

**NOTE SUR LA MODIFICATION DES DROITS A CONSTRUIRE**  
**EN ZONE NATURELLE PROTEGEE (NP)**  
**ENTRE LE PLU ARRETE ET LE PLU APPROUVE**  
**SANS QUE CELA RESULTE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Le Nessay est en zone Naturelle Protégée NP

Le paragraphe 10 définissant les possibilités en surface d'extension et d'aménagement pour les extensions, aménagements dans l'ARTICLE NP 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES de la zone NP du Règlement du Plan Local d'Urbanisme a été modifié entre le PLU arrêté lors du conseil de 28 avril 2015 et le PLU approuvé lors du conseil municipal du 5 février 2016 d'une façon pouvant avoir un lien avec projet du Nessay sans que cela fasse l'objet lors de l'enquête publique d'observation ni de la part du public ni de la part de la commissaire enquêtrice ni dans les avis des Personnes Publiques Associées.

Extrait Article NP2 du projet du PLU arrêté au CM du 28 avril 2015 et soumis à l'enquête publique paragraphe 10 P 99 du règlement :

10. L'aménagement, la restauration et l'extension mesurée (**limitée à 30% de la surface de plancher de l'existant**) des habitations existantes, sous réserve de la préservation du caractère architectural originel (respect de l'existant principal auquel s'adjoint un volume secondaire extension, c'est à dire sans construction de nouvelles annexes ou dépendances isolées), après avis conforme au stade de l'autorisation de la CDNPS (commission départementale de la nature, des paysages et des sites) ou de la CDPENAF (commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) et sous réserve que ces aménagements ne soient pas de nature à compromettre le fonctionnement et le développement des activités agricoles ou le maintien du caractère naturel de la zone.

La surface totale de plancher des extensions des habitations existantes est limitée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du présent PLU.

L'extension doit être conçue de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations ressortant d'une exploitation agricole (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

Extrait Article NP2 du projet du PLU approuvé par le CM du 5 février 2016 paragraphe 10 P 102 et 103 du règlement

10. L'aménagement, la restauration et l'extension mesurée (**limitée à 30% maximum d'emprise au sol de l'existant dans la limite totale de 50 m<sup>2</sup> ; ainsi 100 m<sup>2</sup> ne permettent que 30 m<sup>2</sup> d'extension maximum et non pas 50 m<sup>2</sup> par extensions successives**) des constructions existantes, sous réserve

de la préservation du caractère architectural originel (respect de l'existant principal auquel s'adjoint un volume secondaire extension, c'est à dire sans construction de nouvelles annexes ou dépendances isolées), et sous réserve que ces aménagements ne soient pas de nature à compromettre le fonctionnement et le développement des activités agricoles ou le maintien du caractère naturel de la zone.

L'extension doit être conçue de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations ressortant d'une exploitation agricole (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

Les possibilités d'extension autorisées sont ainsi passées de 30% de la surface de plancher existant à 30% maximum d'emprise au sol de l'existant dans la limite totale de 50 m<sup>2</sup>.

Le règlement indique l'existant et donc cela inclue l'habitation et les bâtiments annexes

Ainsi une maison de plein pied d'emprise au sol 150m<sup>2</sup>, un garage indépendant de 20 m<sup>2</sup>, un bâtiment annexe de 20 m<sup>2</sup>, soit une emprise au sol de 190 m<sup>2</sup> et de 140 m<sup>2</sup> de surface de planchers

PLU arrêté : possibilité d'extension de 42 m<sup>2</sup>

PLU approuvé : possibilité d'extension (30% emprise au sol : 57 m<sup>2</sup>) 50 m<sup>2</sup>

Le sujet est une modification des droits construire dans une zone sensible (Naturelle Protégée) sans que ce sujet résulte des avis des Personnes Publiques Associées, ni de l'enquête publique.