

Construire dans les villages

Terres de Montaigu compte environ 839 lieux-dits sur son territoire.

Soucieux de préserver le caractère de ses villages, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) autorise la construction de nouvelles habitations dans certains de ses villages, ainsi que la construction d'extensions et d'annexes aux habitations déjà existantes ainsi que, l'évolution des habitations déjà existantes dans les autres villages du territoire.



QUELS SONT LES DIFFÉRENTS CLASSEMENTS DES VILLAGES DANS LE PLUI ?

Les zones agricoles et naturelles sont par principe des zones inconstructibles. La loi encadre donc très strictement les possibilités de constructions dans les villages.

Le PLUi classe les villages du territoire en 3 catégories, suivant leurs possibilités de construction :

VILLAGE CONSTRUCTIBLE

- Village de taille relativement importante
- Présence possible d'équipements collectifs (assainissement)
- Pas d'impact environnemental ou agricole
- Capacité suffisante des réseaux
- Desserte routière suffisante

Ce que l'on peut construire :

- De nouvelles habitations
- Des extensions et les annexes des constructions existantes sans restriction

Classement en zones urbaines (UCA ou UAC)

VILLAGE CONSTRUCTIBLE DE MANIÈRE LIMITÉE

- Village de taille moins importante
- Pas d'impact environnemental ou agricole,
- Capacité suffisante des réseaux
- Desserte routière suffisante

Ce que l'on peut construire :

- De nouvelles habitations mais uniquement en comblement des "dents creuses" (terrains libres situés entre deux terrains bâtis)
- Des annexes et des extensions sans restriction

Classement en zone agricole (AH). En termes urbanistiques, ils sont appelés STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée).

VILLAGE INCONSTRUCTIBLE

- Village de taille réduite ou habitations isolées

Ce que l'on peut y construire :

- Des extensions et des annexes de manière limitée

Classement en zones agricole (A) ou naturelle (N)

La division d'une habitation existante en plusieurs logements est possible sous conditions.

Pour connaître le zonage de votre village, consultez le PLUi en ligne sur www.terresdemontaigu.fr



À noter :

- Mon village peut également être identifié comme un secteur d'intérêt patrimonial repéré par l'indice "p". Dans ces secteurs, une attention particulière devra être portée à l'aspect extérieur donné aux nouvelles constructions, aux rénovations et aux extensions pour garantir une harmonie avec les bâtiments existants dans le village.
- Les rénovations des maisons d'habitation existantes sont autorisées dans l'ensemble des villages.
- Le PLUi autorise également la rénovation de certains anciens bâtiments agricoles identifiés au PLUi («pastillage»), sous réserve notamment que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère.

Fiche thématique : "Rénover un ancien bâtiment agricole en logement"
disponible sur www.terresdemontaigu.fr

QUELLES RÈGLES DOIS-JE RESPECTER POUR CONSTRUIRE UNE EXTENSION OU UNE ANNEXE À MON HABITATION ?

La loi restreignant fortement les possibilités de construction dans certains villages, le PLUi a fixé des règles pour permettre la réalisation d'extensions ou d'annexes aux logements existants situés en zone agricole (AH et A) et en zone naturelle (N) aux habitations existantes situées en zone agricole (A) et en zone naturelle (N).

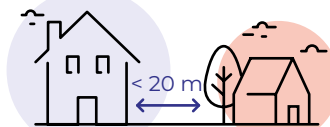


Construction existante

EXTENSION
30%

L'extension : elle consiste en l'agrandissement de la construction existante et est d'une dimension inférieure à celle-ci.

L'extension des habitations déjà existantes est autorisée, dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction principale.



Construction existante

ANNEXE
50 m² max

L'annexe : il s'agit d'une construction secondaire, de dimension inférieure à la construction principale (accolée ou non à la construction principale).

Exemples d'annexe : abri de jardin, garage indépendant, piscine, carport isolé...

Sa réalisation doit respecter deux règles :

- se situer à moins de 20 mètres de tout ou partie de la construction principale à laquelle elle se rattache,
- ne doit pas dépasser 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher. Cette restriction s'applique au cumul des annexes réalisées sur la durée du PLUi.

Terres de Montaignu d'agglomération
Service urbanisme

urbanisme@terresdemontaigu.fr

02 51 46 46 14

www.terresdemontaigu.fr

**TERRES DE
MONTAIGU**

Communauté d'agglomération