	FLERS AGGLO PLUI DEPARTEMENT DE L'ORNE

P.L.U.I initial approuvé le 18 décembre 2014
Modification simplifiée n° 1 en cours
Modification n°1 approuvée le 6 avril 2017

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

MODIFICATION n° 1

1 - RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à
la délibération 2017-92 du 6 avril 2017

I – LE PLUI de Flers Agglo

Evolution du PLUI

Le PLUI concerne 14 des 25 communes de Flers Agglo, à savoir : les communes de Aubusson, Caligny, Cerisy-Belle-Etoile, Flers, La Bazoque, La Chapelle-au-Moine, La Chapelle-Biche, La Lande-Patry, la Selle-la-Forge, Landigou, Montilly-sur-Noireau, Saint-Clair-de-Halouze, Saint-Georges-des-Groseillers et saint Paul.
Le PLUI est opposable depuis le 19 février 2015.
La Communauté d'Agglomération souhaite procéder à la première modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 18 décembre 2014.

Objets de la modification

La présente modification comprend différents changements :
Modification du règlement afin de tenir compte d'erreur de rédaction ou afin de faire évoluer certains articles au regard de difficultés rencontrées lors de l'instruction des autorisations du droit des sols.
La modification du règlement permettra aussi de prendre en compte la nouvelle rédaction du livre I du code de l'urbanisme suite à l'ordonnance 2015-1174 du 23 septembre 2015.

- Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone 1AU du Bisson sur Caligny
- Modification de l'O.A.P. à la Sellerie sur Cerisy Belle Etoile
- Mise à jour des emplacements réservés en fonction de l'état d'avancement des projets.
- Identification de certains bâtiments qui ont été omis lors de l'élaboration du PLUI au titre des articles L 151-19 ou L 151-11 du code de l'Urbanisme.
- Modification de certaines limites de zone pour tenir compte de limite de propriété ou d'implantation de bâtiment.
- Identification de haies qui ont été omises au titre de l'article L 151-23 du code de l'Urbanisme et suppression de certaines haies qui n'ont pas d'intérêt écologique.
- Modification de limites des zones Ah et Nh pour permettre des extensions ou la construction d'annexes.
- Modification des limites de zones Ah en Ahc (ou inversement) pour tenir compte de la réalisation de construction dans des dents creuses ou de dents creuses non identifiées lors de l'élaboration du PLUI.
- Modification des destinations des zones économiques pour clarifier la vocation de ces zones entre commerce, artisanat, bureaux et industries.

La modification met en œuvre les dispositions des articles L 153-36 à L 153-44 et R 123-20 et R 123-21 du Code de l'Urbanisme qui sont explicitées ci-après :

Article L153-36 En savoir plus sur cet article...
Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.
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.

Article L153-37 En savoir plus sur cet article...
Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.
La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38 En savoir plus sur cet article...
Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.
Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39 En savoir plus sur cet article...
Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.
Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.
Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40 En savoir plus sur cet article...
Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.
Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.
Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Modification de droit commun :

Article L153-41 En savoir plus sur cet article...
Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.
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.

Article L153-42 En savoir plus sur cet article...
Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.
Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-43 En savoir plus sur cet article...
Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.
A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44 En savoir plus sur cet article...
Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.
L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Article R153-20 En savoir plus sur cet article...
Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.
Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :
1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;
2° La délibération qui approuve, révise, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;
3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L. 153-58 ;
4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;
5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53.

Article R153-21 En savoir plus sur cet article...
Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.
Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
Il est en outre publié :
1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;
2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;
3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ;
4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat.
Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.
L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

II – PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

II-1 Modification du règlement

Références au nouveau livre 1er du Code de l'Urbanisme et articles R d'ordre public

La modification du règlement prend en compte la nouvelle rédaction du livre I du code de l'urbanisme suite à l'ordonnance 2015-1174 du 23 septembre 2015. Conformément à l'article 15 de cette ordonnance, la nouvelle rédaction du livre I s'applique au 1er janvier 2016 à tous les documents d'urbanisme. Ainsi le règlement précisera la référence à la rédaction du code de l'Urbanisme dans sa version 2016.

A contrario, en application de l'article 12-VI du décret 2015-1783 du 28 décembre 2015, les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. Seuls les articles d'ordre public s'appliquent aux PLUI en vigueur. Ainsi la modification fera référence à ces nouveaux articles. Le règlement précisera si les références aux articles R du code relèvent de la version de 2015 ou de 2016.

Règles communes :

Le règlement prévoyait que les accès directs aux routes départementales classées à grande circulation sont interdits. Or il convient de préciser que les nouveaux accès doivent faire l'objet d'un accord du conseil départemental qui doit fixer les conditions d'accès à son réseau routier.

Ainsi la rédaction en vigueur est la suivante :

7.1.3 – Restrictions

Dans le cas de voies à statut particulier (voies express, déviations ...), les accès directs sont interdits.

Sur les autres routes du réseau départemental, classées routes à grande circulation (RD924 et RD962), hors agglomération et lieux-dits :

- *les zones à aménager ne pourront être desservies que par un carrefour aménagé ou par rattachement à un carrefour existant.*
- *toute extension ou évolution d'une activité existante doit faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation d'accès auprès du Président du Conseil général.*

La nouvelle rédaction proposée est la suivante :

Dans le cas de voies à statut particulier (voies express, déviations ...), les accès directs sont interdits, ***sauf accord particulier et express du gestionnaire de la voie pour des projets d'ensemble.***

Sur les autres routes du réseau départemental, classées routes à grande circulation (RD924 et RD962), hors agglomération et lieux-dits, ***les nouveaux accès doivent faire l'objet d'une autorisation expresse du gestionnaire de la voie.***

<u>Règle sur les places de stationnement (article 12).</u>

La modification propose de réécrire la règle de calcul des places de stationnement en ce qui concerne les projets de commerce, celle-ci n'étant pas initialement rédigée de manière claire. Cette modification concerne les zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ug, Uz, 1AU.

Ainsi la rédaction en vigueur est la suivante :

Il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement lorsque celle-ci excède 100 m².

Au-delà, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher.

La nouvelle rédaction proposée est la suivante :

Il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 80 m² de surface de plancher commerciale. Au-delà, il est exigé un minimum d'une place de stationnement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher commerciale.

Suppression de la référence à l'article L 123-2 b dans les articles 1 du règlement
Les articles 1 des zones UA, UB, UC, UD, UG et 1AU font référence à des périmètres d'emplacement réservés pour des programmes de logements, délimités en application de l'article L 123-2 b (code de l'urbanisme version antérieure à 2016). Or le règlement graphique du PLUI ne comprend aucun emplacement réservé délimité en référence à cet article du Code de l'Urbanisme. Il convient donc, pour une lecture plus facile de supprimer cet article.

Zone UD Implantation des annexes.

L'article 6 de la zone UD autorise la construction de garage ou de préau entre 0 et 5m des voies ouvertes à la circulation automobile.
Il est proposé de reprendre la rédaction identique à l'article UB 6 et de permettre l'implantation d'annexe sans préciser la nature de ces annexes.

Ainsi la rédaction en vigueur est la suivante :

Une implantation entre 0 et 5 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- *la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article ~~L.123-1-5-III 2°~~ du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques ;*
- *la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;*
- *L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.*
- *La construction de garage ou préau dans le respect des règles prévues aux articles 9 et 10.*

La nouvelle rédaction proposée est la suivante :

Une implantation entre 0 et 5 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- *la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article **L 151-19 (version 2016)** du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques ;*
- *la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article **L 151-23 (version 2016)** du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;*
- *L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.*
- ***La construction d'annexe***

Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives en UD

L'article 7 du règlement de la zone UD ne fixe pas de règles d'implantation sur les limites séparatives autres que latérales.

La modification propose de reprendre la même rédaction que l'article UB 7 pour fixer les règles d'implantations par rapport aux autres limites séparatives à savoir :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction (D=H/2), avec un minimum de 3,5 m.
Toutefois, l'implantation en limite séparative de fond de terrain est autorisée dès lors que la hauteur de la construction à l'égout du toit n'excède pas 3,5 m.
Une implantation entre 0 et 3 m, ou en fond de terrain entre 0 et 5 m, peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques ;
la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 (version 2016) du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- *l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant ;*
- *la construction d'annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à l'égout du toit.*

Occupations interdites en UZ (article 1)

Le règlement actuel ne permet pas la construction à destination de bureaux ou de service dans les zones UZx. Or les zones mixtes qui accueillent de l'industrie, des commerces et de l'artisanat peuvent aussi accueillir des bureaux ou service. Seule la zone purement industrielle ne peut pas recevoir ce type d'activité.

La définition dans les règles communes est ainsi changée :

La zone UZ se décompose selon les secteurs suivants :

- *secteur UZb réservé à l'accueil des bureaux et activités de services,*
- *secteur UZc réservé aux activités commerciales,* ***à l'accueil des bureaux et activités de services***
- *secteur UZi réservé aux activités industrielles,*
- *secteur UZm réservés aux activités artisanales et commerciales,* ***à l'accueil des bureaux et activités de services***
- *secteur UZx réservés aux activités artisanales, commerciales et industrielles,* ***à l'accueil des bureaux et activités de services***

La rédaction actuelle est la suivante :

….Sont également interdites les occupations du sol suivantes :

11 - En secteur UZx, les constructions, ouvrages ou travaux à destination de bureaux sauf s'ils sont liés au fonctionnement des activités admises dans le secteur ou qu'ils contribuent à assurer la continuité d'une filière ou d'une activité admise dans le secteur.

La nouvelle rédaction proposée est la suivante :

Sont également interdites les occupations du sol suivantes :

11 - En secteur 1AUZx : ***sans objet***

<u>Règle d'implantation par rapport aux voies publiques en zone UZ</u>

Le règlement précise dans son article 6 que le long de la RD 962 les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 25 m de l'axe de la voie. Considérant qu'il est difficile d'identifier l'axe de la voie, il est proposé de modifier la rédaction en imposant un recul de 25 m de

l'alignement. Ce recul correspond à la règle qui était préalablement fixée dans les POS ou PLU de Flers et St Georges concernés par cette règle (zone des Coudrettes, Zone des Grands Champs, Zone des Essards, Zone du Champ de Courses). La modification précisera par ailleurs que cette règle s'applique aussi aux extensions des constructions existantes.

La rédaction initiale est la suivante :

*Le long de la **RD 962**, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 25 m de l'axe de la voie.*

La rédaction modifiée est la suivante :

*Le long de la **RD 962**, les constructions nouvelles et les extensions **des constructions existantes** doivent s'implanter avec un retrait minimum **de 25 m de l'alignement**.*

Règle sur les espaces libres en zone UZ (article 13)

L'article 13 de la zone UZ impose que les marges de recul le long des voies soient traitées en espace vert et fait référence aux règles communes. Or les règles communes (page 8) ne mentionnent que les marges de recul en application de l'ancien article L 111-1-4 du code de l'urbanisme (voies à grande circulation en dehors des parties actuellement urbanisées). Ainsi, il convient de préciser que cette règle s'applique à toutes les marges de recul le long d'une voie en référence à l'article 6. Et de permettre toutefois la réalisation de voies de desserte interne qui dans ce cas ne seront pas comptabilisées dans les 10% d'espaces verts minimum devant être créés.

La rédaction actuelle est la suivante :

Les espaces de recul imposés sur voies sont traitées en espaces verts (cf. règles communes concernant les marges de recul)

La nouvelle rédaction proposée est la suivante :

*Les espaces de recul imposés sur voies **par l'article UZ6** sont traitées en espaces verts. **Ces marges seront prises en compte dans les 10% d'espaces verts fixés ci-dessus. Ces retraits définis par l'article UZ6 pourront toutefois être occupés par des voies de dessertes internes, dans ce cas ces espaces ne seront pas comptabilisés dans les 10% d'espaces verts fixés ci-dessus.***

Clôtures en Article 1AU 11

L'article définissant la nature et la hauteur des clôtures autorisées en 1AU prévoit des hauteurs différentes pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante. Cet article ne prévoit pas de disposition particulière pour des projets autres que de l'habitation en zone d'urbanisation future.

Ainsi, la rédaction modifiée est la suivante :

La hauteur totale ne doit pas dépasser 1,50 m. Néanmoins, toutes les clôtures peuvent comporter des piliers dont la hauteur est limitée à 1,80 m. Une hauteur différente peut être autorisée, pour les activités et pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Occupations interdites en 1AUZ (article 1)

Le règlement actuel ne permet pas la construction à destination de bureaux ou de service dans les zones 1AUZx. Or les zones mixtes qui accueillent de l'industrie, des commerces et de l'artisanat peuvent aussi accueillir des bureaux ou service. Seule la zone purement industrielle ne peut pas recevoir ce type d'activité.

La rédaction actuelle est la suivante :

….Sont également interdites les occupations du sol suivantes :

9 - En secteur 1AUZx, les constructions, ouvrages ou travaux à destination de bureaux sauf s'ils sont liés au fonctionnement des activités admises dans le secteur ou qu'ils contribuent à assurer la continuité d'une filière ou d'une activité admise dans le secteur..

La nouvelle rédaction proposée est la suivante :

Sont également interdites les occupations du sol suivantes :

9 - En secteur 1AUZx : ***sans objet***

Règle sur les aires de stationnement en 1AUZ (article 12)

La règle générale sur les obligations en matière d'aire de stationnement n'est pas rédigée de manière identique en 1AU et 1AUz. Il est proposé d'harmoniser la rédaction.

Ainsi la rédaction actuelle est la suivante :

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

Dans les limites définies aux articles L123.1-12 et L123.1-13 du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre d'emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après. Les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette.

La nouvelle rédaction proposée est la suivante :

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

Dans les limites définies aux articles ~~L123.1-12 et L123.1-13~~ L 151-30 à L 151-37 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre d'emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après. Les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette ***ou dans son environnement immédiat.***

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le nombre de places devant être réalisé peut être réparti entre les places aménagées sur les terrains privatifs issus de la division et les aires de stationnement collectives aménagées dans l'opération.

Règle sur les espaces libres en zone 1AUZ (article 13) le long des voies

L'article 13 de la zone 1AUZ impose que les marges de recul le long des voies soient traitées en espace vert et fait référence aux règles communes. Or les règles communes (page 8) ne mentionnent que les marges de recul en application de l'ancien article L 111-1-4 du code de l'urbanisme (voies à grande circulation en dehors des parties actuellement urbanisées). Ainsi, il convient de préciser que cette règle s'applique à toutes les marges de recul le long d'une voie en référence à l'article 6. Et de permettre toutefois la réalisation de voies de desserte interne qui dans ce cas ne seront pas comptabilisées dans les 10% d'espaces verts minimum devant être créés.

La rédaction actuelle est la suivante :

Les espaces de recul imposés sur voies sont traitées en espaces verts (cf. règles communes concernant les marges de recul)

La nouvelle rédaction proposée est la suivante :

Les espaces de recul imposés sur voies ***par l'article 1AUZ6*** *sont traitées en espaces verts.* ***Ces marges seront prises en compte dans les 10% d'espaces verts fixés ci-dessus. Ces retraits définis par l'article 1AUZ6 pourront toutefois être occupés par des voies de dessertes internes, dans ce cas ces espaces ne seront pas comptabilisés dans les 10% d'espaces verts fixés ci-dessus.***

Constructions autorisées en zone A (article 2)

Le règlement autorise les constructions à usage d'habitation indispensables à l'exploitation agricole. Mais le règlement ne précise pas que les extensions de ces constructions existantes sont autorisées.

Ainsi la rédaction actuelle est la suivante :

Les constructions à usage d'habitation, indispensables à l'exploitation agricole, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion architecturale et paysagère, et sous réserve que l'ensemble des conditions suivantes soit réuni :

- *se situer à plus de 100 m des bâtiments agricoles d'une autre exploitation*
- *se situer à moins de 100 m d'un des bâtiments de l'exploitation concernée,*

Cette dernière peut toutefois être adaptée pour des motifs d'ordre paysager ou fonctionnel. …

La nouvelle rédaction proposée est la suivante :

2bis – Les extensions des habitations existantes destinées au logement des personnes dont la présence permanente **est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée sont autorisées.**

Le règlement de l'article A2 ne précise pas que les abris à animaux pour les particuliers non exploitants sont autorisés.

Ainsi la rédaction de l'article est complétée comme suit :

6 – Abris pour animaux (pour les particuliers non exploitants agricoles) sous réserve que **l'emprise au sol totale des abris pour animaux, sur terrain nu ou bâti, ne peut excéder** 60 m² maximum **(création et bâti existant + extension), avec une hauteur au faîtage maximal de 4m.**

Constructions autorisées en zone Ah (article 2)

Le règlement autorise les changements de destinations en Ah des bâtiments identifiés au PLUI, et sous réserve de l'avis de la CDPNAF. Or le règlement ne vise que les habitations et non les constructions qui ont vocation à changer de destination.
Il est donc proposé de modifier le règlement afin de fixer les règles à la fois pour les habitations existantes en zone Ah et pour les constructions devant être transformées en habitation.

De plus le règlement actuel ne précise pas que la construction d'abri à animaux en zone Ah est autorisé alors qu'une règle d'emprise est fixée dans l'article 9 de la zone Ah.. La modification propose de permettre la construction d'abris sous réserve que l'emprise au sol totale des abris pour animaux, sur terrain nu ou bâti sous réserve des articles 9 et 10..

Ainsi la rédaction actuelle est la suivante :

En sous-secteur Ah

- *l'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de 200 m² d'emprise au sol (existant + extension), hors annexes,*

  Pour les habitations existantes dont la surface de plancher atteint 200 m² à la date d'approbation du PLUI, l'extension est limitée à 33% de cette surface de plancher.

- *l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des bâtiments à usage d'activités artisanales ou de services existants à la date d'approbation du PLUI,*

- *les annexes (non accolées) aux habitations ou aux bâtiments d'activités existants, ce qui inclut les piscines, les garages et les abris de jardins notamment, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de la construction dont elles dépendent et en limitant l'impact paysager du projet,*

- *le cas échéant, le changement de destination à des fins d'habitation ou d'activités, d'un bâtiment agricole identifié sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.123-1-5-II 6° du code de l'urbanisme.*

La nouvelle rédaction proposée est la suivante :

En sous-secteur Ah

- *l'aménagement et l'extension des **constructions** existantes **(à usage actuel ou futur d'habitation)** dans la limite de 200 m² d'emprise au sol (existant + extension), hors annexes,*

  *Pour les **constructions** existantes **(à usage actuel ou futur d'habitation**) dont la surface de plancher atteint 200 m² à la date d'approbation du PLUI, l'extension est limitée à 33% de cette surface de plancher.*

- *l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des bâtiments à usage d'activités artisanales ou de services existants à la date d'approbation du PLUI,*

- *les annexes (non accolées) aux habitations ou aux bâtiments d'activités existants, ce qui inclut les piscines, les garages et les abris de jardins notamment, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de la construction dont elles dépendent et en limitant l'impact paysager du projet,*

- *le cas échéant, le changement de destination à des fins d'habitation ou d'activités, d'un bâtiment agricole identifié sur les documents graphiques du règlement en application de l'article **L 151-11 (version 2016)** du code de l'urbanisme.*

- ***Abris pour animaux (pour les particuliers non exploitants agricoles) sous réserve que l'emprise au sol totale des abris pour animaux, sur terrain nu ou bâti, sous réserve des articles 9 et 10.***

Hauteur des constructions en zone A (article 10)

La modification propose de fixer une règle de hauteur de 4m pour les abris à animaux pouvant être construits en zone Ah ;

Ainsi la rédaction actuelle est la suivante :

Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions autres que celles liées à l'usage agricole ou aux équipements d'intérêt collectif, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 9 m.

La nouvelle rédaction proposée est la suivante :

Pour les constructions autres que celles liées à l'usage agricole ou aux équipements d'intérêt collectif, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 9 m ***et 4 m pour les abris à animaux (pour les particuliers non exploitants).***

II-2 Modification de l'OAP de la zone 1AU du Bisson sur Caligny

La commune souhaite pouvoir aménager cette zone 1AU en utilisant l'entrée déjà existante à la sortie du pont SNCF. Ce qui permettrait de ne pas faire sortir le nouveau lotissement sur la RD 300 hors agglomération où la vitesse des véhicules est souvent importante.

La commune se garde cependant la possibilité de créer une entrée/sortie secondaire notamment dans l'hypothèse, à long terme, d'une extension de la zone 1AU vers le sud.

Le schéma d'aménagement est ainsi modifié pour identifier l'entrée principale et les accès sur la zone tout en préservant des cônes de vue sur le sud, permettant aussi à long terme de créer des liaisons futures.

La construction existante pourrait être transformée en habitation avec du terrain autour. La commune n'ayant pas l'intention de créer un nouvel équipement public sur le Bisson, alors que le projet global d'aménagement du centre bourg tend vers un recentrage des bâtiments publics autour de la place de l'église.

II-3 Modification de l'OAP de la zone 1AU de la Sellerie sur Cerisy-Belle-Etoile

L'OAP prescrivait l'élargissement du chemin rural qui dessert la zone 1AU. Or le chemin d'une largeur minimal de 3 m 50 est suffisant pour desservir une dizaine de logements. Un élargissement entrainerait une augmentation de la vitesse des véhicules.

Par ailleurs, il est intéressant de conserver le caractère de hameau avec ce chemin rural.
Enfin, l'OAP précisait que les déchets ménagers seraient déposés à l'entrée du chemin rural pour éviter une aire de retournement trop importante. Cette disposition va dans le sens du maintien du gabarit et du caractère de la voie existante.

II-4 Mise à jour des emplacements réservés en fonction de l'état d'avancement des projets.

Dans le cadre du projet de réalisation d'un réseau collectif d'eaux usées sur la commune de Caligny, deux emplacements réservés avaient été créés afin d'envisager la réalisation de postes de refoulement. Suite aux négociations foncières et à l'élaboration du projet technique, ces deux emplacements ne correspondent plus aux besoins de la collectivité et les emprises nécessaires font l'objet d'acquisition à l'amiable en cours de finalisation.

Il convient donc de supprimer les emplacements réservés n° 48, 49 et 50, respectivement sur les parcelles cadastrées (ZH 187, ZK 138 et ZI 28).

La liste des emplacements réservés sera mise à jour à l'occasion de cette modification n°1 (cf annexe au présent dossier)

La commune de Cerisy Belle Etoile a acquis le terrain nécessaire à la réalisation d'une défense incendie sur le hameau de La Sellerie. L'emplacement réservé n° 46 sur la parcelle cadastrée ZE 0238 peut donc être supprimé.

II – 5 Identification de certains bâtiments qui ont été omis lors de l'élaboration du PLUI au titre des articles L 151-19 ou L 151-11 du code de l'Urbanisme.

Lors de l'élaboration du PLUI, certains bâtiments ont été identifiés au titre soit de l'article L 123-1-5- II -6° (identification des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination) et/ou L 123-1-5-III-2° (mise en valeur de la qualité architecturale) . Ces articles ont été recodifiés au 1er janvier 2016 en L 151-11 (changement de destination) et L 151-19 (préservation des éléments bâtis).

Certains bâtiments n'ont pas été identifiés lors de l'élaboration du PLUI alors qu'ils répondent aux critères de bâtiment en pierre d'un minimum de 60 m² d'emprise au sol et ont un volume suffisant, pour permettre leur changement de destination et/ou la préservation de caractéristiques architecturales.

Les bâtiments concernés par cette proposition d'identification sont les suivants :

Commune	Lieux-dits	Ref cadastrale	Zonage PLUI	Référence plans
Caligny	La Bédardière	ZE 2	A (à reclasser en Ah)	1352
Cerisy Belle Etoile	La Sellerie	ZE 135	Ah	697
Flers	Les Basses Foltières	AL 139	Nh	698
Flers	Les hauts champs	ZK 35	A (à reclasser en Ah)	702
La Chapelle Biche	Claire Fontaine	D 242	Ah	703
Saint Clair de Halouze	Les Huttereaux	B 798	A (à reclasser en Ah)	699

Le PBIL (annexe 4 du PLUI) sera complété avec les descriptions et les prescriptions figurant dans les annexes jointes au présent document.

Certains bâtiments ont été identifiés et repérés sur le règlement graphique, mais l'annexe 4 dite PBIL ne comporte pas la photo et les recommandations qui doivent être complétées à l'occasion de cette modification.

Commune	Lieux-dits	Ref cadastrale	Zonage PLUI	Photo
Aubusson	La Guermondière	ZC 129	Nh	Cf PBIL en annexe

II – 6 Identification de haies qui ont été omises au titre de l'article L 151-23 du code de l'Urbanisme ou suppression de certaines haies qui n'ont pas d'intérêt écologique.

Communes	Lieux dits	Ref cadastrales	Justification	Référence plans
Caligny La Bazoque	La Fouillée	ZN 129 et ZB 122	Env 235 m de linéaire de haie ont été identifiés. Ce linéaire est constitué essentiellement d'arbustes (noisetiers, sureaux, …) et gène pour partie la visibilité au niveau du pont SNCF et est dans le périmètre des travaux de la future déviation	
Flers	Rue V Hugo rue du 14 juillet	AS 500 et AS 823	Un arbre a par erreur été identifié dans la cour de l'école V Hugo (arbre à supprimer sur la parcelle AS 500). C'est le platane orientalis situé sur le parking à côté de la MJC qui devait être identifié sur la parcelle AS 823.	
La Lande Patry	Place de l'église	AD 60	Les ifs millénaires doivent être identifiés	701
La Chapelle Biche	La pelleterie	D 113	Env 55 m de haie à identifier en continuité vers le nord de la haie déjà identifiée à l'ouest de la parcelle (continuité écologique)	1213
La Chapelle Biche	Le cotil		Env 1270 m sont identifiés pour protéger chaque côté du chemin rural	2356
Saint Clair de Halouze	Les Guées	B 281	Env 270 ml de haie bordent le chemin de randonnée qui donne accès à la forêt. Cette haie a un caractère de continuité écologique et marque le paysage.	2352

II-7 Modification de zonage des zones AH et Nh

Les bâtiments d'habitation (non agricoles) existants ou les bâtiments identifiés pouvant être transformés en habitation en secteur naturel ou agricole ont été classés en zone Nh ou Ah du PLUI. Les extensions de ces constructions et la construction d'annexes sont autorisés sous réserve du respect des règles de ces zones.

Or, certaines zones Ah ou Nh sont trop restreintes et ne permettent pas la réalisation de ces annexes ou extensions. Il convient donc d'agrandir les limites de certaines zones Ah ou Nh pour intégrer d'éventuelles extensions ou permettre des annexes qui n'impactent pas la zone naturelle ou agricole.

Communes	**Lieux-dits**	**Ref cadastrale**	**Zonage PLUI**	**Justification**	**Superficie approximative zone avant modification**	**Superficie approximative zone après modification**	**Référence plans**
Caligny	La Bédardière	ZE 2	A	Bâtiment à identifier au titre du L 151-11 et à classer en Ah	4257 m² en A	Ah = 2000 m²	1385
Cerisy Belle Etoile	Visance	ZM 81 et 87	A et Ah	Limite de zone à cheval sur le bâtiment	35 m² en Ah	35 m² en A	1359bis
Cerisy Belle Etoile	La Hagrie	ZL 51 et 265, 268 et 195	A	Superficie Ah insuffisante	Ah = 5376 m²	Ah = 7710 m²	1360
Cerisy Belle Etoile	La Sellerie	ZE 141, 30 55 135	Ah et A	Superficie Ah insuffisante	707 m² en Ah	1344 m² en Ah	1354
Cerisy Belle Etoile	La Sellerie	ZE 135, 55 et 56	Ah et A	Superficie Ah insuffisante	811 m² en Ah	1417 m² en Ah	
Cerisy Belle Etoile	La Sellerie	ZE 135	Ah	Petite annexe ne pouvant pas être transformé en habitation à reclasser en A	1097 m² en Ah	1097 m² en A	
Cerisy Belle Etoile	La Crière	ZR 91	Ah	Présence d'une exploitation. A reclasser en zone A et indiquer la présence de la ferme.	7370 m² en Ah	7370 m² en A	700
Flers	Les Hauts Champs	ZK 35	A	Ensemble d'habitations existantes et d'un bâtiment pouvant être transformée en habitation à classer en zone Ah	2346 m² en A	2346 m² en Ah	1356
La Bazoque	Le Clos du Moulin	ZA 140 et 143	Nh et A	Superficie Nh insuffisante pour permettre extension du bâtiment étoilé	30040 m² en Nh	30012 m² en Nh	1361
La Lande Patry	Le Vivier	AI 259	A	Habitation et annexe construite sous régime du POS. Reclasser la parcelle en Ah	853 m² en A	853 m² en Ah	1383
Montilly sur	Le petit val	C 741	Ah et A	Superficie Ah insuffisante	2536 m² en Ah	4213 m² en Ah	1362

Noireau							
Montilly sur Noireau	La Maillardière	A 579	Ah et A	Superficie Ah insuffisante	930 m² en Ah	1342 m² en Ah	1363
Montilly sur Noireau	La Maillardière	A 501	Ah et A	Superficie Ah insuffisante	751 m² en Ah	1040 m² en Ah	1364
Montilly sur Noireau	Les hauts Monts	C 688	A	Habitation d'un tiers à classer en Ah	2028 m² en A	1200 m² en Ah	1365
Saint Clair de Halouze	Les Huttereaux	B 798	A	Bâtiment à identifier au titre du L 151-11 et à classer en Ah	1203 m² en A	1203 m² en Ah	1355

II- 8 Modification de zonage des STECAL (Nhc ou Ahc)

Lors de l'élaboration du PLUI ont été identifiées des terrains en « dents creuses » situés dans des hameaux. Ces terrains ont été classés en zone Nhc ou Ahc, en tant que Secteur de Taille et de Capacité Limité (STECAL) où sont autorisées des constructions nouvelles au titre de l'ancien article L 123-1-5-I-6 du Code de l'Urbanisme (recodifié en L 151-13).

Des propriétaires ont fait connaître après l'approbation du PLUI leur souhait de céder un terrain ou une portion de terrain en vue de construire dans ces hameaux. Ces terrains n'avaient pas été repérés lors de l'élaboration alors qu'ils sont situés dans des hameaux desservis par des réseaux d'eau et d'électricité.

Les propositions de reclassement en Ahc ou Nhc sont les suivantes :

Communes	**Lieux-dits**	**Ref cadastrale**	**Zonage PLUI**	**Justification**	**Superficie approximative zone avant modification**	**Superficie approximative zone après modification**	**Référence plans**
Cerisy Belle Etoile	Les Haies	ZS 151	A	Terrain d'environ 650m² situé dans un hameau, desservi en réseaux (eau et électricité) et bordé du CR 58	650 m² en A	650 m² en Ahc	1366
Flers	La Petite Haie	ZD 182 (anciennement 40)	Ah	Terrain d'environ 883 m² borné, desservi par les réseaux (eau et électricité)	883 m² en Ah	883 m² en Ahc	1367

Flers	La Petite Haie	ZD 38 et 39	Ahc	Terrain d'environ 3460 m² ne pouvant être desservi par la RD à reclasser en A	3460 m² en Ahc	3460 m² en A	1367
Flers	La Gueronnière	ZA 201p et 204	A	Terrain d'environ 1500 à 2000m² m² desservi par les réseaux (eau, électricité et assainissement) et classé en Uda au POS de Flers à reclasser en Ahc	977 m² en A	977 m² en Ahc	806
La selle la Forge	Les Champs	ZA 75	Nh	Terrain nu en dent creuse suite à la démolition d'un ancien bâtiment. Hameau desservi par les réseaux (eau, électricité et assainissement)	961 m² en Nh	961 m² en Nhc	1379
La Selle la Forge	Fumeçon	ZC 153, 162 et 188	Nh	Terrain d'environ 1894m² desservi par les réseaux et bordé d'une voie communale	1894 m² en Nh	1894 m² en Nhc	1373
Saint Georges des Groseillers	Rue Pierre Fleuriet	AM 148	N	Terrain d'environ 903 m² desservi par les réseaux (eau, électricité et assainissement), pouvant être détaché pour la construction d'une nouvelle habitation.	903 m² en N	903 m² en Nhc	1375

II – 9 Modification des destinations des zones économiques pour clarifier la vocation de ces zones entre commerce, artisanat, bureaux et industries.

Communes	Zone d'activité	Zonage actuel	Zonage futur	Justification	Référence plans
Flers	Les Patraires	169 580 m² en 1AUZx	169 580 m² en 1AUZm	Interdire les activités industrielles dans cette zone qui a une vocation principale commerciale, voire artisanale	581
St georges des Groseillers	Les Essards	63 627 m² en Uzc	63 627 m² UZm	En UZc les activités artisanale et industrielles sont interdites. Or la zone des Essards va accueillir des activités artisanales. Il convient de n'interdire que les industries et reclasser en UZm	1374
La Lande Patry	Zone rue des sports	38 217 m² en 1 AUZi	38 217 m² en UZi	Une construction industrielle a été réalisée sur le terrain classé en zone 1AUZi. Maintenant urbanisée, cette zone peut être reclassée en UZi.	1371
La Selle la Forge	Zone du Jardinet	1 AUZm Et UZm	3000 m² en plus en UZi	La société Besnard (activité industrielle) a un projet d'extension sur l'arrière de son terrain. La réalisation de ce projet nécessite le classement de cette portion de terrain dans une zone UZi. La zone UZm doit être reclassée pour partie en UZi compte tenu de la présence d'une activité industrielle	1386

II – 10 Modifications de limites de zones ou de zone U

Cerisy (Z14) – Visance (plan 1359)
Les limites des zones Ah et Np créent isolent la parcelle ZM 43 en zone A. Il convient donc de reclasser la parcelle ZM 43 située en zone humide en zone Np superficie de la parcelle en NP de 98 m² environ).

Flers (Z 38) La Fouquerie (plan DPU)
Les parcelles cadastrées AI 53, 54, 55, 56 et 57 sont classées en zone Np et figurent par erreur sur la zone de droit de préemption urbain**.** Il convient d'exclure du périmètre de DPU ces 5 parcelles.

Saint Paul (Z 43) – terrains de sport (plan 1357)
Les terrains de sport sont classés en zone Nl (zone de loisir). Mais la limite entre cette zone et la zone Agricole ne figure pas sur le plan de zonage.
Il convient de fixer la limite le long de la voie au sud des terrains de sport.

Caligny (Z45) – Le Hoguet (plan 758)
Les parcelles cadastrées ZM 21 et 24 sont actuellement classées en zone UZi, à proximité d'une entreprise industrielle. Ce terrain comporte une maison d'habitation occupée par un tiers. Il est proposé de reclasser une partie de ces terrains en Ah pour environ 1005 m² et de rattacher ces parcelles au secteur Ah situé à l'ouest.

La Selle la Forge – Le Jardinet Sud (plan 336)
La parcelle cadastrée ZB 90 est actuellement classée en zone UZm. Or cette parcelle est desservie par un chemin rural enherbé (ne répondant pas aux conditions de largeur et d'encaissement) et aucun accès ne peut être créé directement sur la RD 962. Par ailleurs il n'est pas desservi par les réseaux d'eau et d'assainissement et d'électricité (mais présence de servitude de lignes électriques). Il est donc proposé de reclasser cette parcelle en zone agricole (A). La zone A est augmentée sur ce secteur d'environ 10 410 m².

III – Synthèse

Les modifications proposées par cette modification portent les surfaces totales comme suit :

ZONE	SURFACE avant modification n° 1	SURFACE après modification n°1
Zone urbaine multifonctionnelle		
UA	95,3	95,3
UB	238,1	238,1
UC	57,7	57,7
UD	678,2	678,2
TOTAL	**1 069,3**	**1069,3**
Zone urbaine monofonctionnelle		
UG	38,7	38,7
UZ	264,8	**268**
TOTAL	**303,5**	**306,7**
TOTAL ZONE U	**1 372,8**	**1376**
Zones d'urbanisation future à vocation principale d'habitat		
1AU	124,4	124,4
2AU	34,4	34,4

TOTAL ZONE AU	**158,8**	**158,8**

Zones d'urbanisation future à vocation spécifique

2AUt	9,3	9,3
1AUZ	38,8	**34,6**
2AUZ	7,4	7,4

TOTAL ZONE AU	**55,5**	**51,3**

Zone agricole

A	7708,2	**7708,7**
Ae	356,1	356,1
Ah	211,0	**211,4**
Ahc	6,4	6,4
Ap	51,5	51,5
Aa	16,3	16,3

Total zone A	**8 349,5**	**8350,4**

Zones naturelles

N	691,4	691,4
Nl	119,6	119,6
Nh	241,7	**241,4**
Nhc	6,3	**6,7**
Nhce	1,3	1,3
NP	1 695,8	1695,8

Total zones N	**2 756,1**	**2756,2**

TOTAL GENERAL	**12 692,7**	**12 692,7**

III – ANNEXES

Sont joints au présent dossier :

- Le projet de règlement écrit modifié
- La liste des emplacements réservés modifiés
- Les pages du PBIL modifiées ou complétées