	FLERS AGGLO PLUI DEPARTEMENT DE L'ORNE

P.L.U.I. initial approuvé le 18 décembre 2014
Modification simplifiée n°1 approuvée le 6 octobre 2016
Modification n°1 approuvée le 6 avril 2017
Modification n°2 approuvée le 11 avril 2019

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

MODIFICATION n°2

1 - RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du 11/04/2019

I – LE PLUI de Flers Agglo

Evolution du PLUI

Le PLUI concerne 14 des 42 communes de Flers Agglo, à savoir : les communes de Aubusson, Caligny, Cerisy Belle Etoile, Flers, La Bazoque, La Chapelle au Moine, La Chapelle Biche, Landigou, La Lande Patry, la Selle la Forge, Montilly sur Noireau, Saint Clair de Halouze, Saint Georges des Groseillers et saint Paul.
Le PLUI est opposable depuis le 19 février 2015. Une première modification a été approuvée par délibération n° 92 du 6 avril 2017.

Flers Agglo souhaite procéder à une deuxième modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Objets de la modification

La présente modification comprend différents changements :

- Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone 1AU des Patraires à Flers (II1)
- Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone 1AU de la Viardière à la Bazoque (II2)
- Correction d'erreurs sur l'annexe du PBIL et sur le zonage (II3)
- Mise à jour de la liste des emplacements réservés (II4)
- Modification de zonage de lotissements viabilisés de AU en U (II5)
- Modification de certains articles du règlement (II6)

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

Article L153-36
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
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
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
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
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
Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)

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 ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-42
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
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
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
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
Modifié par Décret n°2016-1613 du 25 novembre 2016 - art. 1
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 au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Article L104-2

- Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :
1° Les plans locaux d'urbanisme :
a) Qui sont 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, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;
b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du code des transports ;
2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences 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, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;
3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28.
Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale.

Article L104-3
Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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.

Article R104-32 En savoir plus sur cet article...
Modifié par Décret n°2016-1110 du 11 août 2016 - art. 4

L'autorité environnementale dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception des informations mentionnées à l'article R. 104-30 pour notifier à la personne publique responsable, la décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure d'élaboration ou d'évolution affectant le plan local d'urbanisme ou la carte communale.
Cette décision est motivée.
L'absence de décision au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale.

NOTA :

Le décret n° 2016-1110 a été pris pour l'application de l'ordonnance n° 2016-1058 dont l'article 6 prévoit que « Les dispositions de la présente ordonnance s'appliquent :
- aux projets relevant d'un examen au cas par cas pour lesquels la demande d'examen au cas par cas est déposée à compter du 1er janvier 2017 ;
- aux projets faisant l'objet d'une évaluation environnementale systématique pour lesquels la première demande d'autorisation est déposée à compter du 16 mai 2017. Pour les projets pour lesquels l'autorité compétente est le maître d'ouvrage, ces dispositions s'appliquent aux projets dont l'enquête publique est ouverte à compter du premier jour du sixième mois suivant la publication de la présente ordonnance ;
- aux plans et programmes pour lesquels l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique ou l'avis sur la mise à disposition du public est publié après le premier jour du mois suivant la publication de la présente ordonnance. »

Extrait article Article R122-17 du Code de l'Environnement
Modifié par Décret n°2017-1039 du 10 mai 2017 - art. 8

I. – Les plans et programmes devant faire l'objet d'une évaluation environnementale sont énumérés ci-dessous :

48° Plan local d'urbanisme intercommunal qui tient lieu de plan de déplacements urbains mentionnés à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

49° Prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-24 du code de l'urbanisme ;

50° Schéma d'aménagement prévu à l'article L. 121-28 du code de l'urbanisme ;

51° Carte communale dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 ;

52° Plan local d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 ;

53° Plan local d'urbanisme couvrant le territoire d'au moins une commune littorale au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement ;

54° Plan local d'urbanisme situé en zone de montagne qui prévoit une unité touristique nouvelle au sens de l'article L. 122-16 du code de l'urbanisme.

Extrait de l'article L122-4 du code l'environnement

III. - Font l'objet d'une évaluation environnementale systématique ou après examen au cas par cas par l'autorité environnementale :

1° Les plans et programmes mentionnés au II qui portent sur des territoires de faible superficie s'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

2° Les plans et programmes, autres que ceux mentionnés au II, qui définissent le cadre dans lequel la mise en œuvre de projets pourra être autorisée si ces plans sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

3° Les modifications des plans et programmes mentionnés au II et au 1° et au 2° si elles sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

II – PRESENTATON ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

II-1 Modification de l'OAP de la zone 1AU de la Viardière à la Bazoque

L'OAP de la Viardière portait sur deux terrains à la Bazoque zonés en 1AU. Le terrain situé à l'ouest a été viabilisé et construit. Ce terrain sera donc reclassé en U (voir II-5).

Ainsi l'OAP de la partie ouest n'a plus lieu de figurer dans le PLUI.

Le terrain restant à viabiliser faisait donc l'objet d'une OAP qui avait comme principe d'aménagement la création d'une voie centrale devant desservir 6 à 8 logements dont une partie en logements intermédiaires ou collectifs. Ce principe courant, est peu adapté à ce terrain situé dans un bourg très rural. D'une part, le coût de création d'une voie rend le projet plus onéreux et de ce fait difficile commercialisable, et d'autre part, la demande de logements sur ce secteur ne porte que sur du pavillonnaire. Le terrain est directement desservi par les réseaux publics et par une voie communale et il est peu profond (environ 66 m). Toutefois, sans créer de voie commune, il est possible de créer environ 6 parcelles, desservies par des accès communs (par deux lots). Ce futur ensemble d'habitations viendra s'intégrer dans la continuité d'une zone pavillonnaire existante. L'OAP indiquait que l'espace urbanisé sera délimité de l'espace naturel ou agricole par une haie à créer. Ce principe est maintenu.

Cf OAP avant et après modification en annexe.

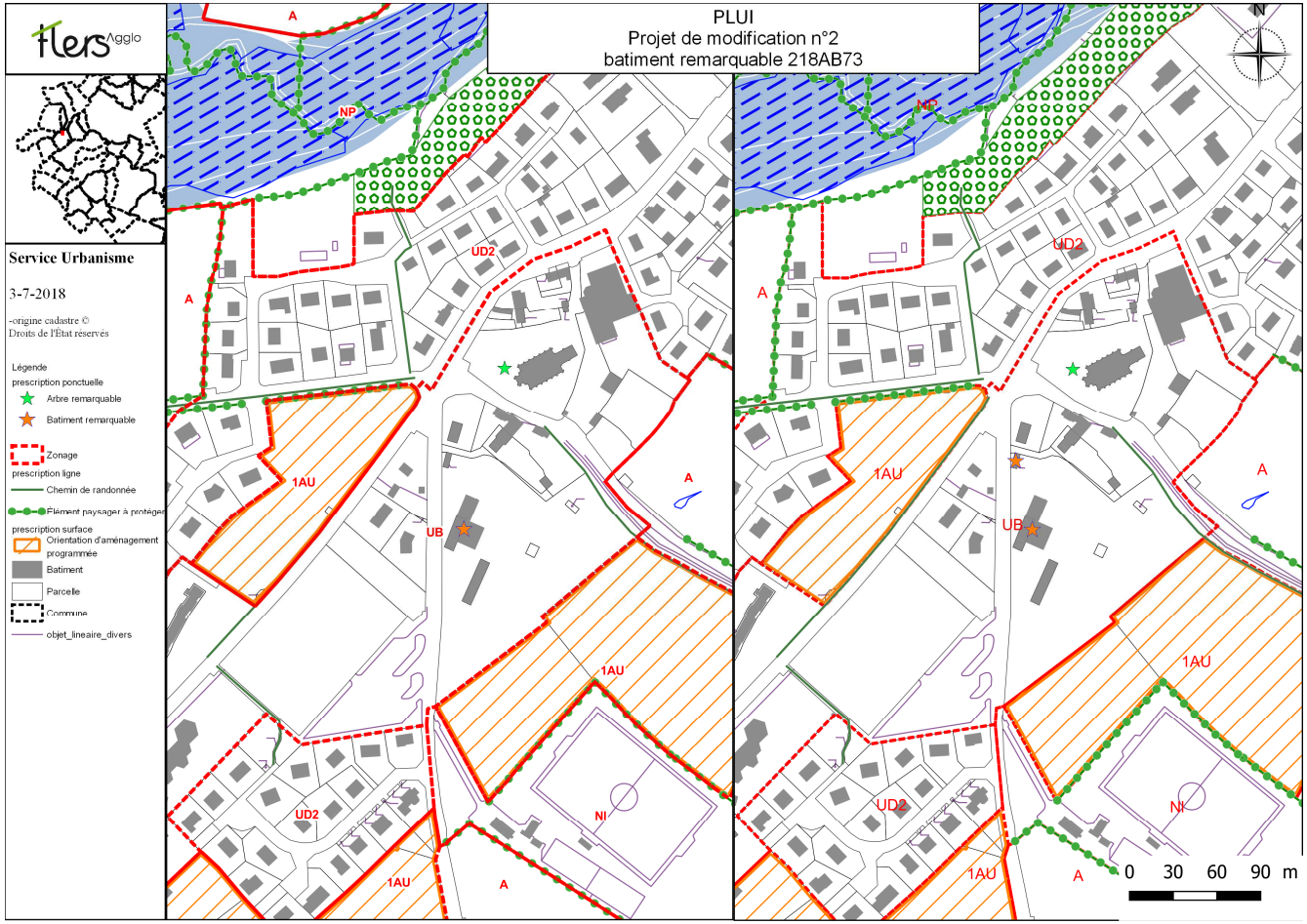
II-2 Correction d'erreurs sur l'annexe du PBIL et sur le zonage

Le PLUI comprend une annexe qui recense le Patrimoine Bâti d'Intérêt Local. Chaque élément est ainsi décrit dans l'annexe et est reporté sur le zonage par une étoile. Des erreurs de références cadastrales ou de repérage sur le zonage ont été notées. La modification permet de corriger les erreurs suivantes :

La Lande Patry

La construction cadastrée AB 73 figure dans le PBIL mais n'est pas étoilée sur le zonage. La modification n° 2 modifie le zonage comme suit :

Avant modification Après modification

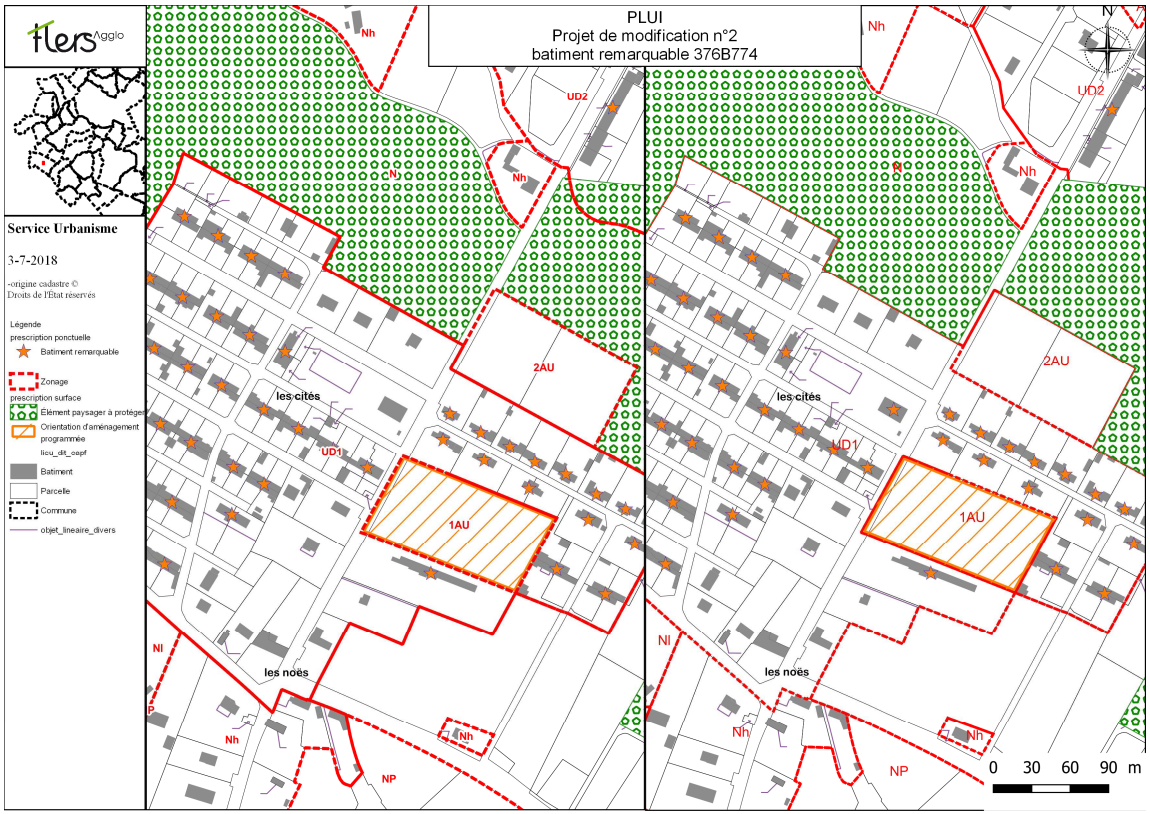


Saint Clair de Halouze

La salle des fêtes cadastrée B 744 figure dans le PBIL mais n'est pas étoilée sur le zonage. La modification n° 2 modifie le zonage comme suit :

Avant modification

Après modification



Flers

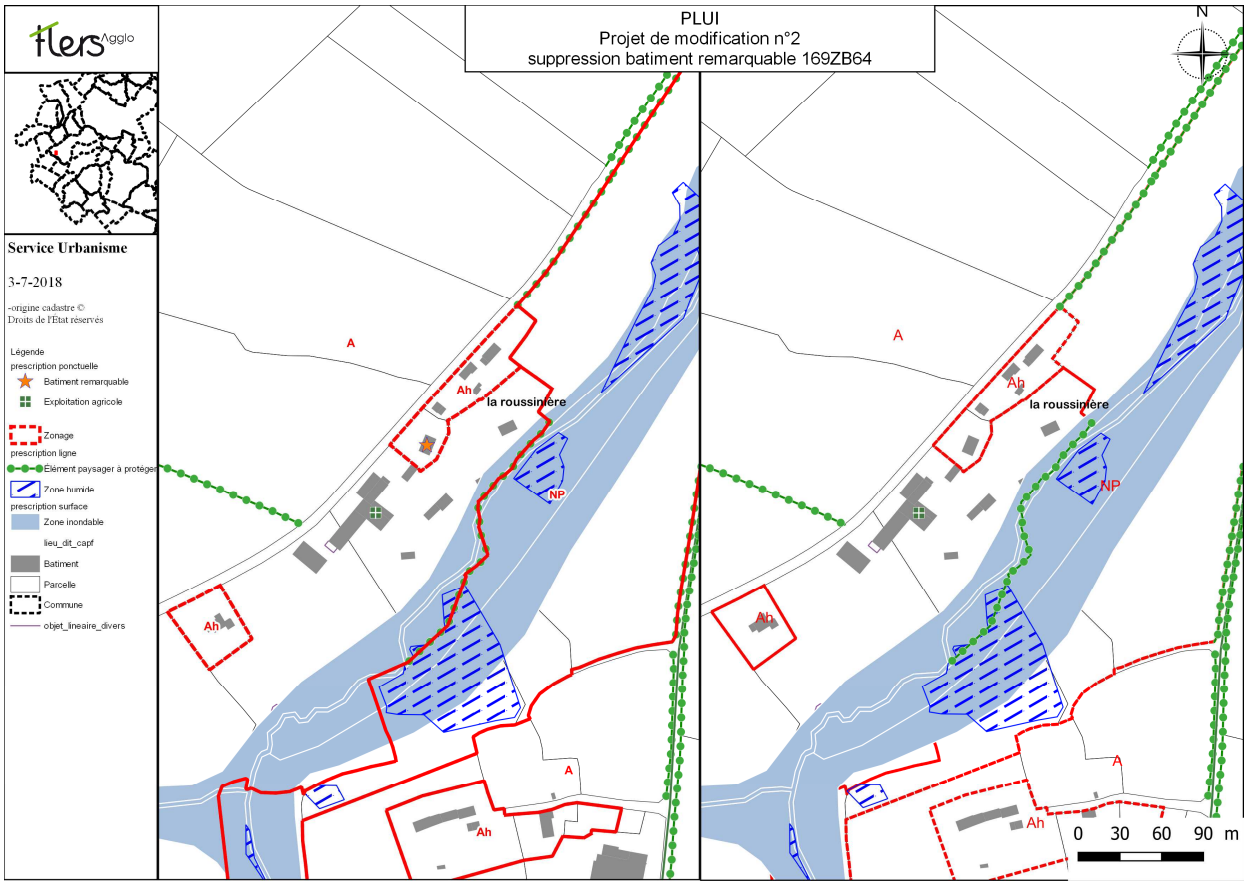
le PBIL comporte plusieurs erreurs sur la Roussinère L'étoilage sur la parcelle cadastrée ZB 64 porte sur un pavillon ne nécessitant pas d'être identifié. Les bâtiments inscrits dans le tableau (p 38) en ZB 64 et 65 sont dans les faits cadastrés ZB 9. Or ils ne présentent pas d'intérêt à figurer dans le PBIL.

La modification n°2 permet de supprimer l'étoilage du pavillon cadastré ZB 64 et supprimer du tableau les bâtiments sur la Roussinière.

Avant modification

Après modification

.



La Selle la Forge

Les terrains de sport sur la commune de La selle la Forge entre le cimetière et l'école sont zonés en UB. Ces équipements (vestiaires du foot et cimetière) doivent faire partis de la zone naturelle dite « de loisir » zonée NL au nord. Il est donc proposé par le biais de cette modification de laisser le gymnase et la cantine en UB et de repasser les autres terrains et équipements en NL. Ainsi les équipements et installations nécessaires à ces équipements seront dans une même zone régie par un même règlement. La modification porte sur environ 1 ha 3 de terrain qui seront reclassés en NL.

Avant modification

Après modification



II-3 Mise à jour de la liste des emplacements réservés

La modification permet de mettre à jour la liste des emplacements réservés et notamment de supprimer ceux pour lesquels les collectivités ont procédé aux acquisitions ou dont le projet a été modifié :

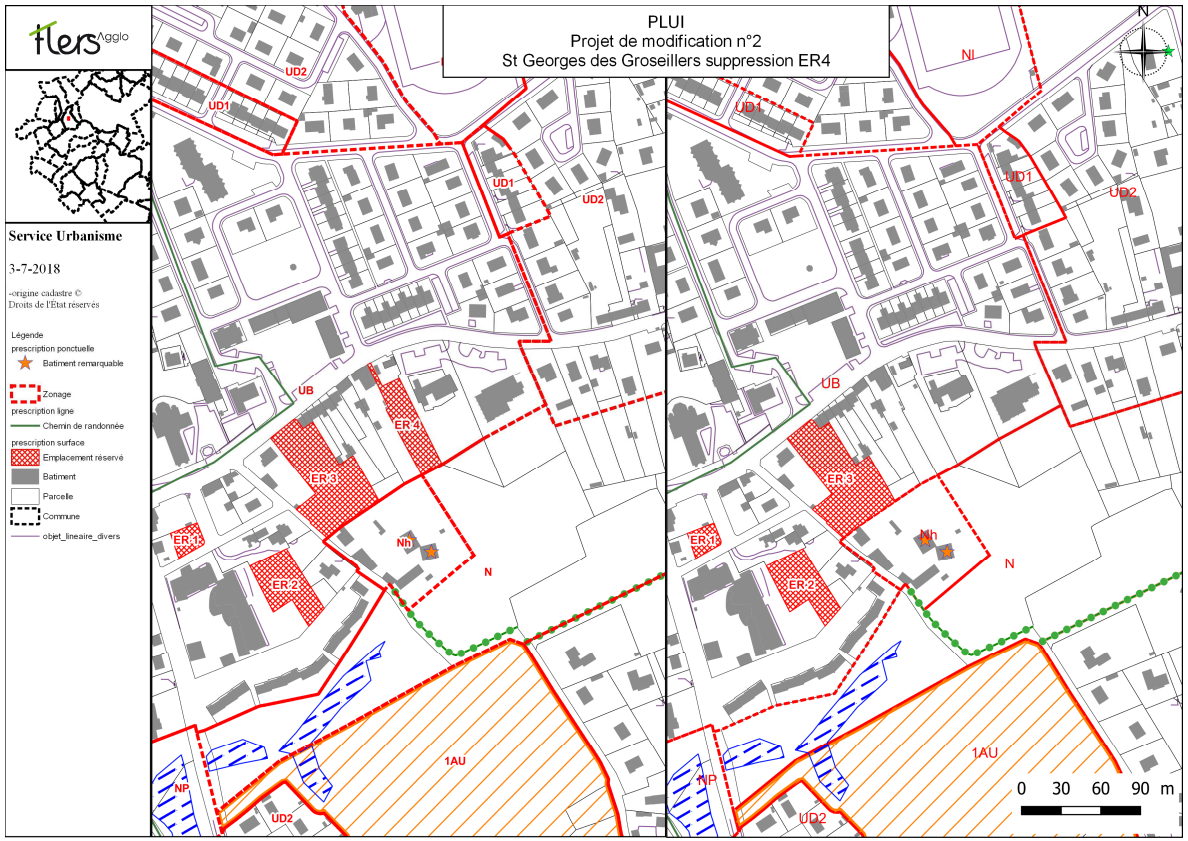
Saint Georges des Groseillers ER 4

La commune ne souhaite plus acquérir la parcelle objet de l'emplacement réservé n° 4. En effet le projet d'extension de la zone verte de loisirs à l'arrière des équipements publics est envisagé sur la zone naturelle au sud.

L'emplacement réservé n° 4 est supprimé dans le cadre de la modification.

Avant modification

Après modification



Saint Georges des Groseillers ER 41

Flers Agglo renonce à l'aménagement d'une voie à partir de la RD 229 (route d'Aubusson) dans la zone du Mesleret.
Il convient donc de supprimer l'emplacement réservé n° 41.
L'emplacement réservé n° 41 est supprimé dans le cadre de la modification.

Avant modification

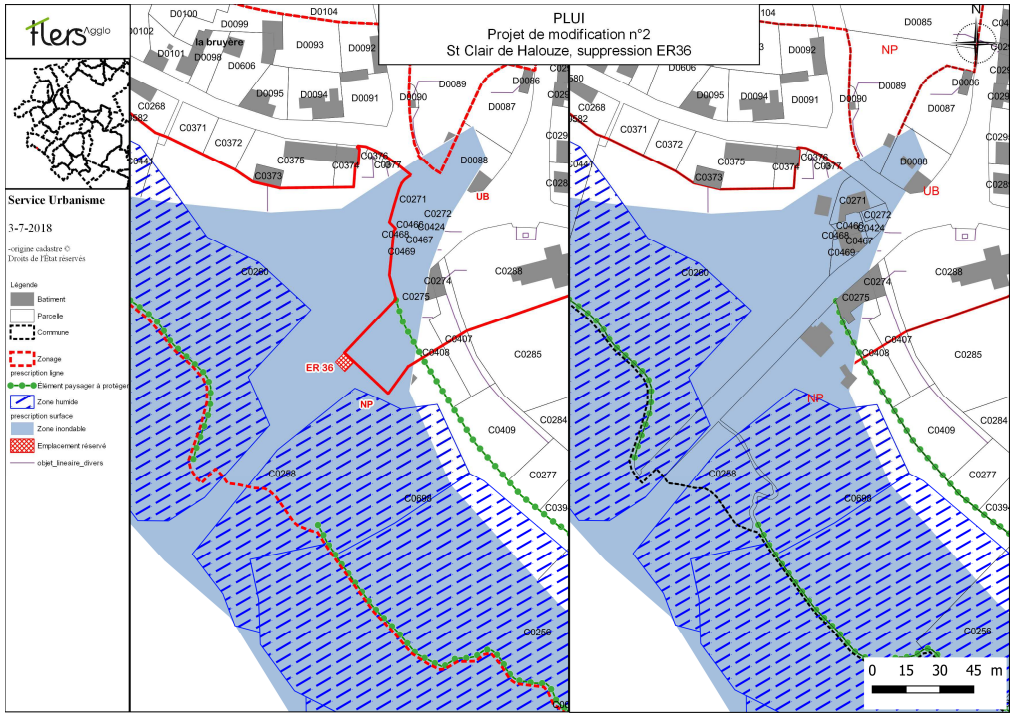
Après modification



Saint Clair de Halouze ER 35 et 36

Deux emplacements réservés n° 35 et 36 avaient été inscrits au PLUI pour la réalisation de poste de refoulement dans le cadre de la création d'un réseau collectif. Flers agglo a procédé aux négociations amiables, les actes notariés sont en cours de régularisation sur les parcelles cadastrées C 517 (au lieu de C 247) et C 698. Il est proposé de supprimer ces deux emplacements réservés qui ne sont plus nécessaires.

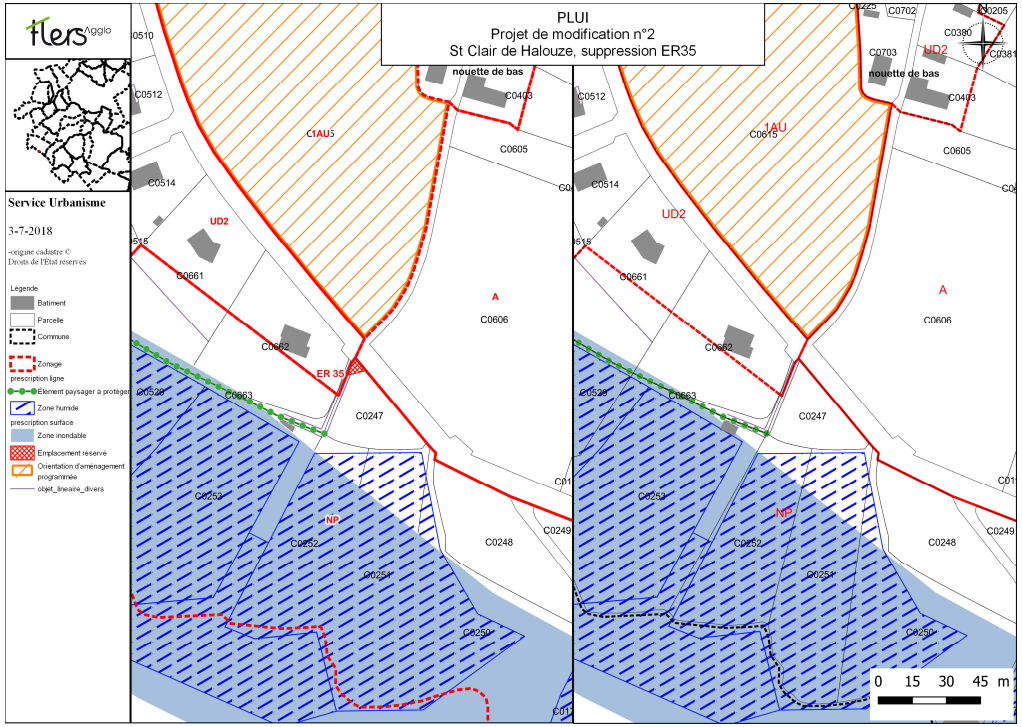
Avant modification



Après modification

Avant modification

Après modification



II-4 Modification de zonage de lotissements viabilisés/aménagés/bâtis de AU en U

La présente modification porte sur la prise en compte des terrains zonés en 1AU qui ont fait l'objet de viabilisation et qui peuvent ainsi être reclassés en zones urbanisées.

Peuvent faire l'objet de cette modification les zones suivantes :

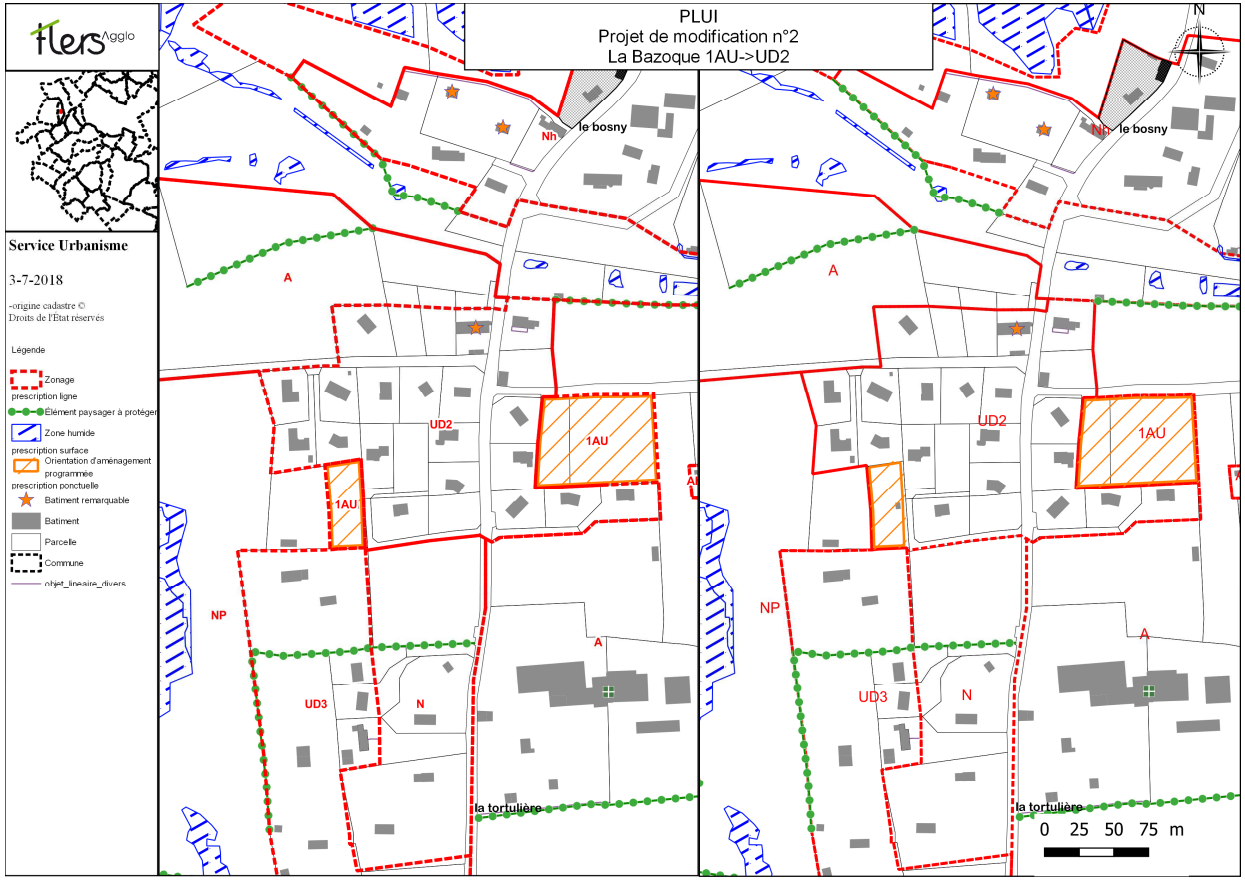
La Bazoque La Viardière

Une habitation a été autorisée et construite sur la zone 1AU, après viabilisation.

La zone 1AU portant sur la parcelle B 301 d'une superficie d'environ 1491 m²à l'ouest sera reclassée en UD2

Avant modification

Après modification

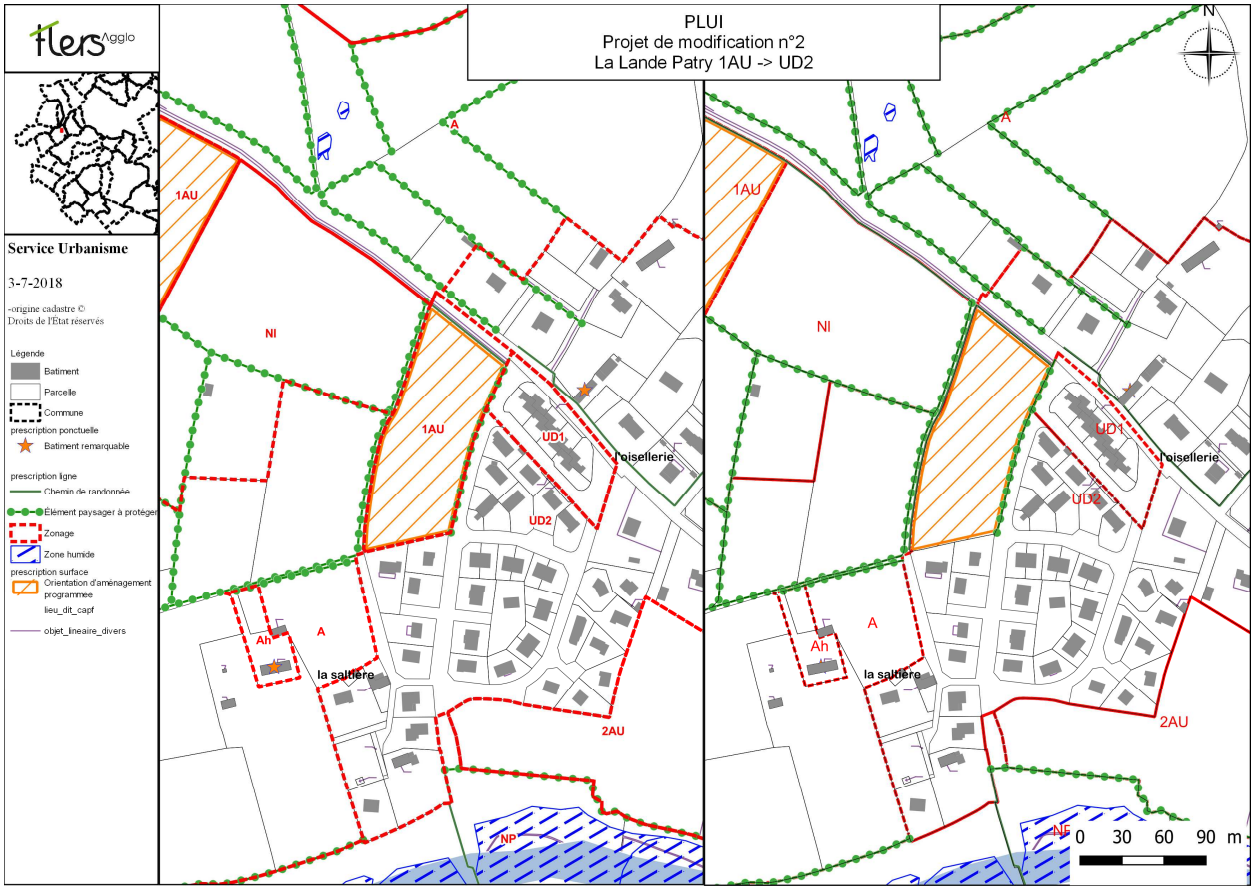


La lande Patry L'Oisellerie

5 permis de construire pour des habitations autorisés à ce jour.
La zone 1AU sera reclassée en zone UD2, soit une superficie d'environ 1 ha.

Avant modification

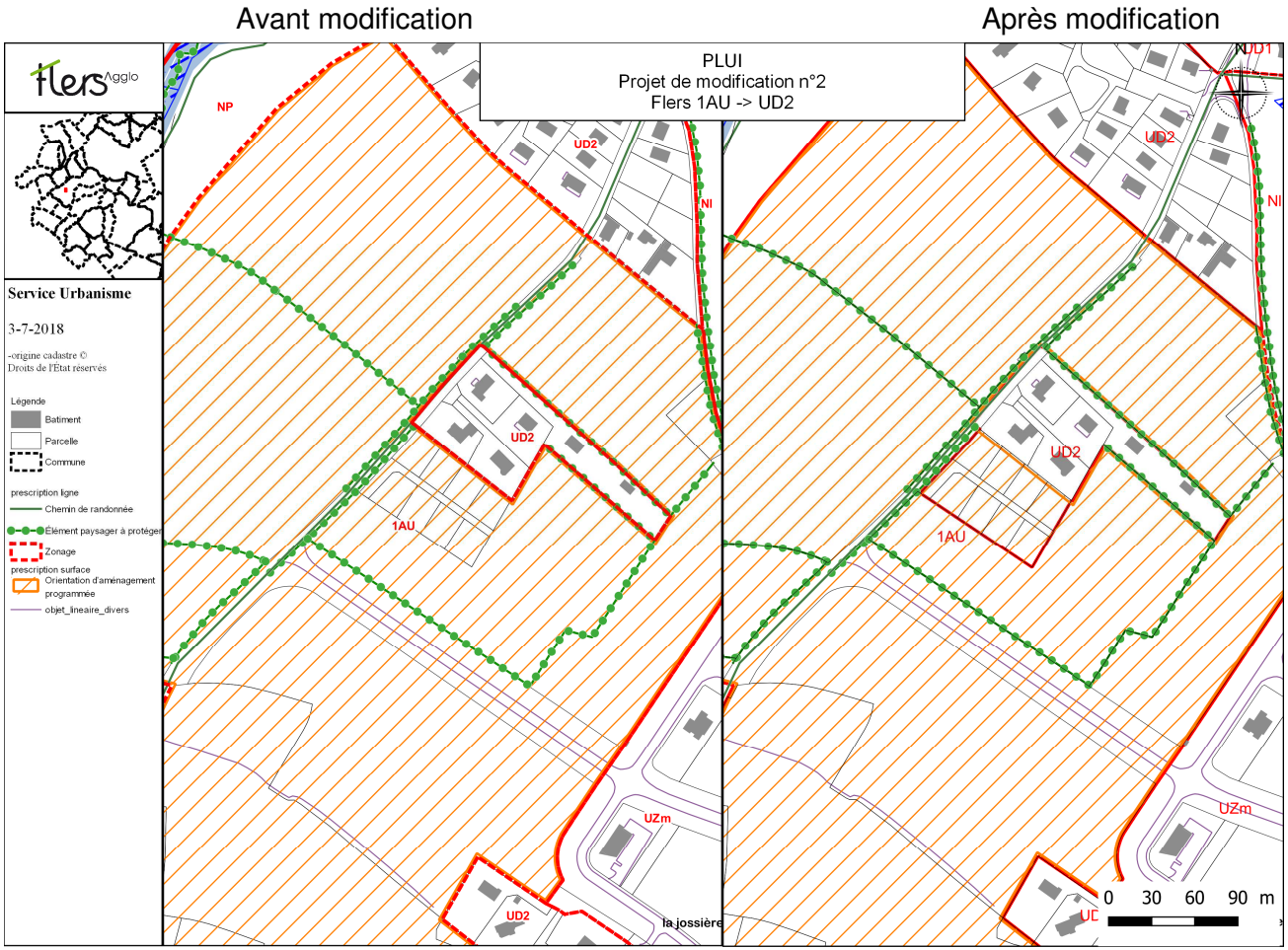
Après modification



Flers, Les meletières

5 permis de construire pour des habitations autorisés à ce jour.

La zone 1AU sera reclassée en zone UD2



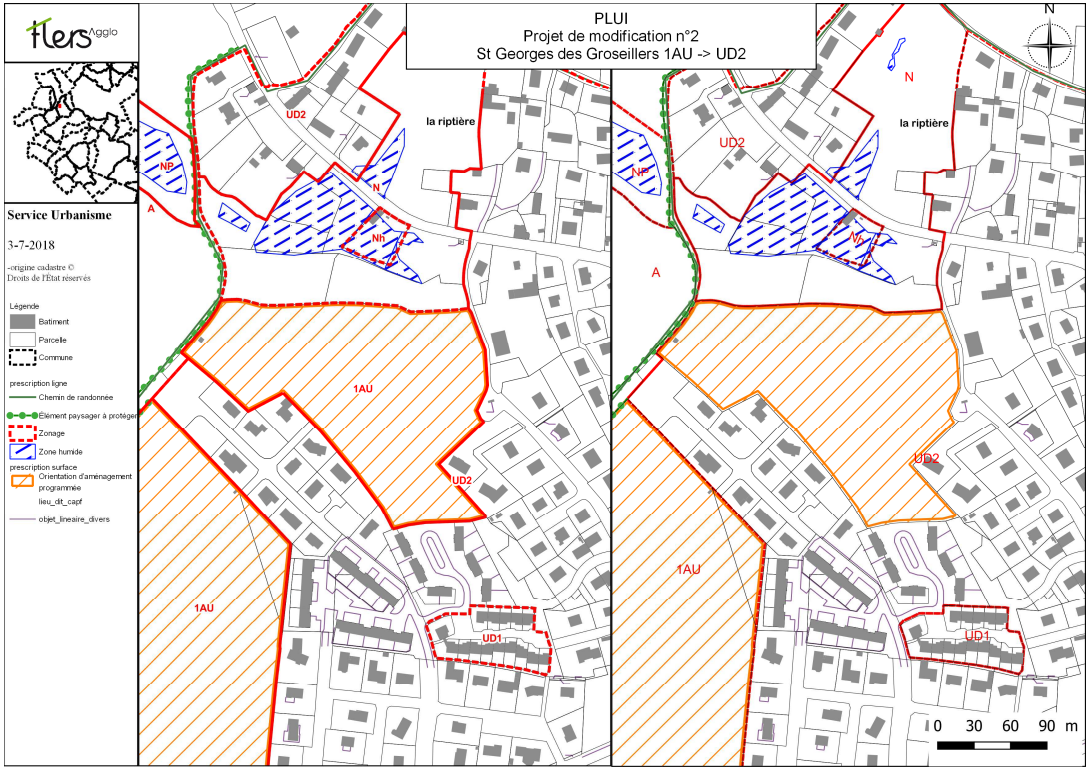
Saint Georges des Groseillers Lotissement du « Pré au jardin »

10 permis de construire pour des habitations autorisés à ce jour, 2 permis en cours d'instruction.



Avant modification

Après modification



La zone 1AU sera reclassée en zone UD2 par cette modification n°2.

II-5 . Modification de certains articles du règlement

Zone UZ Article 6 : Implantation DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
La modification propose de créer des sous parties afin de faciliter la compréhension des règles :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- **les éléments en saillie de la façade ;**
- **l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de** 0,30 m**, sans débord sur le domaine public ;**
- **l'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.**

1 - Voies ouvertes à la circulation automobile
1-1 Voies départementales

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.

Le long des **autres routes départementales**, les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10 m de l'alignement de la voie.

1-2 autres voies
~~Dans les cas non visées ci-dessus,~~ Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Une implantation entre 0 et 5 m peut toutefois 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 réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à 50% de la surface de la façade ;
- La construction d'annexes.

Zone UD aticle 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La modification propose de créer des sous parties afin de faciliter la compréhension des règles ainsi qu'une mise en cohérence des règles:

1 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives latérales

1.1- Règle générale

Les constructions doivent être implantées :

- **soit** en limite(s) séparative(s) latérale(s) **;**
- Soit avec **un retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives latérales.

1.2- Une implantation entre 0 et 3 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'annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à l'égout du toit.
-

2 - Règles d'implantation par rapport aux autres limites séparatives

2-1 règle générale

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.

2-2 Règles particulières

Une implantation entre 0 et ~~3 m~~ 3,5 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.

Zone UD et UG ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les articles UD et UG 11 précisent que les constructions de moins de 9 m² peuvent avoir des matériaux différents en toiture de ceux utilisés sur la construction principale. Ce qui implique que les constructions de plus de 9 m² doivent utiliser les mêmes matériaux de toiture que la construction principale. Cette règle contraint notamment l'implantation d'abris de jardin qui emploient souvent des matériaux plus légers sur des pentes plus faibles. Il est donc proposé de supprimer cette règle considérant que d'autres articles du PLUI rappellent la nécessité d'harmoniser les constructions entre elles sur un même terrain.

1.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées.

~~Les constructions présentant une surface de plancher inférieure à 9 m² peuvent être couvertes de matériaux différents de ceux utilisés pour la construction principale.~~

Zona A ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La modification propose de faciliter la compréhension des règles :

<u>En sous-secteur Ah</u>

- 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 l'emprise au sol a atteint 200 m² à la date d'approbation du PLUI, l'extension est limitée à 33% de cette emprise au sol.

- l'aménagement et l'extension limitée à 33% de l'emprise au sol 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 du respect des articles 9 et 10.

III – Impact environnemental de la modification

Il convient de préciser que la modification n°2 du PLU ne relève pas d'une évaluation environnementale, conformément à l'article R 122-17 du Code de l'Environnement car la commune :

- ne comprend pas de site natura 2000
- n'est pas une commune littorale ou une commune de montage

Le projet de modification n° 2 n'a pas d'incidence ni sur les sites Natura 2000 qui sont situés sur les communes de Bellou en Houlme et Briouze, ni sur un site patrimonial remarquable. La modification n°2 ne porte que sur des terrains urbanisés ou sur des modifications d'OAP qui n'ont pas d'intérêt notable sur l'environnement.

IV – Synthèse

Les changements proposés par cette modification portent les surfaces totales comme suit :

ZONES	**SURFACE en ha après modification n° 2**	**SURFACE en ha avant modification n°2**
Zones urbaines multifonctionnelles		
UA	95,3	95,3
UB	**236,7**	238,1
UC	57,7	57,7
UD	**682,7**	678,2
TOTAL	**1 072,4**	1069,3
Zones urbaines monofonctionnelles		
UG	38,7	38,7
UZ	267,7	267,7
TOTAL	**306,4**	**306,4**

Zones d'urbanisation future à vocation principale d'habitat		
1AU	**120**	124,4
2AU	34,4	34,4
TOTAL ZONES AU	**154,4**	**158,8**

Zones d'urbanisation future à vocation spécifique		
2AUt	9,3	9,3
1AUZ	34,6	34,6
2AUZ	7,4	7,4
TOTAL ZONES AU	51,3	51,3

Zones agricoles		
A	7703,3	7703,3
Ae	356,1	356,1
Ah	212	212
Ahc	6,5	6,5
Ap	51,5	51,5
Aa	16,3	16,3
Total zones A	8345,7	8345,7

Zones naturelles		
N	691,3	691,3
Nl	**125,1**	123,8
Nh	**241,3**	241,2
Nhc	6,6	6,6
Nhce	1,3	1,3
NP	1 696,7	1 696,7
Total zones N	**2762,3**	**2761**
TOTAL GENERAL	**12 692,6**	**12 692,6**

IV – ANNEXES

Sont joints au présent dossier :

- OAP avant et après modification de la Viardière
- Liste des emplacements réservés
- Extraits du PBIL