

**Modification  
du  
Plan Local d'Urbanisme  
de  
CROUAY**

**AGENCE Hérouville-Saint-Clair**

4 avenue de Tsukuba  
Parc d'Activités Citis  
14 200—Hérouville-Saint-Clair  
Tel 02 31 53 74 54  
Fax 02 31 53 77 59

---

**Notice de présentation**

---

**SIEGE**

210 Rue Alexis de Tocqueville  
Parc d'Activités du Golf  
50 000 SAINT LO  
Tel 02 33 75 62 40  
Fax 02 33 75 62 47  
☎ contact@planis.fr

**[www.planis.fr](http://www.planis.fr)**

|  |  |
|--|--|
| <p>Dossier pour<br/>« Notification aux personnes<br/>publiques associées »<br/>et<br/>« Enquête Publique »</p> |  |
|--|--|

## SOMMAIRE

---

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1 – CONTEXTE JURIDIQUE .....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>2- PRESENTATION DE LA COMMUNE .....</b>   | <b>4</b>  |
| 2.1- Positionnement géographique et territorial .....  | 4         |
| 2.2- Desserte de la commune .....  | 5         |
| 2.3- Données démographiques .....  | 5         |
| 2.4- Données sur le logement .....   | 7         |
| 2.5- Données socio-économiques .....   | 10        |
| <b>3 – OBJETS DE LA MODIFICATION ET EXPOSE DE SES MOTIFS .....</b>                           | <b>13</b> |
| 3.1- Permettre le développement du camping Le Creulet .....                                  | 15        |
| 3.2- Permettre l'extension et la réalisation d'annexes aux habitations en zones A et N ..... | 28        |
| <b>4 – PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS .....</b>   | <b>37</b> |
| <b>5- ANNEXES .....</b>  | <b>41</b> |
| 5.1 – Extrait du plan de zonage modifié.....   | 42        |
| 5.2 – Extraits du règlement modifié .....  | 43        |
| <b>ZONE A.....</b>   | <b>43</b> |
| <b>ZONE N.....</b>   | <b>50</b> |

## 1 – CONTEXTE JURIDIQUE

Le conseil municipal de Crouay a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 18 novembre 2008.

En 2013, la commune de Crouay a procédé à une modification de son PLU afin d'adapter les dispositions réglementaires de la zone N.

Depuis juin 2015, la Communauté de Communes de Trévières dispose de la compétence urbanisme et a lancé à l'automne 2016, son PLUintercommunal.

Dans l'attente du PLUi, les communes peuvent néanmoins ajuster leur document d'urbanisme, dans la mesure où ces ajustements n'entraînent pas de procédure de révision du PLU (cf. Loi ALUR et art. L.153-2 du code de l'urbanisme).

Aujourd'hui, dans la perspective de créer un secteur dédié au développement du « Camping Le Creulet » installé sur la commune, et d'autoriser l'évolution du bâti en milieu rural (extension et réalisation d'annexes aux habitations situées en zones Naturelles et Agricoles, conformément à la loi Macron), la commune de Crouay souhaite modifier son PLU.

Aussi, par arrêté en date du 30 août 2016, le président de la Communauté de Communes, considérant l'intérêt des projets de développement sur la commune, a décidé d'engager une procédure de modification du PLU de Crouay.

A noter que la Communauté de Communes de Trévières a récemment fusionnée avec celles d'Isigny-Grandcamp et Balleroy Le Molay-Littry, pour constituer celle d'Isigny Omaha Intercom.

## 2- PRESENTATION DE LA COMMUNE

### **2.1- Positionnement géographique et territorial**

Crouay se situe dans le Nord-Ouest du département du Calvados, à proximité de Bayeux.

D'une superficie de 773 hectares, la commune compte aujourd'hui environ 550 habitants.

Crouay fait partie :

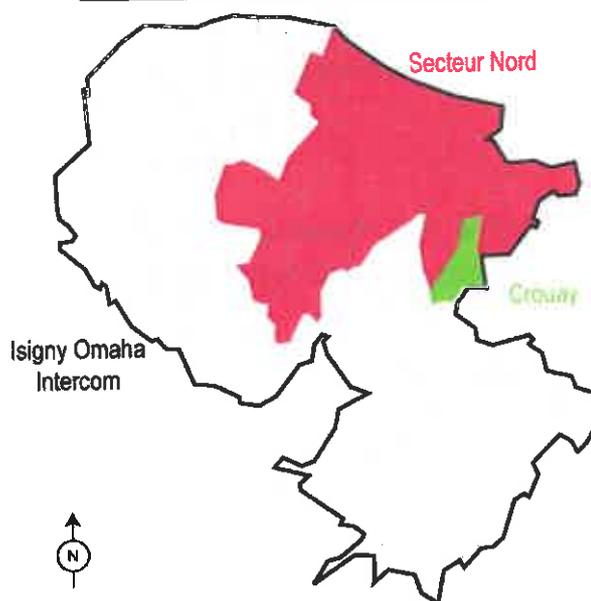
- de la Communauté de Communes Isigny Omaha Intercom, secteur Nord, anciennement Communauté de Communes de Trévières, qui regroupe 59 communes soit un peu plus de 27 000 habitants (INSEE 2013) ;
- du Schéma de COhérence Territoriale du Bessin, regroupant 7 Communautés de communes et 79 785 habitants (INSEE 2011).

Le SCOT du Bessin a été approuvé en 2008. Conformément à l'article L.122.1 du Code de l'Urbanisme, les orientations du SCOT s'imposent au Plan Local d'Urbanisme dans un rapport de compatibilité. Ces dernières s'articulent autour de 3 axes majeurs :

- une meilleure gestion du patrimoine environnemental et paysager (valorisation du tourisme vert et des loisirs),
- une volonté de structuration du territoire visant à une organisation cohérente de celui-ci,
- un développement économique qui s'appuie sur cette structuration valorisant les différentes ressources du territoire.

Le SCOT du Bessin est actuellement en cours de révision (délibération du 10 juillet 2014). L'objectif est d'approuver cette révision courant 2017.

#### Crouay dans Isigny Omaha Intercom



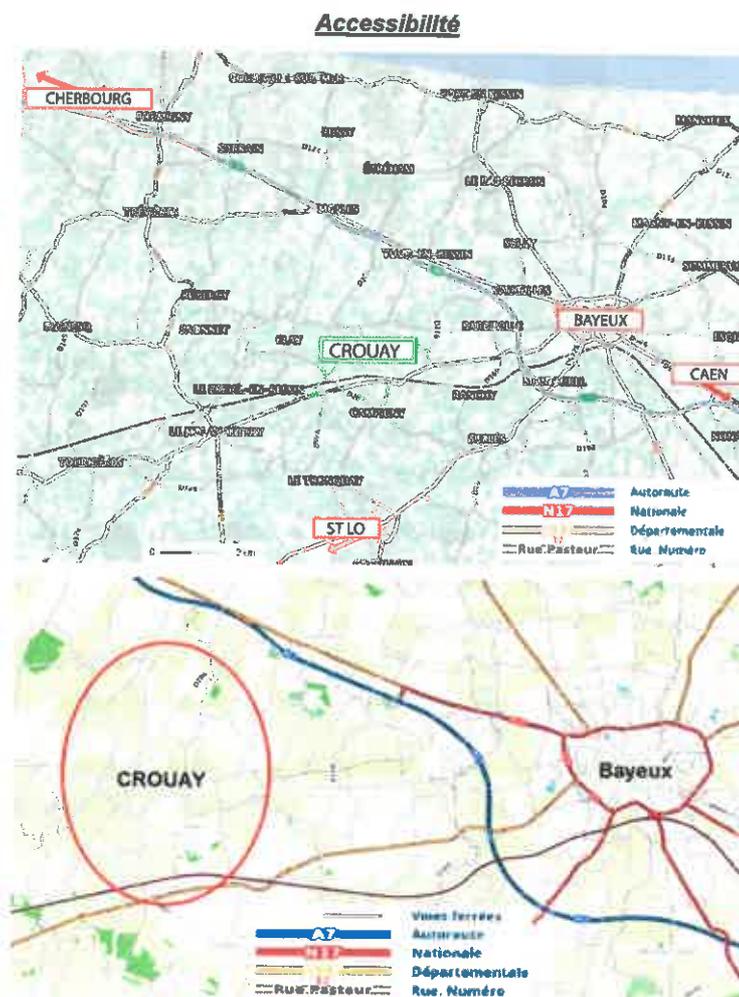
Réalisation : Planis

## 2.2- Desserte de la commune

Crouay se situe à proximité immédiate de Bayeux : l'entrée Ouest de cette Ville se situe en effet à moins de 10 km du bourg de Crouay par la RD.96.

La RD.5 au Sud-Est de la commune permet de rejoindre facilement la RN.13 et notamment l'agglomération caennaise à une trentaine de kilomètres à l'Est, mais également Saint-Lô et Le Melay-Littry vers l'Ouest. La liaison par le Nord avec la RN 13 raccorde Crouay à Cherbourg.

D'un point de vue plus local, on notera également la présence de la RD. 206 et de la RD 100, qui traversent la commune du Nord au Sud et permettent de relier ses voisines Le Tronquet, Tour-En-Bessin,...



Source : Géoportail

## 2.3- Données démographiques

(Source : INSEE)

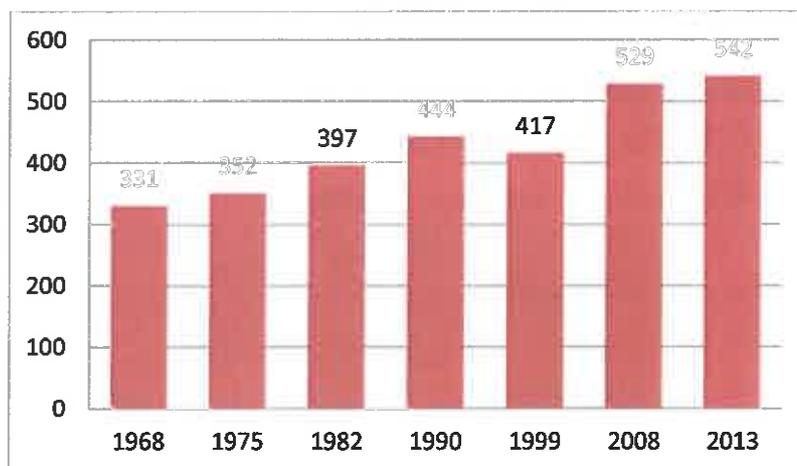
Lors du dernier recensement de 2013, la commune de Crouay comptait 542 habitants.

Après avoir connu une diminution à la fin des années 1990, la population communale est de nouveau en augmentation depuis le début des années 2000. La variation annuelle moyenne de la population est ainsi de +2,7 % entre 1999 et 2008, et +0,5 % de 2008 à 2013. L'évolution démographique reste positive malgré un solde migratoire

en baisse passant de +1,6% entre 1999 et 2008, à +0,1% sur la période 2008-2013, et un solde naturel également plus faible passant de +1,1% entre 1999 et 2008 à +0,4% sur la période 2008-2013.

En 2013, Crouay comptait 204 ménages, soit 7 ménages supplémentaires par rapport à 2009 (+3,6 %).

**Evolution de la population de Crouay**



Source : INSEE

La population intercommunale a également connu ces tendances d'évolution : Entre 1999 et 2008, on note un taux de croissance annuel moyen de +1,7% ; Sur la période 2008-2013, le taux de croissance, bien que toujours positif, est en légère baisse +0,97% par an. On compte en 2013, 7 237 habitants sur le périmètre intercommunal.

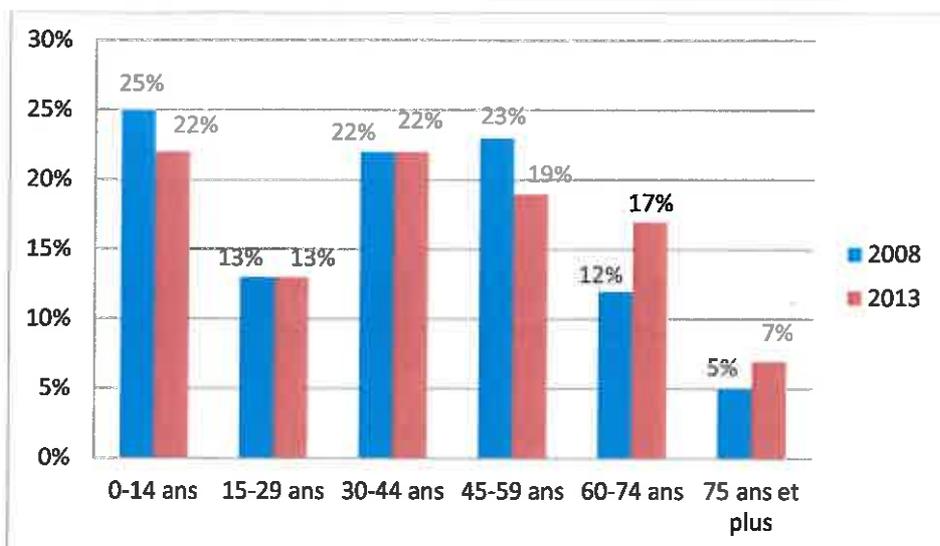
L'analyse de la structure par âge de la population met en avant une population plus jeune sur le territoire de la commune qu'au niveau intercommunal et départemental.

En effet, 37,8 % de la population de Crouay est âgée de moins de 30 ans (CdC : 33,5 %). La population de 60 ans et plus représente, quant à elle, 17,7 % (CdC : 26,1 %). Toutefois entre 2008 et 2013, la proportion de la population la plus jeune (de 0 à 14 ans) a diminué tandis que celle des tranches d'âges supérieures (60 ans et plus) a augmenté.

L'indice de vieillissement<sup>1</sup> est par conséquent plutôt faible, mais en augmentation par rapport à 2008. Il passe de 61 à 82 en 2013. Ce dernier est bien inférieur à celui de la Communauté de Communes (104) et à celui du département (102).

<sup>1</sup> Nombre de personnes âgées de 60 ans et plus pour 100 personnes âgées de moins de 20 ans

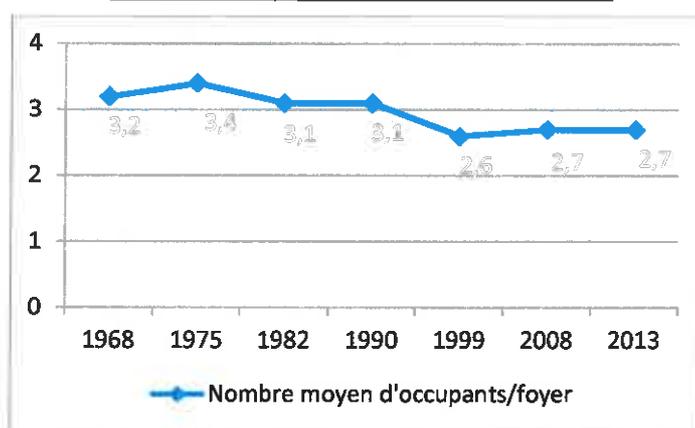
**Répartition en % de la population de Crouay par tranches d'âges**



Source : INSEE

On constate également, en dépit de l'augmentation du nombre de ménages, une baisse de la taille de ces derniers. Elle était en moyenne de 3,2 personnes par foyer en 1968 et n'est plus que de 2,7 personnes en 2013. La taille moyenne des ménages de Crouay reste cependant relativement élevée par rapport à celles de la Communauté de Communes et du Calvados (respectivement de 2,5 et 2,2 personnes par foyer) ; ce qui confirme la présence d'une population plutôt familiale.

**Evolution de la taille des ménages de Crouay**



Source : INSEE

#### 2.4- Données sur le logement

A Crouay, le bâti s'est développé de manière éparse. Ainsi, Crouay ne présente pas d'organisation traditionnelle du bâti en un bourg central concentrant les activités et services.

Le « bourg » de Crouay se constitue de la mairie, de l'église et de l'école disposées de manière linéaire le long de la RD.100 qui traverse la commune du Nord au Sud.

L'urbanisation de la commune est dispersée en plusieurs hameaux : Longeau, Fauvel, Les Sables et La Calverie situés au Sud du ruisseau du Marais ; et Creulet, Conjon et le « bourg » de Crouay sur la partie Est du territoire. Plusieurs corps de fermes anciens sont également implantés de manière éparse.

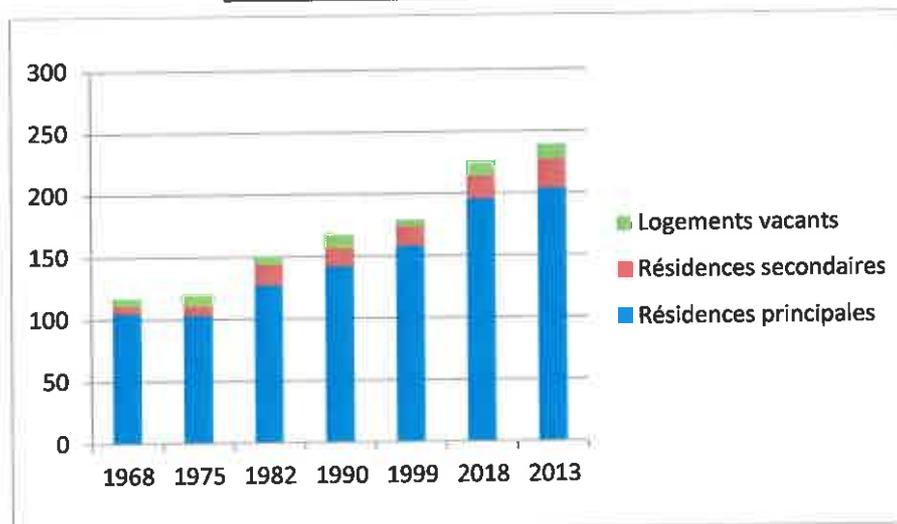
Au sein de cet habitat diffus traditionnel, des maisons individuelles ainsi que des lotissements ont été construits, notamment dans les hameaux du Mont Flambé, de la Calverie, des Sables, des Fours à Chaux, de Creulet et d'Anferville.

Crouay compte, 239 logements, en 2013, dont 85,3 % sont des résidences principales (204). Les résidences secondaires (23, soit 9,8 % du parc) ainsi que les logements vacants (12, soit 4,9 %) sont peu présents sur la collectivité.

En comparaison, la Communauté de Communes présente, quant à elle, une part plus importante de résidences secondaires (27,2 %) et une part de résidences principales (68, 2 %) moins élevée par rapport à Crouay. Cela résulte notamment de sa façade littorale. Le taux de vacance observé sur la Communauté est également relativement faible (4,5 %).

Au regard des données de l'INSEE, 99 résidences principales supplémentaires sont venues accroître le parc de logements entre 1968 et 2013, soit un taux de croissance annuel moyen de 1,5%.

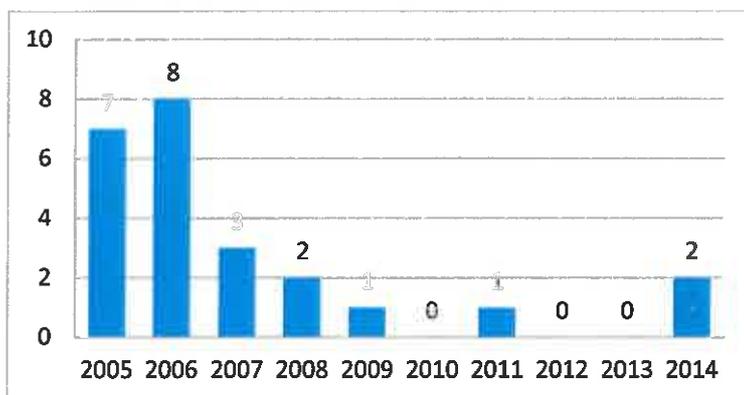
***Evolution du parc de logements de Crouay***



Source : INSEE

On relève que 24 logements ont été commencés entre 2005 et 2014. Il s'agit exclusivement de logements individuels purs. Après avoir connu au milieu des années 2000 de nombreuses constructions, l'activité est plus réduite ces dernières années.

**Nombre de logements commencés par année sur Crouay**

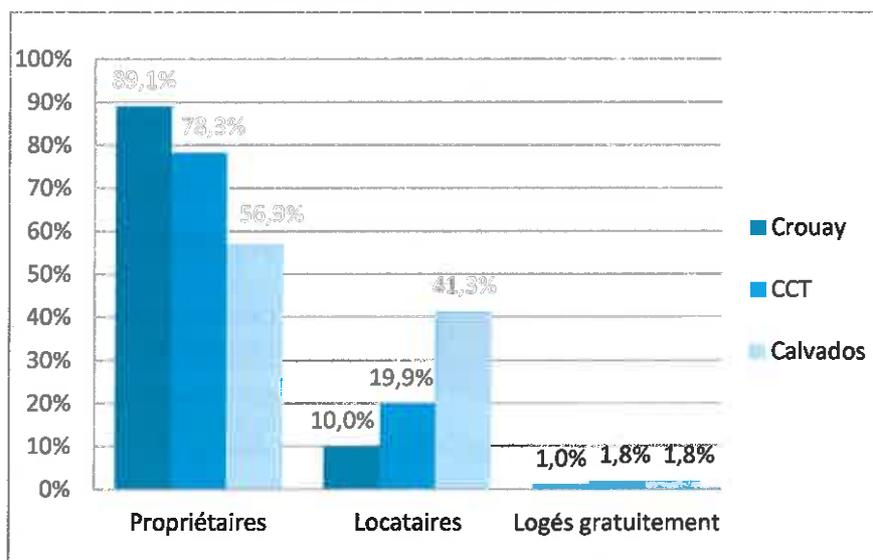


Source : Sitadel-DREAL

Aujourd'hui, les possibilités de construction restantes sont situées dans le bourg (secteur 1AU et AU du PLU), et il n'existe quasiment plus d'opportunités dans les hameaux.

En 2013, le secteur locatif reste faiblement représenté avec 10 % des résidences principales, soit un taux inférieur à celui observé sur la Communauté de Communes (19,9 %), déjà relativement faible par rapport au département (41,3 %). L'accession à la propriété est donc le mode dominant d'occupation des logements à Crouay (89,1 %). La commune ne compte actuellement pas de logements de type « HLM ».

**Statut d'occupation des résidences principales en 2013**



Source : INSEE

## 2.5- Données socio-économiques

Si le nombre d'actifs est globalement stable par rapport à 2008 (254), en revanche sa part rapportée au nombre total d'habitants est en baisse : 73% en 2013, contre 76 % en 2008.

Si l'on se base sur les dernières données de l'Insee disponibles :

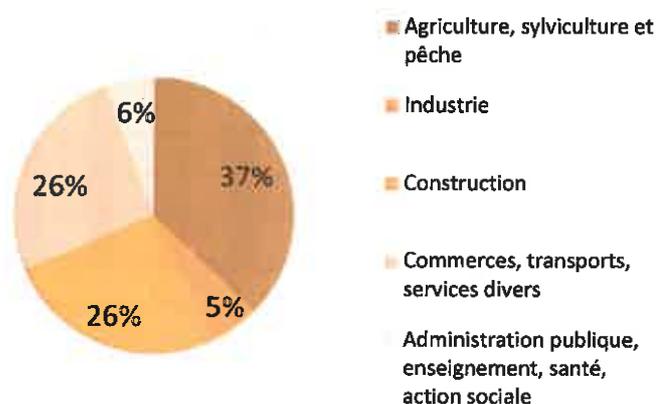
- près de 60 % de la population active de Crouay est constitué d'employés ou d'ouvriers ;
- les agriculteurs représentent seulement 2 % des actifs, soit une proportion inférieure à celle de la Communauté de Communes (4,5 %) ;
- les « cadres et professions intellectuelles » (environ 6%) ainsi que les « artisans, commerçants » (10%) sont également relativement peu présents sur la commune.

Aussi, d'après les dernières données du recensement, 15 % des actifs occupés de Crouay travaillent dans leur commune et 85 % dans une autre commune que leur commune de résidence, essentiellement sur Bayeux et Caen.

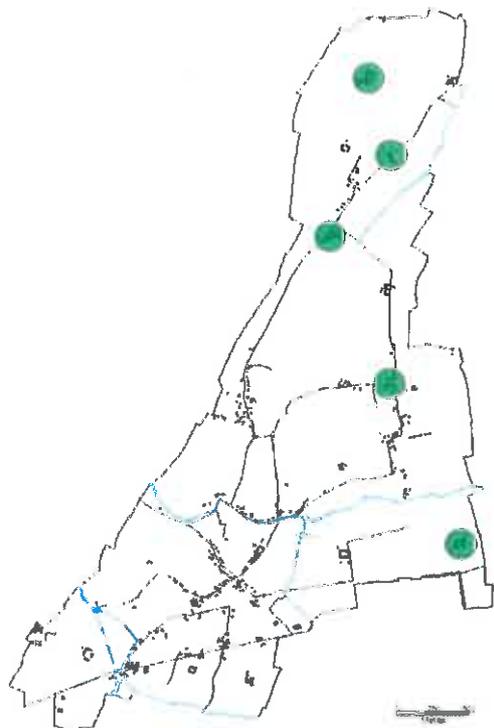
Pour autant, l'INSEE dénombre 78 emplois sur Crouay en 2013, avec une petite zone artisanale le long de la RD.5. Les principaux employeurs locaux sont :

- la menuiserie STEBBA,
- la Société Industrielle Française de Destruction de Déchets Agricoles (SIFDDA).

### Répartition des établissements actifs au 31 décembre 2014 par secteur d'activité



Source : INSEE

Localisation des exploitations agricoles en 2013

L'agriculture et les paysages agricoles restent très présents sur le territoire.

Avec 314 hectares en 2013, les zones A représentent un peu plus de 40 % de la superficie communale.

Aussi, les 5 sièges d'exploitations relevés dans le cadre du diagnostic du PLU sont toujours en activité.

A noter que selon l'Insee, Crouay comptabilise 13 établissements actifs dans le domaine de l'agriculture au 31 décembre 2014.

La région de Crouay et plus généralement du Bessin dispose également d'un potentiel touristique certain :

- tourisme culturel : Bayeux et sa tapisserie,
- tourisme de mémoire : plages du Débarquement à moins de 20 km,
- tourisme industriel : moulin et musée de la Mine de Molay-Littry,
- tourisme vert : forêt de Cerisy, Parc Naturel des Marais du Cotentin et du Bessin,....

A Crouay, l'activité touristique est marquée par la présence d'un camping à la ferme : le Camping Le Creulet, localisé sur la RD.100 à hauteur du hameau du Creulet.

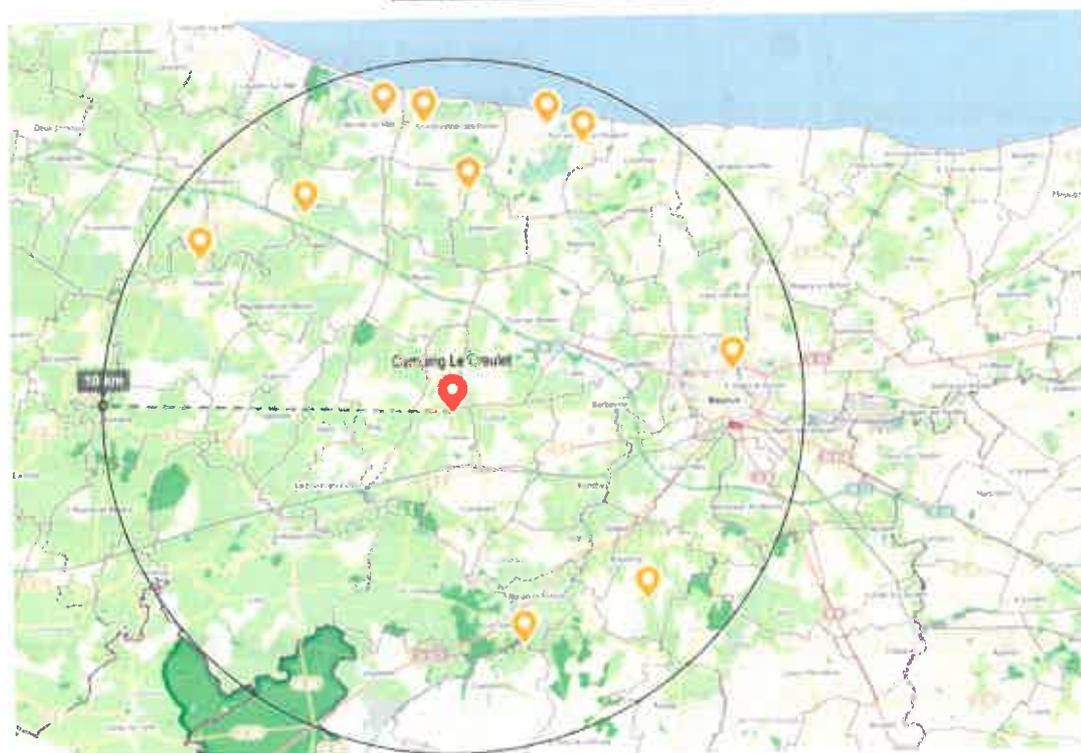
Ce camping dispose actuellement de 25 emplacements (tentes et caravanes), soit une capacité d'accueil de 75 personnes<sup>2</sup>, et propose également 2 chambres d'hôtes ainsi que 3 mobil-homes et 2 caravanes en location. Soit une capacité d'accueil totale d'une centaine de personnes.

A l'échelle de la Communauté de communes de Trévières, la capacité d'accueil touristique se concentre sur la côte littorale avec des communes comme Colleville-sur-Mer ou Vierville-sur-Mer qui concentrent nombre d'établissements d'hébergement.

<sup>2</sup> L'INSEE calcule 3 personnes par emplacement.

Concernant plus particulièrement l'offre de campings, on constate essentiellement, là encore, une concentration sur les communes littorales. A l'inverse, les équipements situés dans l'arrière-pays, dans un cadre rural et bocager, sont peu représentés (seulement 2 établissements à la ferme recensés par le Comité Départemental du Tourisme dans un rayon de 10 km de Crouay, dont celui du Creulet).

**Campings autour du Creulet**

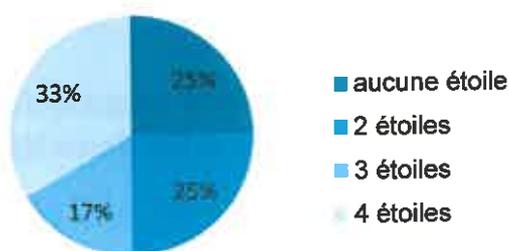


Données : CDT Calvados, Géoportail

Aussi, les trois quarts des campings présents sur le secteur sont étoilés. Certains sont également labellisés « Qualité Tourisme » et le camping municipal de Bayeux est le seul à posséder la distinction « Tourisme & Handicap ». Le camping du Creulet dispose seulement de l'appellation « aire naturelle de camping ».

Concernant l'offre de services, 8 campings sur les 11 du secteur proposent des locations de mobil-homes ou de chalets, et 6 d'entre eux disposent d'une piscine.

**Campings étoilés dans un rayon de 10km autour du Creulet**



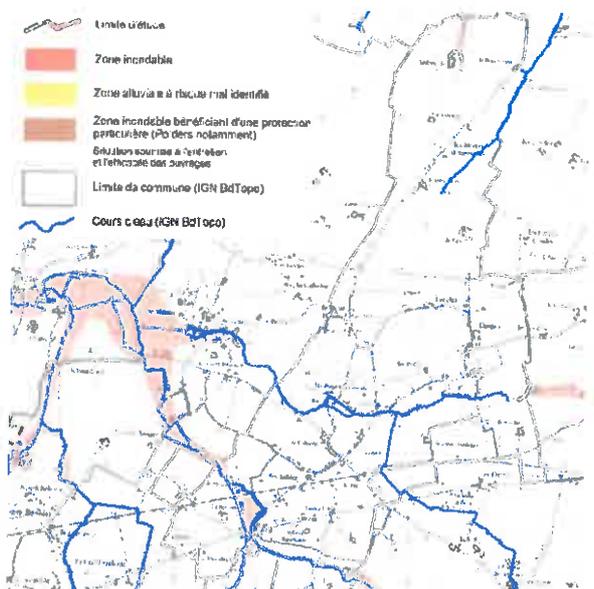
Source : IGN, CDT Calvados

## 2.6- Enjeux environnementaux

La commune de Crouay est traversée par plusieurs cours d'eau : le « Douet de Rilques » et le « Douet du Val » au Nord ; Le « Marais » rejoint par le « Vicalet » d'Ouest en Est ; La « Tortonne » au Sud, rejointe par le « Gril » et le « Moulin Ouf ».

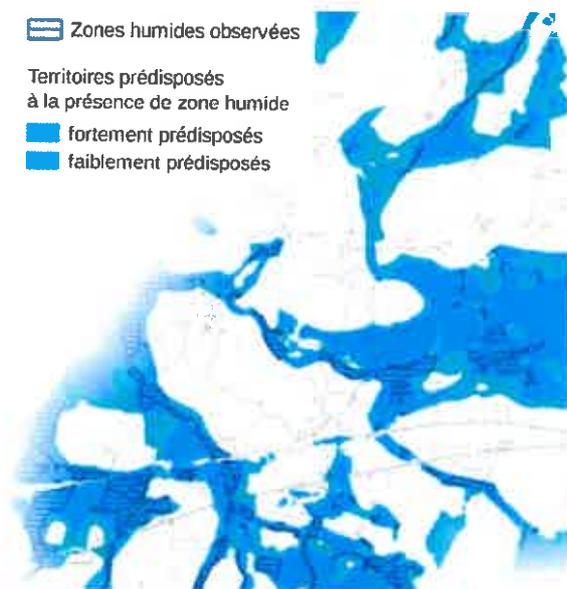
Un risque d'inondation lié au débordement du ruisseau de la « Tortonne » à hauteur du hameau Longeau est identifié par la DREAL. Aux abords de ces cours d'eau se trouve souvent des prairies humides.

### Zones inondables à Crouay



Source : DREAL – Juin 2012

### Zones humides à Crouay



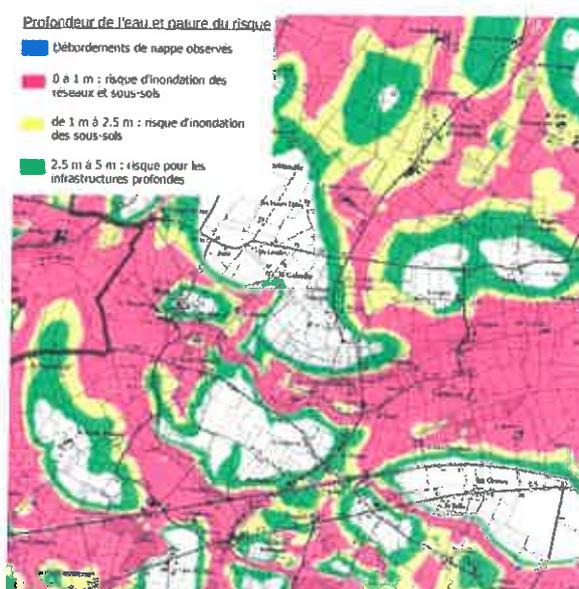
Source : DREAL - Avril 2015

Le territoire est également concerné par des remontées de nappes phréatiques. Si aucun débordement de nappe n'est observé, une forte part du territoire présente des risques d'inondation des réseaux et sous-sols.

Aucune autre mesure relative à la protection de nature, des paysages ou de la biodiversité n'est relevée sur le territoire de la commune de Crouay.

A noter, la présence d'une Zone d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type 2 correspondant aux bois du Tronquet et du Quesnay, à la limite Sud-Ouest de la commune. Cette ZNIEFF ne concerne donc pas directement Crouay.

### Remontées de nappes phréatiques à Crouay



Source : DREAL – Février 2014

### 3 – OBJETS DE LA MODIFICATION ET EXPOSE DE SES MOTIFS

La modification du PLU de Crouay vise 2 principaux objectifs :

- **Créer un secteur dédié au développement du camping** installé sur la commune en créant un secteur A afin notamment de permettre l'installation de mobil-homes,
- **Définir les conditions d'extension et de réalisation des annexes et extensions situées en zones Naturelle et Agricole**, conformément à la loi dite « Macron ».

La modification du PLU se traduira dans les faits par rapport aux éléments figurant dans le document d'urbanisme actuel, par :

- une modification du plan de zonage, créant un secteur dédié « At » pour le développement du camping Le Creulet,
- une reprise de certains articles du règlement écrit pour les zones N et A, avec la rédaction d'un règlement spécifique pour le secteur « At ».

### 3.1- Permettre le développement du camping Le Creulet

#### 3.1.1 Contexte et problématique

En 2015 les campings ont vu leur nombre de nuitées augmenter de 3% par rapport à 2013.

Les emplacements locatifs semblent attirer davantage (+25% par rapport à 2013) à l'inverse des emplacements nus, nettement en baisse, d'après le bilan 2015 de l'Observatoire du Tourisme du Calvados. La tendance de consommation semble donc privilégier une pratique du camping en mobil-homes.

Par ailleurs, le niveau de prestations de services souhaités par les consommateurs est à la hausse, même pour les « petites » structures.

#### a) Situation actuelle

#### Localisation du camping Le Creulet

Le camping est situé au Nord du bourg de Crouay, au lieu-dit Le Creulet, sur une superficie d'environ 4,8 ha.

Le terrain sur lequel est implanté le camping appartient à M. et Mme Anne, propriétaires de l'exploitation polyculture élevage adjacente.

Créé en 1999, cet espace d'accueil touristique dispose actuellement de :

- 25 emplacements pour tentes et caravanes,
- 3 mobil-homes,
- 2 caravanes,
- 2 chambres d'hôtes.

Depuis 2014, le camping est classé « aire naturelle camping à la ferme ». L'absence de labellisation du camping de Crouay (mises à part 2 chambres labellisées 2 épis Gîtes de France) ne permet pas au territoire de disposer d'une offre d'hébergement de plein-air qualitatif. C'est également une limite à identification et à sa fréquentation. En comparaison, 65% des établissements d'hébergement touristique du Calvados sont classés (1 à 5 étoiles).



La fréquentation du camping est actuellement de 3.200 à 4.200 personnes par saison (sur les 3 dernières années).

b) Le projet

Les dirigeants souhaitent cesser leur activité de production laitière d'ici 2018 en raison de la conjoncture agricole défavorable. Ils cherchent donc à développer leur seconde activité, à savoir, le camping, afin d'assurer leur revenu. De fait, leur projet consiste à améliorer le niveau de prestations de leur camping et accroître son potentiel d'accueil. Ils envisagent plus particulièrement :

- La création d'une structure abritant une aire commune pour les repas, et des activités (tables de ping-pong, bibliothèque,...) ;
- L'implantation d'une piscine couverte (10x15m) ;
- L'accroissement du parc d'hébergements dans la perspective de disposer d'une capacité d'une cinquantaine de mobil-homes à terme.

Le projet viserait à atteindre une classification 2 ou 3 étoiles et une fréquentation de 7.000 à 8.000 personnes par saison touristique. Il nécessiterait de mobiliser le nord-ouest de la parcelle cadastrale OB n°553.

Visualisation fonctionnel de l'existant

- |   |   |
|---|---|
|  Exploitation agricole         |  Emprise des habitations |
|  Emprise du camping Le Creulet |   |

Prévisualisation du projet d'extension du camping

- |   |   |
|---|---|
|  Emplacement libre tentes et caravanes |  Emplacement mobil-homes |
|  Bâtiment restauration/abri/jeux       |  Piscine                 |

Les deux parcelles situées au Nord du camping, le long de la RD.96, appartiennent à un tiers et n'ont pas de lien avec son activité. Les prairies occupant la partie Ouest du secteur font partie intégrante de l'exploitation de M et Mme Anne.

Le site prévu pour l'implantation du camping est actuellement classé en zone Agricole au PLU. Les dispositions réglementaires ne permettent pas d'y implanter des bâtiments à vocation d'hébergement de tourisme ou de loisirs. En effet, le code d'urbanisme précise qu'en zone A, peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous certaines réserves.

Néanmoins, l'article L.151.13 (anciennement L.123-1.5) stipule qu'à titre exceptionnel, il est possible de délimiter dans les zones agricoles des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être notamment autorisés d'autres constructions sous réserve de règles permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le caractère de la zone. La définition d'un secteur de ce type, dédié au camping Le Creulet, serait pertinente pour permettre son fonctionnement et son développement.

Les élus de Crouay souhaitent favoriser la mise en œuvre de ce projet.

### 3.1.2 Modification du plan de zonage et création d'un secteur At

Il s'agit de permettre l'augmentation et l'amélioration de la capacité d'accueil du camping Le Creulet et plus particulièrement :

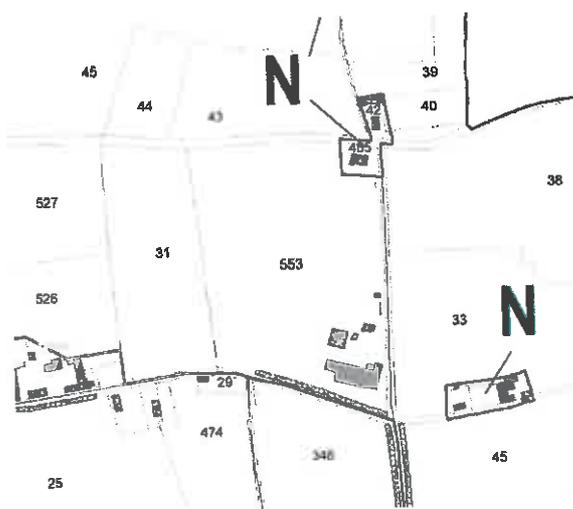
- son extension à l'Ouest du terrain préexistant et au Nord des bâtiments agricoles sur les prairies accueillant à l'heure actuelle des vaches laitières, afin d'ouvrir un nouvel espace destiné à l'accueil d'une cinquantaine de mobil-homes ;
- l'implantation d'une piscine chauffée couverte (10 mètres sur 15) ;
- la construction d'une salle de restauration et de jeux.

Aussi est-il proposé de créer un secteur dédié, de type « At ». Son emprise irait :

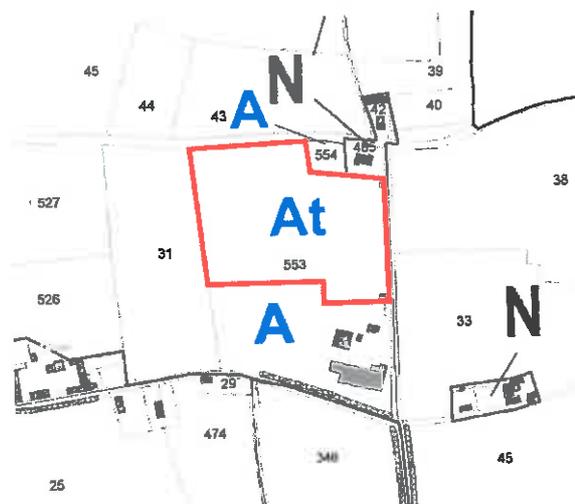
- au Nord, jusqu'à la RD. 96, en tenant compte des constructions présentes sur les parcelles OB n°554 et 485,
- à l'Est jusqu'à la RD. 100 sur un tronçon de 130m,
- au Sud perpendiculairement à la RD.100 en contournant les bâtiments agricoles,
- à l'Ouest en longeant à parcelle OB n°31.

A noter que le hangar présent sur la parcelle n° 554 est laissé en zone Agricole. Il appartient au frère du propriétaire du camping, dont la maison est implantée sur la parcelle voisine (n°485).

Extrait du plan de zonage actuel



Projet de modification du zonage du PLU



Le secteur « At » ainsi créé présenterait une superficie de 2,8 ha.

La superficie communale étant de 773 ha, ce secteur représente moins de 0,4% de cette dernière, et correspond à 0,9 % de la zone Agricole du PLU communal. Sa surface reste donc limitée.

Des mesures sont également prévues pour garantir la bonne intégration paysagère du camping dans son environnement. En effet, des dispositions réglementaires sont proposées afin de maintenir les haies bocagères déjà présentes. De plus, la hauteur des bâtiments sera limitée afin de limiter leur impact visuel depuis la route.

Vue du site depuis la route (entrée du camping et bordure Nord)

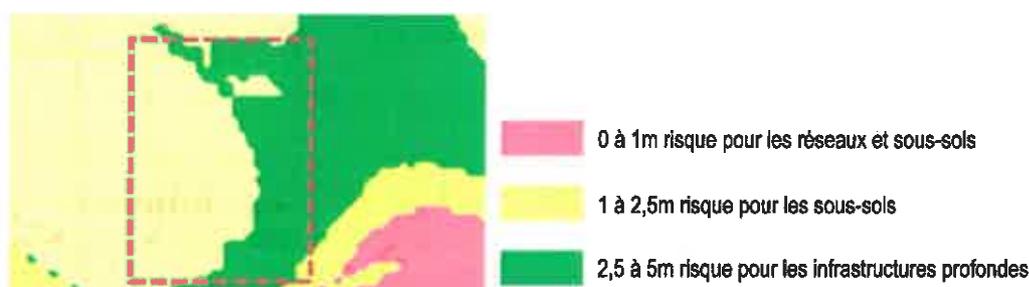


Source : Google Street View, Août 2016

En matière d'environnement, le secteur n'est pas concerné par des risques inondation ou par des prédispositions de zones humides.

Seuls des risques éventuels liés à des remontées de la nappe phréatique ont été relevés par la DREAL, mais pour des infrastructures profondes ou des sous-sols (infrastructures à plus de 2,5 m sous terre). Ce risque reste limité à la bordure Est longeant la RD.100 ; il faudra notamment en tenir compte, notamment dans l'installation de la piscine (d'ores et déjà prévue plus à l'ouest).

**Risque de remonté des nappes phréatiques sur la parcelle du camping du Creulet**



Source : DREAL Normandie/IGN

Le camping du Creulet dispose d'un assainissement autonome.

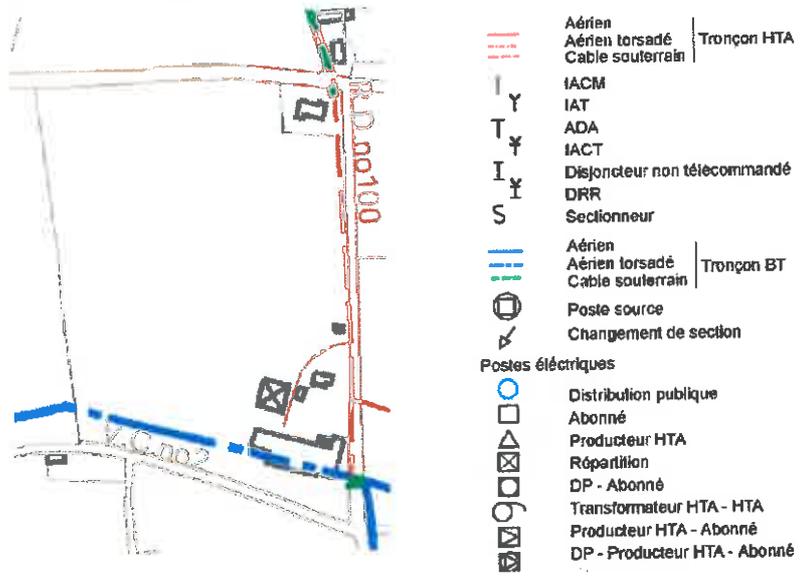
A noter que la Communauté de communes dispose d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) ; à ce titre, la filière d'assainissement du camping sera contrôlée par ce dernier.

Concernant le raccordement aux différents réseaux, le secteur du Creulet est alimenté en eau potable par des canalisations, qui longent les RD96 et la RD100. Le Syndicat Mixte d'Adduction d'Eau Potable (SMAEP) des Trois Cantons a délégué la gestion du service à Eaux de Normandie pour la commune de Crouay. Le dernier rapport délégataire fait état d'absence de problème d'alimentation, tant sur le plan quantitatif que qualitatif.

Concernant la sécurité incendie, le camping se situe dans un rayon de 400m d'un poteau incendie au débit inférieur ou égal à 30m<sup>3</sup>/h situé sur la RD.96 (source : SIAEP 2005). L'extension prévue sur la parcelle ne se situera plus dans le rayon des 400 m. Des dispositions réglementaires seront donc prévus afin d'assurer la sécurité des occupants de l'ensemble du camping.

Le camping est par ailleurs desservi en électricité, avec la présence de lignes hautes et basses tensions à proximité immédiate.

**Réseau électrique sur le site du camping du Creulet**



Source : ERDF, 2016

**3.1.3 Définition de règles écrites pour le secteur At**

Il convient de définir des règles spécifiques au secteur At créé afin de permettre le fonctionnement et le développement de l'activité du camping Le Creulet.

L'article L.151-13 du code de l'urbanisme stipule que, pour les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées, le règlement « précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire [...] »

**a) Types d'occupations**

L'article 1 de la zone Agricole du PLU de Crouay interdit tous les types de constructions et d'occupations du sol, à l'exception de celles prévues à l'article 2. Ce dernier ne prévoit pas de possibilités d'implantation de bâtiments notamment à vocation d'hébergement touristique, or il s'agit de l'activité principale du camping.

Il convient également de prévoir la réalisation d'équipements en lien avec le camping : salle d'attente, abris, locaux d'accueil,...

Au sein de la zone Agricole, un secteur à vocation touristique « At » a été défini correspondant à l'emprise du camping et à son extension. Il convient d'y autoriser les équipements et installations nécessaires à son développement.

| <b>Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières</b>  |   |
|--|---|
| <b>Extrait du règlement actuel</b>   | <b>Règlement proposé</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées à l'exploitation agricole.</li> <li>- L'extension mesurée des constructions existantes liées à l'activité agricole.</li> <li>- Les installations classées liées à l'activité agricole.</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique sous réserve qu'ils ne nuisent pas à l'activité agricole.</li> <li>- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et qu'il n'y ait pas de changement de destination.</li> </ul> | <p><b>Dans la zone A, hormis le secteur At :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées à l'exploitation agricole.</li> <li>- L'extension mesurée des constructions existantes liées à l'activité agricole.</li> <li>- Les installations classées liées à l'activité agricole.</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique sous réserve qu'ils ne nuisent pas à l'activité agricole.</li> <li>- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et qu'il n'y ait pas de changement de destination.</li> </ul> <p><b>En secteur At :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>L'hébergement touristique sous forme de camping ou de résidences mobiles de loisirs et sous réserve d'une bonne insertion dans</b></li> </ul> |

|  |  |
|--|--|
|  | <p><b>l'environnement et d'être compatible avec l'activité agricole du territoire.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Les constructions, ainsi que la réhabilitation, la transformation d'usage, et l'extension des bâtiments existants sous réserve d'être destinées à l'accueil du public, aux activités de type commerces, services ou bureaux, au gardiennage, à la surveillance, à la direction, ou au logement des salariés des établissements implantés sur la zone et d'être compatible avec l'activité agricole du territoire ainsi que d'une bonne insertion dans l'environnement.</b></li> <li>- <b>Les aires de jeux, les aires de stationnement, les installations ou équipements de sports ou loisirs, à condition qu'ils soient en lien avec l'activité du camping, d'une bonne insertion dans l'environnement et d'être compatible avec l'activité agricole du territoire.</b></li> </ul> <p><b>Dans les secteurs de risque lié aux profondeurs de nappes phréatiques, reportés sur le plan des risques du règlement graphique, toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être proscrite pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens. Ainsi, lorsque la nappe est située entre 2,5 et 5 m, il y a un risque d'inondation pour les installations profondes ; De fait, les piscines y sont notamment interdites.</b></p> |
|--|--|

b) Desserte en voirie et réseaux

L'article 3 du règlement du PLU précise les conditions de desserte des terrains par les voies. Il y est stipulé en zone A que les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte afin de pouvoir assurer la défense contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères... Une emprise minimum de 4 m est demandée. Il sera précisé que ces dispositions s'appliquent également pour le secteur At.

| <b><i>Article 3 : Desserte par les réseaux</i></b>  |   |
|---|---|
| <b><i>Règlement actuel</i></b>  | <b><i>Règlement proposé</i></b>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.</li> <li>- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...</li> <li>- L'emprise minimum des accès est fixée à 4 mètres.</li> </ul> | <p><b>Dans la zone A, y compris le secteur At :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.</li> <li>- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...</li> <li>- L'emprise minimum des accès est fixée à 4 mètres.</li> </ul> |

Les conditions en matière de réseaux définies à l'article 4 du règlement écrit pour la zone Agricole, notamment au regard de l'assainissement et de l'eau et de l'électricité, seront à appliquer également en secteur At, à savoir, que ceux-ci devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux. L'article 4 précise également que les constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau devront être raccordées au réseau public ; que celles nécessitant une évacuation des eaux usées devront être assainies par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur ; et que les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales.

En complément du règlement existant, des dispositions relatives à la sécurité incendie seront précisées afin de garantir la sécurité des occupants du camping et conformément. Rappelons qu'une borne incendie existe mais se situe à une distance supérieure de 400 mètres de distance par rapport à l'extension prévue.

Ces mesures de précaution valent pour l'ensemble de la zone A.

| <b><u>Article 4 : Desserte par les réseaux</u></b>  |  |
|---|--|
| <b>Règlement actuel</b>   | <b>Règlement proposé</b>   |
| <p>Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.</p> <p>Eau potable :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public.</li> </ul> <p>Eaux usées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.</li> </ul> <p>Eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.</li> <li>- En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.</li> </ul> | <p style="color: green;"><b>Dans la zone A, y compris le secteur At :</b></p> <p>Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.</p> <p>Eau potable :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public.</li> </ul> <p>Eaux usées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.</li> </ul> <p>Eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.</li> <li>- En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.</li> </ul> <p style="color: green;"><b>Sécurité incendie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La sécurité incendie devra être assurée pour toute nouvelle construction ou installation. A défaut de borne incendie dans un rayon de 400 mètres, une réserve d'eau aux dimensions et capacité de pompage répondant aux normes en vigueur devra être aménagée.</li> </ul> |

### c) Implantation des constructions

Le règlement de la zone A impose un recul minimum de 15 mètres pour les bâtiments d'activités par rapport aux voies et 5 mètres pour les autres constructions. Compte-tenu de la nécessité de conserver une certaine distance de visibilité, les axes entourant le secteur étant relativement étroits, il semble pertinent que les nouvelles constructions du secteur At soient implantées selon un retrait au moins égal à celui des bâtiments déjà existants. Ce dernier est de l'ordre de 5 mètres pour les bâtiments situés au Sud.

Concernant les règles en matière de distances d'implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, il ne paraît pas fondamental d'en fixer en secteur At, tout comme pour l'ensemble de la zone Agricole.

L'article 7 du règlement définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : les distances d'éloignement doivent être au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions avec un minimum de 3 mètres. Il ne semble pas nécessaire d'établir des règles différentes pour le secteur At.

| <b>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>   |  |
|---|--|
| <b>Règlement actuel</b>   | <b>Règlement proposé</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'activité doivent être implantées à au moins 15 mètres de la limite d'emprise des voies.</li> <li>- Les autres constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres.</li> <li>- Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants dès lors que celles-ci n'auront pas pour effet de réduire la distance entre l'ensemble de la construction et la voie.</li> </ul> | <p><b>Dans la zone A, hormis le secteur At :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'activité doivent être implantées à au moins 15 mètres de la limite d'emprise des voies.</li> <li>- Les autres constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres.</li> </ul> <p><b>En secteur At :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les nouvelles constructions et installations, ainsi que leurs extensions et annexes, devront être implantées au minimum à 5 mètres de la limite d'emprise des voies.</li> </ul> <p><b>Dans la zone A, y compris le secteur At :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants dès lors que celles-ci n'auront pas pour effet de réduire la distance entre l'ensemble de la construction et la voie.</li> </ul> |

### d) Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol constitue une des notions permettant d'influer sur la densité d'un secteur, lorsqu'elle est conjuguée notamment avec des règles de hauteur.

Les bâtiments actuels du camping (non compris les mobil-homes) occupent une emprise au sol d'environ 250 m<sup>2</sup>. Les mobil-homes, la piscine et le bâtiment de restauration/loisirs prévus par le projet d'extension du camping représenteront une superficie d'au moins 2.000 m<sup>2</sup> sur une superficie totale de 2,8 ha du secteur At.

Il convient donc de prévoir à terme une emprise maximale au sol de 20% pour les constructions du secteur At, dans un souci du maintien du caractère du site, et de s'inscrire dans le cadre d'un secteur de capacité d'accueil limitée.

Complémentaire, les extensions des bâtiments existants seront limitées à 30%, dans la perspective de conserver tout de même leur structure d'origine.

| <b>Article 9 : Emprise au sol des constructions</b> |  |
|---|--|
| <b>Règlement actuel</b>                             | <b>Règlement proposé</b>   |
| Non réglementé                                      | <p>Dans la zone A, hormis le secteur At :</p> <p>Non réglementé</p> <p>● En secteur At :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'emprise au sol des nouvelles constructions et installations, y compris les résidences mobiles de loisirs, ne devra pas excéder 20% de la surface de l'unité foncière du secteur.</li> <li>○ L'emprise au sol des extensions ne devra pas excéder 30% de la surface de plancher existante à compter de l'approbation du présent règlement.</li> </ul> |

e) Hauteur des constructions

Le règlement actuel du PLU ne réglemente que la hauteur des constructions à usage d'habitation en zone Agricole. Il n'est notamment pas fixé de hauteur pour les autres bâtiments.

L'article L.151-13 du code de l'urbanisme oblige à préciser une condition de hauteur pour les constructions dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Il convient de réglementer au mieux la hauteur des constructions afin de permettre le développement du camping de Crouay, tout en restant dans le cadre d'un secteur de capacité d'accueil limité, où les constructions doivent s'insérer dans l'environnement.

| <b>Article 10 : Hauteur des constructions</b>   |  |
|---|--|
| <b>Règlement actuel</b>   | <b>Règlement proposé</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions à usage d'habitation : 7.5 mètres au point le plus haut.</li> <li>- Les extensions peuvent atteindre au faitage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viennent jouxter.</li> </ul> | <p>Dans la zone A, hormis le secteur At :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions à usage d'habitation : 7.5 mètres au point le plus haut.</li> <li>- Les extensions peuvent atteindre au faitage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viennent jouxter.</li> </ul> <p>En secteur At :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur des constructions, installations et équipements ne devra pas excéder 3,5 mètre au point le plus haut par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.</li> <li>- La hauteur des extensions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction du bâtiment initial.</li> </ul> |

f) Aspect des constructions et intégration paysagère

Complémentairement aux dispositions en terme de hauteur, d'implantation et de densité, les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux espaces libres et plantations, contribuent à assurer l'insertion du bâti dans l'environnement et au maintien du caractère de la zone.

Les dispositions définies en matière d'aspect pour les constructions et bâtiments agricoles ne sont pas véritablement adaptées au camping. En secteur At, il sera précisé que les nouveaux bâtiments devront s'inscrire en harmonie avec le paysage. Ils devront également s'inscrire dans la continuité de l'aspect de ceux existants.

Aussi, le règlement actuel du PLU oblige déjà à une certaine intégration paysagère des équipements, notamment en cas de marge de recul. Les dispositions seront reformulées afin d'obliger la plantation de haies bocagères ou de rideaux d'arbres au moyen d'essences locales.

| <b><u>Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</u></b>  |   |
|---|---|
| <b><u>Règlement actuel</u></b>  | <b><u>Règlement proposé</u></b>   |
| <p>- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »</p> <p>- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.</p> <p>- Les aménagements et extensions de bâtiments existants devront conserver le caractère du bâtiment initial en ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teinte.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitations et leurs annexes :</p> <p>Façade :</p> <p>- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter aux teintes des constructions traditionnelles environnantes.</p> <p>Toiture :</p> <p>- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines. Les toitures seront composées de 2 versants à pente symétrique. L'usage de la tôle ondulée est interdit.</p> <p>- Les extensions pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.</p> | <p>- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »</p> <p>- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.</p> <p>- Les aménagements et extensions de bâtiments existants devront conserver le caractère du bâtiment initial en ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teinte.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitations et leurs annexes :</p> <p>Façade :</p> <p>- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter aux teintes des constructions traditionnelles environnantes.</p> <p>Toiture :</p> <p>- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines. Les toitures seront composées de 2 versants à pente symétrique. L'usage de la tôle ondulée est interdit.</p> <p>- Les extensions pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.</p> |

|   |  |
|---|--|
| <p>Pour les autres bâtiments :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les pignons et façades doivent être composés de murs maçonnés enduits, de bardages métalliques ou de bardages bois. La couleur doit rechercher en priorité l'intégration du bâtiment au paysage environnant.</li> </ul> <p>Les clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les marges de recul doivent être plantées d'essences locales.</li> <li>- Les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives bocagères locales.</li> <li>- Le grillage s'il est nécessaire sera doublé d'une haie vive à l'extérieur.</li> </ul> | <p>Pour les autres bâtiments :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les pignons et façades doivent être composés de murs maçonnés enduits, de bardages métalliques ou de bardages bois. La couleur doit rechercher en priorité l'intégration du bâtiment au paysage environnant.</li> </ul> <p>Les clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les marges de recul doivent être plantées d'essences locales.</li> <li>- Les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives bocagères locales.</li> <li>- Le grillage s'il est nécessaire sera doublé d'une haie vive à l'extérieur.</li> </ul> <p><b>En secteur At :</b></p> <p><b>L'aspect esthétique des constructions, y compris leurs annexes, ainsi que des différentes installations devra être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage. Cet aspect devra, le cas échéant, être en harmonie avec le patrimoine bâti ancien avoisinant.</b></p> |
|---|--|

| <b>Article 13 : Espaces libres et plantations</b>   |  |
|---|--|
| <b><u>Règlement actuel</u></b>  | <b><u>Règlement proposé</u></b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.</li> <li>- Les aires de stationnement et surfaces libres de constructions doivent être plantées par au moins un arbre de haute tige par 200m<sup>2</sup> de terrain.</li> <li>- Les marges de recul doivent être plantées d'arbres de haute tige et haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes.</li> <li>- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.</li> <li>- Les aires de stationnement et surfaces libres de constructions doivent être plantées par au moins un arbre de haute tige par 200m<sup>2</sup> de terrain.</li> <li>- Les marges de recul doivent être plantées d'arbres de haute tige et haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes.</li> <li>- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran.</li> </ul> <p><b>En secteur At :</b></p> <p><b>En pourtour du secteur At, des haies et des rideaux d'arbres composés d'essences locales devront assurer l'intégration paysagère des constructions et installations.</b></p> |

### 3.2- Permettre l'extension et la réalisation d'annexes aux habitations en zones A et N

#### 3.2.1 Contexte et problématique

Alors que la commune de Crouay présente une physionomie rurale, avec plus de 95% de son territoire classé en zone Naturelle ou Agricole, son règlement n'est plus en phase avec la législation qui a récemment évolué concernant l'évolution du bâti dans ces zones.

La commune de Crouay souhaite, à travers cette modification de PLU, adapter certaines dispositions réglementaires des zones Agricoles « A » et Naturelles « N ».

La loi d'avenir sur l'agriculture du 13 octobre 2014 et la loi du 6 août 2015 « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques », dite loi « Macron », a réintroduit la possibilité de réaliser en zones Agricole et Naturelle pour les habitations existantes des extensions et annexes, mais sous certaines conditions...

L'article L.151-12 du code de l'urbanisme (anciennement codifié L.123-1.5) stipule ainsi que

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières (...), 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. (...) »*

Or le règlement du PLU de Crouay ne précise pas toutes ces conditions. Il convient de définir ces dernières, dans la perspective de continuer à permettre l'évolution du bâti en milieu rural et d'y maintenir une population, en tenant compte de l'évolution du code de l'urbanisme.

#### 3.2.2 Conditions de réalisation des annexes et extension des habitations en zone Naturelle

Le PLU de Crouay définit les zones « N » comme des espaces naturels de la commune et/ou zone à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages. Cette zone comprend également les habitations ou groupe d'habitations isolées au sein des zones naturelles ou agricoles.

- Le secteur Nc identifie les carrières,
- Le secteur Nd identifie le dépôt de chaire animale, installation classée pour la protection de l'environnement.

a) Types d'occupations et d'utilisations du sol autorisées

L'article L.151-12 du code de l'urbanisme tolère la possibilité d'extensions et d'annexes aux bâtiments d'habitation existants en zone Naturelle dans la mesure où elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement doit aussi préciser leur zone d'implantation, leurs conditions de hauteur, d'emprise et de densité afin d'assurer leur insertion dans l'environnement.

Il convient de revoir la rédaction de l'article 2 de la zone Naturelle de Crouay, qui admettait déjà notamment la possibilité d'extension ou d'annexes des constructions et définissait des superficies, en conformité avec les nouvelles dispositions code de l'urbanisme.

En terme d'emprise, les extensions des habitations devront restées mesurées, afin notamment de conserver un cadre bâti s'inscrivant dans le paysage : elles seront limitées à 30% du bâti existant à compter de la présente modification. Toutefois, pour les constructions présentant une faible superficie de plancher, des extensions d'une proportion supérieure à 30% pourront être admises, dans la limite d'une superficie maximum totale de 150 m<sup>2</sup>.

Pour les annexes, elles devront être liées aux habitations et leur surface restera dans la limite de 40m<sup>2</sup>, les élus souhaitant conserver cette superficie maximale.

Aussi, la limite d'emprise au sol de 20m<sup>2</sup> définie spécifiquement pour les abris d'animaux et box sera maintenue, les bâtiments agricoles professionnels et de plus grande envergure ayant leur place en zone agricole.

Ces possibilités d'extension seront rendues possibles à compter de la date d'approbation de la présente modification du règlement du PLU.

| <b><i>Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumises à des conditions</i></b>   |   |
|--|---|
| <b><i>Extrait du règlement actuel</i></b>  | <b><i>Règlement proposé</i></b>   |
| <p>Sont autorisés, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des paysages et du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations et travaux divers d'intérêt général.</li> <li>- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement et qu'il n'y ait pas de changement de destination.</li> <li>- L'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant.</li> <li>- L'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation, sans que la surface de plancher finale ne dépasse 250 m<sup>2</sup>. Pour les constructions dont la surface de plancher est déjà égale ou supérieure à 250 m<sup>2</sup>, l'agrandissement autorisé est limité à 30 % de la surface de plancher existante.</li> </ul> | <p>Sont autorisés, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des paysages et du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations et travaux divers d'intérêt général.</li> <li>- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement et qu'il n'y ait pas de changement de destination.</li> <li>- L'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant.</li> <li>- <b>Les extensions aux habitations sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et de ne pas dépasser 30% du bâtiment initial à compter de la date d'approbation du présent règlement. Toutefois, pour les habitations dont la surface de plancher est inférieure à 115m<sup>2</sup>, un accroissement supérieur pourra être toléré dans la limite d'offrir 150m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher.</b></li> </ul> |

|   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les annexes non destinées à l'habitation, contiguës ou non des habitations existantes, sont autorisées à la condition qu'elles ne dépassent pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</li> <li>- Les abris pour animaux d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>En secteur Nc :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'exploitation et l'ouverture de carrières.</li> </ul> <p>En secteur Nd :</p> <p>Les installations nécessaires au fonctionnement du dépôt de chair animale.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les annexes aux habitations, contiguës ou non, sont autorisées à la condition qu'elles ne dépassent pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les abris d'animaux seront tolérés dans la limite d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.</b></li> </ul> <p>En secteur Nc :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'exploitation et l'ouverture de carrières.</li> </ul> <p>En secteur Nd :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations nécessaires au fonctionnement du dépôt de chair animale.</li> </ul> |
|---|--|

**b) Distances d'implantations**

Les articles 6, 7 et 8 permettent de définir les distances d'implantation des constructions et installations, par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives, et les unes par rapport aux autres.

Actuellement, les constructions en zone N doivent s'implanter en limite de voie ou selon un retrait minimal de 5 mètres. Compte tenu de la présence de routes étroites en milieu rural, les élus souhaitent que les annexes (qui sont généralement des garages) observent un recul minimal de 5 mètres afin de permettre le stationnement et les manœuvres.

Pour les annexes il est seulement stipulé que celles abritant des animaux doivent être implantées à 3 mètres des limites séparatives.

Par ailleurs, comme l'exige le code de l'urbanisme, il sera indiqué une zone d'implantation. Les annexes devront se situer dans la limite d'une zone de 30 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal. Cette distance correspond à la plupart des cas existants d'annexes aux habitations sur Crouay en zone Naturelle (hameaux de Creulet, Fauvel ou Mont Flambé).

| <b><u>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></b>   |  |
|--|--|
| <b><i>Règlement actuel</i></b>   | <b><i>Règlement proposé</i></b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.</li> <li>- Les extensions et annexes contiguës pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants dès lors que celles-ci n'auront pas pour effet de réduire la distance entre l'ensemble de la construction et la voie.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.</li> <li>- Les extensions contiguës pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants dès lors que celles-ci n'auront pas pour effet de réduire la distance entre l'ensemble de la construction et la voie.</li> <li>- <b>Les annexes aux habitations devront être implantées à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.</b></li> </ul> |

| <b>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>  |  |
|--|--|
| <b>Règlement actuel</b>  | <b>Règlement proposé</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</li> <li>- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, une distance inférieure pourra être admise.</li> <li>- Les annexes destinées à accueillir des animaux (poulaillers, clapiers,...) doivent être implantées à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</li> <li>- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, une distance inférieure pourra être admise.</li> <li>- <b>Les annexes aux habitations doivent être implantées à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.</b></li> </ul> |

| <b>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres</b> |  |
|---|--|
| <b>Règlement actuel</b>   | <b>Règlement proposé</b>   |
| Non réglementé  | <b>Les annexes aux bâtiments d'habitation doivent être implantées à l'intérieur d'une zone de 30 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.</b> |

c) Emprise au sol

Actuellement, l'article 9 du règlement ne spécifie pas l'emprise au sol des constructions.

L'article L.151-12 du code de l'urbanisme demande à ce que les conditions d'emprise des extensions et annexes d'habitations soient précisées. Des dispositions en ce sens existent déjà dans l'actuel règlement du PLU, mais seulement à l'article 2. Aussi, sera-t-il réprécisé dans cet article 7 relatif à l'emprise au sol que :

- Les extensions des habitations devront rester mesurées, afin notamment de conserver un cadre bâti s'inscrivant dans le paysage : elles seront limitées à 30% du bâti existant à compter de la présente modification. Toutefois, pour les constructions présentant une faible superficie de plancher, des extensions d'une proportion supérieure à 30% pourront être admises, dans la limite d'une superficie maximum totale de 150 m<sup>2</sup>.
- Les annexes ne devront pas excéder 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette surface paraît cohérente au regard des garages (souvent pour 2 voitures, mais aussi pour camping-car), piscines couvertes, ou autres dépendances (abris bateau, pour animaux,..) que l'on rencontre sur le territoire et en perspective. Toutefois, lorsqu'il s'agit d'abris pour animaux, ces annexes ne devront pas présenter une superficie de plus de 20m<sup>2</sup>, comme le stipule le règlement actuel à l'article 2.

| <b>Article 9 : Emprise au sol des constructions</b> |   |
|---|---|
| <b>Règlement actuel</b>                             | <b>Règlement proposé</b>  |
| Non réglementé                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions des habitations ne doivent pas dépasser 30% du bâti existant à compter de l'approbation du présent règlement. Un pourcentage supérieur pourra être toléré pour les habitations dont la superficie est inférieure à 115 m<sup>2</sup>, dans la limite maximale de 150m<sup>2</sup>.</li> <li>- Les annexes aux habitations contiguës ou non, sont autorisées dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les abris d'animaux seront tolérés sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup>.</li> </ul> |

d) Hauteur

Le règlement actuel du PLU limite la hauteur des nouvelles constructions en zone « N » à 7 mètres au faîtage, mais ne précise pas la hauteur à respecter en cas d'annexes ou d'extension aux habitations.

Il paraît souhaitable, pour des raisons d'harmonie du bâti, d'appliquer la même limite maximale de hauteur des constructions aux extensions des habitations, à savoir, 7 mètres.

Les annexes quant à elles seront limitées à une hauteur de 3,5 mètres afin de favoriser leur insertion dans le paysage et l'environnement. Ceci laissera la possibilité de réaliser des toitures avec pente et de disposer de greniers mobilisables pour du stockage.

| <b>Article 10 : Hauteur maximale des constructions</b>   |  |
|--|--|
| <b>Règlement actuel</b>  | <b>Règlement proposé</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres au faîtage.</li> <li>- Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, etc.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres au faîtage.</li> <li>- Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, etc.</li> <li>- La hauteur des extensions aux habitations doit être inférieure ou égale au bâtiment principal.</li> <li>- Les annexes aux habitations ne doivent pas excéder 3,5 mètres de haut.</li> </ul> |

e) Densité

A noter que les articles du règlement du PLU permettent de régir l'implantation, la hauteur et l'emprise au sol des constructions. Le cumul de ces différentes règles de construction induit une densité d'urbanisation.

Les conditions de densité demandées à l'article L.151-12 se trouvent donc définies par la combinaison des autres conditions fixées, en matière d'implantation, de hauteur, d'emprise.

### 3.3.2 Conditions de réalisation des annexes et extension des habitations en zone Agricole

L'objectif des élus est de pouvoir répondre réglementairement à tout projet d'extension ou d'annexe aux habitations en campagne. Il n'existe pas a priori d'habitations de tiers non exploitant en zone « Agricole ». Pour autant, certains bâtiments pourraient à l'avenir être vendus à des particuliers...

Le règlement du PLU définit les zones « A » comme des zones agricoles équipées ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans le cadre de la présente modification, il est projeté la création d'un secteur « At » afin de permettre le fonctionnement et le développement du camping du Creulet.

#### a) Types d'occupations et d'utilisations du sol autorisées

Comme en zone Naturelle, l'article L.151-12 précise qu'en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, 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.

Il convient de revoir la rédaction de l'article 2 de la zone Agricole en conformité au regard de la dernière mouture du code de l'urbanisme.

En effet, le règlement du PLU actuel permet l'extension mesurée des constructions existantes liées à l'activité agricole mais ne mentionne ni les extensions à usage d'habitation, ni les annexes aux habitations.

Aussi, des précisions en termes de volume d'extension (30% maximum du bâtiment existant, avec un pourcentage supérieur toléré pour les habitations d'une surface de moins de 115m<sup>2</sup>) et de superficie de leurs annexes (40 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol) seront également mentionnées dans cet article 2.

| <b>Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumises à des conditions</b>  |   |
|--|---|
| <b>Extrait du règlement actuel</b>   | <b>Règlement proposé</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées à l'exploitation agricole.</li> <li>- L'extension mesurée des constructions existantes liées à l'activité agricole.</li> <li>- Les installations classées liées à l'activité agricole.</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique sous réserve qu'ils ne nuisent pas à l'activité agricole.</li> <li>- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et qu'il n'y ait pas de changement de destination.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées à l'exploitation agricole.</li> <li>- L'extension mesurée des constructions existantes liées à l'activité agricole.</li> <li>- Les installations classées liées à l'activité agricole.</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique sous réserve qu'ils ne nuisent pas à l'activité agricole.</li> <li>- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et qu'il n'y ait pas de changement de destination.</li> <li>- <b>Les extensions aux habitations sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et de ne pas dépasser 30% du bâtiment initial à compter de la date d'approbation du présent règlement. Toutefois, pour les habitations dont la surface de plancher est inférieure à 115m<sup>2</sup>, un accroissement</b></li> </ul> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>supérieur pourra être toléré dans la limite d'offrir 150m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher.</p> <p>– Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les annexes aux habitations, contiguës ou non, sont autorisées à la condition qu'elles ne dépassent pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</p> |
|--|---|

#### b) Distances d'implantations

Les articles 6, 7 du règlement du PLU de Crouay en zone Agricole précisent des distances d'implantation pour les constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives, mais ne comportent pas de précisions concernant les annexes.

Afin de permettre le stationnement et les manœuvres des véhicules sur routes étroites, les mêmes dispositions qu'en zone Naturelle seront reprises pour les extensions et les annexes :

- un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie sera observé,
- elles devront être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

Afin de réglementer la zone d'implantation, comme le demande l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, l'article 8 régissant la distance à respecter entre deux constructions sur une même propriété sera complété. Il sera exigé que les annexes se situent à l'intérieur d'une zone de 30 mètres du bâtiment d'habitation. Cette mesure s'inscrit dans la perspective d'un compromis entre bâti « aéré » que l'on peut trouver en milieu rural et nécessité de maîtrise de la consommation d'espace. L'objectif est également de préserver une certaine cohérence dans l'implantation du bâti en zones Agricole et Naturelle.

| <b><i>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i></b>  |  |
|---|--|
| <b><i>Règlement actuel</i></b>  | <b><i>Règlement proposé</i></b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'activité doivent être implantées à au moins 15 mètres de la limite d'emprise des voies.</li> <li>- Les autres constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres.</li> <li>- Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants dès lors que celles-ci n'auront pas pour effet de réduire la distance entre l'ensemble de la construction et la voie.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'activité doivent être implantées à au moins 15 mètres de la limite d'emprise des voies.</li> <li>- Les autres constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres.</li> <li>- Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants dès lors que celles-ci n'auront pas pour effet de réduire la distance entre l'ensemble de la construction et la voie.</li> <li>- <b>Les annexes aux habitations devront être implantées à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.</b></li> </ul> |

| <b>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>  |   |
|--|---|
| <b>Extrait du règlement actuel</b>   | <b>Règlement proposé</b>  |
| Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres. | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres.</li> <li>- Les extensions et annexes aux habitations doivent être implantées à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.</li> </ul> |

| <b>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres</b> |   |
|---|---|
| <b>Règlement actuel</b>   | <b>Règlement proposé</b>  |
| Non réglementé  | Les annexes aux bâtiments d'habitation doivent être implantées à l'intérieur d'une zone de 30 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal. |

c) Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions en zone Agricole n'est pas réglementée par le PLU en vigueur en zone Agricole. L'article L.151-12 demande à ce que ces conditions soient définies pour les extensions et annexes aux habitations.

Les élus souhaitent retenir les mêmes règles que celles proposées pour la zone Naturelle afin de favoriser l'insertion des projets dans le contexte paysager et bâti :

- Le règlement exigera que les extensions des habitations ne dépassent pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial à compter de l'approbation du règlement modifié, un pourcentage supérieur sera toléré pour les constructions de moins de 115m<sup>2</sup>,
- Les annexes d'habitations seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

| <b>Article 9 : Emprise au sol des constructions</b> |  |
|---|--|
| <b>Règlement actuel</b>                             | <b>Règlement proposé</b>   |
| Non réglementé                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions aux habitations ne doivent pas dépasser 30% du bâti existant à compter de la date d'approbation du présent règlement. Un pourcentage supérieur pourra être toléré pour les habitations dont la surface de plancher est inférieur à 115 m<sup>2</sup>, dans la limite maximale de 150m<sup>2</sup>.</li> <li>- Les annexes aux habitations contiguës ou non, sont autorisées dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</li> </ul> |

d) Hauteur

Le règlement actuel du PLU de la zone « A » limite la hauteur des habitations à 7,5 mètres ; il indique également que les extensions (sans précision d'usage d'habitation ou autres) peuvent atteindre la hauteur des constructions qu'elles jouxtent.

Aucune limite n'est par contre stipulée pour les annexes.

La hauteur des annexes aux habitations sera limitée à 3,5 mètres au faîtage, afin de permettre la possibilité de garages et autres dépendances avec toiture, tout comme en zone Naturelle.

| <b><u>Article 10 : Hauteur maximale des constructions</u></b>   |  |
|---|--|
| <b><i>Règlement actuel</i></b>  | <b><i>Règlement proposé</i></b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions à usage d'habitation : 7.5 mètres au point le plus haut.</li> <li>- Les extensions peuvent atteindre au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viennent jouxter.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions à usage d'habitation : 7.5 mètres au point le plus haut.</li> <li>- Les extensions peuvent atteindre au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viennent jouxter.</li> <li>- <b>Les annexes aux habitations ne doivent pas excéder 3,5 mètres de haut.</b></li> </ul> |

e) Densité

Les différents articles du règlement du PLU permettent de régir l'implantation, la hauteur et l'emprise au sol des constructions. Si aucun d'entre eux n'est véritablement dédié à la densité d'urbanisation, cette dernière se trouve en revanche induite par le cumul de l'application de ces différentes règles.

Les conditions de densité demandées à l'article L.151-12 sont définies de fait par les autres conditions fixées, en matière d'implantation, de hauteur, d'emprise.

#### **4 – PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS**

*En vertu de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification, notamment lorsque la commune envisage de modifier le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation. C'est bien le cas envisagé ici puisqu'il s'agit de :*

- Permettre le développement du camping Le Creulet, en spécifiant aux règlements graphique et écrit des dispositions appropriées ;
- Déterminer les possibilités d'extension et d'annexes aux habitations en zones Naturelles et Agricoles, en précisant certains articles du règlement écrit, notamment en termes d'implantations, d'emprise au sol, de hauteur, impactant sur leur densité.

*L'article L.153-36 du code de l'urbanisme précise toutefois qu'une procédure modification du PLU ne peut être utilisée dans les cas où une révision du document d'urbanisme s'impose.*

*En vertu de L'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :*

1. *Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;*
2. *Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
3. *Soit de réduire 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. *Soit d'ouvrir 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.*

Or, les modifications envisagées :

- 1 – Ne portent pas atteinte au PADD du PLU ; Au contraire, elles s'inscrivent dans ses objectifs, à savoir :
  - Affirmer l'activité touristique,
  - Préserver et encourager les activités économiques,
  - Protéger l'activité agricole.
  - Préservation des espaces naturels et gestion des zones sensibles.

En créant un espace dédié au développement du camping Le Creulet, le PLU accompagne le développement économique local et exploite son potentiel touristique. L'offre d'hébergement touristique pourra être quantitativement et qualitativement améliorée sur la commune.

En spécifiant les conditions de mise en œuvre d'annexes et d'extensions aux habitations existantes en zones Naturelle et Agricole, sous réserve notamment de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère, la modification du PLU respecte les objectifs de préservation de l'agriculture et des espaces naturels.

2 - Ne réduisent ni un espace boisé classé, ni une zone agricole ou naturelle et forestière ;

Si la modification apportée au règlement graphique concerne la zone Agricole, cette dernière n'est pas réduite en tant que telle. Un secteur « At » dédié au développement des activités du camping à la ferme Le Creulet est créé au sein de la zone Agricole, sans réduire la superficie totale de cette zone sur le territoire.

Les projets d'ajustements du PLU ne concernent aucunement des espaces boisés classés, ni des terrains classés en zone Naturelle.

3 - Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou n'entraîne pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications apportées ne remettent pas en cause de protection particulière en matière d'environnement.

On rappellera en outre qu'on ne trouve pas sur Crouay de site naturel majeur, de type Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche est situé à Trévières à 7km de Crouay.

Seule une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique) de type 2 correspondant aux bois du Tronquay et du Quesnay, vient en limite Sud-Ouest de Crouay, sans être située sur le territoire communal.

Les modifications apportées n'ouvrent aucun droit nouveau qui viendrait à l'encontre d'une protection existante édictée en raison de nuisances. Elles ne viendront pas non plus générer de graves risques de nuisances :

- Les ajustements concernant les annexes et extensions concernent des habitations existantes en zones Naturelles et Agricoles, et visent à clarifier et encadrer ces dernières conformément à la loi « Macron »;
- La création d'un secteur « At » permettra le confortement de l'activité du camping à la ferme Le Creulet déjà implanté sur le territoire de Crouay depuis plus de 15 ans. Ce site se situe à l'écart des principales zones habitées.

4 - N'ouvrent pas à l'urbanisation de zone à urbaniser

Le projet de modification du PLU ne concerne pas de zone A Urbaniser (AU).

**Considérant par ailleurs que les changements apportés au dossier du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Crouay :**

- a. Sont conformes aux objectifs généraux d'utilisation du sol, en matière de gestion économe des sols, d'équilibre, de diversité, de respect de l'environnement, définis en particulier à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme,**

En effet, les modifications apportées réglementent un secteur afin d'assurer le confortement d'une activité touristique ; Elles permettent également l'extension des habitations en zones Naturelle et Agricole, ainsi que leurs annexes, en cadrant leur développement. Aussi, les différents principes définis à l'article L.101-2 sont respectés :

- gestion économe des sols, par la définition d'un secteur de taille et de capacité d'accueil conçu de manière limitée pour permettre le développement du camping et par le cadrage réglementaire des possibilités d'extensions et d'annexes aux habitations afin d'éviter une urbanisation trop diffuse ;
- principes d'équilibre et de diversité, en permettant le confortement d'activités ayant notamment traits aux commerces et services en zone Agricole, mais aussi favorisant la présence d'habitants en zones Naturelles et Agricoles, tout en veillant à la compatibilité avec ces espaces ;
- respect de l'environnement, en fixant des règles dans la perspective d'insérer le bâti et les installations dans le paysage, ne dénaturant pas le caractère des zones.

- b. S'inscrivent dans les dispositions du Schéma de COhérence Territoriale du Pays du Bessin,**

Ce dernier, approuvé en 2008, a défini trois grands axes pour l'ensemble du territoire ;

• **Valoriser l'environnement et le cadre de vie**

Les modifications apportées tiennent compte de cette optique, en obligeant notamment de maintenir les haies aux abords du camping et d'insérer le projet dans un cadre bocager.

Elles visent également à réglementer les possibilités d'extension des habitations et annexes en milieu rural, en tenant compte de ce cadre et afin de conserver sa typicité.

• **Structurer et organiser le territoire**

Les possibilités d'annexes et d'extensions aux habitations existantes en milieu rural sont réglementées conformément à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

En ce qui concerne le développement du camping à la ferme Le Creulet, le projet se situe dans le prolongement du site existant. Il s'étendra au final sur un peu moins de 3 ha.

Il n'y aura donc pas de modification de la structuration urbaine globale de Crouay, avec son cœur de bourg essentiellement résidentiel et des espaces ruraux où s'exercent principalement les activités économiques en lien avec l'agriculture.

• **Dynamiser et mettre en cohérence le développement économique**

L'un des objets de la modification consiste à permettre le développement du site d'implantation du camping, ce projet contribue au maintien et au confortement de l'activité économique du territoire. Cet objectif s'inscrit dans la continuité des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT du Bessin. Celui-ci prescrit un projet de territoire valorisant les ressources naturelles et patrimoniales et développant un tourisme plus diversifié géographiquement et qualitativement.

**...la procédure de modification peut donc être menée selon les dispositions des articles L.153-37 et suivants du code de l'urbanisme.**

A noter que la présente procédure de modification n'entraînera pas d'obligation d'évaluation environnementale du PLU en vertu de l'article R.104-8 du code de l'urbanisme. En effet, les ajustements envisagés n'ouvrent pas de nouvelles possibilités en matière de réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

Le présent dossier sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux maires des communes concernés par la modification.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, la modification du PLU fera ensuite l'objet d'une enquête publique.

L'enquête publique sera réalisée pendant un mois, conformément au chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement, afin que la population puisse formuler ces observations.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification pourra éventuellement être modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Il sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire d'Isigny Omaha intercom.

La modification du PLU de Crouay se traduira dans les faits pour le document d'urbanisme en vigueur par :

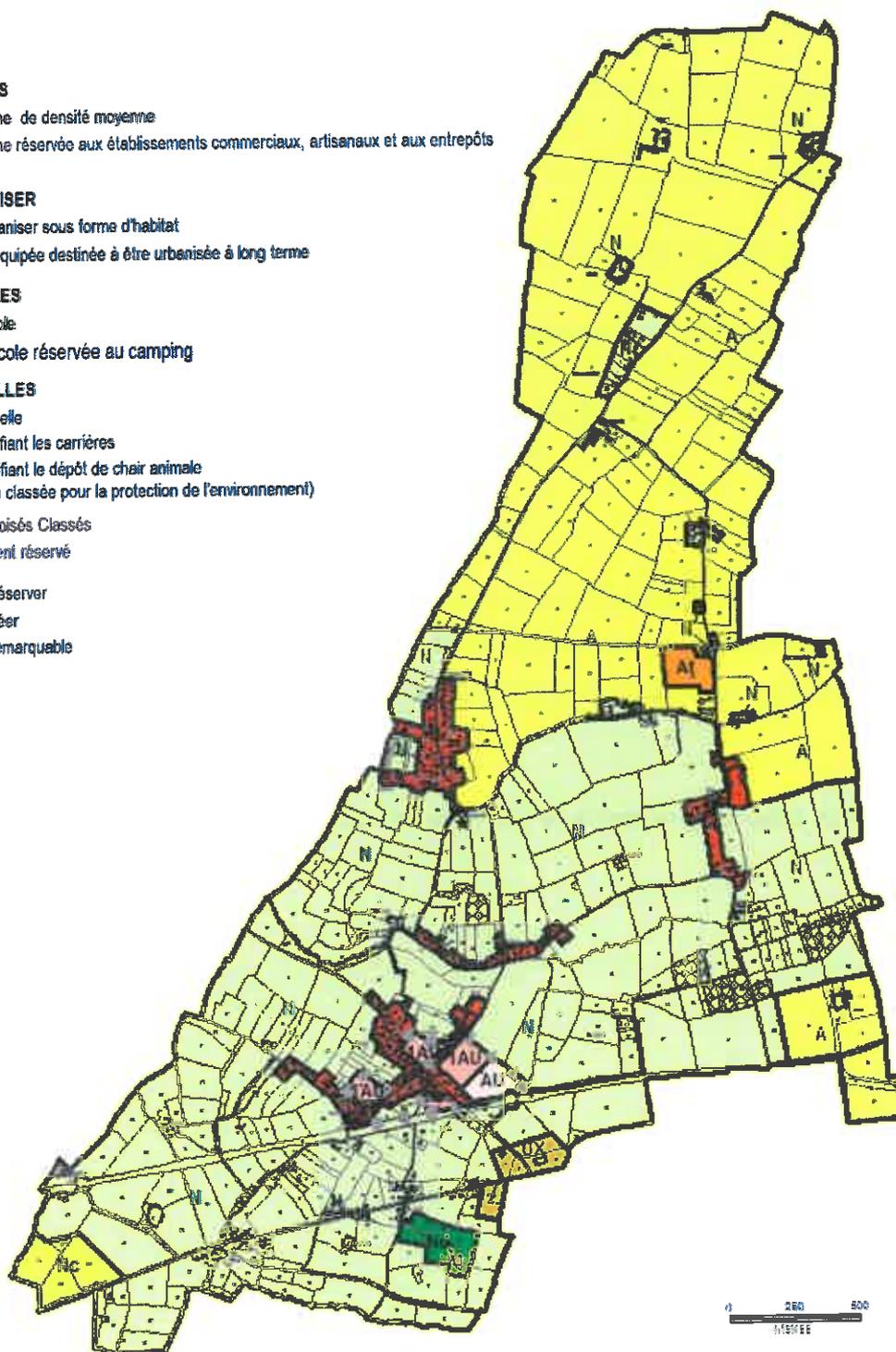
- **Une nouvelle rédaction de plusieurs articles du règlement écrit des zones Agricoles et Naturelles,**
- **Un nouveau plan de zonage :** le règlement graphique intégrera la définition du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées At.

Une fois le dossier approuvé, ces nouvelles dispositions (cf. annexes) se substitueront à celles actuellement en vigueur.

## 5- ANNEXES

5.1 – Extrait du plan de zonage modifié

- ZONES URBAINES**
-  U Zone urbaine de densité moyenne
  -  UX Zone urbaine réservée aux établissements commerciaux, artisanaux et aux entrepôts
- ZONES A URBANISER**
-  1AU Zone à urbaniser sous forme d'habitat
  -  AU Zone non équipée destinée à être urbanisée à long terme
- ZONES AGRICOLES**
-  A Zone agricole
  -  A1 Zone agricole réservée au camping
- ZONES NATURELLES**
-  N Zone naturelle
  -  Nc Zone identifiant les carrières
  -  Nd Zone identifiant le dépôt de chair animale (installation classée pour la protection de l'environnement)
-  Espaces Boisés Classés
  -  Emplacement réservé
  -  Haies à préserver
  -  Haies à créer
  -  Bâtiment remarquable



## 5.2 – Extraits du règlement modifié

### ZONE A

Zone agricole équipée ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

#### **ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article A2 notamment :

- Toute construction non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole, à un service ou d'intérêt collectif.
- Les lotissements et ensembles d'habitations groupées ou collectives.
- Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage incompatible avec la vocation de la zone.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.

#### **ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Dans la zone A, y compris At :**

- Les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées à l'exploitation agricole.
- L'extension mesurée des constructions existantes liées à l'activité agricole.
- Les installations classées liées à l'activité agricole.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique sous réserve qu'ils ne nuisent pas à l'activité agricole.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et qu'il n'y ait pas de changement de destination.
- **Les extensions aux habitations sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et de ne pas dépasser 30% du bâtiment initial à compter de la date d'approbation du présent règlement. Toutefois, pour les habitations dont la surface de plancher est inférieure à 115m<sup>2</sup>, un accroissement supérieur pourra être toléré dans la limite d'offrir 150m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher.**

- **Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les annexes aux habitations, contiguës ou non, sont autorisées à la condition qu'elles ne dépassent pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.**

#### En secteur At :

- **L'hébergement touristique sous forme de camping ou de résidences mobiles de loisirs et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement et d'être compatible avec l'activité agricole du territoire.**
- **Les constructions, ainsi que la réhabilitation, la transformation d'usage, et l'extension des bâtiments existants sous réserve d'être destinées à l'accueil du public, aux activités de type commerces, services ou bureaux, au gardiennage, à la surveillance, à la direction, ou au logement des salariés des établissements implantés sur la zone et d'être compatible avec l'activité agricole du territoire ainsi que d'une bonne insertion dans l'environnement.**
- **Les aires de jeux, les aires de stationnement, les installations ou équipements de sports ou loisirs, à condition qu'ils soient en lien avec l'activité du camping, d'une bonne insertion dans l'environnement et d'être compatible avec l'activité agricole du territoire.**

Dans les secteurs de risque lié aux profondeurs de nappes phréatiques, reportés sur le plan des risques du règlement graphique, toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être proscrite pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens. Ainsi, lorsque la nappe est située entre 2,5 et 5 m, il y a un risque d'inondation pour les installations profondes ; De fait, les piscines y sont notamment interdites.

### ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Dans la zone A, y compris le secteur At :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

L'emprise minimum des accès est fixée à 4 mètres.

### ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

#### Dans la zone A, y compris le secteur At :

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

Lorsque le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales et de ces eaux.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.

Sécurité incendie :

**La sécurité incendie devra être assurée pour toute nouvelle construction ou installation. A défaut de borne incendie dans un rayon de 400 mètres, une réserve d'eau aux dimensions et capacité de pompage répondant aux normes en vigueur devra être aménagée.**

**ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES****Dans la zone A, y compris le secteur At :**

En l'absence de réseau public d'assainissement et sous réserve du résultat d'analyse des sols, les nouvelles constructions doivent être édifiées sur des terrains d'une superficie minimum permettant un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dans la zone A, hormis le secteur At :**

Les constructions à usage d'activité doivent être implantées à au moins 15 mètres de la limite d'emprise des voies.

Les autres constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres.

### **Dans la zone A, y compris le secteur At :**

Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants dès lors que celles-ci n'auront pas pour effet de réduire la distance entre l'ensemble de la construction et la voie.

**Les annexes aux habitations devront être implantées à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.**

### **En secteur At :**

**Les nouvelles constructions et installations, ainsi que leurs extensions et annexes, devront être implantées au minimum à 5 mètres de la limite d'emprise des voies.**

## **ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Dans la zone A, y compris en secteur At :**

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

**Les extensions et annexes aux habitations doivent être implantées à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.**

## **ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **Dans la zone A, y compris en secteur At :**

**Les annexes aux bâtiments d'habitation doivent être implantées à l'intérieur d'une zone de 30 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.**

**ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****Dans la zone A, hormis le secteur At :**

Les extensions aux habitations ne doivent pas dépasser 30% du bâti existant à compter de la date d'approbation du présent règlement. Un pourcentage supérieur pourra être toléré pour les habitations dont la surface de plancher est inférieure à 115 m<sup>2</sup>, dans la limite maximale de 150m<sup>2</sup>.

Les annexes aux habitations contiguës ou non, sont autorisées dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**En secteur At :**

L'emprise au sol des nouvelles constructions et installations, y compris les résidences mobiles de loisirs, ne devra pas excéder 20% de la surface de l'unité foncière du secteur.

L'emprise au sol des extensions ne devra pas excéder 30% de la surface de plancher existante à compter de l'approbation du présent règlement.

**ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Dans la zone A :**

Pour les constructions à usage d'habitation : 7,5 mètres au point le plus haut.

Les extensions peuvent atteindre au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viennent jouxter.

Les annexes aux habitations ne doivent pas excéder 3,5 mètres de haut.

**En secteur At :**

La hauteur des constructions, installations et équipements ne devra pas excéder 3,5 mètre au point le plus haut par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des extensions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction du bâtiment initial.

**ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****Dans la zone A :**

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les aménagements et extensions de bâtiments existants devront conserver le caractère du bâtiment initial en ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teinte.

***Pour les constructions à usage d'habitations et leurs annexes :***

**Façade :**

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

**Toiture :**

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines. Les toitures seront composées de 2 versants à pente symétrique. L'usage de la tôle ondulée est interdit.
- Les extensions pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

***Pour les autres bâtiments :***

- Les pignons et façades doivent être composés de murs maçonnés enduits, de bardages métalliques ou de bardages bois. La couleur doit rechercher en priorité l'intégration du bâtiment au paysage environnant.

**Les clôtures :**

- Les marges de recul doivent être plantées d'essences locales.
- Les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives bocagères locales.
- Le grillage s'il est nécessaire sera doublé d'une haie vive à l'extérieur.

**En secteur At :**

**L'aspect esthétique des constructions, y compris leurs annexes, ainsi que des différentes installations devra être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage. Cet aspect devra, le cas échéant, être en harmonie avec le patrimoine bâti ancien avoisinant.**

**ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT****Dans la zone A, y compris le secteur At :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

**ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS****Dans la zone A, y compris le secteur At :**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Les aires de stationnement et surfaces libres de constructions doivent être plantées par au moins un arbre de haute tige par 200m<sup>2</sup> de terrain.

Les marges de recul doivent être plantées d'arbres de haute tige et haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes.

Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran.

**En secteur At :**

**En pourtour du secteur At, des haies et des rideaux d'arbres composés d'essences locales devront assurer l'intégration paysagère des constructions et installations.**

**ARTICLE A 14 – COEFFICIENT DOCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

**ZONE N**

Espaces naturels de la commune et/ou zone à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages. Cette zone comprend également les habitations ou groupe d'habitations isolées au sein des zones naturelles ou agricoles

- Le secteur Nc identifie les carrières
- Le secteur Nd identifie le dépôt de chair animale, installation classée pour la protection de l'environnement.

**ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

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

- Les nouvelles constructions à usage d'activité.
- Le stationnement isolé des caravanes.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes autres que visés à l'article N2.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.

**ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des paysages et du site :

- Les installations et travaux divers d'intérêt général.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et qu'il n'y ait pas de changement de destination.
- L'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant.
- **Les extensions aux habitations sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et de ne pas dépasser 30% du bâtiment initial à compter de la date d'approbation du présent règlement. Toutefois, pour les habitations dont la surface de plancher est inférieure à 115m<sup>2</sup>, un accroissement supérieur pourra être toléré dans la limite d'offrir 150m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher.**
- **Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les annexes aux habitations, contiguës ou non, sont autorisées à la condition qu'elles ne dépassent pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les abris d'animaux seront tolérés dans la limite d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.**

En secteur Nc :

L'exploitation et l'ouverture de carrières.

En secteur Nd :

Les installations nécessaires au fonctionnement du dépôt de chair animale.

### **ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

L'emprise minimum des accès est fixée à 4 mètres.

### **ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

Lorsque le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.

**ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau public d'assainissement et sous réserve du résultat d'analyse des sols, les nouvelles constructions doivent être édifiées sur des terrains d'une superficie minimum permettant un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.

Les extensions contiguës pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants dès lors que celles-ci n'auront pas pour effet de réduire la distance entre l'ensemble de la construction et la voie.

**Les annexes aux habitations devront être implantées à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.**

**ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**Les annexes aux habitations doivent être implantées à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.**

**ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Les annexes aux bâtiments d'habitation doivent être implantées à l'intérieur d'une zone de 30 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.**

**ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Les extensions des habitations ne doivent pas dépasser 30% du bâti existant à compter de l'approbation du présent règlement. Un pourcentage supérieur pourra être toléré pour les habitations dont la superficie est inférieure à 115 m<sup>2</sup>, dans la limite maximale de 150m<sup>2</sup>.**

**Les annexes aux habitations contiguës ou non, sont autorisées dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les abris d'animaux seront tolérés sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup>.**

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres au faîtage.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, etc.

**La hauteur des extensions aux habitations doit être inférieure ou égale au bâtiment principal.**

**Les annexes aux habitations ne doivent pas excéder 3,5 mètres de haut.**

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les aménagements et extensions de bâtiments existants devront conserver le caractère du bâtiment initial en ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teinte.

La restauration des constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doit respecter le style et les matériaux d'origine.

### **Constructions neuves :**

#### **Façade :**

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

#### **Toiture :**

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines. Les toitures seront composées de 2 versants à pente symétrique. L'usage de la tôle ondulée des plaques de fibro ciment est interdit.
- Les extensions pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine et/ou de recherche de performance énergétique ou de qualité environnementale (toiture solaire, toiture végétale) dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

**Restauration ou rénovation de constructions anciennes :**

**Menuiseries :**

- les menuiseries anciennes devront, autant que possible, être conservées et restaurées. Les ouvertures nouvelles s'harmoniseront avec les ouvertures existantes. En cas de remplacement des menuiseries, on s'attachera à respecter la forme et les proportions des menuiseries anciennes. Les coffres de volets roulants ne seront pas visibles.

**Aspect extérieur :**

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela est possible.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Pour les agrandissements de constructions existantes, les fenêtres et volets auront des divisions de vitrage et des caractéristiques identiques à la construction à agrandir.

**Clôtures :**

- Les marges de recul doivent être plantées d'essences locales.
- Les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives bocagères locales.
- Le grillage s'il est nécessaire sera doublé d'une haie vive à l'extérieur.

**ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Pour l'habitat, il convient de compter 2 places de stationnement par construction individuelle.

**ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Les aires de stationnement et surfaces libres de constructions doivent être plantées par au moins un arbre de haute tige par 200m<sup>2</sup> de terrain.

Les marges de recul doivent être plantées d'arbres de haute tige et haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes.

Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran.

**ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.