

Caen, le 8 novembre 2021

Reçu le

18 NOV. 2021

Mairie Baron-sur-Odon

Direction domanialités et planification territoriale

Dossier suivi par : Bertrand DEQUEN

☎ : 02.31.57.16.95

✉ : [bertrand.dequen@calvados.fr](mailto:bertrand.dequen@calvados.fr)

**Monsieur Georges LAIGNEL**

**Maire de Baron-sur-Odon**

**Mairie de Baron-sur-Odon**

11 route de Fontaine

14210 BARON-SUR-ODON

**Objet :** avis du Département du Calvados sur la modification simplifiée n°1 du PLU de Baron-sur-Odon

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, vous avez saisi le Département, le 07/10/2021, pour qu'il donne son avis sur le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune.

Ce projet appelle quelques remarques de notre part.

Le règlement envisagé doit permettre d'agrandir des habitations en campagne. Vous avez ainsi fixé un taux maximum d'augmentation de l'emprise au sol des bâtiments. Ce taux diffère selon que la maison d'origine a une emprise au sol égale ou supérieure à 100m<sup>2</sup> d'une part, ou bien inférieure à cette surface d'autre part. Dans le premier cas, il est possible d'augmenter l'emprise au sol de +30% ; dans le second de +60% dans la limite de 140m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale après travaux.

Adapter les extensions autorisées selon l'emprise au sol initiale se comprend, sans quoi les propriétaires d'une petite habitation ne pourraient guère la faire évoluer, ce qui ne s'entendrait que difficilement au vu des possibilités d'extension dont disposeraient les propriétaires de maisons plus grandes.

Toutefois, l'importante différence entre ces deux taux, du simple au double, interroge et mériterait d'être justifiée.

Et surtout, il conviendrait de modifier l'emprise au sol totale après travaux que vous projetez, de sorte à éviter les effets de « décrochement » dans les droits attribués. En effet, avec le maximum envisagé, une maison avec une emprise au sol initiale de 99m<sup>2</sup> pourrait s'étendre jusqu'à atteindre 140m<sup>2</sup> alors qu'une autre de 100m<sup>2</sup>, donc d'emprise similaire, se verrait bloquée à 130m<sup>2</sup>. Fixer un maximum de 130m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les logements initialement de moins de 100m<sup>2</sup> permettrait d'assurer une équité de traitement.

La modification que vous projetez vise également à identifier des bâtiments en zone agricole et naturelle pour qu'ils puissent changer de destination. Il est nécessaire d'appeler votre attention sur le fait que, quand bien même ces bâtiments auront été identifiés dans le PLU et le changement de leur destination validé par la CDPENAF (Commission Départementale de Protection des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers), cette démarche restera dépendante de conditions de sécurité routière satisfaisantes au vu de la nouvelle destination envisagée. Ainsi, en tant que gestionnaire de

la voirie, le Département a émis l'année dernière un avis défavorable sur un changement de destination demandé en bordure de la RD 89 pour des bâtiments que vous vous apprêtez à identifier. Ce respect des conditions de sécurité routière n'est le plus souvent pas bloquant pour les changements de destination, mais il nécessite d'être pris en compte par les porteurs de projet. Les changements de destinations devraient donc être explicitement conditionnés dans le règlement écrit à des conditions de sécurité routière satisfaisantes.

De même, la modification de l'article 6 des zones urbaines visant à assouplir l'implantation d'extension par rapport à la voie, devrait également dépendre du maintien des conditions de sécurité routière sur cette dernière.

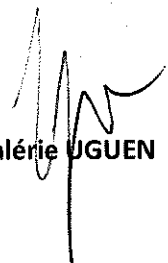
Par ailleurs, en s'inscrivant dans l'objectif prescrit pour cette procédure d'adaptation du règlement en zone agricole, il serait utile de supprimer la marge de recul pour l'implantation de nouvelles constructions depuis l'ancien axe de la RD 8. En effet, le PLU de votre commune a été établi lors du dévoiement de cette route départementale et affiche en conséquence deux marges de recul : une depuis l'ancien tracé et une autre depuis le nouveau. Ce dévoiement est maintenant achevé et un champ occupe l'emprise de l'ancienne chaussée. Si le Département se félicite du report de la marge de 35m dans le règlement graphique de votre PLU, il n'y a plus lieu de maintenir l'ancienne marge de recul qui grève inutilement les exploitations agricoles concernées ; seule la nouvelle marge doit être conservée.

Enfin, sur la forme, le règlement graphique est clair et lisible, mais il gagnerait à afficher le nom des lieudits, ce qui aiderait ses lecteurs à se repérer. Cette procédure de modification peut être l'occasion de procéder à cet ajout.

En conclusion, considérant l'ensemble de ces éléments, le Conseil départemental émet un avis favorable quant à cette procédure.

Je vous remercie, par avance, de bien vouloir communiquer au référent du Conseil départemental, dont les coordonnées figurent en en-tête du présent courrier, l'ensemble des pièces du PLU modifié quand il sera approuvé et vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

**Pour le Président du Conseil départemental,  
et par délégation,  
Le directeur domanialités et planification territoriale**

  
**Valérie UGUEN**

Copie : MPT, ARD de Caen

Madame Florence BOULAY et Monsieur Dominique ROSE, Conseillers départementaux du canton n°12 (Evrecy)