

Plan Local d'Urbanisme de BARON-SUR-ODON

Modification simplifiée n°1

1. NOTICE DE PRESENTATION

PLU approuvé le 8 juillet 2014,
Modification n°1 approuvée le 8 septembre 2015

Vu pour être notifié aux Personnes Publiques Associées préalablement à la mise à disposition,
Juillet 2021

Commune de BARON-SUR-ODON

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Préambule

Table des matières

Préambule	2
1. Les coordonnées du maître d'ouvrage	3
2. L'objet de la modification simplifiée	3
3. Evaluation environnementale et/ou décision d'examen au cas par cas de l'autorité environnementale	4
4. Le détail des éléments rectifiés	4
L'exposé des motifs	5
1. Autoriser les annexes et extensions des constructions d'habitations existantes au sein des zones A et N	6
2. Mettre à jour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme	11
3. Adapter le règlement des zones urbaines	19
Le PLU modifié	20
1. Le plan de zonage	21
2. Le règlement écrit	23

Commune de BARON-SUR-ODON
Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Préambule

A

Préambule

Commune de BARON-SUR-ODON

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Préambule

1. Les coordonnées du maître d'ouvrage

Le Plan Local d'Urbanisme de BARON-SUR-ODON a été approuvé le 8 juillet 2014, et modifié le 8 septembre 2015.

Une fois approuvé, tout Plan Local d'Urbanisme peut voir ses règles ajustées, ses zones et périmètres évoluer au gré des mouvements démographiques, économiques, sociaux ou environnementaux du territoire, enjeux auxquels les règles du PLU doivent répondre et s'adapter.

La modification simplifiée du PLU est l'une des procédures d'urbanisme prévues par le Code de l'Urbanisme pour permettre aux communes dotées d'un PLU de le faire évoluer de façon limitée.

Pour que chacun puisse être informé du projet de modification simplifiée du PLU et ses motivations, ce dossier de présentation et l'avis des Personnes Publiques Associées et des services de l'Etat seront mis à la disposition du public pendant un délai minimum d'un mois, et consultable à la mairie aux jours et heures d'ouverture.

Pendant cette même période, chacun pourra s'exprimer sur le registre ouvert à cet effet en mairie de BARON-SUR-ODON.

Chacun pourra également s'exprimer par courrier à l'adresse suivante :

Commune de BARON-SUR-ODON

11 Route de Fontaine
14 210 BARON-SUR-ODON
Téléphone : 02 31 26 83 91
Fax : 02 31 26 26 90
mairie@baron-sur-odon.fr

2. L'objet de la modification simplifiée

La présente procédure est une modification simplifiée ayant pour objets :

- L'adaptation du règlement écrit des zones A et N pour autoriser les annexes et extensions aux constructions d'habitations existantes ;
- L'identification de bâtiments pour les autoriser à changer de destination, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme ;
- L'ajustement du règlement écrit des zones urbaines (article 6).

3. Evaluation environnementale et/ou décision d'examen au cas par cas de l'autorité environnementale

Le dossier de modification simplifiée du PLU de BARON-SUR-ODON est élaboré au titre des articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article R104-3 du Code de l'Urbanisme, « sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles [L. 104-1](#) et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration. »

Dans la mesure où les changements à apporter au dossier de PLU ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, la présente procédure d'évolution du PLU de BARON-SUR-ODON ne doit pas donner lieu à une nouvelle évaluation environnementale ou encore à son actualisation.

En effet, les ajustements réglementaires n'auront aucun effet potentiel ou avéré sur l'environnement de la commune.

Le choix de la procédure de modification simplifiée implique que l'évolution du PLU n'est pas de nature :

- A réduire une zone naturelle ou agricole, ou encore un Espace Boisé Classé du Plan Local d'Urbanisme ;
- A induire de graves risques de nuisances ;
- A impacter les espaces naturels ou paysagers sensibles du territoire. Rappelons que le territoire de BARON-SUR-ODON n'est pas concerné par l'existence de site Natura 2000. Une ZNIEFF de type 2 « Le Bassin de l'Odon » et un Espace Naturel Sensible « La Vallée de l'Odon » sont présents sur le territoire. Ces espaces ne seront nullement impactés par les ajustements réglementaires envisagés par la présente modification simplifiée.

Les ajustements réglementaires n'auront aucun effet potentiel ou avéré sur l'environnement des secteurs concernés.

4. Le détail des éléments rectifiés

Le règlement écrit (pièce 4.1) et le règlement graphique (pièce 4.2) seront modifiés pour répondre aux objectifs de la modification simplifiée.

B L'exposé des motifs

Commune de BARON-SUR-ODON

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

L'exposé des motifs

1. Autoriser les annexes et extensions des constructions d'habitations existantes au sein des zones A et N

Rappel des évolutions réglementaires :

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

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

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

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

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

Le même article L 151-12 modifié par la loi « Macron » prévoit désormais, toujours dans des conditions strictement définies par le PLU, que « *les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site* ».

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

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

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

« *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Commune de BARON-SUR-ODON

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

L'exposé des motifs

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

La commune de BARON-SUR-ODON est caractérisée par une organisation urbaine semi-groupée. Dans ce contexte, la gestion des bâtiments d'habitations existants en zone A et N est donc un enjeu pour la vitalité du territoire (gestion, mise en valeur et évolution du bâti existant).

□ Evolution de la constructibilité en zone A

Lors de l'élaboration du PLU, l'article 2 n'évoquait pas la possibilité d'implanter des annexes ou de créer des extensions pour les constructions d'habitations existantes.

La présente modification du PLU doit donc avoir comme objectif :

- D'autoriser les extensions et les annexes des constructions d'habitations existantes ;
- De définir les zones d'implantation ;
- Et de déterminer des conditions de hauteurs, d'emprises et de densité

Le règlement écrit modifié conditionne les hauteurs, l'emprise, la densité et l'implantation de ces annexes et extensions dans un souci d'intégration paysagère et de protection des espaces naturels et agricoles.

Les zones d'implantation :

Tout d'abord, la présente notice souligne que :

- Les extensions et les annexes des constructions d'habitations existantes seront autorisées **dans l'ensemble de la zone A, qui accueille actuellement des constructions existantes à destination d'habitation.**

Les articles 6 et 7 de la zone A imposeront :

- Les constructions, annexes et extensions à usage d'habitation doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 5 mètres. Aussi, les annexes des constructions d'habitations existantes, à l'exception des abris pour animaux (hors activité agricole principale), seront entièrement implantées à l'intérieure d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
- Cette distance d'implantation à moins de 40 mètres de la construction d'habitation existante, de manière à limiter le mitage des espaces agricoles – Les annexes sont souvent distantes du bâtiment principal auxquels elles sont liées, mais cet éloignement doit néanmoins ne pas être trop important pour conforter le lien fonctionnel entre les deux constructions. La distance de 40 mètres est un maximum pour tenir compte de la taille des parcelles en zones A.
- Toute annexe et extension doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Ces règles d'implantation ont été choisies de manière à limiter le mitage des espaces agricoles, et les impacts sur l'activité agricole.

Les hauteurs

Hauteurs : Les conditions de hauteurs sont précisées à 2 reprises dans le règlement de la zone A.

Commune de BARON-SUR-ODON

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

L'exposé des motifs

Les hauteurs des annexes et extensions des constructions existantes ont été règlementées conformément au Code de l'Urbanisme, et dans le but de les intégrer au mieux dans l'environnement. L'annexe possède par essence un gabarit moins important que la construction principale.

Pour les extensions, la hauteur au faîtage ne devra pas être plus haute que la hauteur au faîtage de la construction d'habitation existante, et ne devra pas excéder 6 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

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

Emprises et densités

Emprises : La construction d'annexe ne doit pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 25% de la surface des unités foncières et sans avoir une emprise au sol de plus de 50 m² par annexe.

La construction d'extensions doit être limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 140 m².

Densités : Aussi, le règlement précise pour les annexes et les extensions : Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.2 (jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 800 m²). Si cette surface de plancher globale semble importante, elle est à analyser au vu de la présence de corps de ferme au sein de la zone A, dotés d'une surface importante.

□ Evolution de la constructibilité en zone N

Lors de l'élaboration du PLU, l'article 2 autorisait :

- En zone N, les extensions mais sans préciser que la destination de la construction principale devait être l'habitation ;
- En zone Nh, les extensions et les annexes des constructions d'habitations existantes étaient déjà autorisées ;

La présente modification du PLU doit donc avoir comme objectif :

- D'autoriser les extensions et les annexes des constructions d'habitations existantes dans l'ensemble de la zone N (N, Nh, Nhc) ;
- De définir les zones d'implantation ;
- Et de déterminer des conditions de hauteurs, d'emprises et de densité pour l'ensemble des configurations.

Le règlement écrit modifié conditionne les hauteurs, l'emprise, la densité et l'implantation de ces annexes et extensions dans un souci d'intégration paysagère et de protection des espaces naturels et agricoles.

Les zones d'implantation :

Tout d'abord, la présente notice souligne que :

- Les extensions et les annexes des constructions d'habitations existantes seront autorisées **dans les zones N, Nh et Nhc, qui accueillent actuellement des constructions existantes à destination d'habitation. La zone Np n'accueille aucune construction ; elle ne sera donc pas concernée. La zone NI est un STECAL mis en place pour favoriser les activités équestres ; elle ne sera donc pas concernée.**

Commune de BARON-SUR-ODON

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

L'exposé des motifs

Les articles 6 et 7 de la zone N imposeront :

- Les constructions, annexes et extensions à usage d'habitation doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 5 mètres. Aussi, les annexes des constructions d'habitations existantes, à l'exception des abris pour animaux (hors activité agricole principale), seront entièrement implantées à l'intérieure d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
- Cette distance d'implantation à moins de 40 mètres de la construction d'habitation existante, de manière à limiter le mitage des espaces agricoles – Les annexes sont souvent distantes du bâtiment principal auxquels elles sont liées, mais cet éloignement doit néanmoins ne pas être trop important pour conforter le lien fonctionnel entre les deux constructions. La distance de 40 mètres est un maximum pour tenir compte de la taille des parcelles en zones N.
- Toute annexe et extension doit être implantée soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite séparative.
- Ces règles d'implantation ont été choisies de manière à limiter le mitage des espaces agricoles, et les impacts sur l'activité agricole.

Les hauteurs

Hauteurs : Les conditions de hauteurs sont précisées à 2 reprises dans le règlement de la zone N.

Les hauteurs des annexes et extensions des constructions existantes ont été règlementées conformément au Code de l'Urbanisme, et dans le but de les intégrer au mieux dans l'environnement. L'annexe possède par essence un gabarit moins important que la construction principale.

Pour les extensions, la hauteur au faîtage ne devra pas être plus haute que la hauteur au faîtage de la construction d'habitation existante, et ne devra pas excéder 6 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

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

Commune de BARON-SUR-ODON

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

L'exposé des motifs

Emprises et densités

Emprises : La construction d'annexe ne doit pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 25% de la surface des unités foncières et sans avoir une emprise au sol de plus de 50 m² par annexe.

La construction d'extensions doit être limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 140 m².

Densités : Aussi, le règlement précise pour les annexes et les extensions : Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.20 (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) (jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 800 m²). Si cette surface de plancher globale semble importante, elle est à analyser au vu de la présence de corps de ferme au sein de la zone N, dotés d'une surface importante.

Commune de BARON-SUR-ODON

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

L'exposé des motifs

2. Mettre à jour le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Au niveau des zones agricoles et naturelles comme le permet l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, en dehors des STECAL, peuvent être identifiés au sein du règlement graphique « les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». Il est aussi rappelé que le changement de destination est soumis « en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) ».

Le PLU de BARON-SUR-ODON, approuvé le 8 juillet 2014, ne recensait aucun bâtiment autorisé à changer de destination.

Considérant l'intérêt de permettre l'évolution du bâti en zone naturelle et agricole, notamment afin de maintenir la population et les activités agricoles en milieu rural et de favoriser le renouvellement urbain en s'appuyant sur les possibilités de mutations des tissus existants, les élus souhaitent que soit ajusté le règlement graphique de leur PLU pour réaliser l'identification des bâtiments potentiellement mutables.

Les conditions de changement de destination seront à préciser dans les articles A2 et N2 :

« Les changements de destination des bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site »

Seuls les bâtiments identifiés par le règlement du PLU peuvent bénéficier d'un éventuel changement de destination. Ainsi, la commune a choisi d'étoiler des bâtiments en zone A et N comme potentiellement mutables, sur 6 sites (15 étoilages). Cette identification est réalisée car :

- Elle ne porte pas atteinte à l'activité agricole ;
- Elle permet de favoriser le renouvellement urbain au bénéfice de l'activité économique (bureaux, commerces, tourisme...) et de l'habitat, sans avoir à consommer de terres agricoles ;
- Elle permet de mettre en valeur et de préserver le bâti ancien traditionnel, aux caractéristiques architecturales de fort intérêt ;
- Elle n'augmente pas de plus de 20% les possibilités de construire sur le territoire communal.

Commune de BARON-SUR-ODON Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

L'exposé des motifs

SECTEUR N°1 : CHEMIN DES MURAILLES



Commune de BARON-SUR-ODON

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

L'exposé des motifs



Ensemble bâti agricole, chemin des Murailles (Zone A)

Agriculture

Le site est encore marqué par une activité agricole pérenne. Il s'agit de productions légumières. Aucun élevage n'est recensé.

Les identifications ont été réalisées avec l'accord de l'agriculteur concerné.

Intérêt architectural :

Les bâtiments repérés possèdent tous un intérêt architectural (méthodes constructives traditionnelles).

Réseaux :

Le site est concerné par un assainissement non collectif.

Commune de BARON-SUR-ODON

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

L'exposé des motifs

SECTEUR N°2 : CHEMIN FOULON



Ensemble bâti, chemin Foulon (Zone N)

Agriculture

L'activité agricole est absente du site ou de ses abords.

Intérêt architectural :

Les bâtiments repérés possèdent tous un intérêt architectural (méthodes constructives traditionnelles).

Réseaux :

Le site est concerné par un assainissement non collectif.

Commune de BARON-SUR-ODON

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

L'exposé des motifs

SECTEUR N°3 : ROUTE DE CHEUX



Ensemble bâti, Route de Cheux (Zone N)

Agriculture

L'activité agricole est absente du site ou de ses abords.

Intérêt architectural :

Les bâtiments repérés possèdent tous un intérêt architectural (méthodes constructives traditionnelles).

Réseaux :

Le site est concerné par un assainissement collectif.

SECTEUR N°4 : ROUTE DE CHEUX - TOURMAVILLE

Commune de BARON-SUR-ODON

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

L'exposé des motifs



Ensemble bâti, Route de Cheux (Zone Nh)

Agriculture

L'activité agricole est absente du site ou de ses abords.

Intérêt architectural :

Les bâtiments repérés possèdent tous un intérêt architectural (méthodes constructives traditionnelles).

Réseaux :

Le site est concerné par un assainissement collectif.

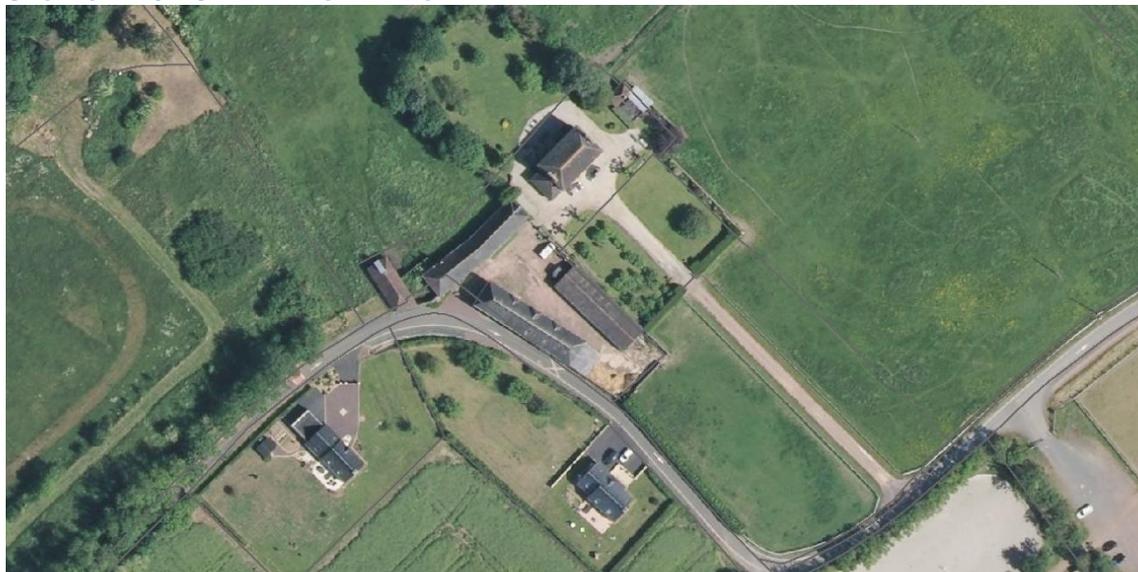
Le site a déjà fait l'objet de demande de changement de destination n'ayant pu aboutir au vu des dispositions réglementaires existantes.

Commune de BARON-SUR-ODON Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

L'exposé des motifs

SECTEUR N°5 : CHEMIN DES VILAINS



Ensemble bâti, Route de Cheux (Zone Nh)

Agriculture

L'activité agricole est absente du site ou de ses abords.

Intérêt architectural :

Les bâtiments repérés possèdent tous un intérêt architectural (méthodes constructives traditionnelles).

Réseaux :

Le site est concerné par un assainissement non collectif.

SECTEUR N°6 : CHEMIN DE GUITAUT

Commune de BARON-SUR-ODON

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

L'exposé des motifs



Agriculture

L'activité agricole est absente du site ou de ses abords.

Intérêt architectural :

Les bâtiments repérés possèdent tous un intérêt architectural (méthodes constructives traditionnelles).

Réseaux :

Le site est concerné par un assainissement non collectif.

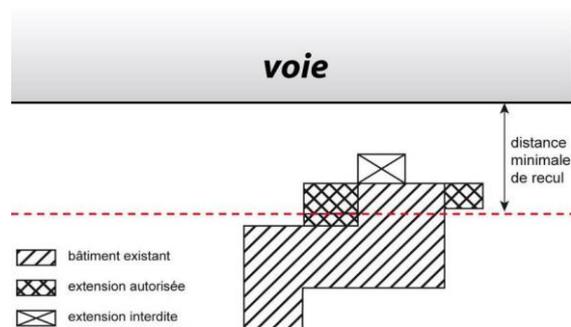
3. Adapter le règlement des zones urbaines

3.1. L'article 6, implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'adaptation de cet article a comme objectif de permettre aux constructions existantes qui ne respecteraient pas la règle de retrait par rapport aux voies et emprises publiques de pouvoir faire l'objet d'aménagement, d'extension ou de surélévation sans pour autant aggraver la non-conformité.

Pour répondre à cet objectif, l'ajout du paragraphe suivant est proposé au sein du règlement des zones UC et UD :

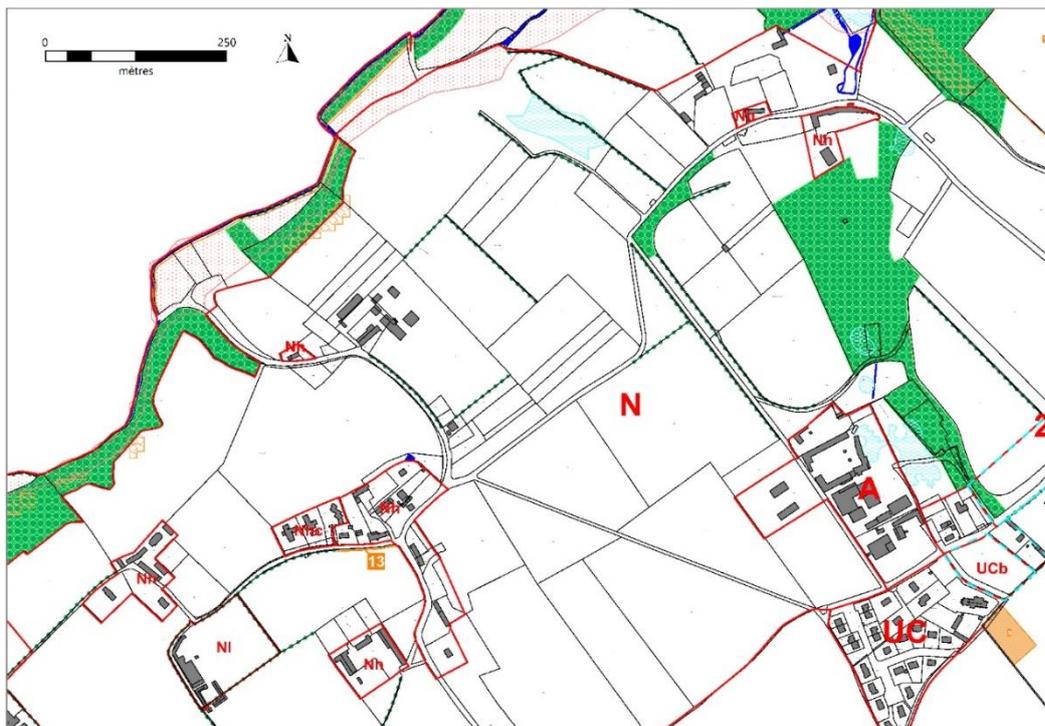
« L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité. »



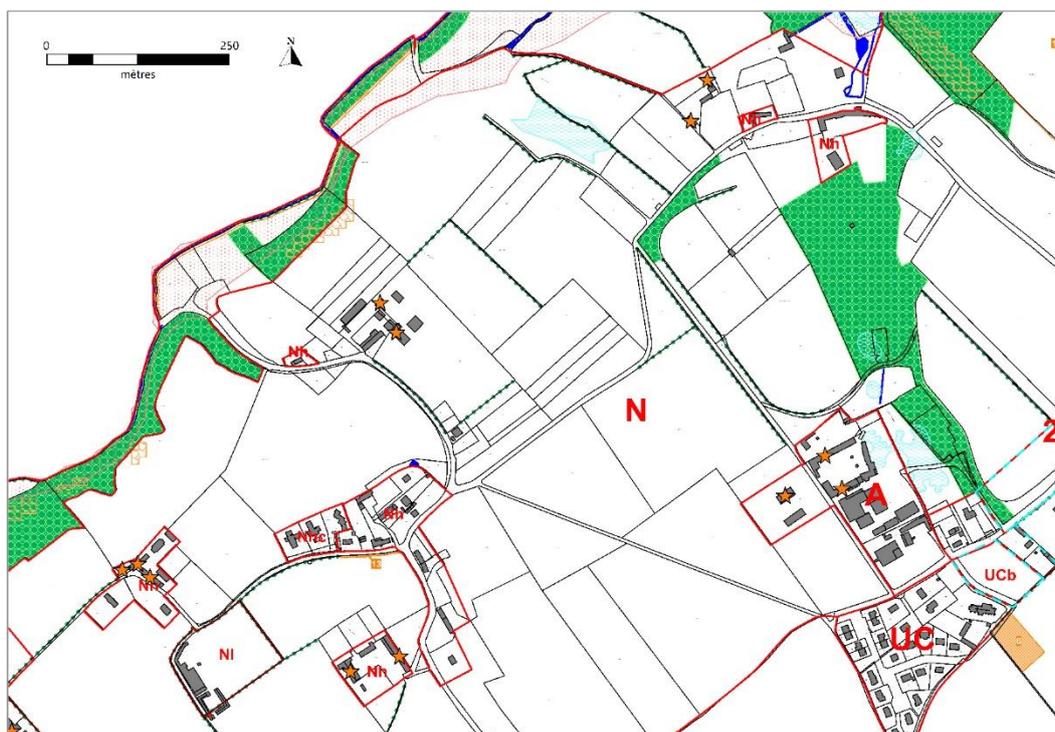
C

Le PLU modifié

1. Le plan de zonage



Extrait du plan de zonage avant la modification simplifiée

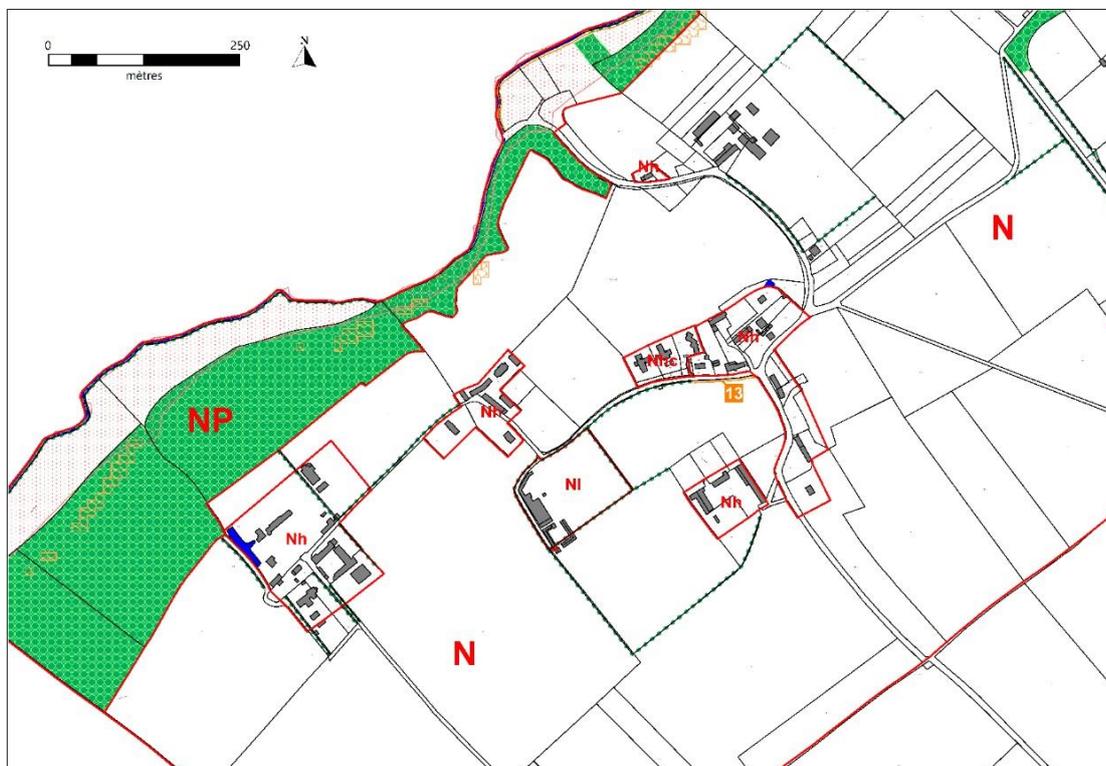


Extrait du plan de zonage après la modification simplifiée

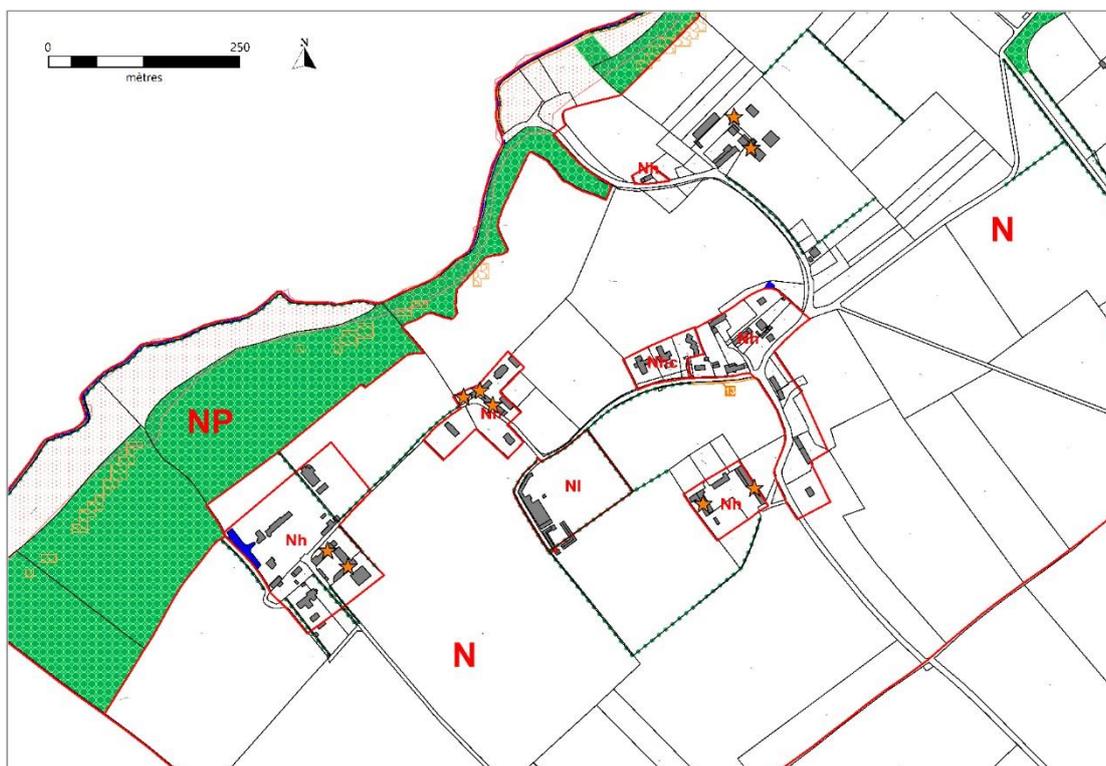
Commune de BARON-SUR-ODON Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Le PLU modifié



Extrait du plan de zonage avant la modification simplifiée



Extrait du plan de zonage après la modification simplifiée

Commune de BARON-SUR-ODON

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Le PLU modifié

2. Le règlement écrit

Zone A	Zone A
<p>Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>1 – Constructions nouvelles</p> <p>1.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;</p> <p>1.2 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>2 - Constructions existantes</p> <p>Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 m des bâtiments agricoles d'une autre exploitation et à moins de 100 m d'un des bâtiments de l'exploitation concernée, lorsqu'il s'agit de créer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit une activité considérée comme le prolongement de l'activité agricole, - soit une habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, avec comme limite pour le logement 150 m² d'emprise au sol. - soit une construction ou installation nécessaire aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement. <p>3- Autres modes d'occupation du sol</p> <p>3.1- Les installations classées liées aux activités agricoles,</p>	<p>Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 – Constructions nouvelles <p>1.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;</p> <p>1.2 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 - Constructions existantes <p>2.1 - Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 m des bâtiments agricoles d'une autre exploitation et à moins de 100 m d'un des bâtiments de l'exploitation concernée, lorsqu'il s'agit de créer :</p> <ul style="list-style-type: none"> — soit une activité considérée comme le prolongement de l'activité agricole, — soit une habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, avec comme limite pour le logement 150 m² d'emprise au sol. — soit une construction ou installation nécessaire aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement. <p>L'adaptation et la réfection des constructions existantes, dans le respect des éléments architecturaux traditionnels (s'ils existent) ;</p> <p>2.2 - Les changements de destination des bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;</p>

Commune de BARON-SUR-ODON

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Le PLU modifié

3.2- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 14 de la présente zone.

3.3- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de remontées de la nappe phréatique, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

2.4 - Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) et les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes, sont autorisées dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 m, ou à 3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
- Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 25% de la surface des unités foncières et sans avoir une emprise au sol de plus de 50 m² par annexe.
- Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,2 (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m².

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

2.5 - Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, implantées en zone A, sont autorisées dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- Que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 6 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
- Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 140 m².
- Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,2 (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m².

2.5.1.1 3- Autres modes d'occupation du sol

3.1- Les installations classées liées aux activités agricoles,

3.2- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 14 de la présente zone.

3.3- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de remontées de la nappe phréatique, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

Commune de BARON-SUR-ODON

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Le PLU modifié

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 8.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 89.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 214.

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont également à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une voie départementale.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie.

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant ;
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et des équipements d'intérêt collectif.

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

Les constructions, **annexes et extensions** doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 8.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 89.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 214.

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont également à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une voie départementale.

Les constructions, **annexes et extensions** doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie.

Aussi, les annexes des constructions d'habitations existantes, à l'exception des abris pour animaux (hors activité agricole principale), seront entièrement implantées à l'intérieure d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant ;
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et des équipements d'intérêt collectif.

Commune de BARON-SUR-ODON

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Le PLU modifié

<p>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.</p> <p>Les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles de recul, en cas d'impératif technique.</p>	<p>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.</p> <p>Toute construction, annexe et extension doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.</p> <p>Des reculs différents peuvent être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none">- En cas d'extension de bâtiments existants sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant ;- Les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles de recul, en cas d'impératif technique.
<p>Article 9 – Emprise au sol</p> <p>Néant</p>	<p>Article 9 – Emprise au sol</p> <p>Néant</p> <p>La réalisation d'annexes aux constructions d'habitations existantes ne doit pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 25% de la surface des unités foncières et tout en limitant l'emprise au sol à 50 m² par annexe.</p> <p>La réalisation d'extension aux constructions d'habitations existantes doit être limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 140 m².</p> <p>L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage autre que l'habitation n'est pas réglementée.</p>

Commune de BARON-SUR-ODON

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Le PLU modifié

Article 10 – Hauteurs

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation par rapport au terrain naturel est limitée à 9 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage agricole et les équipements d'intérêt général.

Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres celle fixée à l'alinéa 1.

Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

Article 10 – Hauteurs

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation par rapport au terrain naturel est limitée à 9 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage agricole et les équipements d'intérêt général.

Pour les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes : Les conditions de hauteurs sont indiquées au sein de l'article 2.

Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres celle fixée à l'alinéa 1.

Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

Commune de BARON-SUR-ODON

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Le PLU modifié

Zone N	Zone N
<p>Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>1 – Dans l'ensemble de la zone</p> <p>A – Constructions nouvelles Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>B – Constructions existantes</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et de changement de destination des autres constructions existantes lorsqu'il s'agit de créer : <ul style="list-style-type: none"> ○ une activité considérée comme le prolongement de l'activité agricole, ○ une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ▪ La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 13 de la présente zone. <p>C – Autres modes d'occupation du sol</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les installations classées dès lors qu'elles sont liées aux activités agricoles ou à une occupation autorisée dans la zone. ▪ Les ouvrages de protection ou de gestion des inondations, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. ▪ Les affouillements et exhaussements du sol, liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone hormis prescriptions contraires relatives aux zones inondables et aux zones humides et à la condition qu'ils préservent les 	<p>Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>1 – Dans l'ensemble de la zone</p> <p>A – Constructions nouvelles Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>B – Constructions existantes</p> <ul style="list-style-type: none"> — Les travaux d'aménagement et de remise en état, d'extension et de changement de destination des autres constructions existantes lorsqu'il s'agit de créer : <ul style="list-style-type: none"> ○ une activité considérée comme le prolongement de l'activité agricole, ○ une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, - L'adaptation et la réfection des constructions existantes, dans le respect des éléments architecturaux traditionnels (s'ils existent) ; - La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 13 de la présente zone. - Les changements de destination des bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site - Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) et les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes, sont autorisées dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition <ul style="list-style-type: none"> ○ Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 m ou à 3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;

Commune de BARON-SUR-ODON

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Le PLU modifié

éléments caractéristiques de la faune et de la flore naturelles et que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

- L'aménagement d'aires de sport et de loisirs de plein air, sans construction.
- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.
- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones inondables, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.
- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux remontées de la nappe phréatique, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.
- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux chutes de pierre et de blocs, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

2 – Dans le sous-secteur Nh

- l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension),

Pour les habitations dont la surface de plancher atteint 250 m² à la date d'approbation du PLU, l'extension est limitée à 33% de cette surface de plancher.

- Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 25% de la surface des unités foncières et sans avoir une emprise au sol de plus de 50 m² par annexe.
- Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,2 (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m².

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

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, sont autorisées dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- Que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 6 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
- Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 140 m².
- Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,2 (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m².

C – Autres modes d'occupation du sol

- Les installations classées dès lors qu'elles sont liées aux activités agricoles ou à une occupation autorisée dans la zone.
- Les ouvrages de protection ou de gestion des inondations, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

Commune de BARON-SUR-ODON

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Le PLU modifié

- l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des bâtiments à usage d'activités artisanales ou de services existants dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension),
- les annexes (non accolées) aux habitations ou aux bâtiments d'activités existants, les garages et les abris de jardins notamment, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de la construction dont elles dépendent

3 – Dans le sous-secteurs Nhc

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone, sous réserve de la prise en compte des dispositions des articles 3 à 14, et notamment celles définies à l'article 9.

4 – Dans le sous-secteur NI

- Les constructions de toute nature (dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère) et à la condition qu'elles soient liées aux activités équestres.

- Les affouillements et exhaussements du sol, liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone hormis prescriptions contraires relatives aux zones inondables et aux zones humides et à la condition qu'ils préservent les éléments caractéristiques de la faune et de la flore naturelles et que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- L'aménagement d'aires de sport et de loisirs de plein air, sans construction.
- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.
- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones inondables, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.
- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux remontées de la nappe phréatique, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.
- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux chutes de pierre et de blocs, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Règles communes à l'ensemble des zones » du présent règlement.

2 – En outre sont autorisés dans le sous-secteur Nh

- ~~l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension),~~

~~Pour les habitations dont la surface de plancher atteint 250 m² à la date d'approbation du PLU, l'extension est limitée à 33% de cette surface de plancher.~~

Commune de BARON-SUR-ODON

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Le PLU modifié

- l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des bâtiments à usage d'activités artisanales ou de services existants dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension),

- ~~les annexes (non accolées) aux habitations ou aux bâtiments d'activités existants, les garages et les abris de jardins notamment, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de la construction dont elles dépendent~~

3 – En outre sont autorisés, dans le sous-secteurs Nhc

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone, sous réserve de la prise en compte des dispositions des articles 3 à 14, et notamment celles définies à l'article 9.

4 – Dans le sous-secteur NI

- Les constructions de toute nature (dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère) et à la condition qu'elles soient liées aux activités équestres.

Commune de BARON-SUR-ODON

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Le PLU modifié

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 89.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 214.

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont également à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une voie départementale.

Tout bâtiment nouveau à l'exclusion des annexes d'habitation doit être implanté à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et des équipements d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 89.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 214.

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont également à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une voie départementale.

Tout bâtiment nouveau **à usage autre que l'habitation** à l'exclusion des annexes d'habitation doit être implanté à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies publiques.

Les constructions, annexes et extensions à usage d'habitation doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 5 mètres. Aussi, les annexes des constructions d'habitations existantes, à l'exception des abris pour animaux (hors activité agricole principale), seront entièrement implantées à l'intérieure d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et des équipements d'intérêt collectif.

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- **en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant.**

Commune de BARON-SUR-ODON

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Le PLU modifié

<p>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Toute construction doit s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ soit en limite séparative ; ○ soit à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite séparative. <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, - à l'extension limitée des constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative, - aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. 	<p>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Toute construction, annexe et extension doit s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ soit en limite séparative ; ○ soit à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite séparative. <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, - à l'extension limitée des constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative, - aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
<p>Article 9 – Emprise au sol</p> <p>Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10% de la superficie totale de la parcelle.</p> <p>En secteur Nhc, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15% de la superficie totale de la parcelle.</p> <p>En secteur NI, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10% de la superficie totale de la parcelle.</p>	<p>Article 9 – Emprise au sol</p> <p>Dans l'ensemble de la zone :</p> <p>L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage autre que l'habitation ne doit pas excéder 10% de la superficie totale de la parcelle.</p> <p>La réalisation d'annexes aux constructions d'habitations existantes ne doit pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 25% de la surface des unités foncières et tout en limitant l'emprise au sol à 50 m² par annexe.</p> <p>La réalisation d'extension aux constructions d'habitations existantes doit être limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 140 m².</p> <p>En secteur Nhc, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15% de la superficie totale de la parcelle.</p> <p>En secteur NI, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10% de la superficie totale de la parcelle.</p>

Commune de BARON-SUR-ODON

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Le PLU modifié

Article 10 – Hauteurs

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation par rapport au terrain naturel est limitée à 9 mètres au faitage.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage agricole et les équipements d'intérêt général.

Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres celle fixée à l'alinéa 1.

Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

En secteur Nhc, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation par rapport au terrain naturel ne peut excéder R+1.

Article 10 – Hauteurs

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation par rapport au terrain naturel est limitée à 9 mètres au faitage.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage agricole et les équipements d'intérêt général.

Pour les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes : Les conditions de hauteurs sont indiquées au sein de l'article 2.

Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres celle fixée à l'alinéa 1.

Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

En secteur Nhc, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation par rapport au terrain naturel ne peut excéder R+1.

Commune de BARON-SUR-ODON

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Le PLU modifié

Zone UC	Zone UC
<p>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>6.1) Dispositions applicables à l'ensemble de la zone Les nouvelles constructions devront être implantées : En bordure des voies ouvertes à la circulation automobile, cyclable et piétonne : avec un recul de 3 mètres minimum ; En bordure des autres voies telles que jardins ou parc publics : aucun recul n'est imposé ;</p> <p>Cette règle ne s'applique pas aux voies de statut privé donnant accès, au plus, à deux constructions.</p> <p>6.2) Cas des terrains bordés par plusieurs voies Si le terrain est bordé par deux voies ou plus, l'implantation de la construction pourra être imposée à l'alignement d'une des voies par l'autorité compétente, en fonction de l'environnement architectural et urbain des constructions voisines. <i>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et des équipements d'intérêt collectif.</i></p>	<p>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>6.1) Dispositions applicables à l'ensemble de la zone Les nouvelles constructions devront être implantées : En bordure des voies ouvertes à la circulation automobile, cyclable et piétonne : avec un recul de 3 mètres minimum ; En bordure des autres voies telles que jardins ou parc publics : aucun recul n'est imposé ;</p> <p>Cette règle ne s'applique pas aux voies de statut privé donnant accès, au plus, à deux constructions.</p> <p>L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.</p> <p>6.2) Cas des terrains bordés par plusieurs voies Si le terrain est bordé par deux voies ou plus, l'implantation de la construction pourra être imposée à l'alignement d'une des voies par l'autorité compétente, en fonction de l'environnement architectural et urbain des constructions voisines. <i>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et des équipements d'intérêt collectif.</i></p>
Zone UD	Zone UD
<p>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Dispositions applicables à l'ensemble de la zone Les nouvelles constructions devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En bordure des voies ouvertes à la circulation automobile, cyclable et piétonne : avec un recul de 5 mètres minimum, - En bordure des jardins ou parc publics : avec un recul de 5 mètres minimum. <p>Cette règle ne s'applique pas aux voies de statut privé donnant accès, au plus, à deux constructions.</p>	<p>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Dispositions applicables à l'ensemble de la zone Les nouvelles constructions devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En bordure des voies ouvertes à la circulation automobile, cyclable et piétonne : avec un recul de 5 mètres minimum, - En bordure des jardins ou parc publics : avec un recul de 5 mètres minimum. <p>Cette règle ne s'applique pas aux voies de statut privé donnant accès, au plus, à deux constructions.</p>

Commune de BARON-SUR-ODON

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU

Le PLU modifié

*Le recul ne s'applique pas aux ouvrages permettant la distribution des réseaux.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et des équipements d'intérêt collectif.*

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

*Le recul ne s'applique pas aux ouvrages permettant la distribution des réseaux.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et des équipements d'intérêt collectif.*