

Commune de VALDALLIERE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VIESSOIX



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-100068709-2025-12-7-18c-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/12/2025

Publication : 18/12/2025

NOTICE DE PRESENTATION

PIECE N°1

MODIFICATION N°2



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 17 juin 2011,
Modification n°1 approuvée par le Conseil Communautaire le 13 avril 2017,

Vu pour être notifié aux Personnes Publiques Associées préalablement à l'enquête publique
Novembre 2024

Commune de Valdallière

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VIESSOIX

Modification n°2

| | |
|---|-----------|
| Préambule | 3 |
| 1. Les coordonnées du maître d'ouvrage | 3 |
| 2. Les objets de la modification | 3 |
| 3. La justification de la procédure | 3 |
| 4. Le détail des éléments rectifiés | 6 |
| La suppression d'emplacements réservés | 7 |
| 1. Présentation des emplacements réservés à supprimer | 7 |
| 2. Synthèse | 10 |
| Changement de destination / étoilage | 10 |
| 1. La Grainonière | 11 |
| 2. Village La Personnerie | 13 |
| 3. Village Pavée | 14 |
| 4. La Michellerie | 15 |
| 5. Village Les Clos | 16 |
| 6. Village La Mercerie | 18 |
| 7. Village Les Landes | 19 |
| 8. Village La Minferie | 21 |
| 9. Village La Colomberie | 22 |
| 10. Village La Busnellerie | 24 |
| 11. Village Le Bois | 25 |
| 12. Village La Cauvinerie | 26 |
| 13. Village Pirier | 28 |
| 14. Village La Coquerie | 30 |
| 15. Village Le Chemin | 31 |
| 16. Village La Bouillante | 32 |
| 17. Village Creuley | 34 |

Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VIESSOIX

| | Préambule |
|---|-----------|
| La modification de différentes dispositions écrites du règlement écrit pour en faciliter l'instruction | 36 |
| 1. <i>Ajuster les règles d'implantation des constructions</i> | 36 |
| 2. <i>Ajuster les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions</i> | 41 |
| 3. <i>Ajuster les règles relatives à la desserte des terrains par les voies publiques ou privées</i> | 43 |
| 4. <i>Ajuster les règles relatives aux annexes et extensions des habitations existantes</i> | 44 |
| La correction d'une erreur matérielle | 46 |
| 1. <i>Élément du patrimoine bâti mal localisé</i> | 46 |

Préambule

1. Les coordonnées du maître d'ouvrage

Intercom de la Vite au Noireau

20 rue d'Aignaux - Vire

14 500 VIRE NORMANDIE

Tel : 02 31 69 68 65

<https://www.vireaunoireau.fr>

msadier@vireaunoireau.fr

2. Les objets de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme de VIESSOIX a été approuvé le 17 juin 2011, et a fait l'objet d'une procédure de modification de droit commun approuvé par le Conseil Communautaire, le 13 avril 2017.

La présente procédure est une modification de droit commun ayant pour objets :

- La suppression d'emplacements réservés ;
- L'étoilage pour autoriser le changement de destination, dans l'espace rural, de constructions supplémentaires ;
- La modification de différentes dispositions écrites du règlement écrit pour en faciliter l'instruction ;
- La correction d'une erreur matérielle.

3. La justification de la procédure

Conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, les évolutions souhaitées ne rentrent pas dans le champ de la révision : il n'y a pas changement des orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), il n'y a pas réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, il n'y a pas non plus de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

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

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

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

1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4. Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

La procédure rentre donc bien dans le cadre de la modification du PLU.



4. Le détail des éléments rectifiés

Les pièces suivantes doivent faire l'objet de modifications :

- Le règlement écrit, pièce 4 ;
- La liste des emplacements réservés, pièce 5 ;
- Le règlement graphique au 1/6000 et 1/1000, pièces 1.1 et 1.2.

La suppression d'emplacements réservés

1. Présentation des emplacements réservés à supprimer

Suppression de l'emplacement réservé n°1

Projet :

- L'emplacement réservé n°1 avait été défini pour la création d'un équipement scolaire, sur une surface de 1111 m².
- Cette acquisition pour la création du groupe scolaire et l'opération en question ont été réalisées, l'emplacement réservé n°1 peut donc être supprimé.

Suppression de l'emplacement réservé n°3

Projet :

- L'emplacement réservé n°3 avait été défini pour l'aménagement d'un carrefour, sur une surface de 471 m².
- Cette acquisition et l'opération pour l'aménagement du carrefour ont été réalisées, l'emplacement réservé n°1 peut donc être supprimé.

Evaluation des incidences :

Néant

Mesure E / R / C :

Néant

Modification du PLU :

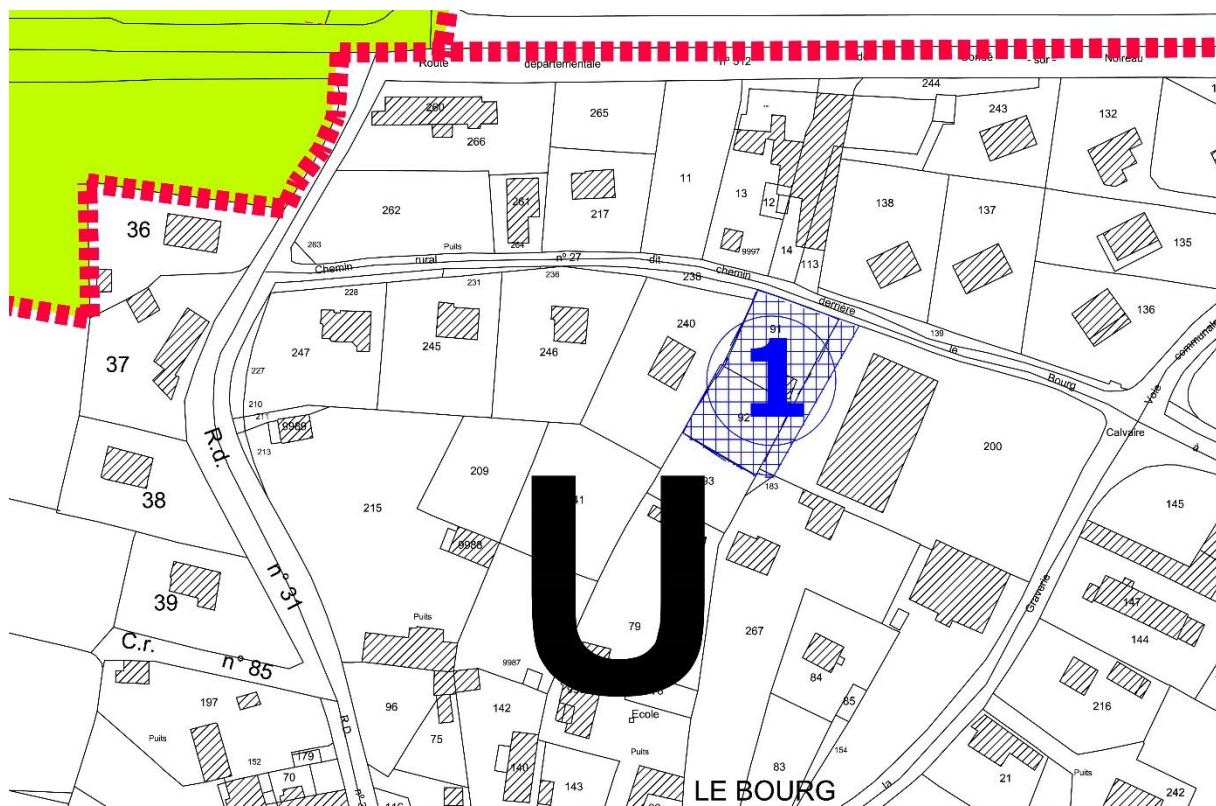
Suppression des emplacements réservés n°1 et 3 dans le règlement graphique et sur la liste des emplacements réservés.

Commune de VALDALLIERE

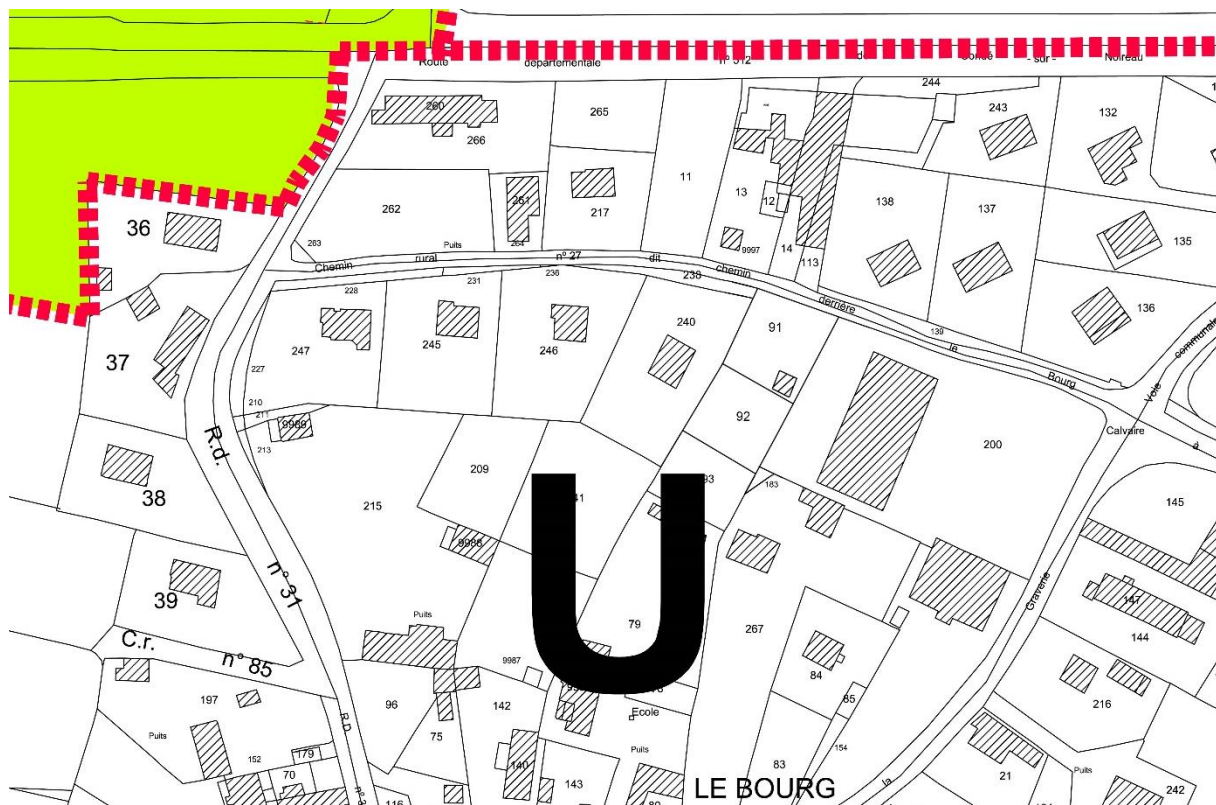
Modification n°2 du PLU de VIESSOIX

La suppression d'emplacements réservés

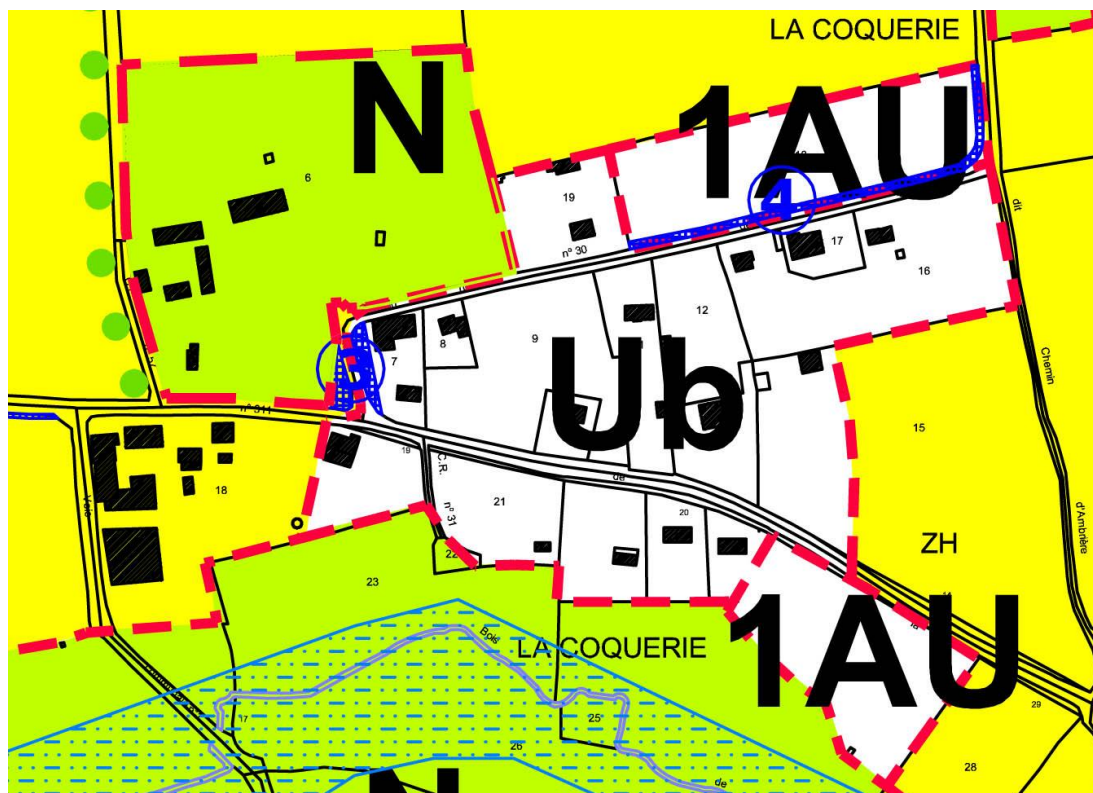
Avant modification :



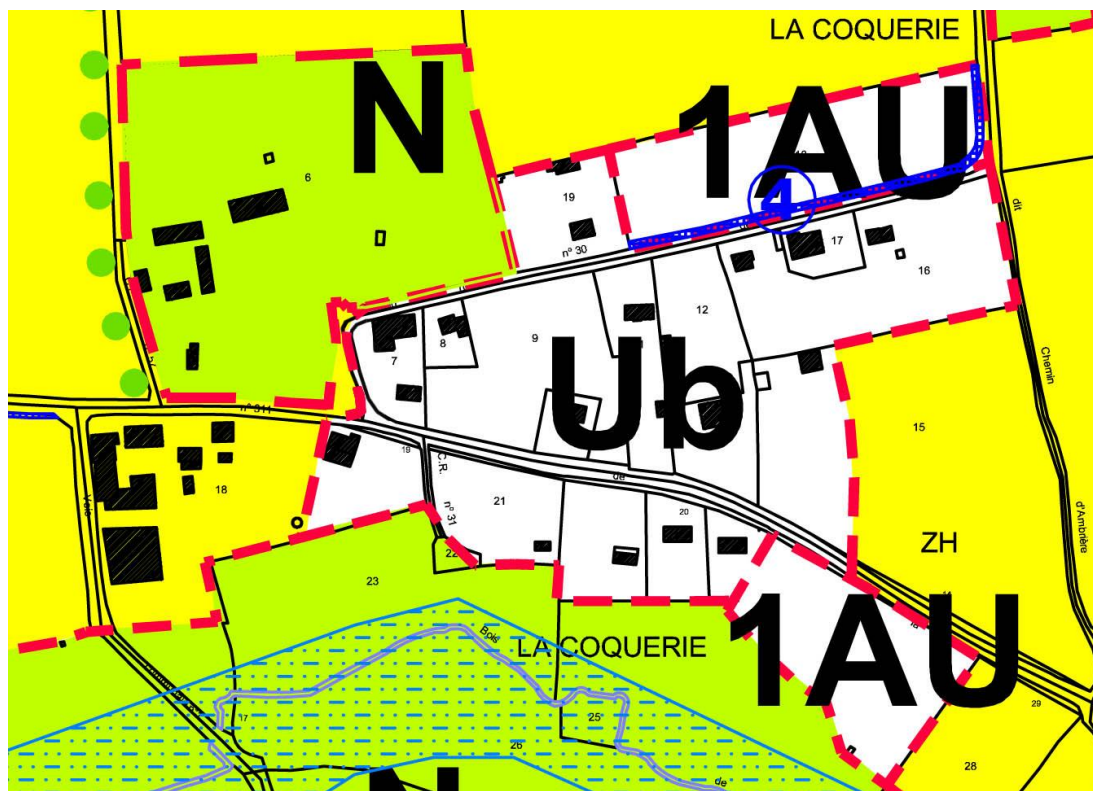
Après modification :



Avant modification :



Après modification :



2. Synthèse

Les modifications et ajustements apparaissent en rouge dans le tableau ci-dessous :

| N° d'ER | Désignation de l'opération | Bénéficiaire | Superficie |
|--------------|--|--------------------|--------------------------------|
| 1 | Création d'un équipement scolaire | Commune | 1 111 m² |
| 2 | Création d'une liaison douce | Commune | 1 206 m ² |
| 3 | Aménagement de carrefour | Commune | 471 m² |
| 4 | Elargissement de voirie | Commune | 711 m ² |
| 5 | Elargissement de voirie | Commune | 380 m ² |
| 6 | Aménagement de voirie | Commune | 872 m ² |

Les incidences sur l'environnement sont nulles.

Changement de destination / étoilage

L'étoilage des constructions désignées ci-dessous a été réalisé dans le respect des principes fixés lors de l'élaboration du PLU mais aussi pour répondre à des enjeux de préservation du patrimoine bâti traditionnel, diffus sur le territoire communal de la commune déléguée de VIESSOIX.

Dans tous les cas, les bâtiments suivants ont été étoilés car ils répondaient aux critères cumulatifs suivants :

- Qualité architecturale
- Pas de risque avéré
- Réseaux disponibles
- Non isolé.

1. La Grainonnière

Localisation :



Site 1 :

| | |
|---------------------------|-----------------|
| Lieu dit | La Grainonnière |
| Références cadastrales | 746ZS38 |
| Matériaux de construction | Pierres locales |
| Réseaux | Oui |
| Exploitation agricole | non |



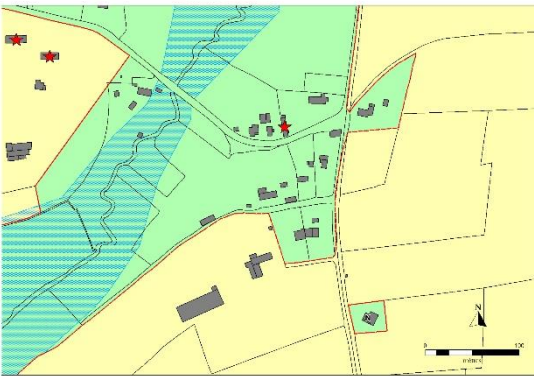
Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VIESSOIX

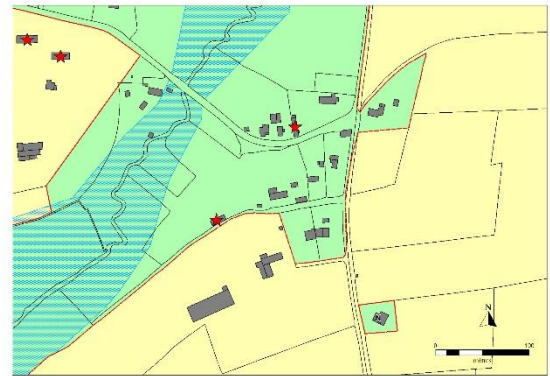
Changement de destination / étoilage



Modification du PLU :



Avant



Après

2. Village La Personnerie

Localisation :



Site 2 :

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lieu dit | La Personnerie |
| Références cadastrales | 746ZE73 |
| Matériaux de construction | Pierres locales |
| Réseaux | Oui |
| Exploitation agricole | Non |



Commune de VALDALLIERE

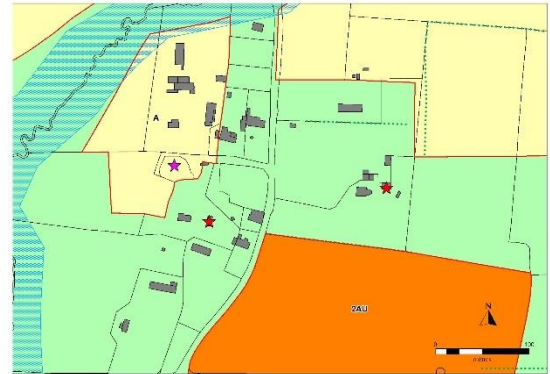
Modification n°2 du PLU de VIESSOIX

Changement de destination / étoilage

Modification du PLU :



Avant



Après

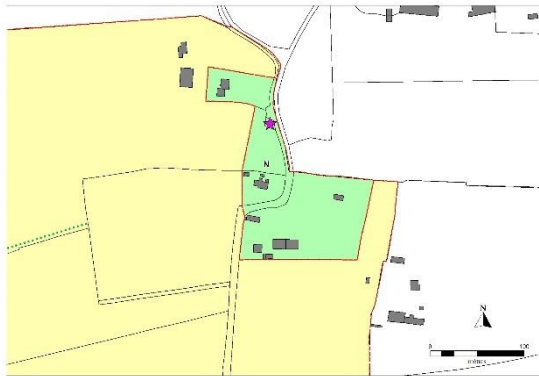
3. Village Pavée

Site 3 :

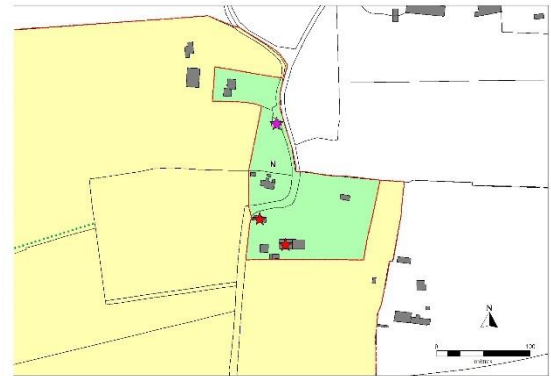
| | |
|---------------------------|-----------------|
| Lieu dit | Pavée |
| Références cadastrales | 746ZD11 |
| Matériaux de construction | Pierres locales |
| Réseaux | Oui |
| Exploitation agricole | Non |



Modification du PLU :



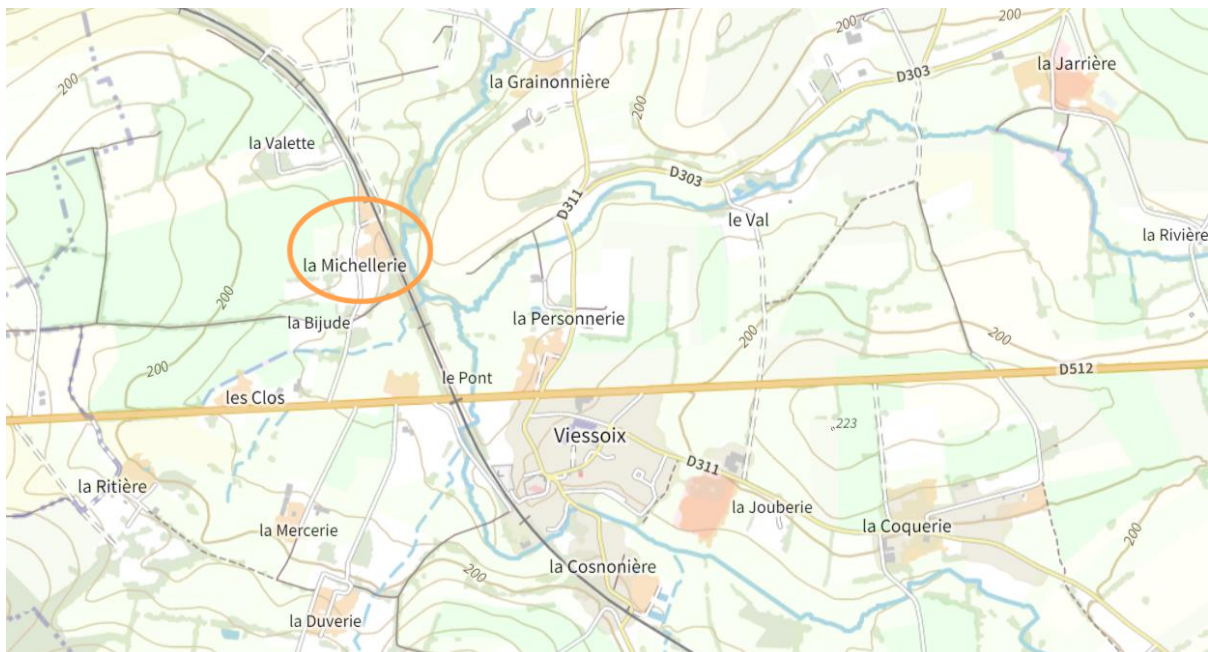
Avant



Après

4. La Michellerie

Localisation :



Site 4 :

| | |
|---------------------------|-----------------|
| Lieu dit | La Michellerie |
| Références cadastrales | 746ZR18 |
| Matériaux de construction | Pierres locales |
| Réseaux | Oui |
| Exploitation agricole | Non |



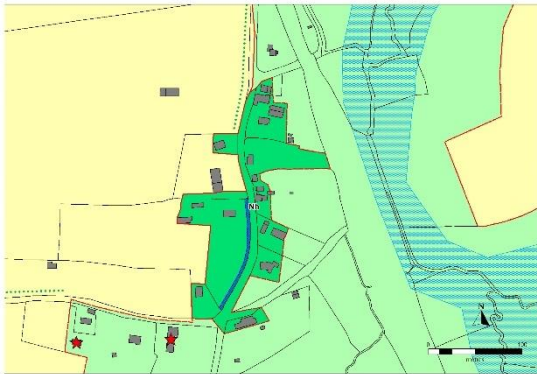
Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VIESSOIX

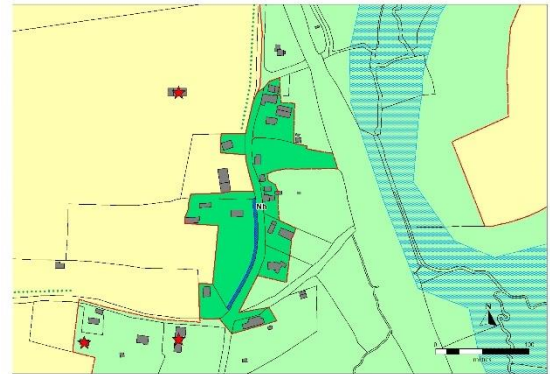
Changement de destination / étoilage



Modification du PLU :



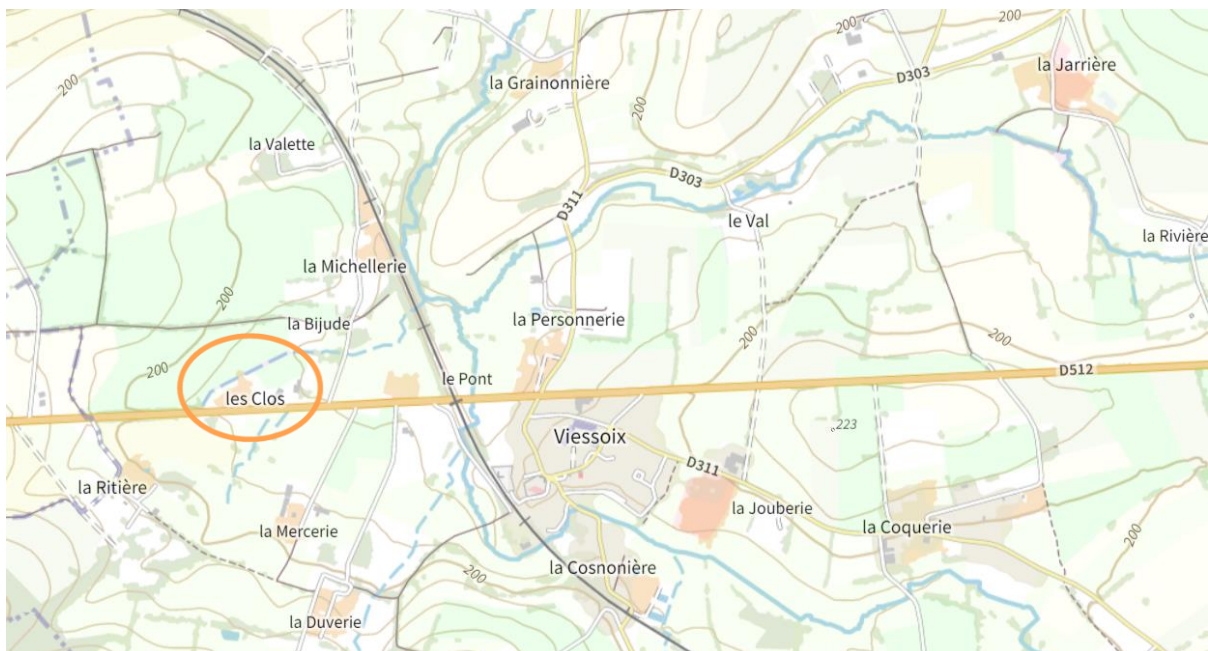
Avant



Après

5. Village Les Clos

Localisation :



Site 5 :

Commune de VALDALLIERE

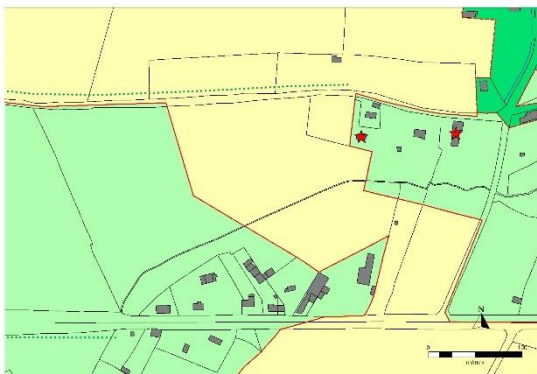
Modification n°2 du PLU de VIESSOIX

Changement de destination / étoilage

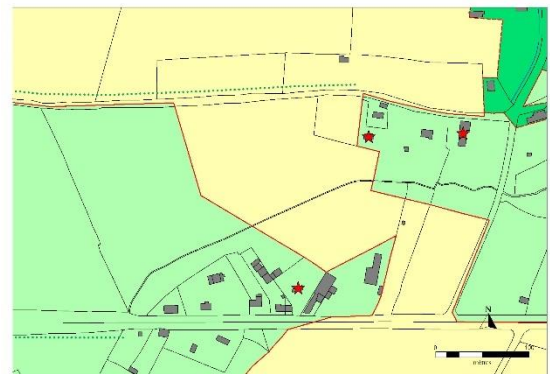
| | |
|---------------------------|-----------------|
| Lieu dit | Les Clos |
| Références cadastrales | 746ZR39 |
| Matériaux de construction | Pierres locales |
| Réseaux | Oui |
| Exploitation agricole | Non |



Modification du PLU :



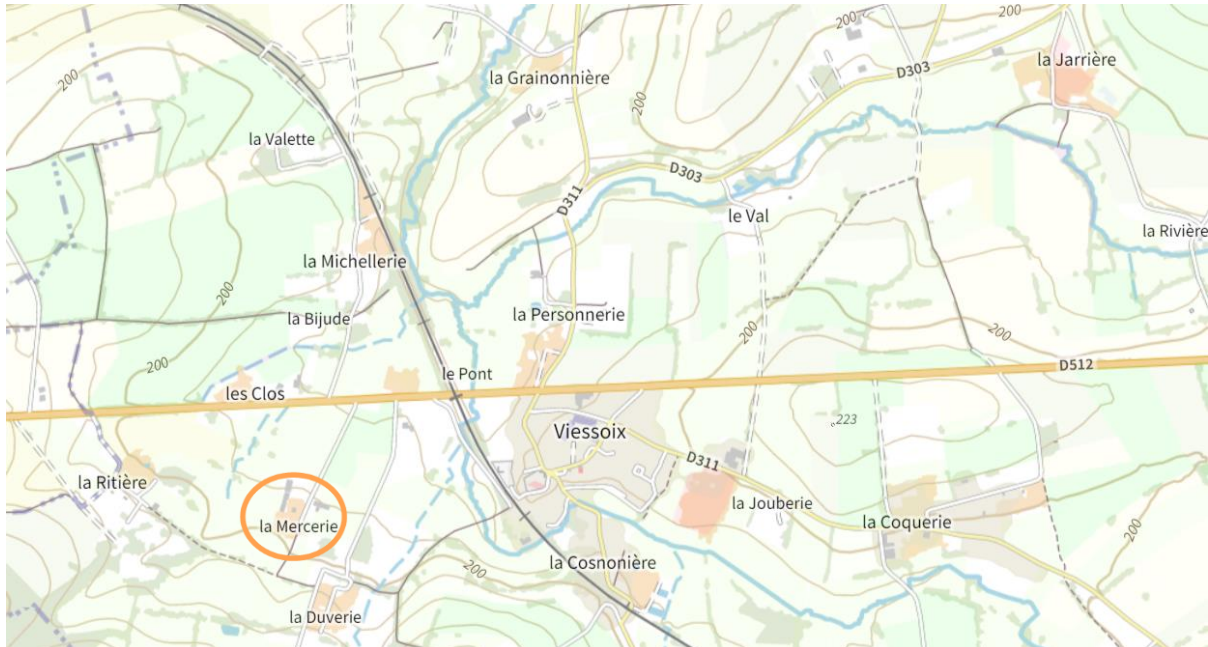
Avant



Après

6. Village La Mercerie

Localisation :



Site 6 :

| | |
|---------------------------|-----------------|
| Lieu dit | La Mercerie |
| Références cadastrales | 746ZP18 |
| Matériaux de construction | Pierres locales |
| Réseaux | Oui |
| Exploitation agricole | Non |

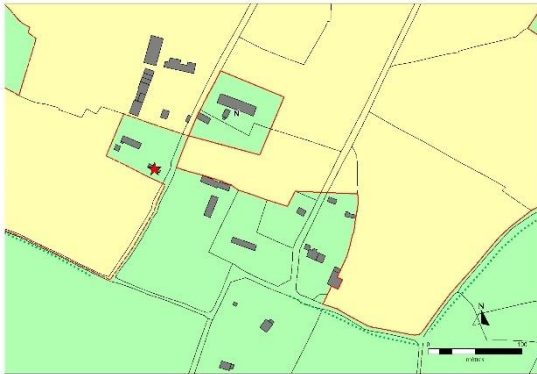


Commune de VALDALLIERE

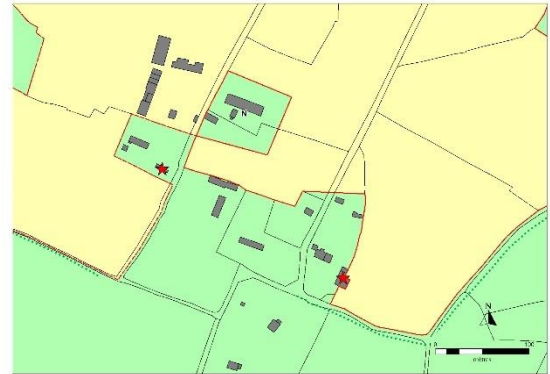
Modification n°2 du PLU de VIESSOIX

Changement de destination / étoilage

Modification du PLU :



Avant



Après

7. Village Les Landes

Localisation :



Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VIESSOIX

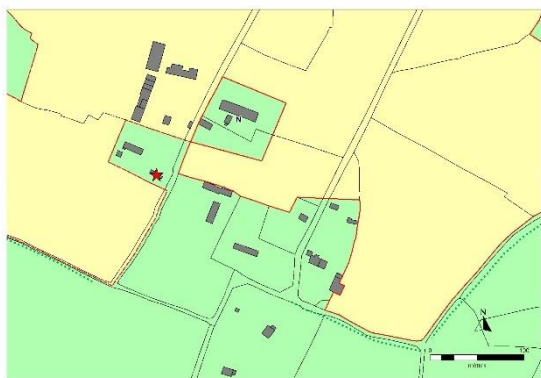
Changement de destination / étoilage

Site 7 :

| | |
|---------------------------|-----------------|
| Lieu dit | Les Landes |
| Références cadastrales | 746ZP9 |
| Matériaux de construction | Pierres locales |
| Réseaux | Oui |
| Exploitation agricole | Non |



Modification du PLU :



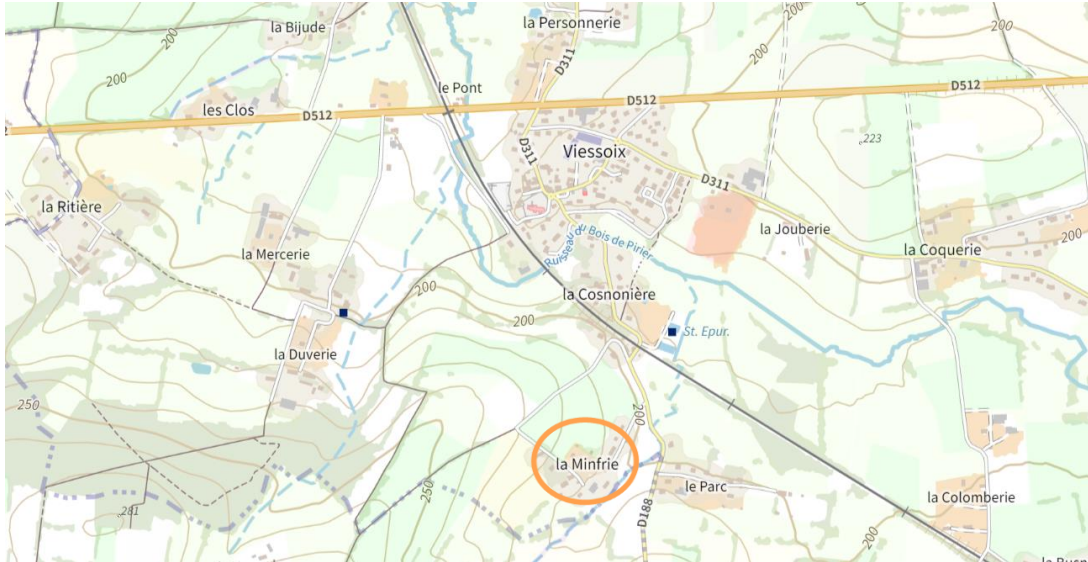
Avant



Après

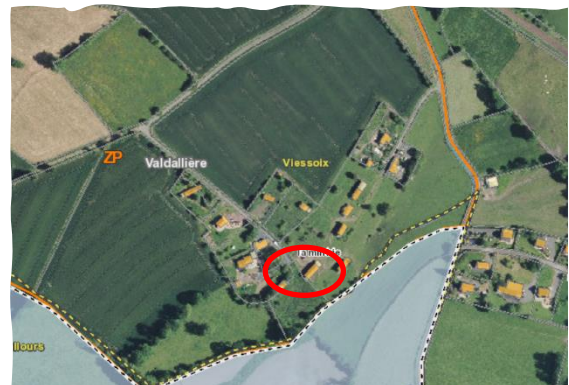
8. Village La Minferie

Localisation :

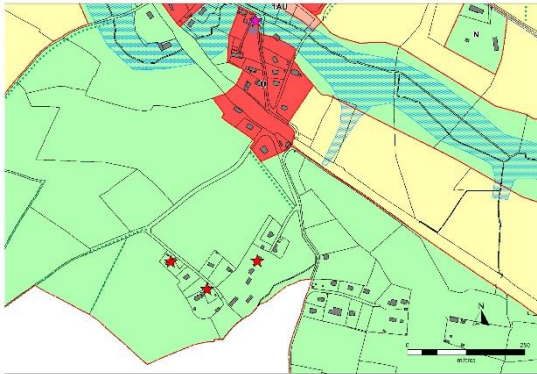


Site 8 :

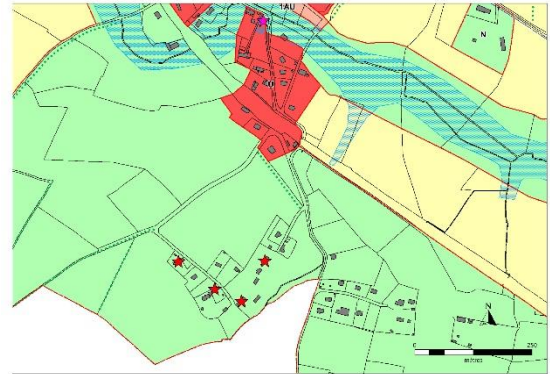
| | |
|---------------------------|-----------------|
| Lieu dit | La Minferie |
| Références cadastrales | 746ZP107 |
| Matériaux de construction | Pierres locales |
| Réseaux | Oui |
| Exploitation agricole | Non |



Modification du PLU :



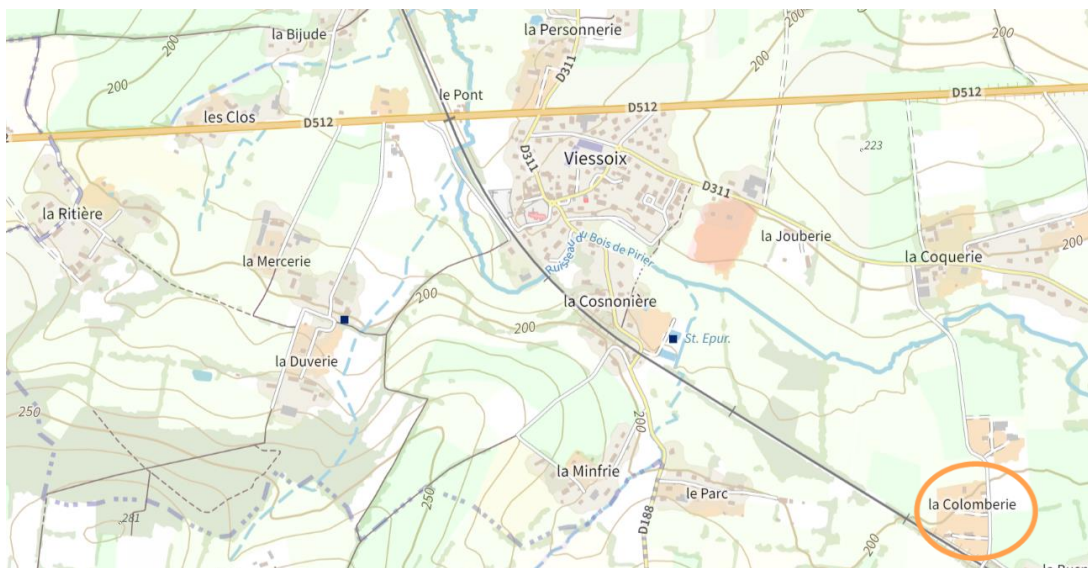
Avant



Après

9. Village La Colomberie

Localisation :



Site 9 :

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Lieu dit | La Colomberie |
| Références cadastrales | 746ZO62 / 175 / 58 |
| Matériaux de construction | Pierres locales |
| Réseaux | Oui |
| Exploitation agricole | Non |



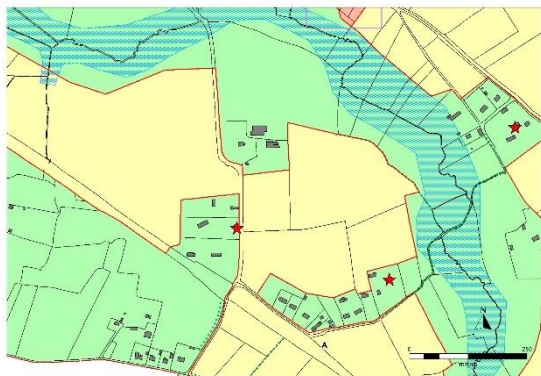
Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VIESSOIX

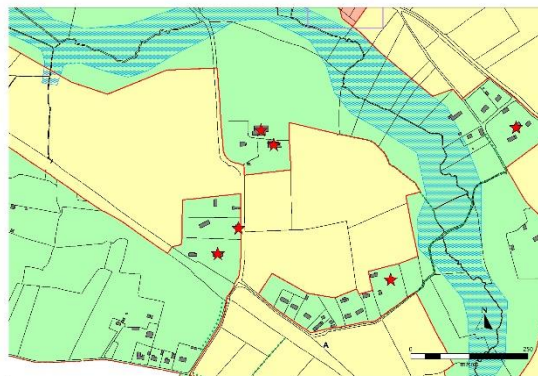
Changement de destination / étoilage



Modification du PLU :



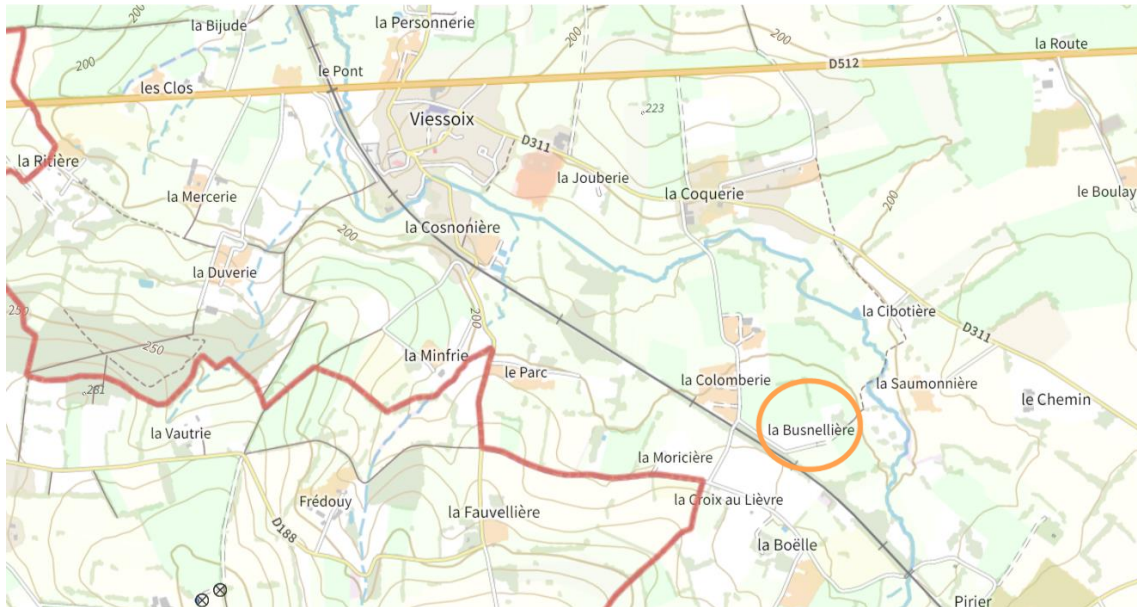
Avant



Après

10. Village La Busnellière

Localisation :



Site 10 :

| | |
|---------------------------|-----------------|
| Lieu dit | La Busnellière |
| Références cadastrales | 746ZO52 |
| Matériaux de construction | Pierres locales |
| Réseaux | Oui |
| Exploitation agricole | oui |

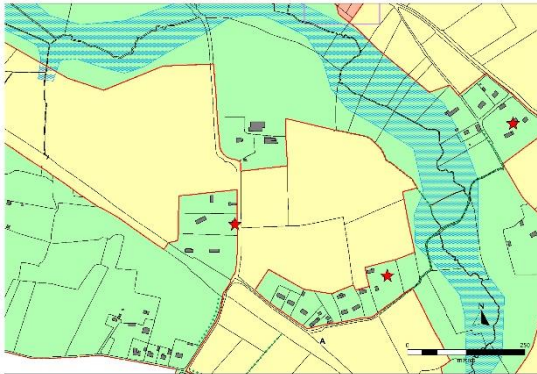


Commune de VALDALLIERE

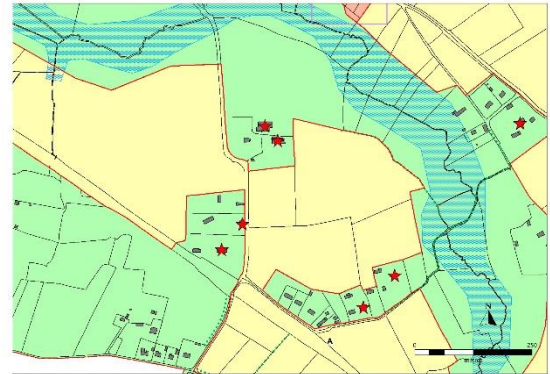
Modification n°2 du PLU de VIESSOIX

Changement de destination / étoilage

Modification du PLU :



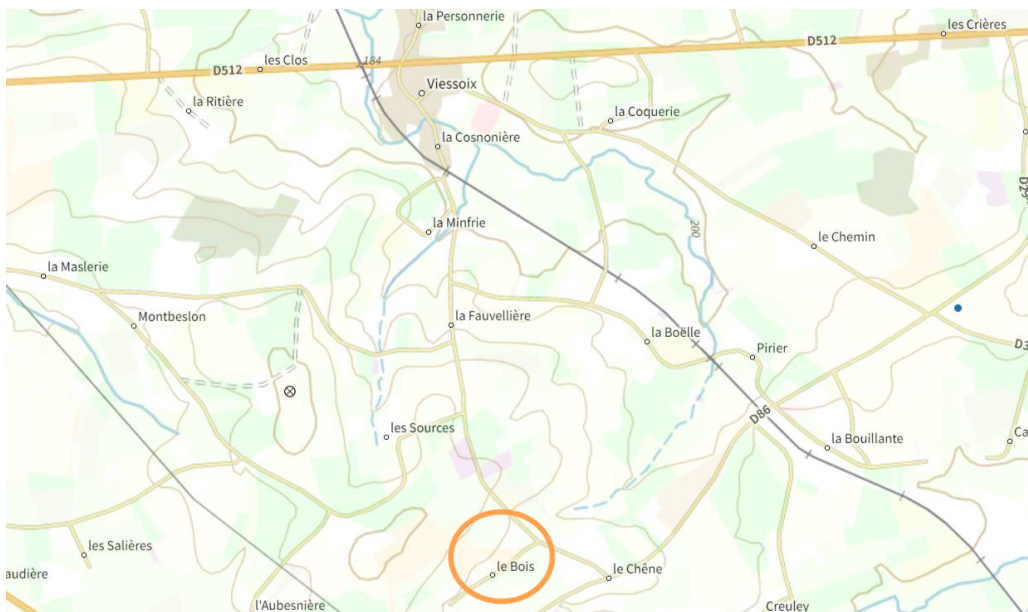
Avant



Après

11. Village Le Bois

Localisation :



Site 11 :

| | |
|---------------------------|-----------------|
| Lieu dit | Le Bois |
| Références cadastrales | 746ZM7 |
| Matériaux de construction | Pierres locales |
| Réseaux | Oui |
| Exploitation agricole | Non |



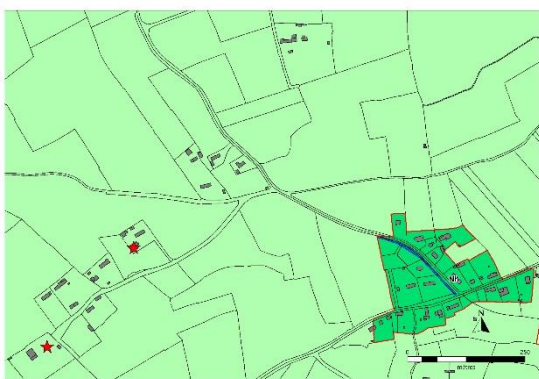
Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VIESSOIX

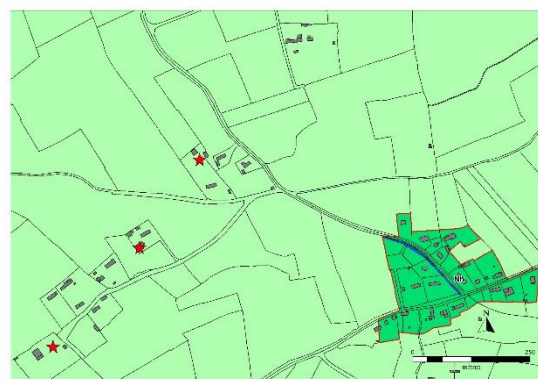
Changement de destination / étoilage



Modification du PLU :



Avant



Après

12. Village La Cauvinerie

Localisation :



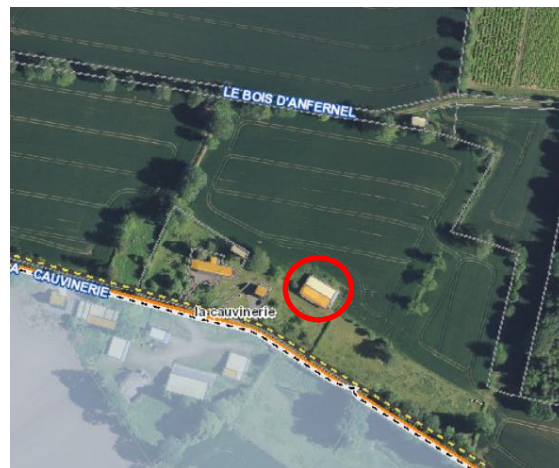
Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VIESSOIX

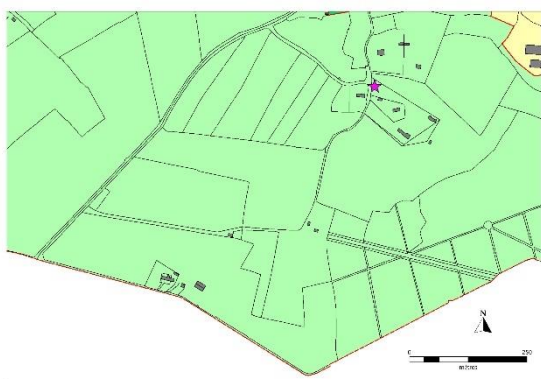
Changement de destination / étoilage

Site 12 :

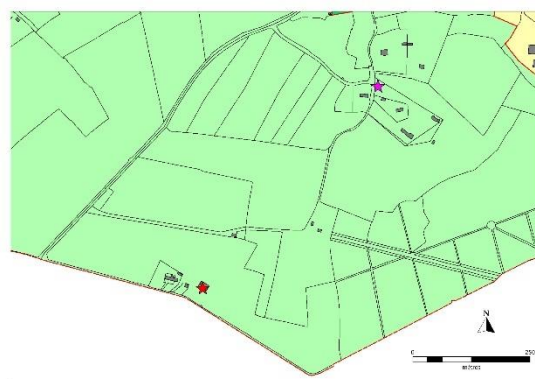
| | |
|---------------------------|-----------------|
| Lieu dit | La Cauvinerie |
| Références cadastrales | 746ZL67 |
| Matériaux de construction | Pierres locales |
| Réseaux | Oui |
| Exploitation agricole | Non |



Modification du PLU :



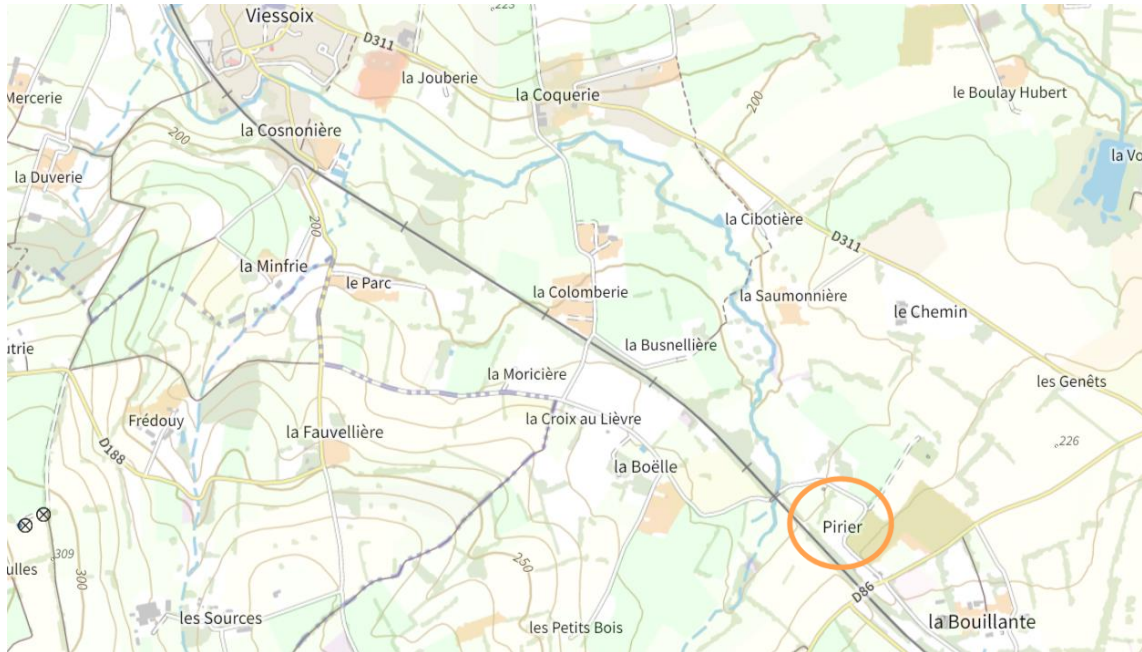
Avant



Après

13. Village Pirier

Localisation :



Site 13 :

| | |
|---------------------------|-----------------|
| Lieu dit | Pirier |
| Références cadastrales | 746ZI55 |
| Matériaux de construction | Pierres locales |
| Réseaux | Oui |
| Exploitation agricole | Non |



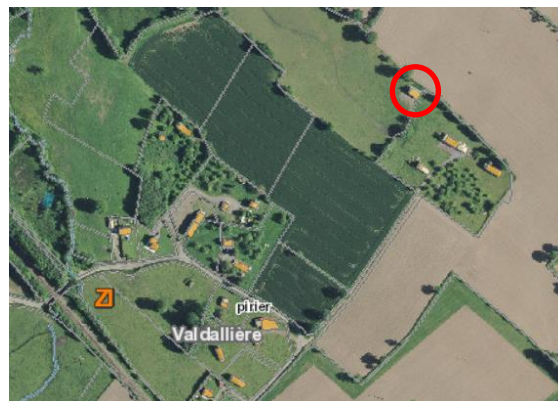
Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VIESSOIX

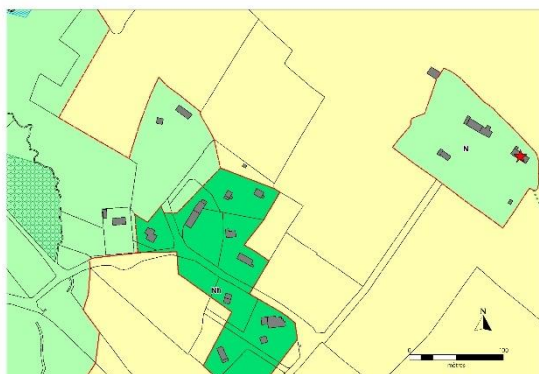
Changement de destination / étoilage

Site 14 :

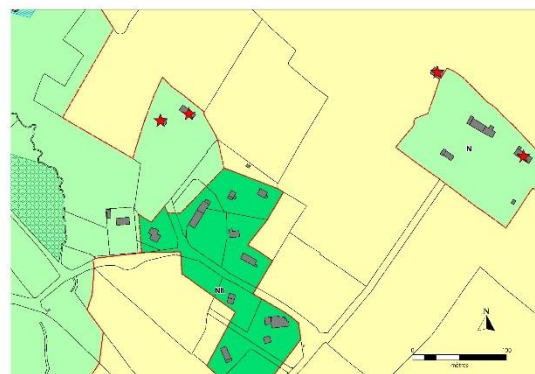
| | |
|---------------------------|-----------------|
| Lieu dit | Pirier |
| Références cadastrales | 746Z17 |
| Matériaux de construction | Pierres locales |
| Réseaux | Oui |
| Exploitation agricole | Non |



Modification du PLU :



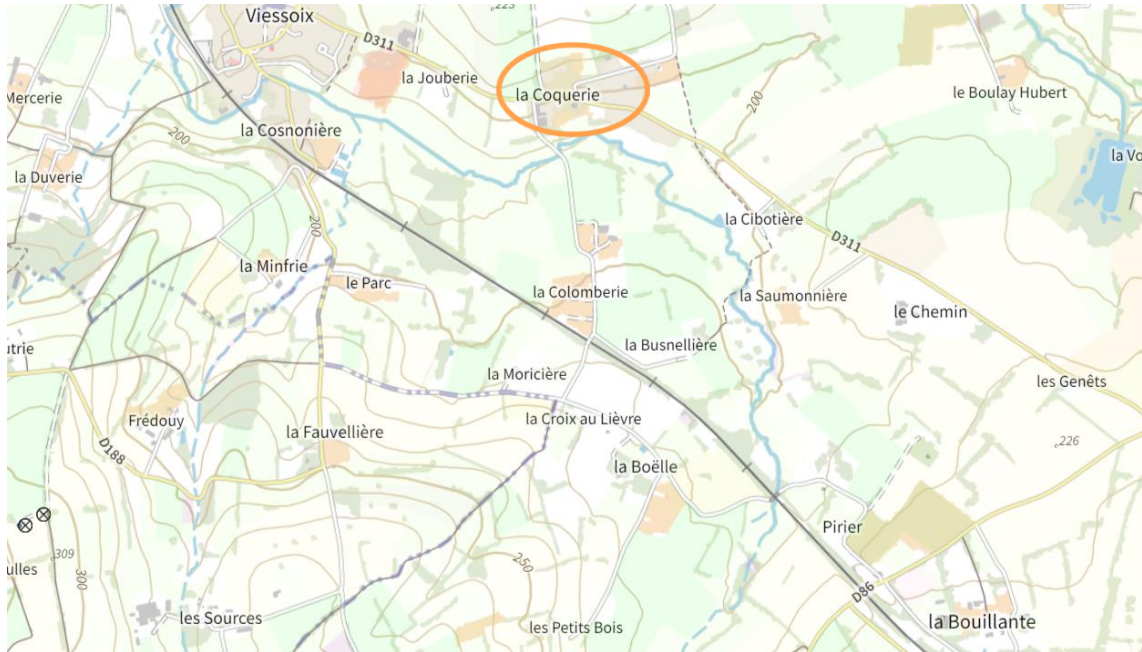
Avant



Après

14. Village La Coquerie

Localisation :



Site 15 :

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lieu dit | La Coquerie |
| Références cadastrales | 746ZH6 |
| Matériaux de construction | Pierres locales |
| Réseaux | Oui |
| Exploitation agricole | Non |

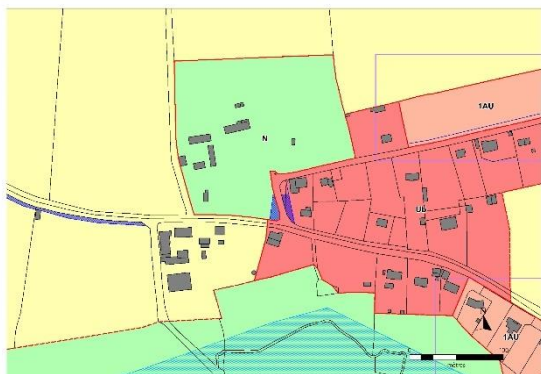


Commune de VALDALLIERE

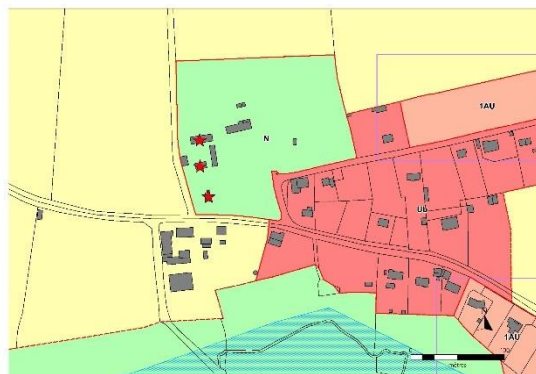
Modification n°2 du PLU de VIESSOIX

Changement de destination / étoilage

Modification du PLU :



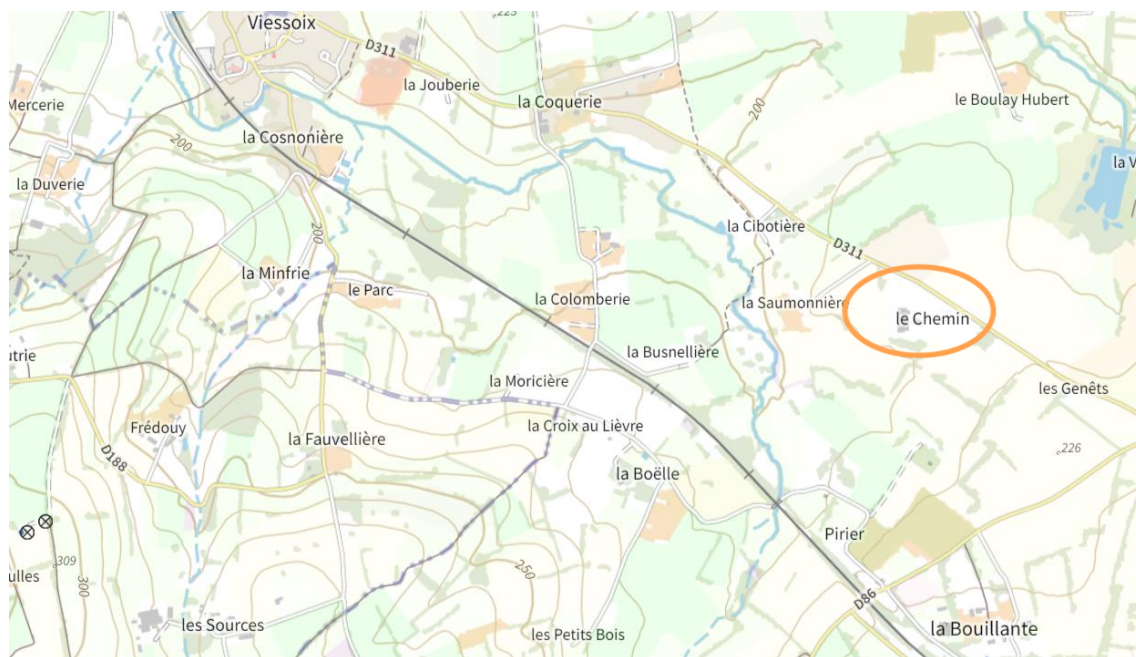
Avant



Après

15. Village Le Chemin

Localisation :



Site 16 :

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lieu dit | Le Chemin |
| Références cadastrales | 746ZI16 |
| Matériaux de construction | Pierres locales |
| Réseaux | Oui |
| Exploitation agricole | Non |



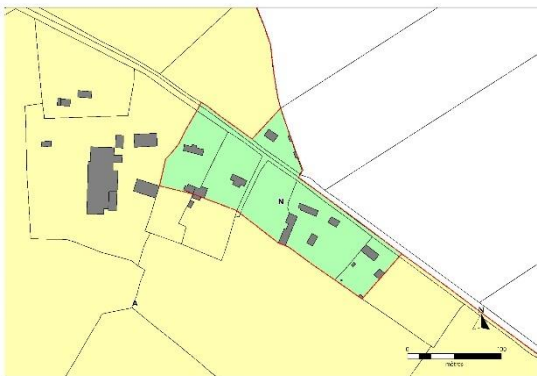
Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VIESSOIX

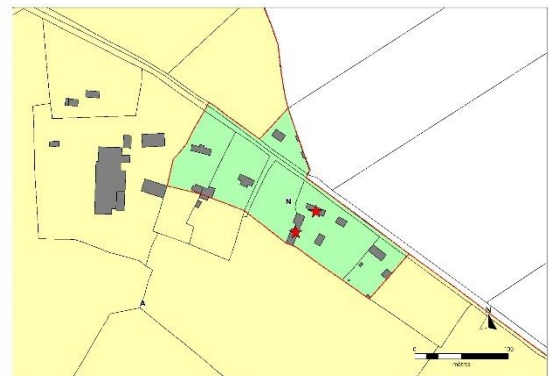
Changement de destination / étoilage



Modification du PLU :



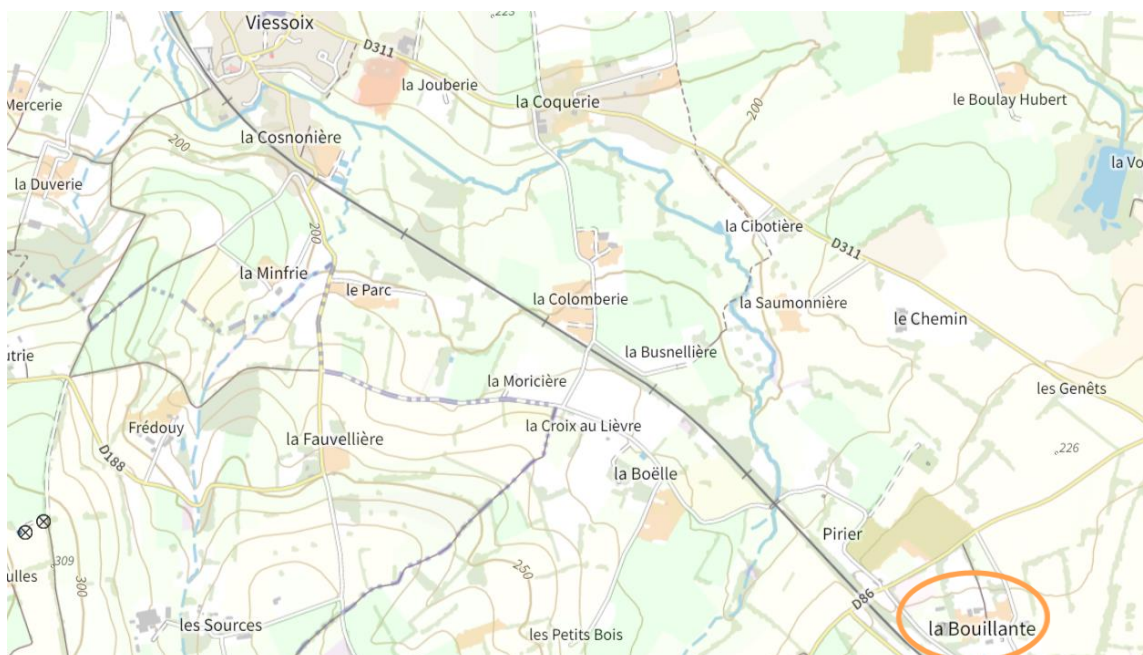
Avant



Après

16. Village La Bouillante

Localisation :



Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VIESSOIX

Changement de destination / étoilage

Site 17 :

| | |
|---------------------------|-----------------|
| Lieu dit | La Bouillante |
| Références cadastrales | 746ZI40 |
| Matériaux de construction | Pierres locales |
| Réseaux | Oui |
| Exploitation agricole | Non |



Site 18 :

| | |
|---------------------------|-----------------|
| Lieu dit | La Bouillante |
| Références cadastrales | 746ZI34 / 31 |
| Matériaux de construction | Pierres locales |
| Réseaux | Oui |
| Exploitation agricole | Non |



Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VIESSOIX

Changement de destination / étoilage

Modification du PLU :



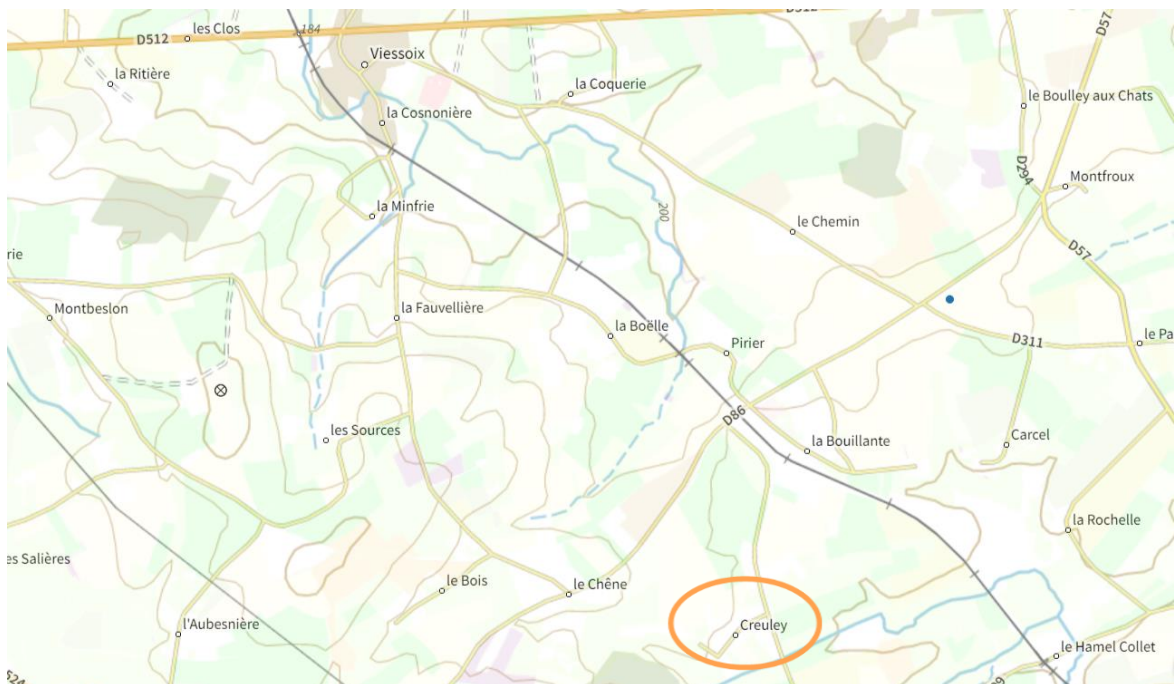
Avant



Après

17. Village Creuley

Localisation :



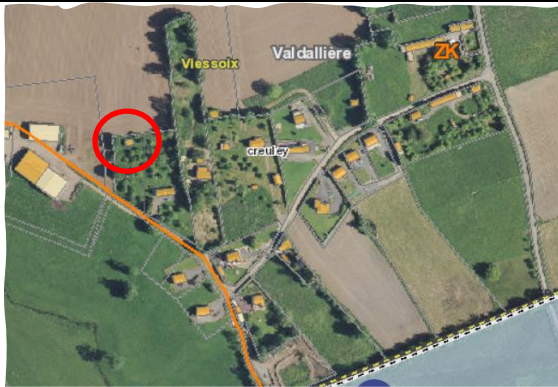
Site 19 :

| | |
|---------------------------|-----------------|
| Lieu dit | Creuley |
| Références cadastrales | 746ZK94 |
| Matériaux de construction | Pierres locales |
| Réseaux | Oui |
| Exploitation agricole | Non |

Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VIESSOIX

Changement de destination / étoilage



Modification du PLU :



Avant



Après

La modification de différentes dispositions écrites du règlement écrit pour en faciliter l'instruction

La modification de différentes dispositions écrites du règlement écrit pour en faciliter l'instruction

1. Ajuster les règles d'implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

La commune souhaite ajuster le retrait minimal d'implantation par rapport à la RD512. Ce retrait minimal est parfois de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie dans les zones Urbaines et A Urbaniser du PLU : cette disposition réglementaire n'est pas favorable au renouvellement urbain et à la densification des espaces urbanisés ou à urbaniser.

L'objectif est également de préciser comment les règles générales de l'article 6 ne s'appliquent pas aux projets d'extension, aux annexes ...

| Règlement de la zone U | |
|---------------------------------------|---|
| Article 6 Avant la modification | <p>Dans l'ensemble des zones</p> <p>Les constructions seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD512, • soit avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie, • soit « de fait » lorsqu'il existe. <p>Des implantations différentes seront admises pour les annexes et pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci.</p> <p>Dans tous les cas, les constructions seront implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.</p> <p>En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.</p> |
| Article 6 Après la modification | <p>Dans l'ensemble des zones</p> <p>Les constructions seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à une distance minimale de 35 5 mètres par rapport à l'axe l'alignement de la RD512 , • soit avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie, • soit « de fait » lorsqu'il existe. <p><i>Aussi, les implantations de portails, le long des routes départementales, sont fixées à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.</i></p> <p>Des implantations différentes seront admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les annexes et ; - pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci pour les constructions existantes : L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait ou débord existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité. <p>Dans tous les cas, les constructions seront implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.</p> <p>En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.</p> |

La modification de différentes dispositions écrites du règlement écrit pour en faciliter l'instruction

| Règlement de la zone 2AU | |
|------------------------------------|---|
| Article 6 Avant la modification | <p>Les constructions seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD512, - à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies. <p>Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent ni la circulation des piétons ni celle des véhicules ; elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.</p> <p>En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif seront implantées à une distance minimale de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies.</p> |
| Article 6 Après la modification | <p>Les constructions seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à une distance minimale de 35 5 mètres par rapport à l'axe l'alignement de la RD512, - à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies. <p>Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent ni la circulation des piétons ni celle des véhicules ; elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.</p> <p>En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif seront implantées à une distance minimale de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies.</p> |
| Règlement de la zone A | |
| Article 6 Avant la modification | <p><u>Les constructions nouvelles à usage d'habitation et annexes d'habitation</u></p> <p>Les constructions nouvelles à usage d'habitation et les annexes d'habitation devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD512 - à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies départementales. <p><u>Les constructions nouvelles à usage agricole</u></p> <p>Les constructions nouvelles à usage agricole devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD512 - à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies départementales. <p>(...)</p> <p>Les extensions mesurées des bâtiments agricoles existants sont autorisées si elles sont dans le prolongement desdits bâtiments sous réserve de ne pas réduire la marge de recul existante et de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation.</p> <p>Les retraits exigés par rapport aux berges des cours d'eau sont fixés à 10 mètres.</p> <p>En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.</p> |
| Article 6 Après la modification | <p><u>Les constructions nouvelles à usage d'habitation et annexes d'habitation</u></p> <p>Les constructions nouvelles à usage d'habitation et les annexes d'habitation devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à une distance minimale de 35 5 mètres par rapport à l'axe l'alignement de la RD512 - à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies départementales. <p><i>Aussi, les implantations de portails, le long des routes départementales, sont fixées à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.</i></p> |

La modification de différentes dispositions écrites du règlement écrit pour en faciliter l'instruction

| | |
|--|--|
| | <p><u>Les constructions nouvelles à usage agricole</u></p> <p>Les constructions nouvelles à usage agricole devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à une distance minimale de 35 15 mètres par rapport à l'axe l'alignement de la RD512 - à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies départementales. <p>(...)</p> <p>Les extensions mesurées des bâtiments agricoles existants sont autorisées si elles sont dans le prolongement desdits bâtiments sous réserve de ne pas réduire la marge de recul existante et de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation.</p> <p><u>Pour l'ensemble des constructions existantes :</u></p> <p>L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait ou débord existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité et de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation.</p> <p>Les retraits exigés par rapport aux berges des cours d'eau sont fixés à 10 mètres.</p> <p>En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.</p> |
| Règlement de la zone N | |
| Article 6 Avant la modification | <p>Dans l'ensemble de la zone</p> <p>Les constructions et annexes nouvelles seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD512 - à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des autres voies. <p>Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.</p> <p>En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.</p> |
| Article 6 Après la modification | <p>Dans l'ensemble de la zone</p> <p>Les constructions et annexes nouvelles seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à une distance minimale de 35 5 mètres par rapport à l'axe l'alignement de la RD512 - à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des autres voies. <p><i>Aussi, les implantations de portails, le long des routes départementales, sont fixées à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.</i></p> <p>Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.</p> <p><u>Pour l'ensemble des constructions existantes :</u></p> <p>L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait ou débord existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité et de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation.</p> <p>En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.</p> |

La modification de différentes dispositions écrites du règlement écrit pour en faciliter l'instruction

Implantation par rapport aux limites séparatives.

La modification du règlement écrit a pour objectif de faciliter la compréhension des dispositions particulières applicables aux projets d'extension.

| Règlement de la zone U | |
|--|---|
| <p>Article 7 Avant la modification</p> | <p>Dans la zone U</p> <p>Les constructions à usage d'habitation s'implantent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur une des limites (ou en pied de talus s'il existe une haie bocagère à préserver), - soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'une des limites séparatives. <p>Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.</p> <p>Dans la zone Ub</p> <p>Les constructions à usage d'habitation s'implantent avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'une des limites séparatives.</p> <p>Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.</p> |
| <p>Article 7 Après la modification</p> | <p>Règle générale :</p> <p>Dans la zone U</p> <p>Les constructions à usage d'habitation s'implantent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur une des limites, - soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'une des limites séparatives. <p>Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.</p> <p>Les constructions annexes, dont la hauteur hors tout est inférieure à 3 mètres, pourront s'implanter sur limite séparative ou avec un recul minimal de 1 mètre.</p> <p>Dans la zone Ub</p> <p>Les constructions à usage d'habitation s'implantent avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'une des limites séparatives.</p> <p>Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.</p> <p>Les constructions annexes, dont la hauteur hors tout est inférieure à 3 mètres, pourront s'implanter sur limite séparative ou avec un recul minimal de 1 mètre.</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Pour les constructions existantes : L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait ou débord existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.</p> |

La modification de différentes dispositions écrites du règlement écrit pour en faciliter l'instruction

| Règlement de la zone 1AU | |
|------------------------------------|---|
| Article 7 Avant la modification | <p>Les constructions seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite séparative - soit à une distance minimale de 3 mètres <p>En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.</p> |
| Article 7 Après la modification | <p>Les constructions seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite séparative (ou en pied de talus s'il existe une haie bocagère à préserver) - soit à une distance minimale de 3 mètres <p>En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.</p> <p>Les constructions annexes, dont la hauteur hors tout est inférieure à 3 mètres, pourront s'implanter sur limite séparative ou avec un recul minimal de 1 mètre.</p> |
| Règlement de la zone A et N | |
| Article 7 Avant la modification | <p>Les constructions, annexes et installations seront implantées de préférence à proximité du siège d'exploitation. Toutefois, sauf en cas d'impossibilité technique pour les bâtiments agricoles, elles pourront s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite séparative ; - soit selon un retrait au moins égal à 3 mètres de ces limites. <p>Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.</p> <p>En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.</p> |
| Article 7 Après la modification | <p>Les constructions, annexes et installations seront implantées de préférence à proximité du siège d'exploitation. Toutefois, sauf en cas d'impossibilité technique pour les bâtiments agricoles, elles pourront s'implanter :</p> <p>soit en limite séparative</p> <p>soit selon un retrait au moins égal à 3 mètres de ces limites.</p> <p>Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.</p> <p>Les constructions peuvent s'implanter sur limite ou en retrait des limites séparatives, latérales et de fond.</p> <p>Pour les autres constructions (annexes, abris pour animaux (hors activité agricole principale) et extensions), les conditions d'implantation sont indiquées au sein de l'article 2 de la zone A.</p> <p><u>Pour l'ensemble des constructions existantes :</u></p> <p>L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait ou débord existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité et de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la visibilité le long des voies.</p> <p>En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.</p> |

La modification de différentes dispositions écrites du règlement écrit pour en faciliter l'instruction

2. Ajuster les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions

Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, les règles relatives à la couleur des façades et à la pente des toits freinent un certain nombre de projet. La commune souhaite donc adapter les prescriptions concernées.

| Règlement de la zone U / 1AU | |
|--|--|
| Article 11 Avant la modification | <p>(...)</p> <p>■ Aspect extérieur</p> <p>Façades</p> <p>En règle générale, les couleurs des façades doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région : couleurs allant du beige clair au beige gris. Les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet. L'usage du blanc et des couleurs vives pour les teintes des façades est interdit.</p> <p>Les extensions et annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).</p> <p>Toiture</p> <p>Le matériau de couverture sera tout matériau ayant la forme et la couleur de l'ardoise ou de la tuile vieillie. La pente des toits sera comprise entre 30 et 55°.</p> <p>Des dispositions différentes seront autorisées pour les extensions de constructions existantes, par exemple dans le cas d'extensions avec un toit plat, ou dans le cas du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.</p> <p>(...)</p> |
| Article 11 Après la modification | <p>(...)</p> <p>■ Aspect extérieur</p> <p>Façades</p> <p>En règle générale, les couleurs des façades doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région : couleurs allant du beige clair au beige gris Les teintes vives, les teintes se rapprochant des teintes calcaire et le blanc sont interdits. Des nuances plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades ou pour les volumes annexes. Le recours à plus de deux teintes différentes par façade est interdit.</p> <p>Les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet. L'usage du blanc et des couleurs vives pour les teintes des façades est interdit.</p> <p>Les extensions et annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).</p> <p>Toiture</p> <p>Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis.</p> <p>Le matériau de couverture sera tout matériau ayant la forme et la couleur de l'ardoise ou de la tuile vieillie. La pente des toits sera comprise entre 30 et 55°.</p> <p>Des dispositions différentes seront autorisées pour les extensions de constructions existantes, par exemple dans le cas d'extensions avec un toit plat, ou dans le cas du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.</p> <p>(...)</p> |

La modification de différentes dispositions écrites du règlement écrit pour en faciliter l'instruction

| Règlement de la zone A et N | |
|---|---|
| <p>Article 11 Avant la modification</p> | <p>(...)</p> <p>❶ Aspect extérieur</p> <p>Façades</p> <p>En règle générale, les couleurs des façades doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région : couleurs allant du beige clair au beige gris. Les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet. L'usage du blanc et des couleurs vives pour les teintes des façades est interdit.</p> <p>L'usage du bois, de la pierre ou du torchis sera à rechercher ;</p> <p>Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).</p> <p>Toiture</p> <p>Le matériau de couverture sera tout matériau ayant la forme et la couleur de l'ardoise ou de la tuile vieillie. La pente des toits sera comprise entre 30 et 55°.</p> <p>Des dispositions différentes seront autorisées pour les extensions de constructions existantes, par exemple dans le cas d'extensions avec un toit plat, ou dans le cas du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.</p> <p>Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, pourront s'inspirer des lucarnes du bocage Virois : lucarne à trois pans (à la capucine), lucarne à deux versants (en batière) ou lucarne en triangle. Les châssis de toit sont autorisés.</p> <p>(...)</p> <p>Elles seront plus hautes que larges.</p> |
| <p>Article 11 Après la modification</p> | <p>(...)</p> <p>❶ Aspect extérieur</p> <p>Façades</p> <p>En règle générale, les couleurs des façades doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région et seront en harmonie avec les couleurs existantes : couleurs allant du beige clair au beige gris Les teintes vives, les teintes se rapprochant des teintes calcaire et le blanc sont interdits. Des nuances plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades ou pour les volumes annexes. Le recours à plus de deux teintes différentes par façade est interdit.</p> <p>Les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet. L'usage du blanc et des couleurs vives pour les teintes des façades est interdit.</p> <p>L'usage du bois, de la pierre ou du torchis sera à rechercher ;</p> <p>Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).</p> <p>Toiture</p> <p>Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis.</p> <p>Le matériau de couverture sera tout matériau ayant la forme et la couleur de l'ardoise ou de la tuile vieillie. La pente des toits sera comprise entre 30 et 55°.</p> <p>Des dispositions différentes seront autorisées pour les extensions de constructions existantes, par exemple dans le cas d'extensions avec un toit plat, ou dans le cas du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.</p> <p>Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, pourront s'inspirer des lucarnes du bocage Virois : lucarne à trois pans (à la capucine), lucarne à deux versants (en batière) ou lucarne en triangle. Les châssis de toit sont autorisés.</p> <p>(...)</p> <p>Elles seront plus hautes que larges.</p> <p>(...)</p> |

La modification de différentes dispositions écrites du règlement écrit pour en faciliter l'instruction

3. Ajuster les règles relatives à la desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Des ajustements mineurs sont souhaités pour l'article 1AU3.

| Règlement de la zone 1AU | |
|---------------------------------------|---|
| Article 3 Avant la modification | <p>Les caractéristiques des voies doivent être compatibles avec le schéma d'organisation de la zone défini dans les orientations d'aménagement².</p> <p>Pour la desserte en voirie des zones sur lesquelles des orientations d'aménagement ont été établies, le tracé des voies et l'emplacement des accès sont indicatifs, et doivent être respectés dans l'esprit.</p> <p>Les accès directs des constructions sont interdits sur la RD311 et sur le chemin rural dit de la Coquerie. Un seul accès groupé pour toutes les constructions est autorisé.</p> <p>Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage (article 682 du code civil).</p> <p>Le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des conditions particulières s'il y a présence d'un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès (limitation du nombre).</p> <p>La réalisation d'un projet nécessite la desserte du terrain par une voie répondant à sa destination et à son trafic ainsi qu'à la lutte contre l'incendie permettant de faire demi-tour.</p> |
| Article 3 Après la modification | <p>Les caractéristiques des voies doivent être compatibles avec le schéma d'organisation de la zone défini dans les orientations d'aménagement².</p> <p>Pour la desserte en voirie des zones sur lesquelles des orientations d'aménagement ont été établies, le tracé des voies et l'emplacement des accès sont indicatifs, et doivent être respectés dans l'esprit.</p> <p>Les accès directs des constructions sont interdits sur la RD311 et sur le chemin rural dit de la Coquerie. Un seul Seuls les accès groupés pour toutes les constructions est au futur quartier sont autorisés.</p> <p>Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage (article 682 du code civil).</p> <p>Le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des conditions particulières s'il y a présence d'un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès (limitation du nombre).</p> <p>La réalisation d'un projet nécessite la desserte du terrain par une voie répondant à sa destination et à son trafic ainsi qu'à la lutte contre l'incendie permettant de faire demi-tour.</p> |

La modification de différentes dispositions écrites du règlement écrit pour en faciliter l'instruction

4. Ajuster les règles relatives aux annexes et extensions des habitations existantes

Le règlement des zones A et N doit préciser que les abris pour animaux (hors activité agricole principale) font partie des annexes aux constructions d'habitation existantes.

Les règles relatives aux emprises au sol des extensions des habitations existantes sont trop limitatives. Par exemple, une construction qui atteindrait déjà une emprise au sol de 130 m² ne pourrait pas faire l'objet d'extension. La collectivité souhaite donc établir une nouvelle règle d'emprise au sol pour les constructions d'habitations existantes. En concertation avec le service instructeur de l'Intercom de la Vire au Noireau, la règle relative à l'emprise au sol doit être considérée à la date de la modification n°1 du PLU de VIESSOIX. En effet, n'étant pas compétent entre 2011 et 2017 en matière d'instruction, le service ne dispose pas d'historique des dossiers instruits sur cette période. Une référence à un état zéro en 2011 (année d'approbation du PLU de VIESSOIX) aurait mis grandement en difficulté le service instructeur.

| Règlement de la zone A et N | |
|------------------------------------|--|
| Article 2 Avant modification | <p>Dans l'ensemble de la zone N, sauf dispositions spécifiques particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, • Les extensions d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas compter plus de deux extensions à compter de l'approbation du présent règlement modifié, - de se situer entièrement dans un rayon de 40 mètres à compter de l'implantation de ce bâtiment, - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. • Les annexes d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas compter plus de trois annexes par unité foncière, - de ne pas subir un changement d'usage visant à en faire un logement, - de se situer entièrement dans un rayon de 40 mètres à compter de l'implantation de ce bâtiment, - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. <p>(...)</p> |
| Article 2 Après modification | <p>Dans l'ensemble de la zone N, sauf dispositions spécifiques particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, • Les extensions d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas compter plus de deux extensions à compter de l'approbation du présent règlement modifié, - de se situer entièrement dans un rayon de 40 mètres à compter de l'implantation de ce bâtiment, - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, - De respecter les règles relatives à l'implantation (article 6 et 7), à l'emprise au sol (article 9) et à la hauteur (article 10). • Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) et les autres annexes d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas compter plus de trois annexes par unité foncière, |

Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VIESSOIX

La modification de différentes dispositions écrites du règlement écrit pour en faciliter l'instruction

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas subir un changement d'usage visant à en faire un logement, - de se situer entièrement dans un rayon de 40 mètres à compter de l'implantation de ce bâtiment majoritairement à l'intérieure d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal (à l'exception des abris pour animaux (hors activité agricole principale), - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, - de respecter une hauteur au faîtage inférieure ou égale à 6m et une hauteur à l'acrotère (en cas de toitures terrasses) inférieure ou égale à 3 m, - de ne pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe, - de limiter la densité de l'ensemble des constructions à un maximum de 0.4 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0.3 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure, (...) |
| Article 9 Avant la modification | <p>Les extensions des habitations ne devront pas dépasser :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 40% de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est inférieure à 100m², dans la limite de 130m² d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux, - 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est égale ou supérieure à 100m², dans la limite de 130m² d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux. <p>L'emprise au sol des annexes d'habitation ne doit pas excéder 60m².</p> |
| Article 9 Après la modification | <p>Les extensions des habitations ne devront pas dépasser :</p> <p>40% de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est inférieure à 100m², dans la limite de 130m² d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux,</p> <p>30% de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est égale ou supérieure à 100m², dans la limite de 130m² d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux.</p> <p>Pour les constructions d'habitations existantes dont l'emprise au sol est égale ou supérieure à 115 m² à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU (13/04/2017) : l'extension de la construction est autorisée si cette extension est inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol et dans la limite d'une emprise totale après travaux de 200 m².</p> <p>Pour les constructions d'habitations existantes dont l'emprise au sol est inférieure à 115 m² à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU (13/04/2017), l'extension de la construction est autorisée dans la limite d'une emprise totale après travaux de 150 m² et sous réserve que l'emprise de l'extension soit inférieure à celle de la construction existante.</p> <p>L'emprise au sol des annexes d'habitation ne doit pas excéder 60m².</p> |

La correction d'une erreur matérielle

1. Élément du patrimoine bâti mal localisé

Projet :

- Au Sud du bourg (hameau de la Cosnonière), un lavoir a été identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Sa localisation est erronée. Il est à localiser à proximité du ruisseau du Bois de Pirier, en zone inondable :



Evaluation des incidences :

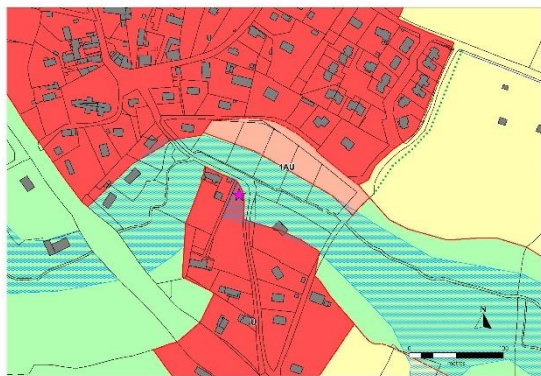
Néant

Mesure E / R / C :

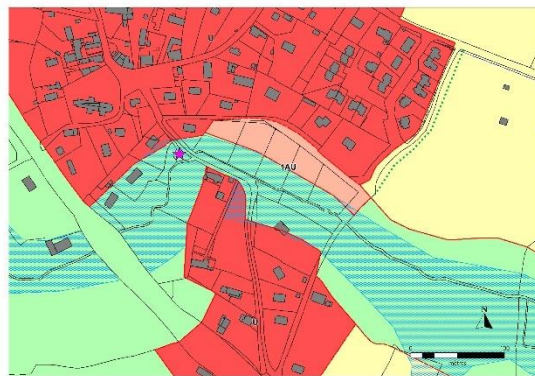
Néant

Modification du PLU :

Correction de la localisation du lavoir identifié dans le règlement graphique.



Avant



Après