flers Agglo	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
Révision allégée n°1 approuvée le 11 avril 2019

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

MODIFICATION n°3

1 - RAPPORT DE PRESENTATION

Version 2 suite à l'enquête publique

Vu pour être annexé à la délibération du

Annexe à la délibération n° 2022-705
du CC n° 14 en date du 15.12.2022

FLERS AGGLO
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Le Président,

Yves GOASDOUE

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 1ère modification a été approuvée le 6 avril 2017. La 2ème modification et la 1ère révision allégée ont été approuvées le 11 avril 2019.

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

Objets de la modification

La présente modification comprend différents changements :

- Réduction de la distance à la règle de réciprocité avec une exploitation agricole pour la parcelle ZH 315 à Caligny (II1)
- Correction d'erreurs sur l'annexe du PBIL et sur le zonage (II2)
- Mise à jour de la liste des emplacements réservés (II3)
- Mise à jour des sites agricoles (II4)
- Modifications d'Orientation d'Aménagement Programmée (II5)
- Changements de zonage (II6)
- Correction de référence cadastrale (II7)
- Suppressions d'Orientation d'Aménagement Programmée (II8)
- Modification de la servitude de maintien et de renforcement de la diversité commerciale sur Flers(II9)
- Modification de certains articles du règlement (II10)

La modification met en œuvre les dispositions des articles L153-36 à L153-37, L153-39 à L153-44 et R153-20 et R153-22 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 L153-39
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. 153-23 à L. 153-26.

Article R153-20
Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 19
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 ;

6° La décision mentionnée à l'article R. 104-33, en cas de modification ou de mise en compatibilité, de réaliser ou non une évaluation environnementale.

Article R153-21
Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 19
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, à l'exception de la décision mentionnée au 6° de l'article R. 153-20.

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 R153-22
Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.
A compter du 1er janvier 2020, la publication, prévue au premier alinéa de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, des délibérations mentionnées à l'article R. 153-20 ainsi que celle des documents sur lesquels elles portent s'effectue sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L. 133-1 selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

La modification met également en œuvre les dispositions des articles L 104-1, L104-3, R 104-28, R 104-31 et R 104-32 du Code de l'Urbanisme qui sont explicitées ci-après :

Article L104-1
Modifié par LOI n°2020-1525 du 7 décembre 2020 - art. 40
Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :
1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;

2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

3° Les schémas de cohérence territoriale ;

3° bis Les plans locaux d'urbanisme ;

4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26 ;

5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;

6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales.

Nota
Conformément au IV de l'article 148 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, ces dispositions sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi.

Article L104-3
Modifié par LOI n°2020-1525 du 7 décembre 2020 - art. 40
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.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas.

Nota
Conformément au IV de l'article 148 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, ces dispositions sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi.

Article R104-28
Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 13
L'autorité environnementale mentionnée à l'article R. 104-21 décide de soumettre ou non à une évaluation environnementale les procédures relevant de l'examen au cas par cas en application des articles R. 104-3 à R. 104-5, du 1° des articles R. 104-10 et R. 104-14 et de l'article R. 172-1. Elle prend sa décision au regard :

1° Des informations fournies par la personne publique responsable mentionnées à l'article R. 104-29 ;

2° Des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Lorsque l'autorité environnementale est la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) instruit le dossier et transmet son avis à la mission régionale qui prend alors sa décision.

NOTA :
Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

Article R104-31
Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 13

L'autorité environnementale dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception du dossier mentionné à l'article R. 104-29 pour notifier à la personne publique responsable, la décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure d'évolution du document.
Cette décision est motivée.
L'absence de décision au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale.

NOTA :
Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

Article R104-32
Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 13
La décision de l'autorité environnementale ou la mention de son caractère tacite est mise en ligne. Elle est jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition.

Lorsque la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable est compétente, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) effectue pour son compte la mise en ligne sur internet.

Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

Extrait Article R122-17 du Code de l'Environnement
Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 23

VI. – Sauf disposition particulière, les autres modifications d'un plan, schéma, programme ou document de planification mentionné au I ou au II ne font l'objet d'une évaluation environnementale qu'après un examen au cas par cas qui détermine, le cas échéant, si l'évaluation environnementale initiale doit être actualisée ou si une nouvelle évaluation environnementale est requise.

Extrait de l'article L122-4 du code l'environnement
Modifié par Ordonnance n° 2020-7 du 6 janvier 2020 - art. 4

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.

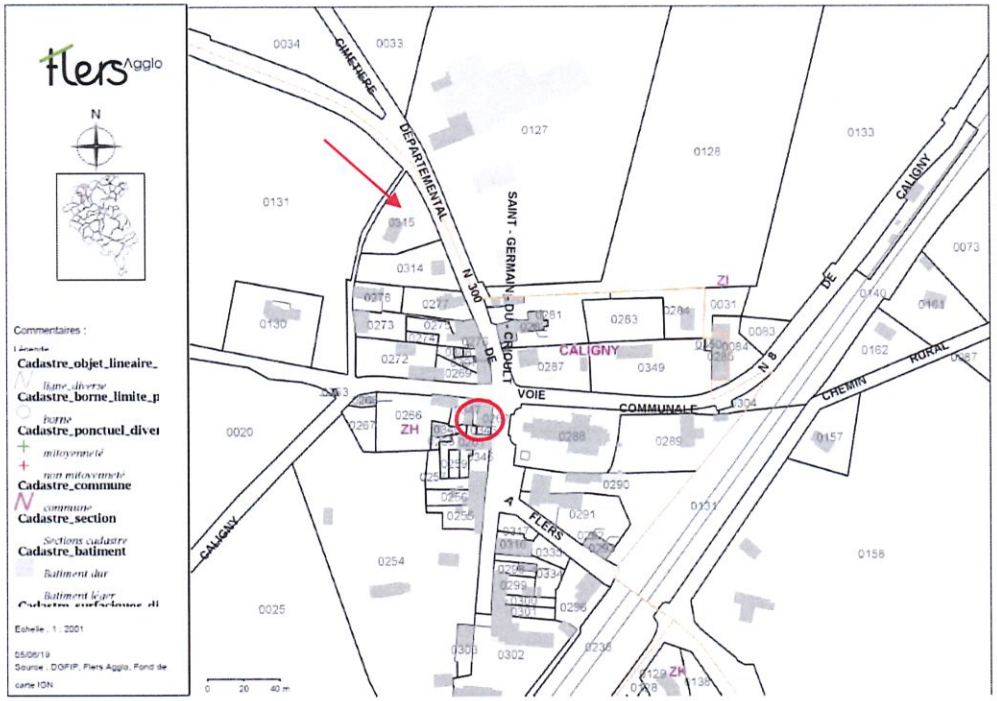
Lorsque l'autorité environnementale décide de soumettre un plan ou programme à évaluation environnementale après examen au cas par cas, la décision précise les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale du plan ou programme.

II – PRESENTATON ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

II-1 Réduction de la distance à la règle de réciprocité avec une exploitation agricole pour la parcelle ZH 315 à Caligny

La seule épicerie de la commune de Caligny, qui est une propriété privée, a été reprise en 2019. Mais, depuis décembre 2021, la commune recherche à nouveau un repreneur. La commune souhaite assurer le maintien et le développement du commerce avec un projet communal d'épicerie-multiservices en centre-bourg. Le bâtiment qui accueille l'épicerie actuelle, situé sur la parcelle ZH 0262, est trop petit et non adaptable aux modèles commerciaux de multiservices en zone rural. En effet, l'absence de terrain sur la parcelle ne permet ni l'extension de cet ancien bâtiment ni la mise en accessibilité des locaux.

Les espaces qui pourraient accueillir un projet de nouvelle épicerie sont rares. En effet, l'urbanisation de la commune est très contrainte par la présence de la voie de chemin de fer au sud-est, le nouveau lotissement communal (ZH 0020) et un secteur de forte rétention foncière (ZH 0254).



Dans ces conditions, la parcelle cadastrée ZH 0315 (propriété de la commune) et déjà classée en zone UB par le PLUi opposable semble être la plus adaptée pour porter un tel projet de commerce. Le terrain d'assiette est situé en sortie de Bourg, dans la partie agglomérée de la commune sur l'axe passant. Il est desservi par les réseaux (eaux usées, eau potable, électricité). Le terrain comportait un bâtiment qui a été démoli entre 2010 et 2014. Il est aussi longé par un trottoir existant aux normes PMR accessible depuis le centre bourg.



Epicerie actuelle non accessible



Siège agricole secondaire



Terrain d'assiette du projet

Or, ce terrain est à proximité d'un bâtiment agricole, exploité comme site secondaire, qui relève du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Il n'existe pas de distances spécifiques locales dans l'Orne. En application de l'arrêté du 27 décembre 2013, seules les deux distances applicables au plan national prévalent :

- 50 mètres pour les exploitations relevant du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ;
- 100 mètres pour les exploitations relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Le code rural réglemente les distances d'éloignement des bâtiments agricoles et définit un principe dit de réciprocité. C'est donc, en application de cette règle définie à l'article L111-3 du code rural, que le projet d'épicerie-multiservices se trouverait contraint par sa proximité avec le bâtiment d'élevage précédemment évoqué, situé sur la parcelle cadastrée ZI 0127.

La présence de ce bâtiment d'exploitation impose un recul de 100m à toute nouvelle construction. Or, le projet de commerce serait implanté à environ 50m dudit bâtiment. Il est à noter que d'autres habitations sont situées à moins de 100m du bâtiment d'élevage, qui est un site secondaire d'exploitation. Dans cette situation, **la réduction de la distance d'éloignement** ne semble pas dépourvue de sens sans compter que par l'application du principe de réciprocité, le site d'exploitation pourrait toujours se développer en partie Sud-Est.

L'intérêt de réduire la distance d'éloignement de l'article L111-3 du code rural se traduit par l'intérêt public qui qualifie ce projet au vu de la nécessité de remplacer l'ancienne épicerie de la commune. Ce projet participerait alors à la lutte contre la désertification de cet espace rural et permettrait une adaptation du commerce aux évolutions des pratiques quotidiennes des habitants.

D'autre part, ce projet ne comprendra pas de logement, il est à destination unique de commerce (cette destination restera inchangée et sera précisée dans l'objet de la présente dérogation).

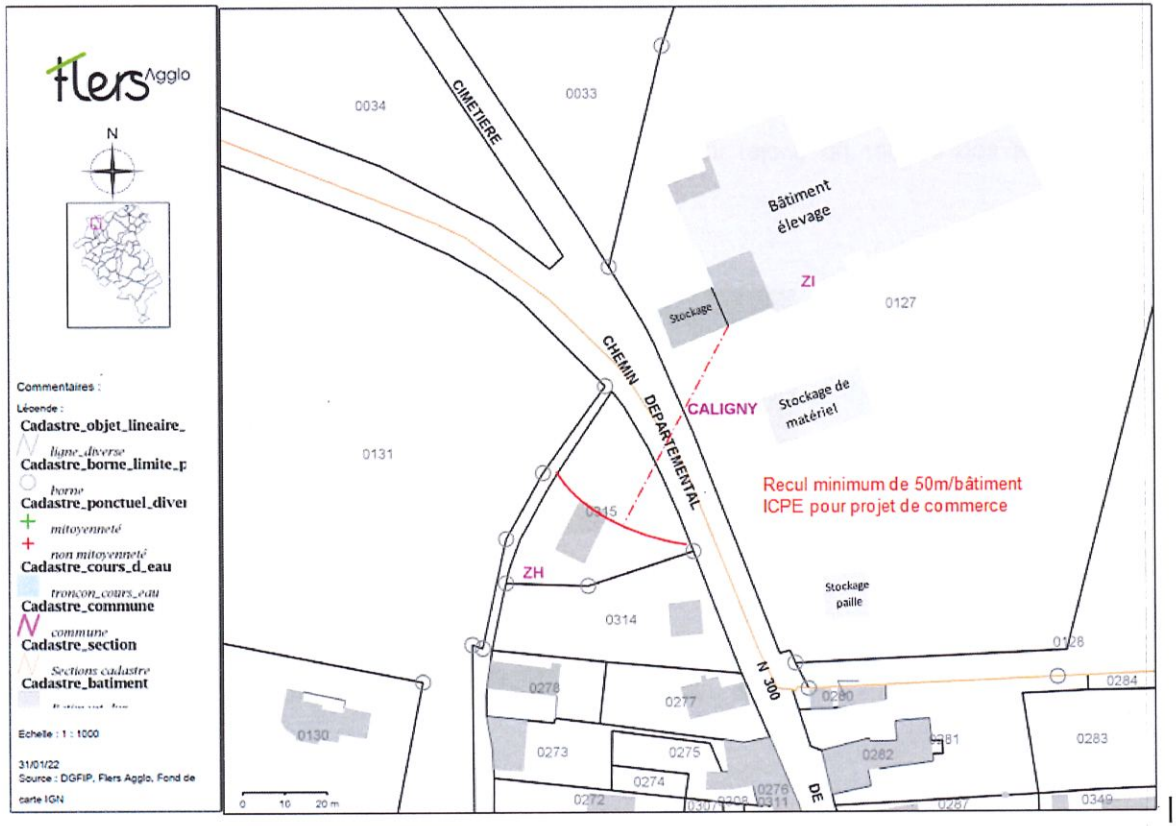
Enfin, la parcelle ZH 315 appartient à la commune et était déjà bâtie, ce qui signifie que la réalisation de ce projet n'inclurait pas de consommation de terres agricoles.

La modification met en œuvre l'alinéa 2 de l'article L 111-3 du Code Rural qui est applicable pour de nouvelles constructions habituellement occupé par des tiers. L'alinéa 4 ne peut être appliqué considérant qu'il n'y a pas de « spécificité locale » justifiant la dérogation. Enfin l'alinéa 5 ne s'applique que pour des changements de destination ou des extensions de bâtiment agricole.

La modification porte ainsi sur la réduction d'éloignement à 50 m entre le futur commerce situé sur la parcelle ZH 315 qualifié d'intérêt collectif et le principal bâtiment agricole situé sur la parcelle ZI 127. Les deux bâtiments de stockage (au nord de la parcelle agricole ZH127 étant exclus du champ d'application du dispositif).

**** Suite à l'enquête publique et à l'avis du commissaire enquêteur et de la commune de Caligny, la dérogation portera sur un projet communal rendant service à la population.***

Dérogation à la règle de réciprocité – Caligny – Parcelle ZH n°315



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 permettant le changement de destination et/ou l'évolution du bâti existant, tout en préservant leurs caractéristiques architecturales. 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 du bâti sur le zonage ont été relevées. La modification permet de corriger les erreurs suivantes :

1. Flers

Les constructions cadastrées AB 102, 498, 99,98, 97, 95, 94, situées rue de la Boule, figurent dans le PBIL mais ne sont pas toutes étoilées sur la carte du zonage. La modification n°3 modifie la carte du zonage comme suit :

Avant modification



Après modification



2. Flers – La Petitière, partie Sud

- Le bâtiment (A) situé sur nord de la parcelle ZK 54 n'a pas été étoilé alors qu'il présente un intérêt patrimonial. La présente modification vise à l'étoilage de ce bâti et à son intégration dans le PBIL. La description relative à l'étoilage sera intégrée à l'annexe du PBIL ;
- Deux bâtiments (B) accolés sont situés au centre de la parcelle ZK 54. L'un d'eux est actuellement étoilé. Or, ce bâtiment correspond à la partie en tôle, ne présentant pas d'intérêt particulier. De plus, cet étoilage n'est pas intégré à l'annexe du PBIL. La présente modification consiste à déplacer l'étoilage sur le bâtiment accolé à celui en tôle et à l'annexer au PBIL du PLUi.

Avant modification



Après modification



Bâtiment au nord de la parcelle (A)



Bâtiment au centre de la parcelle dont l'étoilage sera supprimé par la présente modification (B)



Bâtiment à l'est de la parcelle (C)



Après modification bâtiment (A) (non étoilé auparavant)

La Petitière, bâtiment au nord de la parcelle	ZK 0054			Moyen	Bâtiment agricole en pierre, couverture en ardoise, moellon apparent, plusieurs percements.	Possibilité de réhabilitation et d'extension du bâti avec changement de destination. Conserver le moellon apparent et la volumétrie du bâtiment existant. Conserver les percements existants.		

Avant modification (bâtiments (B) et (C))

169ZK0054	la Petitière, Flers	moyen	Ancien bâtiment agricole de beau volume. Type longère en R+1+Combles. Présence de très nombreux percements sur la façade principale.	Conserver la volumétrie générale du bâti. Possibilité de réhabilitation en logement. Conserver le moellon apparent en façade. Conserver les percements existants.	

Après modification

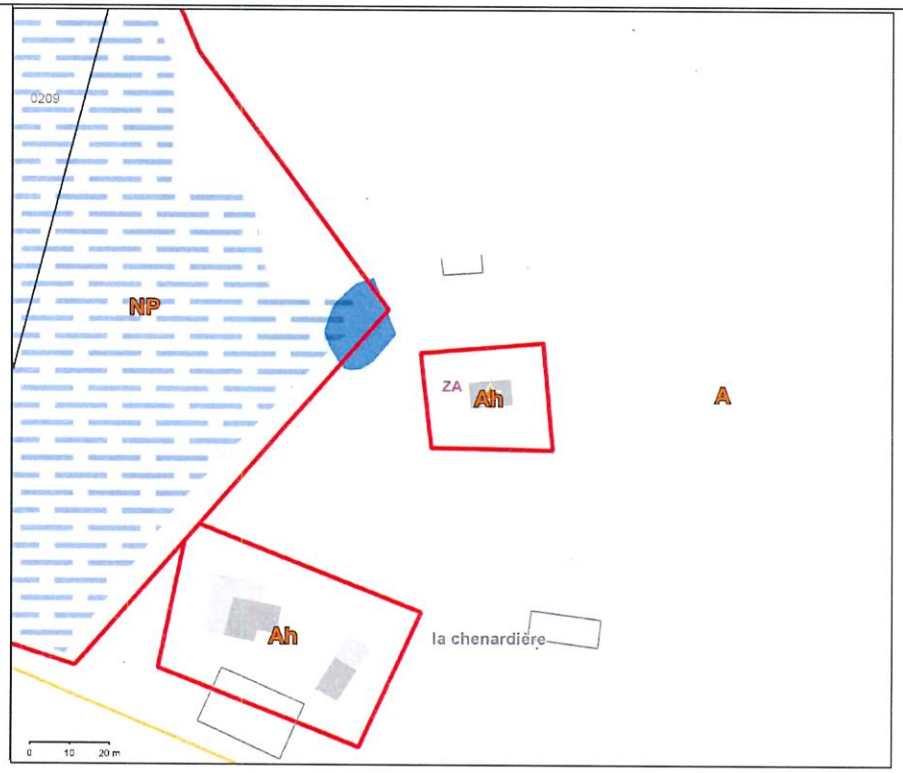
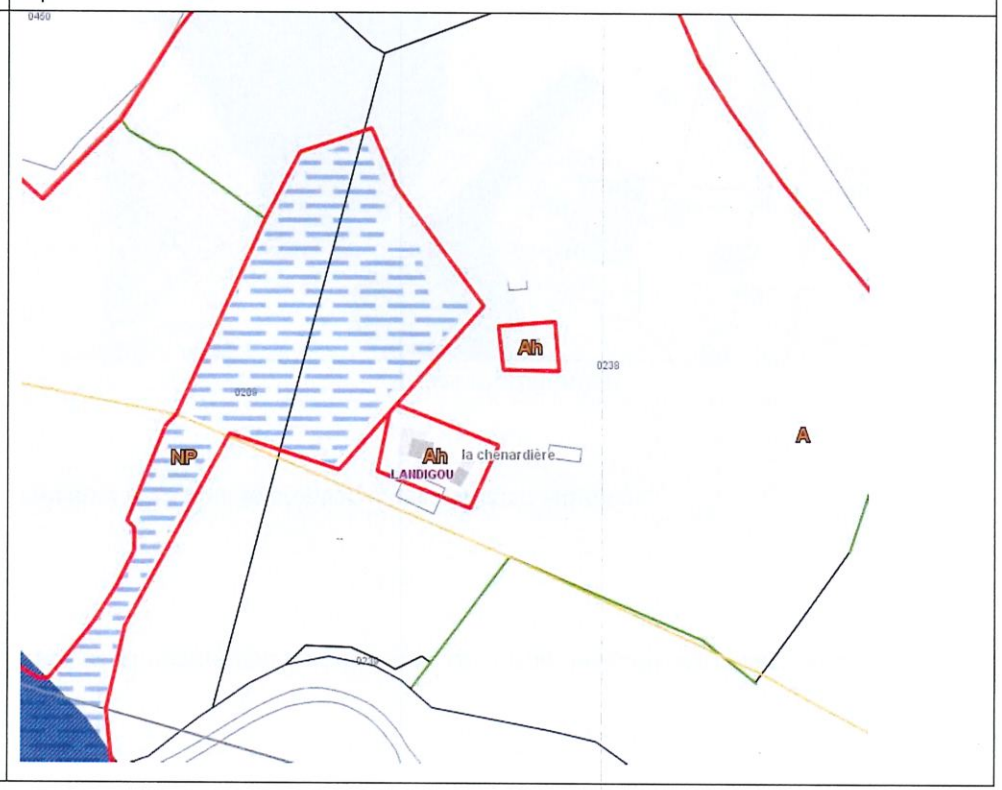
La Petitière, bâtiment à l'est de la parcelle	ZK 0054			Moyen	Ancien bâtiment agricole de beau volume. Type longère en R+1+combles. Présence de très nombreux percements sur la façade principale.	Possibilité d'extension. Conserver la volumétrie générale du bâti. Conserver le moellon apparent en façade. Conserver les percements existants.	Possibilité de réhabilitation et de changement de destination.	

3. Landigou, la Chenardière



Le bâtiment implanté le plus au nord de la parcelle ZA 238 a été étoilé (étoilage partiellement caché par le zonage « Ah » sur la cartographie à gauche), c'est-à-dire considéré comme un patrimoine bâti d'intérêt local. Au vu de l'état du bâtiment, qui devait être une ancienne habitation, des travaux de rénovation qui ne paraissent plus justifiés, de sa localisation dans un compartiment agricole, son étoilage n'est plus pertinent. De plus, l'incohérence constatée est que ce bâtiment n'apparait pas dans le PBIL du PLUi.

Il est donc proposé de supprimer l'étoilage, dans le cadre de cette modification

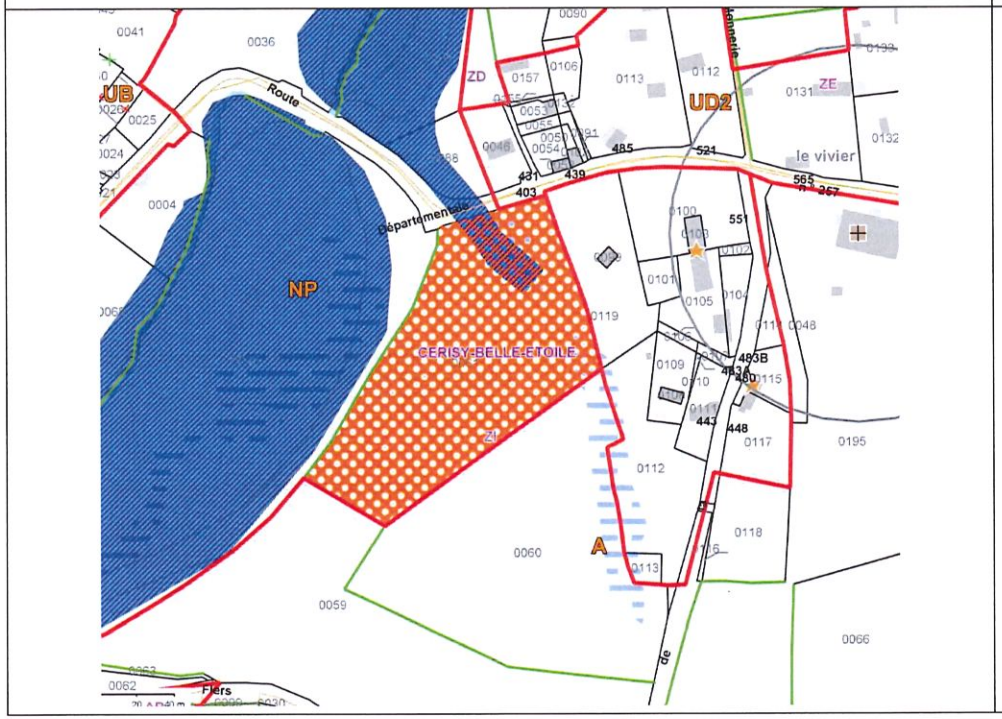
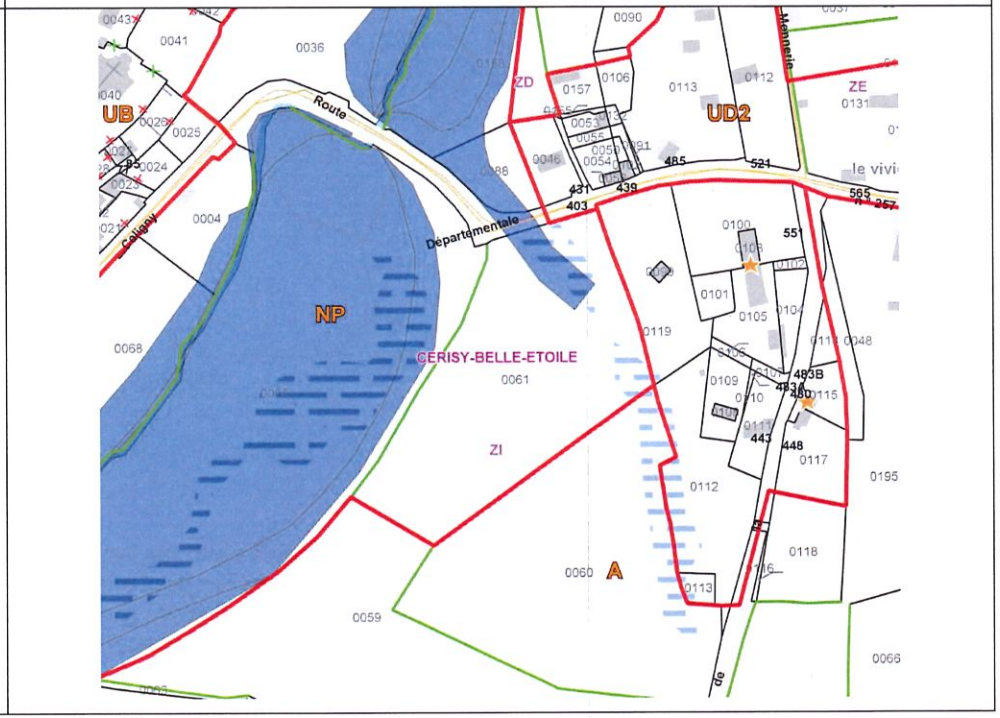
Avant modification	Après modification
	

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

La présente 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 :

1. **Cerisy Belle Etoile - suppression de l'Emplacement Réservé n°45**

Flers Agglo a acheté le terrain cadastré ZI 61 qui était grevé d'un emplacement réservé n°45 pour la création d'une station d'épuration.
L'emplacement réservé n°45 peut ainsi être entièrement supprimé.

Avant modification	Après modification
	

2. Cerisy Belle étoile- suppression des Emplacements Réservés n°42, 44 et 47

Flers Agglo a acheté les terrains cadastrés ZK 16, ZI 69 et ZD 133 qui étaient grevés d'un emplacement réservé pour la création de postes de refoulement.
Les emplacements réservés n°42, 44 et 47 peuvent ainsi être entièrement supprimés.

ER 42 (parcelle ZK 16)

Avant modification

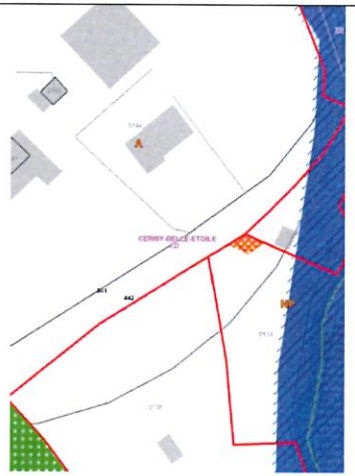


Après modification

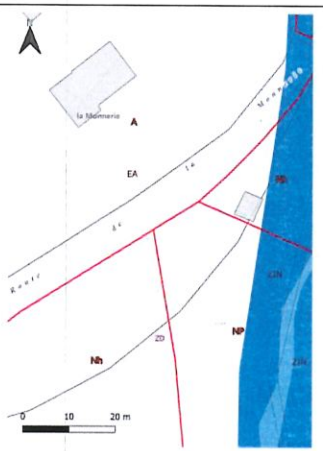


ER 47 (parcelle ZD 133)

Avant modification

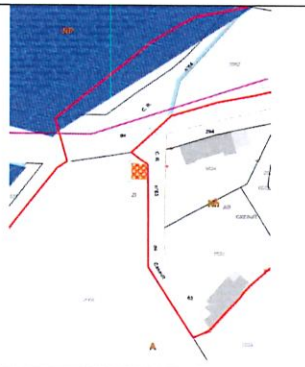


Après modification

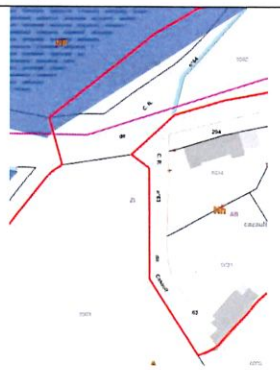


ER 44 (parcelle ZI 69)

Avant modification



Après modification

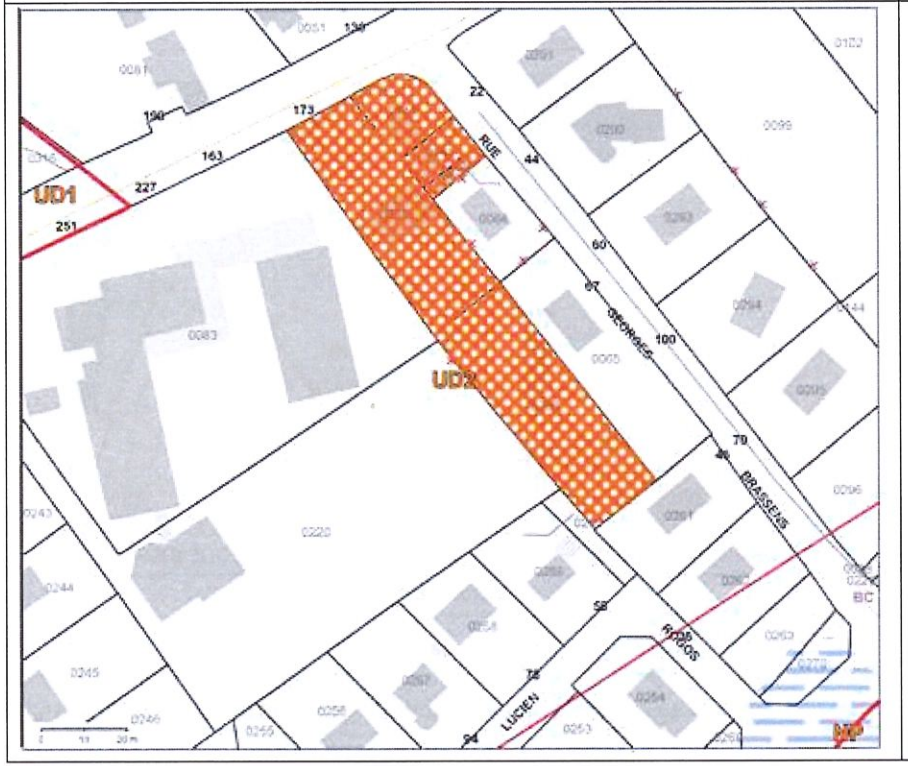


3. Flers - suppression partielle de l'Emplacement Réservé n°20

Flers Agglo et la ville de Flers renoncent à l'acquisition d'une partie de l'emplacement réservé n°20. Dans le cadre de l'étude de rénovation urbaine du quartier St Michel, il a été décidé que l'extension de l'école et/ou son aménagement extérieur seraient concentrés sur l'angle entre la route de Ger et la rue Georges Brassens. Flers Agglo a acquis les garages cadastrés BD 140, 141 et 75 situés rue Georges Brassens. Il convient donc de supprimer l'emplacement réservé relatif aux parcelles BD 347, 348, 140, 141 et 75.

L'emplacement réservé est maintenu sur la parcelle cadastrée BD 285 d'une superficie de 1043 m².

La superficie d'ER 20 à supprimer est de 1573 m2.

Avant modification	Après modification
	

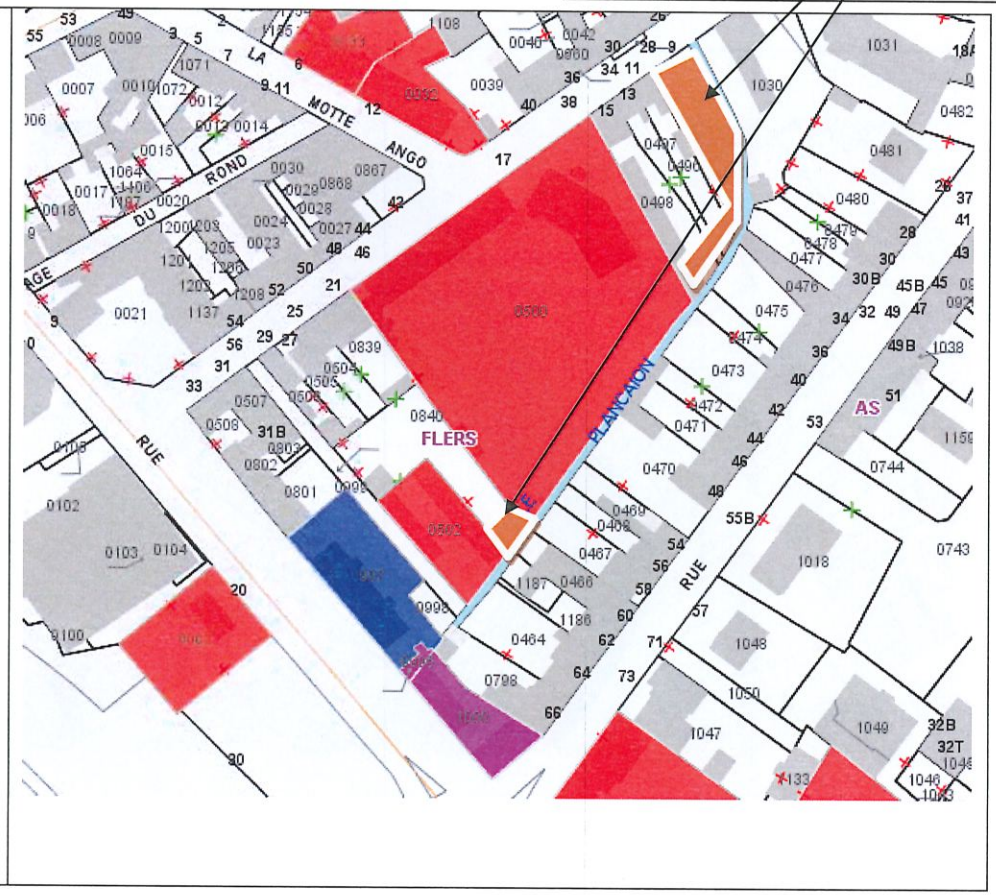
4. Flers - modification des Emplacements Réservés n°11 et 30

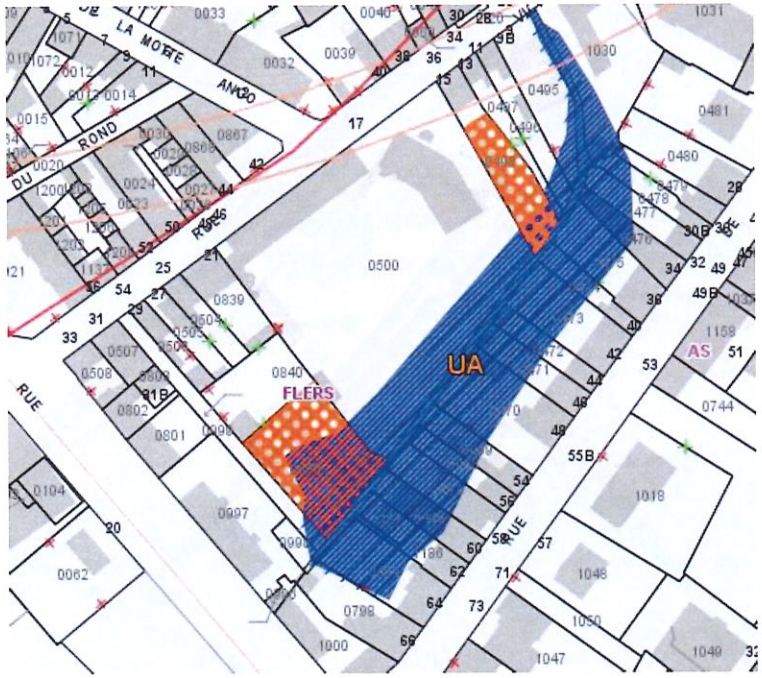
L'OAP de la gare sur Flers fait l'objet de la modification n°3. La création d'un cheminement piéton le long du Plancaïon, nécessite des acquisitions foncières par la ville de Flers. Deux emplacements réservés avaient déjà été créés (ER n°11 et 30). L'emplacement réservé n°30 peut être réduit à une partie de la parcelle cadastrée AS 840 sachant que les garages cadastrés AS 502 ont été achetés par la ville de Flers.

L'emplacement réservé n°11 est situé sur la parcelle AS 498, il convient de l'élargir aux parcelles AS 495 à 497.



Extrait étude « La Fabrique Urbaine »

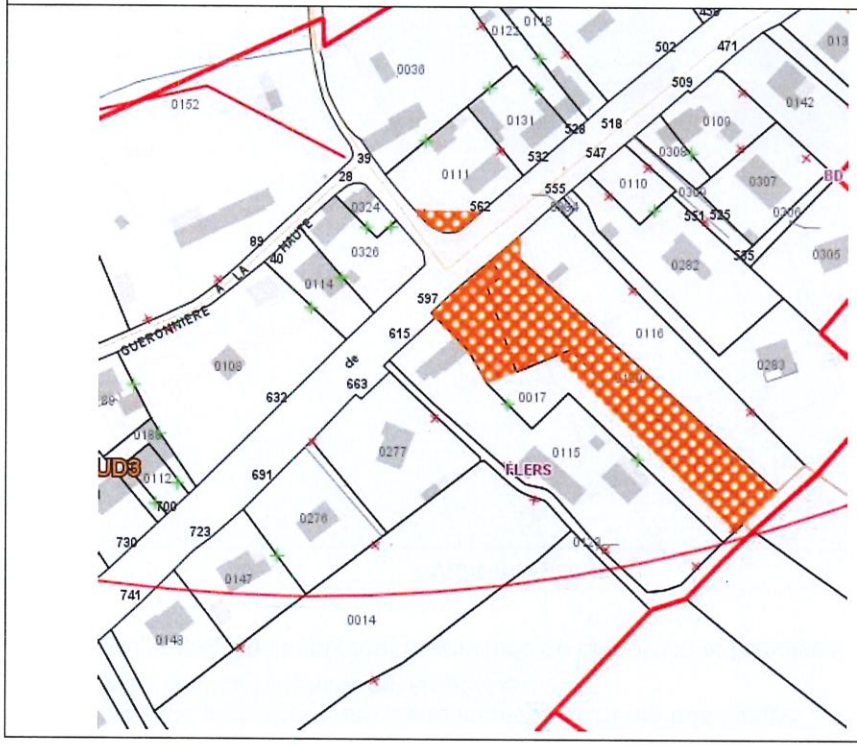


Avant modification	Après modification
	

5. Flers – Suppression de l'Emplacement Réservé n°40

La ville de Flers a acheté les terrains cadastrés BD 116, 117 et 120 (par délibération du 166 du 12 avril 2021) qui étaient grevés d'un emplacement réservé n°40 pour la réalisation d'une liaison nord sud permettant à terme de desservir les nouvelles zones d'urbanisation future 1 et 2 AU. De plus, Flers Agglo et la ville de Flers renoncent à l'acquisition d'une partie de l'emplacement réservé n°40, sur la parcelle cadastrée BD 111.

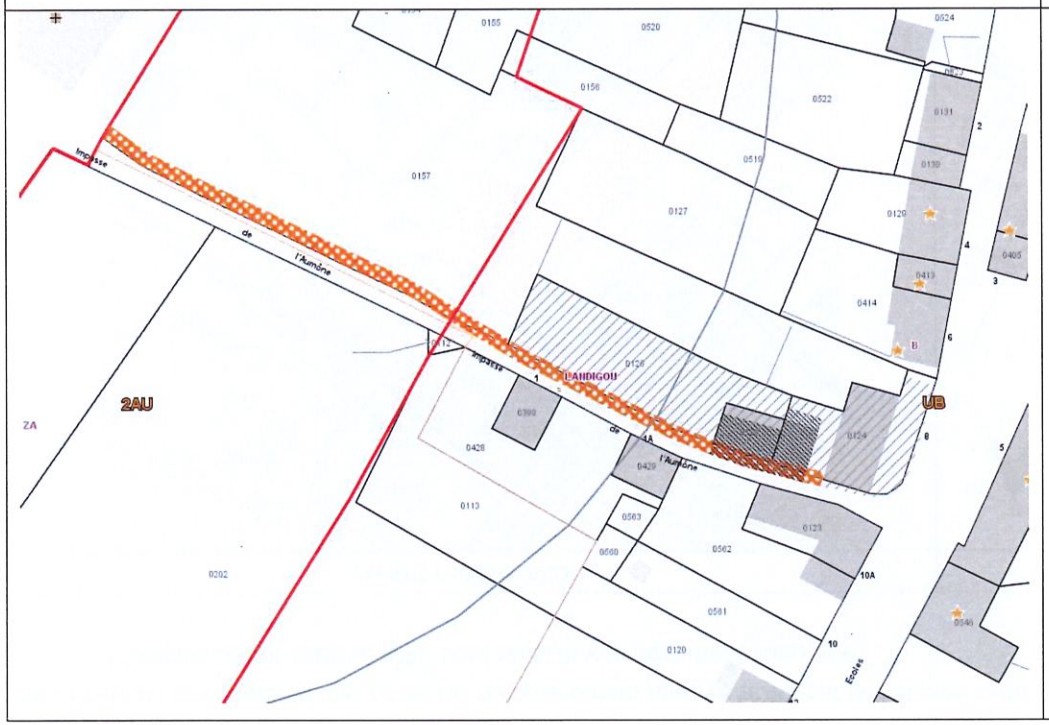
L'emplacement réservé n°40 peut ainsi être entièrement supprimé.

Avant modification	Après modification
	

6. Landigou - Suppression de l'Emplacement Réservé n°29 et de la servitude de démolition

Le propriétaire de l'habitation située à l'angle de l'impasse de l'aumône et de la rue des écoles, cadastrée B 124 à 126, a sollicité la mairie de Landigou afin de pouvoir conserver et réhabiliter le bâtiment concerné par la servitude de démolition (situé impasse des Aumônes) et par l'emplacement réservé n°29. Aussi, il a été convenu entre la commune et le propriétaire que cette impasse ne serait pas élargie. La largeur de la voie étant inférieure à 3 m au niveau du bâtiment cadastré B 125, toute construction nouvelle au bout de l'impasse est empêchée.

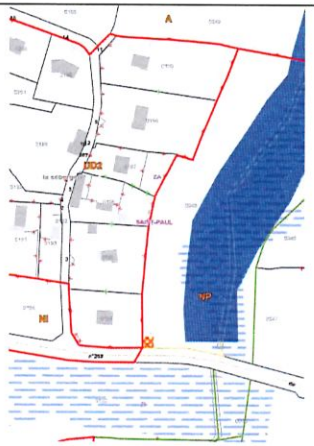
Il est donc proposé de supprimer la servitude de démolition et l'emplacement réservé n°29 comme suit :

Avant modification	Après modification
	

7. Saint Paul – Suppression des Emplacements Réservés n°14, 15 et 16

Flers Agglo a acheté les terrains nécessaires à la création de postes de refoulement. Les emplacements réservés n°14, 15 et 16 peuvent ainsi être entièrement supprimés.

ER n°14	
Avant modification	Après modification
	

ER n° 15	
Avant modification	Après modification
	

ER n°16	
Avant modification	Après modification
	

8. Saint Paul – Suppression de l'Emplacement Réservé n°18

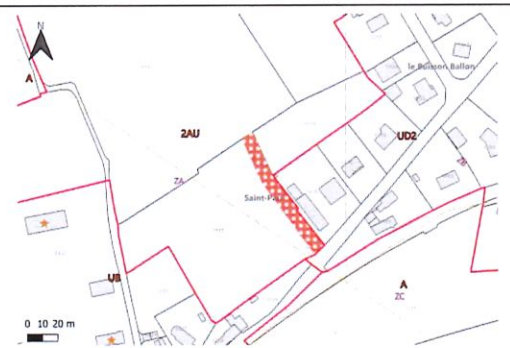
La commune de Saint Paul a acheté les terrains cadastrés ZI 124, 233, 228, 237 et 20 qui étaient grevés d'un emplacement réservé n°18 pour la réalisation d'une voie permettant à terme de desservir 2 lots à bâtir et une zone d'urbanisation future 1AU. Une amorce de voie a été créée ce qui a permis de créer 2 lots (parcelles ZI n°231et 227) dont un lot est déjà construit. L'emplacement réservé peut ainsi être supprimé.

Avant modification	Après modification
	

9. Saint Paul – Modification de l'Emplacement Réservé n°13

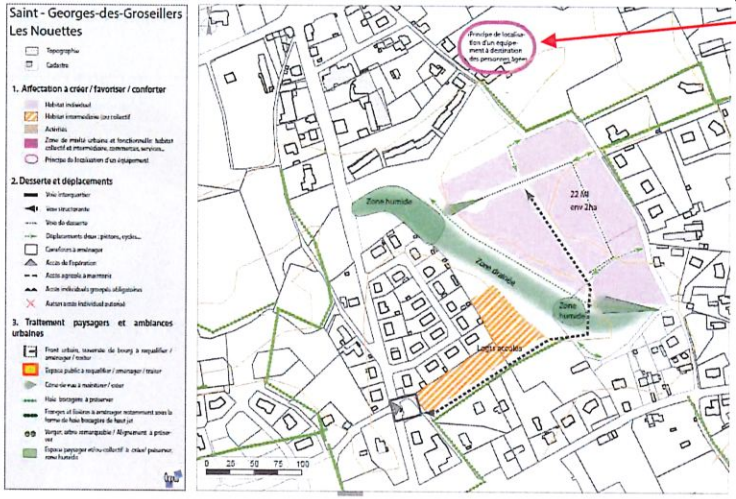
La commune de Saint Paul avait souhaité créer l'emplacement réservé n°13 sur la parcelle cadastrée ZA n°35 pour la réalisation d'une voie permettant à terme de desservir la zone d'urbanisation future 2AU. Or, il s'avère que l'emplacement actuel ne permet pas la desserte de l'ensemble des parcelles constituant la zone 2AU, étant précisé que la commune est propriétaire des parcelles cadastrées ZA n°34 et n°149.

L'emplacement réservé n°13 doit ainsi être étendu jusqu'au fond de la parcelle ZA n°35. La nouvelle superficie de l'ER n°13 est de 780 m2.

Avant modification	Après modification
	

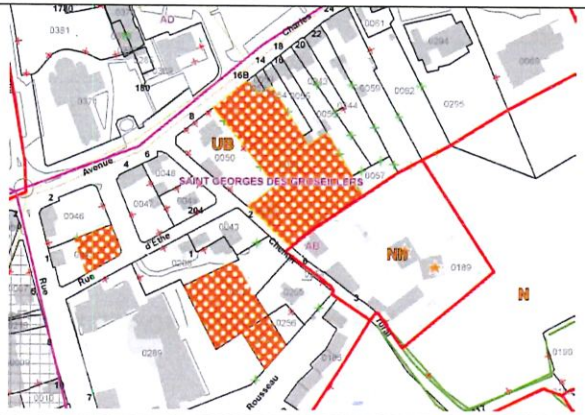
10. Saint Georges des Groseillers – Modification de l'Emplacement Réservé n°3

La commune de Saint Georges des Groseillers a un projet de renouvellement urbain et de densification dans le centre-bourg. Elle souhaite étendre l'emplacement réservé n°3 pour réaliser un programme d'équipements publics ou d'intérêt collectif, et/ou d'habitations notamment en direction des séniors. Ce projet d'équipement à destination de personnes âgées avait déjà été identifié et localisé dans l'OAP des Nouettes entre l'école et le multi-accueil (Cf. OAP ci-après).



L'emplacement réservé n°3 doit ainsi être étendu vers le Sud et l'Est sur une partie des parcelles cadastrées AB n°56, 244, 59, 62 et 189 et sur la parcelle cadastrée AB n°57.

La nouvelle superficie de l'ER n°3 est de 11 387 m2.

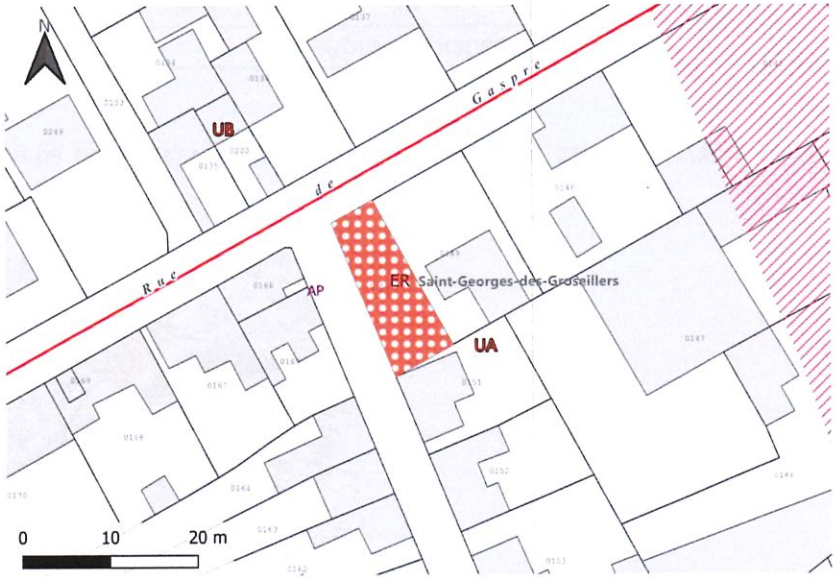
Avant modification	Apres modification
	

11. Saint Georges des Groseillers – Créer un Emplacement Réservé n°55

La commune de Saint Georges des Groseillers souhaite créer un emplacement réservé sur la parcelle cadastrée AP n°150 pour la réalisation d'un parking public.

L'emplacement réservé n°55 doit ainsi être créé sur la parcelle AP n°150, située à l'angle des rues du Gaspré et Saint Louis. Cette rue de Gaspré est étroite, ne permet pas le stationnement des riverains sur la voie publique. Ce projet de parking public permettra d'assurer le stationnement et la sécurité des habitants.

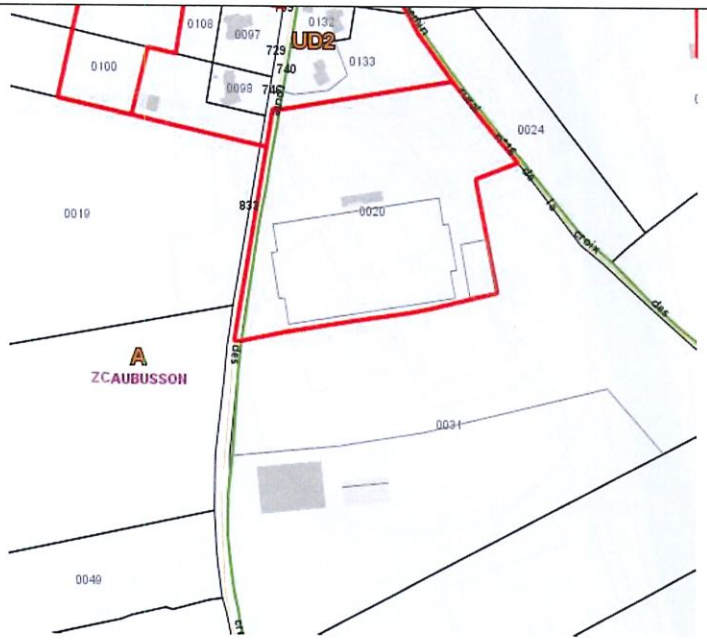
La superficie de l'ER 55 est de 121 m2.

Avant modification	Après modification
	

II-4 Mise à jour des sites agricoles

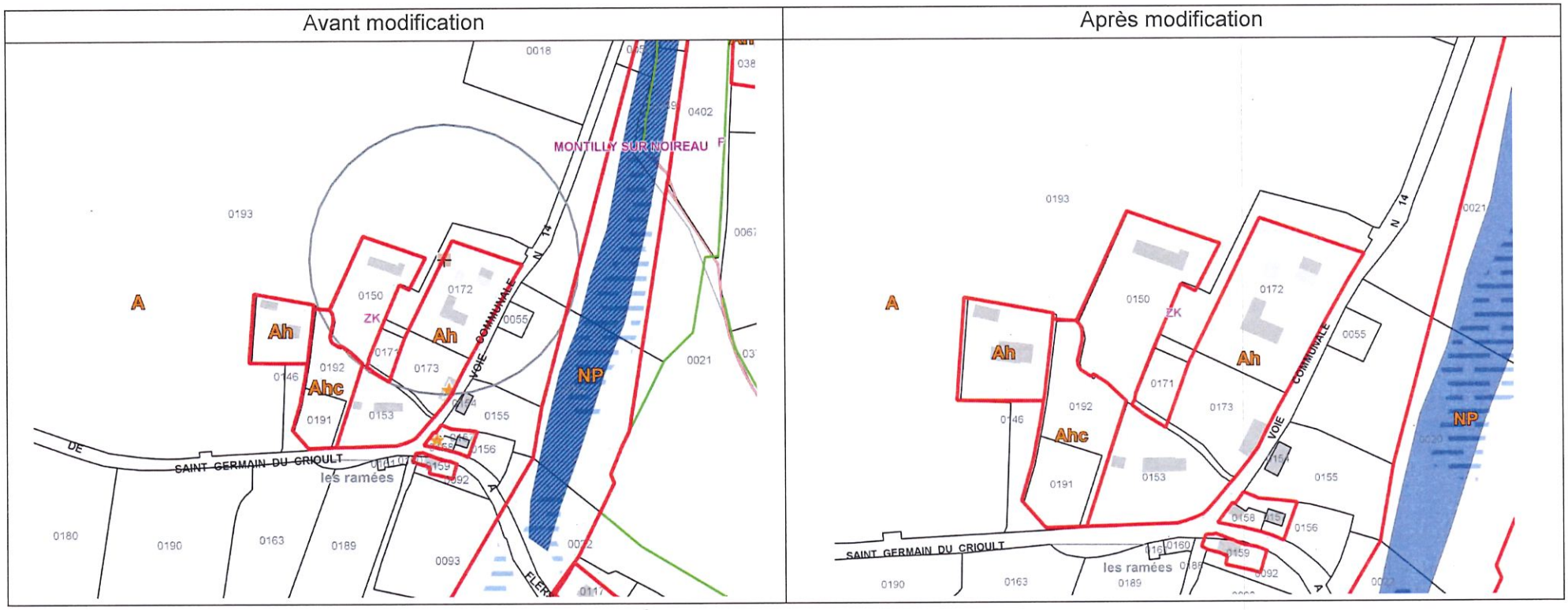
1 – AUBUSSON

Un nouveau siège agricole a été autorisé et construit sur la parcelle cadastrée ZC 31, au nord des terrains de sport communal. Il conviendra donc d'indiquer sur le zonage la présence de ce siège qui créé de fait une distance de réciprocité avec les habitations environnantes.

Avant modification	Après modification
	

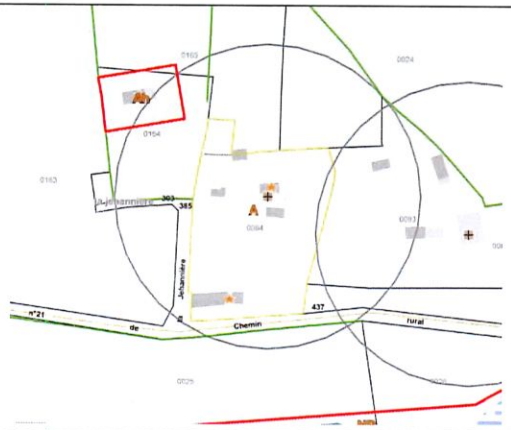
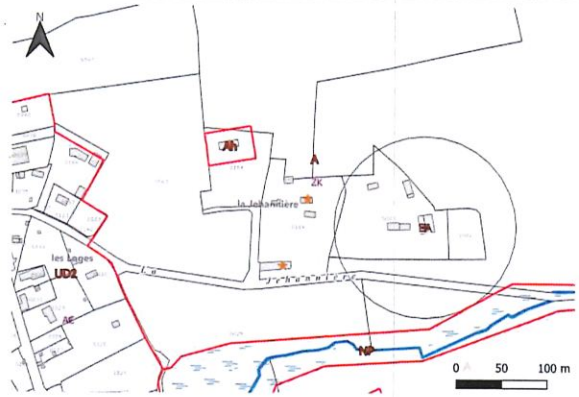
2 - CALIGNY

L'héliculteur, installé sur la parcelle cadastrée ZK n°172, a cessé son activité. Cette exploitation n'a pas été reprise. Il convient donc de supprimer sur le zonage la présence d'un site d'exploitation agricole.

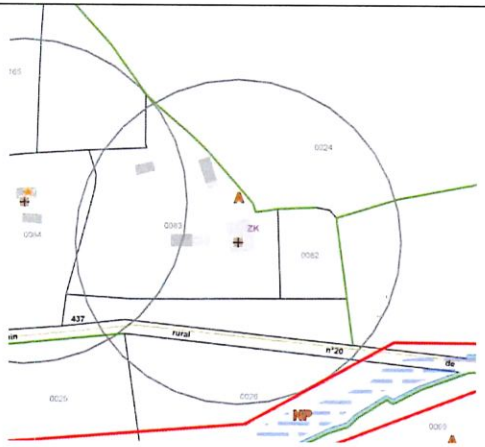
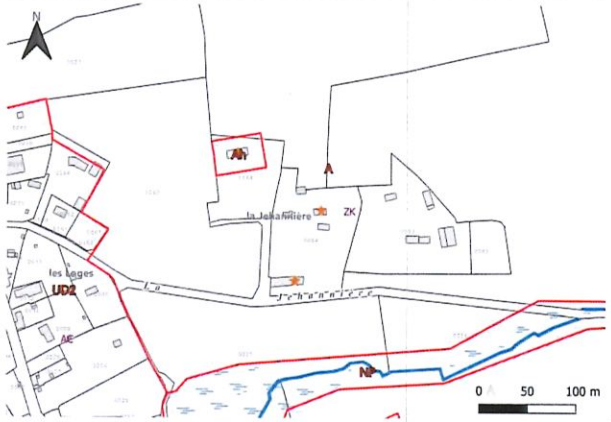


3 – CERISY BELLE ETOILE

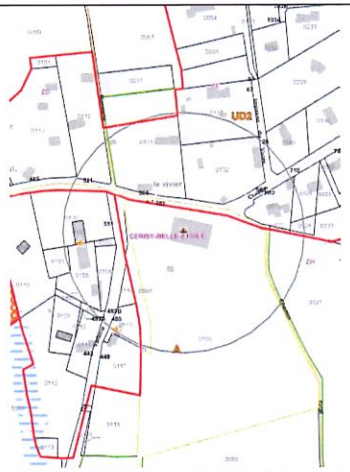
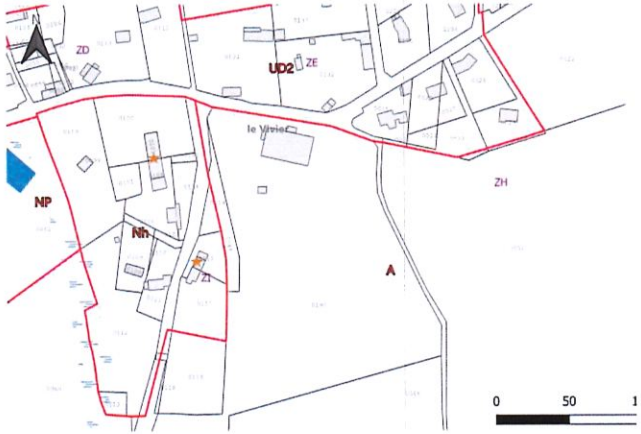
3-1 L'exploitant agricole, installé sur la parcelle cadastrée ZK n°84, a cessé son activité. Il convient donc de supprimer sur le zonage la présence d'un site d'exploitation agricole.

Avant modification	Après modification
	

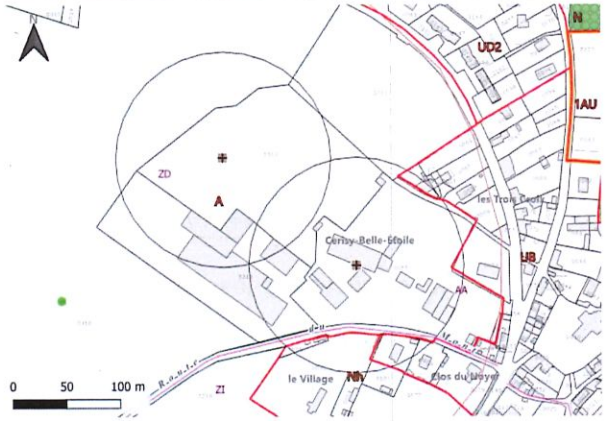
3.2 L'exploitant agricole, installé sur la parcelle cadastrée ZK n°83, a cessé son activité. Il convient donc de supprimer sur le zonage la présence d'un site d'exploitation agricole.

Avant modification	Après modification
	

3.3 L'exploitant agricole, installé sur la parcelle cadastrée ZI n°195, a cessé son activité et l'exploitation n'a pas été reprise. Il convient donc de supprimer sur le zonage la présence d'un site d'exploitation agricole

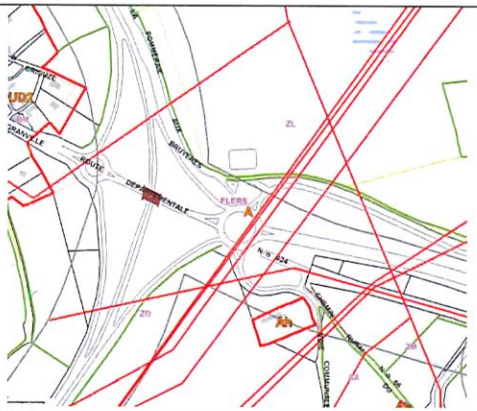
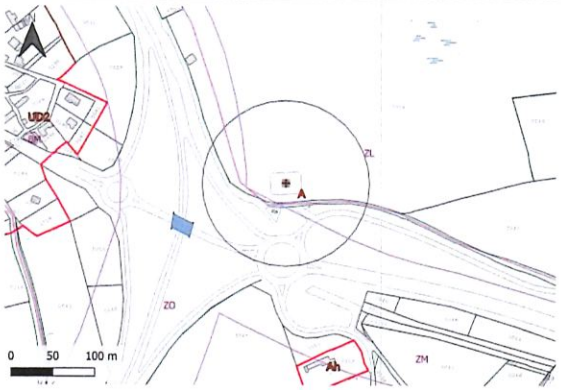
Avant modification	Après modification
	

3.4 L'exploitant agricole, installé sur la parcelle cadastrée ZD n°55, a créé un site de méthanisation sur la parcelle cadastrée ZD n°312. Il convient donc de porter modification du périmètre sur le zonage la présence de ce site qui créé de fait une distance de réciprocité avec les habitations environnantes.

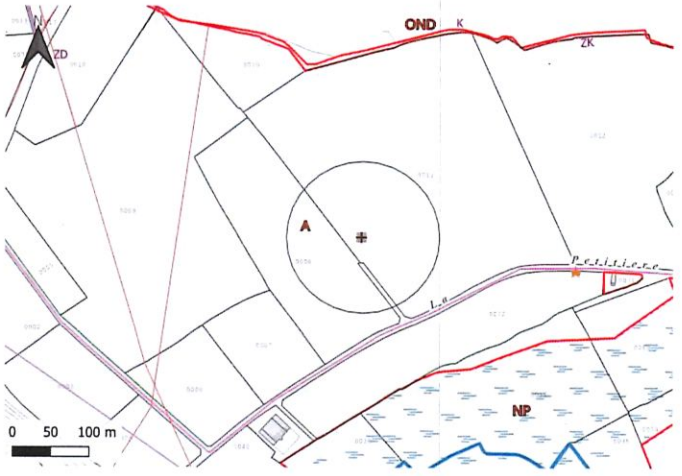
Avant modification	Après modification
	

4 – FLERS

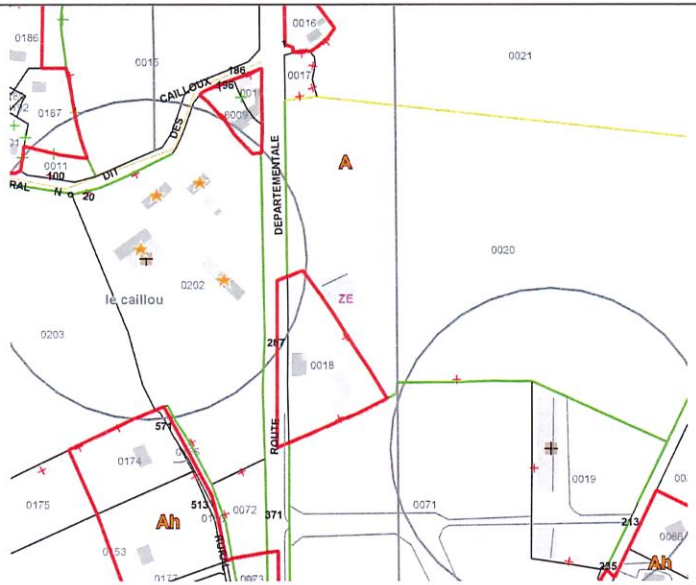
4.1 L'exploitant agricole a créé un silo de stockage déporté lié à la méthanisation, sur la parcelle cadastrée ZL n°26. Il convient donc d'indiquer sur le zonage la présence de ce site qui créé de fait une distance de réciprocité avec les habitations environnantes.

Avant modification	Après modification
	

4.2 L'exploitant agricole a créé un silo de stockage déporté lié à la méthanisation sur la parcelle cadastrée ZK n°11. Il convient donc d'indiquer sur le zonage la présence de ce site.

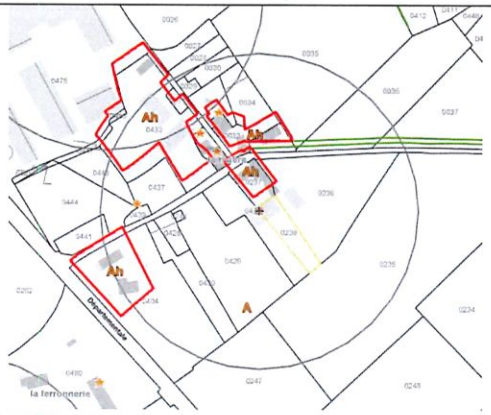
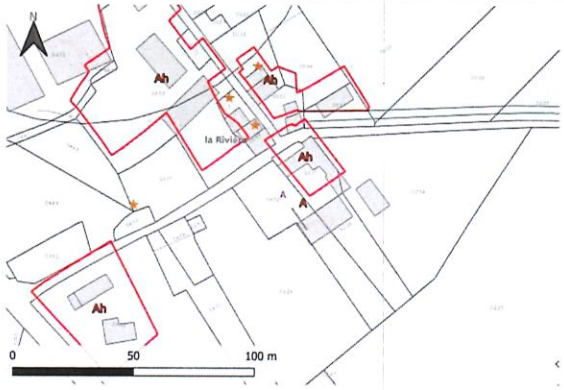
Avant modification	Après modification
	

4.3 Un nouveau site agricole a été autorisé et construit sur la parcelle cadastrée ZE 20. Il conviendra donc d'indiquer sur le zonage la présence de ce siège qui créé de fait une distance de réciprocité avec les habitations environnantes.

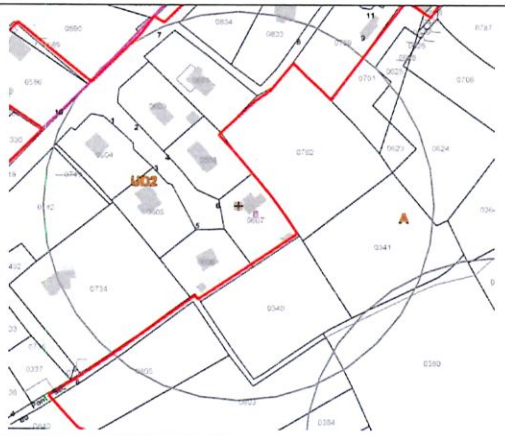
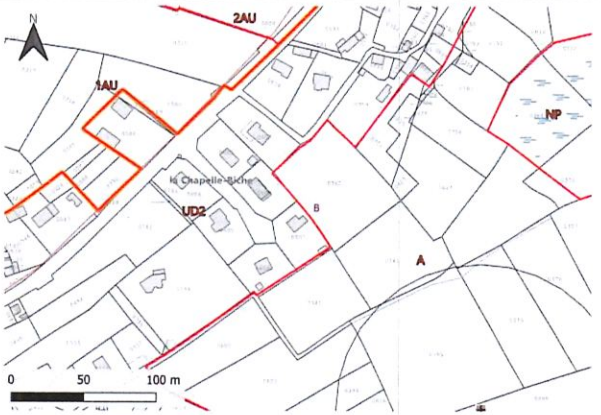
Avant modification	Après modification
	

5 – LA CHAPELLE BICHE

5.1 L'exploitant agricole, installé sur les parcelles cadastrées A n°238 et 432, a cessé son activité et l'exploitation n'a pas été reprise. Il convient donc de supprimer sur le zonage la présence d'un site d'exploitation agricole.

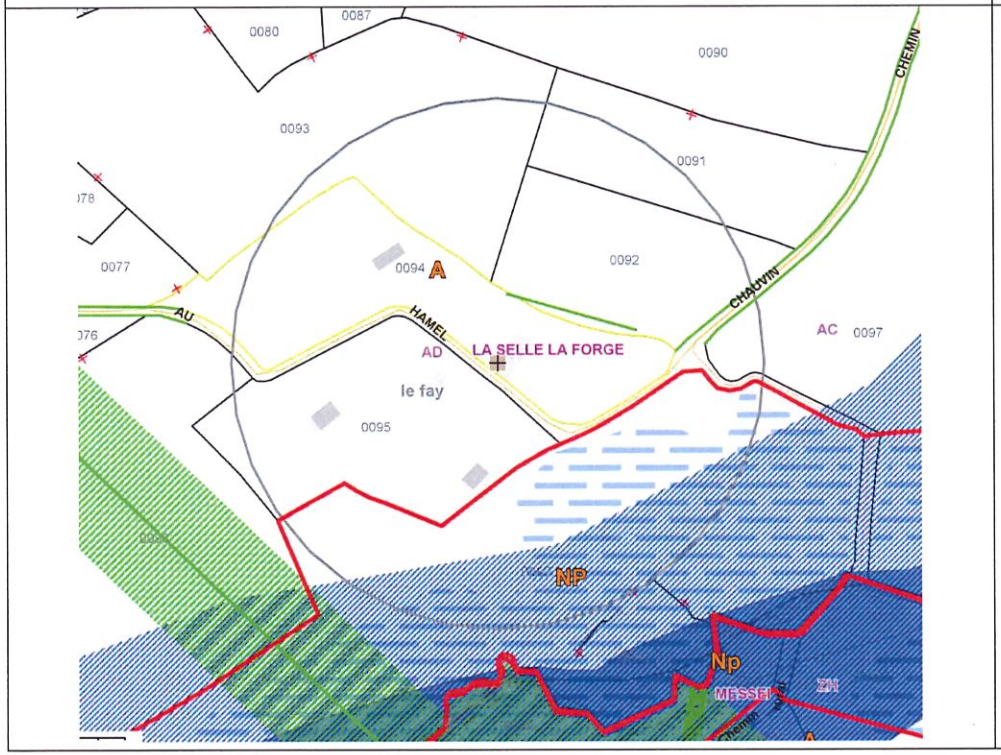
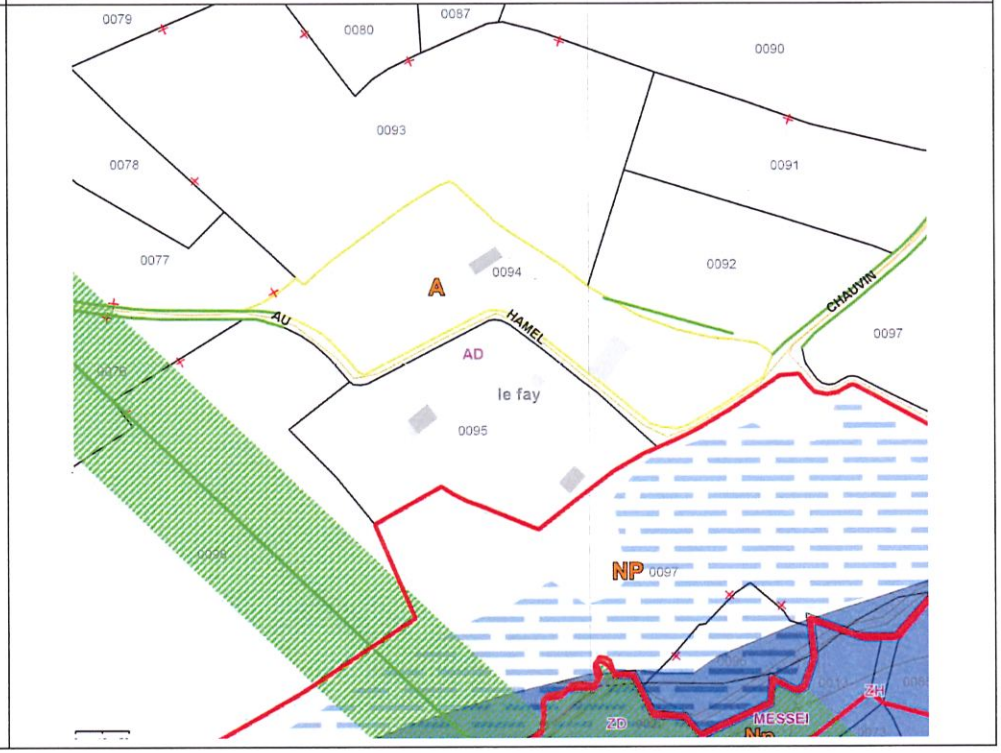
Avant modification	Après modification
	

5.2 L'exploitant agricole, installé sur la parcelle cadastrée B n°607, a cessé son activité. Il convient donc de supprimer sur le zonage la présence d'un site d'exploitation agricole.

Avant modification	Après modification
	

6 – LA SELLE LA FORGE

L'exploitant agricole, installé sur les parcelles cadastrées AD n°95 et 94, a cessé son activité. Il convient donc de supprimer sur le zonage la présence d'un site d'exploitation agricole.

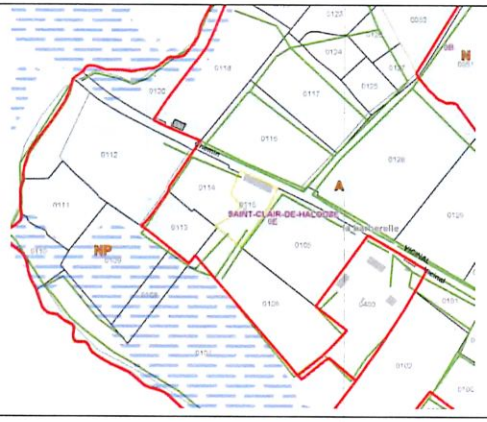
Avant modification	Après modification
	

7 – SAINT CLAIR DE HALOUZE

7.1 L'exploitant agricole, installé sur la parcelle cadastrée C n°452, a cessé son activité. Il convient donc de supprimer sur le zonage la présence d'un site d'exploitation agricole.

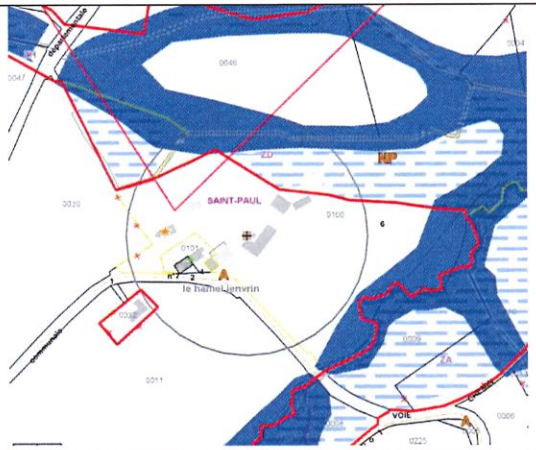
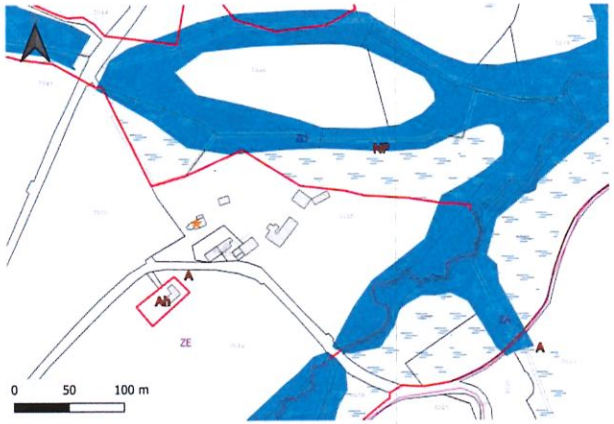
Avant modification	Après modification
	

7.2 L'exploitant agricole, installé sur la parcelle cadastrée E n°115 a cessé son activité. Il convient donc de supprimer sur le zonage la présence d'un site d'exploitation agricole.

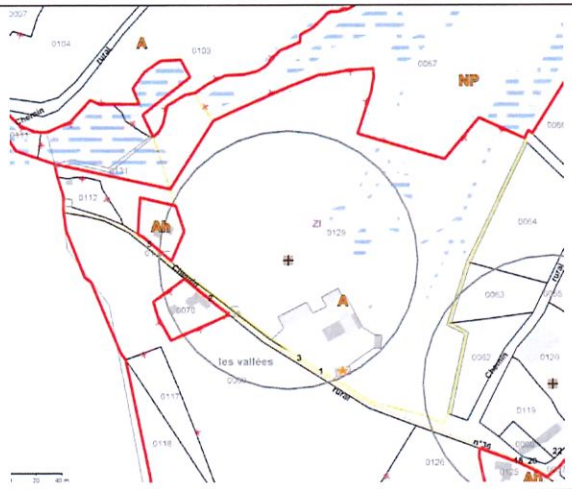
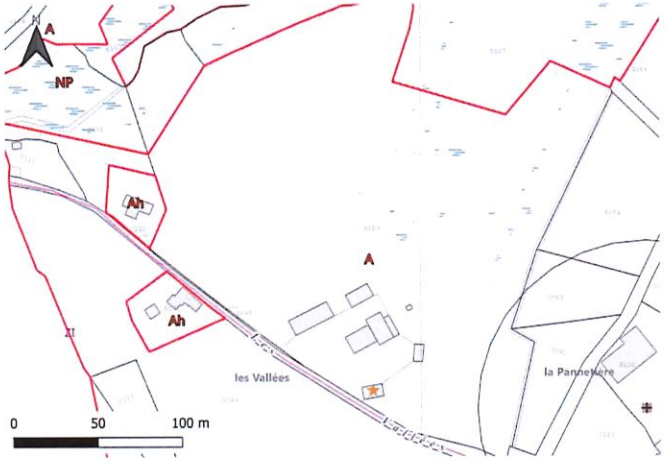
Avant modification	Après modification
	

8 – SAINT PAUL

8-1 L'exploitant agricole, installé sur la parcelle cadastrée ZD n°100, a cessé son activité. Il convient donc de supprimer sur le zonage la présence d'un site d'exploitation agricole.

Avant modification	Avant modification
	

8-2 L'exploitant agricole, installé sur la parcelle cadastrée ZI n°129, a cessé son activité. Il convient donc de supprimer sur le zonage la présence d'un site d'exploitation agricole.

Avant modification	Après modification
	

II-5 Modification d'Orientation d'Aménagement Programmée

L'OAP (document 3 du PLUI) comprend :

- Une OAP « habitat » tenant lieu de programme local de l'habitat (partie 1)
- Une OAP « déplacements » tenant lieu de Plan de Déplacement Urbain (partie 2)
- Une OAP dite de secteurs (partie 3)

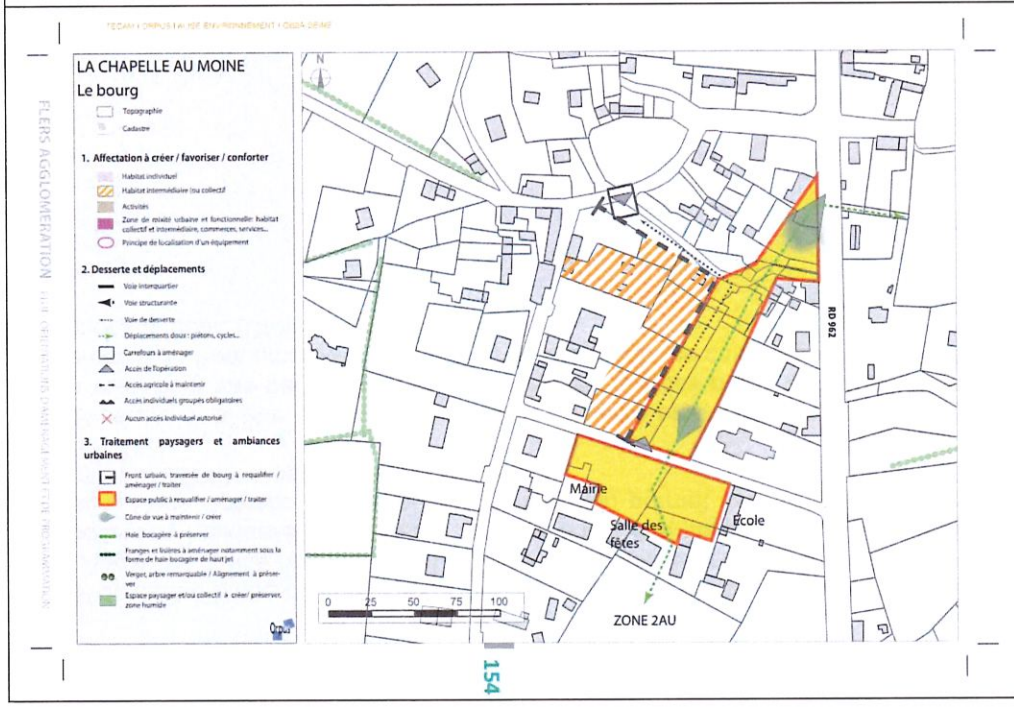
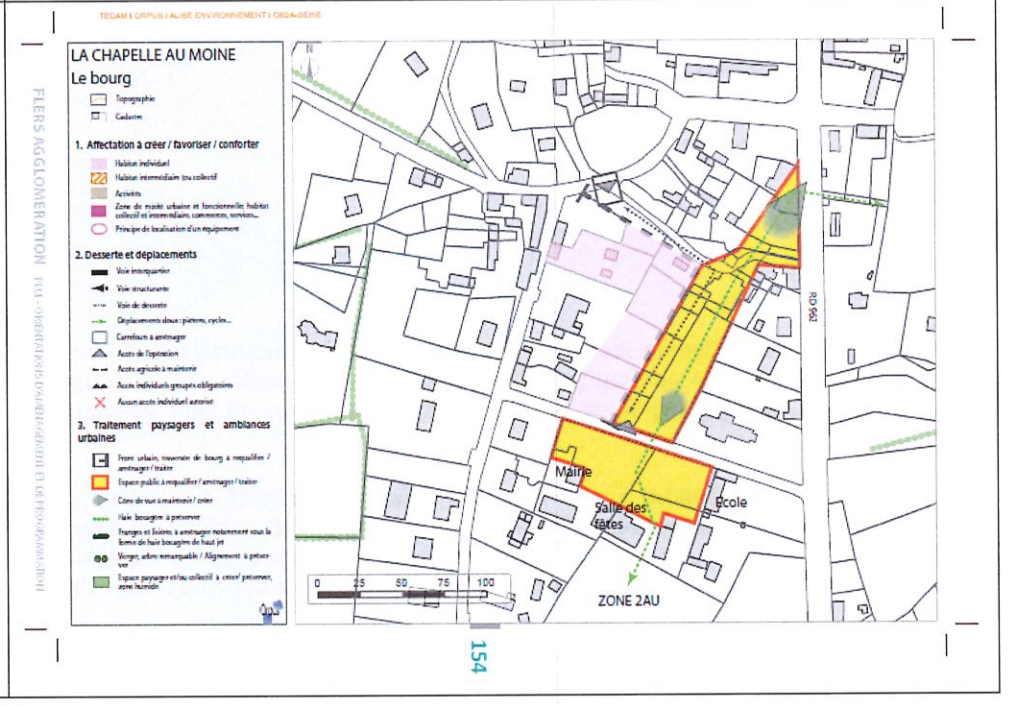
En application de l'article L 153-6 du Code de l'Urbanisme, le PLH et le PDU sont caducs depuis le 1er janvier 2020. Aussi, il convient dans le cadre de cette modification n°3 de supprimer les deux premières parties du document OAP.

La présente modification porte également sur des changements de zonage, dans la perspective de projets futurs.

1. La Chapelle au Moine – Centre bourg

L'OAP du centre bourg couvre la zone 1AU d'une superficie d'environ 6 963 m² ainsi qu'un petit secteur en zone U (au nord-ouest). La commune de la Chapelle au Moine et Flers Agglo ont confié (entre 2017 et 2021) à l'Etablissement Public Foncier de Normandie la mission de déconstruire d'anciens bâtiments et deux habitations et de traiter des pollutions résiduelles. En effet le site présentait des pollutions aux hydrocarbures qui trouvaient leurs origines dans d'anciennes activités de stockage et de station essence. Cette opération de renouvellement urbain permet ainsi de libérer environ 5000 m² de terrains inscrits dans cette OAP qui seront propriétés de la commune (revente par l'EPFN programmée en 2022).

L'OAP pourra ainsi être mise en œuvre sur la partie en propriété communale. La commune envisage ainsi de créer des lots à bâtir sur la partie Nord-Ouest. Le long de la future voie, dont une partie de l'emprise a déjà été acquise par la commune, il est envisagé du logement individuel (et non intermédiaire) de type « maison de ville ». La recherche d'un front urbain est maintenue, en précisant que celui-ci pourra être obtenu par un traitement harmonieux des clôtures sur rue et par un alignement des façades et pignons à créer. (Cf annexe OAP p 153-154).

OAP avant	OAP après modification
	

2. Flers – La Jossière

La zone de la Jossière est couverte par l'OAP dite de « la Jossière » et a une vocation mixte d'activités sur la partie Est et de logements sur la partie Ouest. Le PADD (page 53) présente les zones d'activités existantes au sud de Flers, dont la zone de la Jossière.

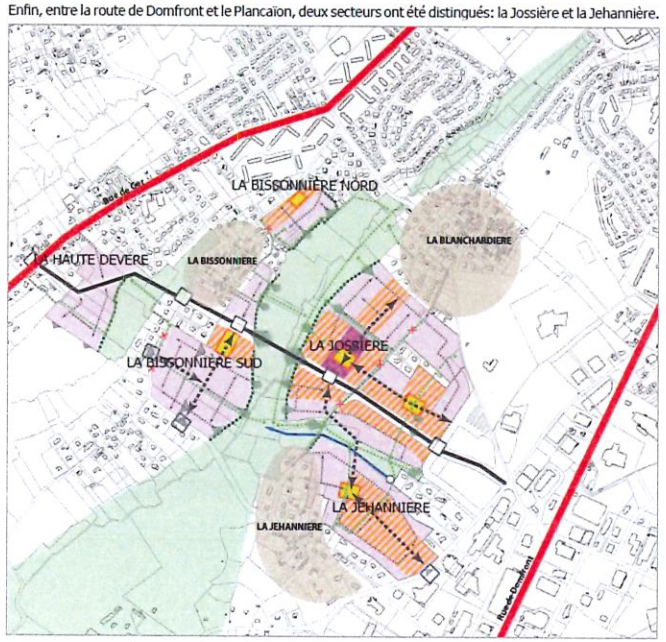
Flers Agglo doit constituer des réserves foncières à vocation économique sur la base de son dynamisme et en vertu de la stratégie de sobriété foncière que la collectivité a souhaité mettre en œuvre (requalification, densification de l'urbanisation, résorption de friches). Les zones d'activités existantes sur Flers sont entièrement occupées, et les derniers terrains devant être commercialisés par Flers Agglo sont réservés. Flers Agglo ne peut répondre à un nombre important de demandes d'implantations d'activités artisanales et de commerces sur le secteur de Flers Sud à proximité des autres enseignes et zones d'activités (Crochère, Jossière, Grand Champs, champs courses…).

L'objet de la modification porte ainsi sur la transformation d'une partie de la zone 1AU en 1AUZm sur environ 3 ha. Aussi, le classement de foncier, propriété de Flers Agglo, prévu initialement pour l'habitat, situé idéalement en limite des zones d'activités économiques existantes, permettrait un complément mesuré des zones d'activités économiques et l'installation de nouvelles activités dont le territoire a besoin. Les demandes de création de commerce (>300m² de surface commerciale) ou d'ateliers/entrepôts pour de l'activité artisanale pourraient s'installer sur ce secteur nécessitant un reclassement en zone 1AUZm. Ce changement de zonage permettra l'extension de la zone de la Jossière vers l'Ouest, le long de l'axe inter-quartier.

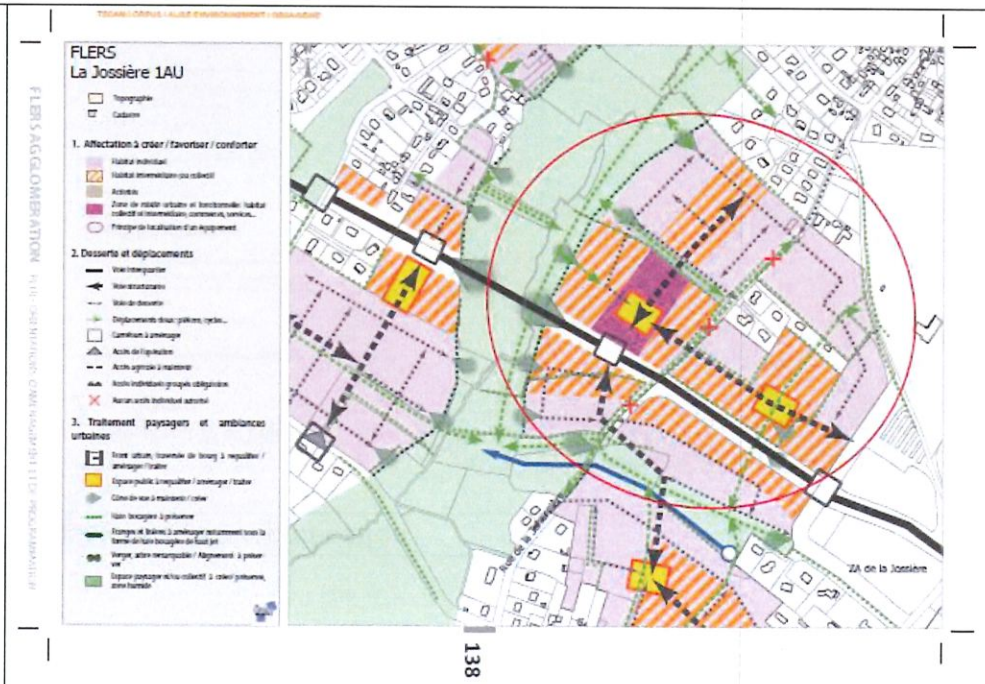
Le PADD (page 49) évoque la nécessité de créer des espaces tampon entre les espaces résidentiels et les espaces économiques. Cette orientation sera reprise dans l'OAP.

Ainsi la page 125 et page 138 présentant le projet global Flers sud sera modifié en intégrant la nouvelle OAP de la Jossière.

OAP de la Jossière avant modification



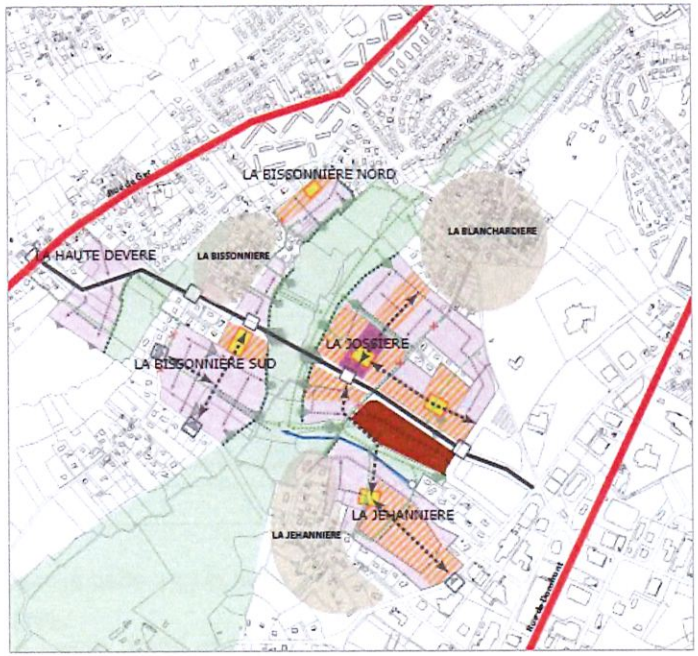
125



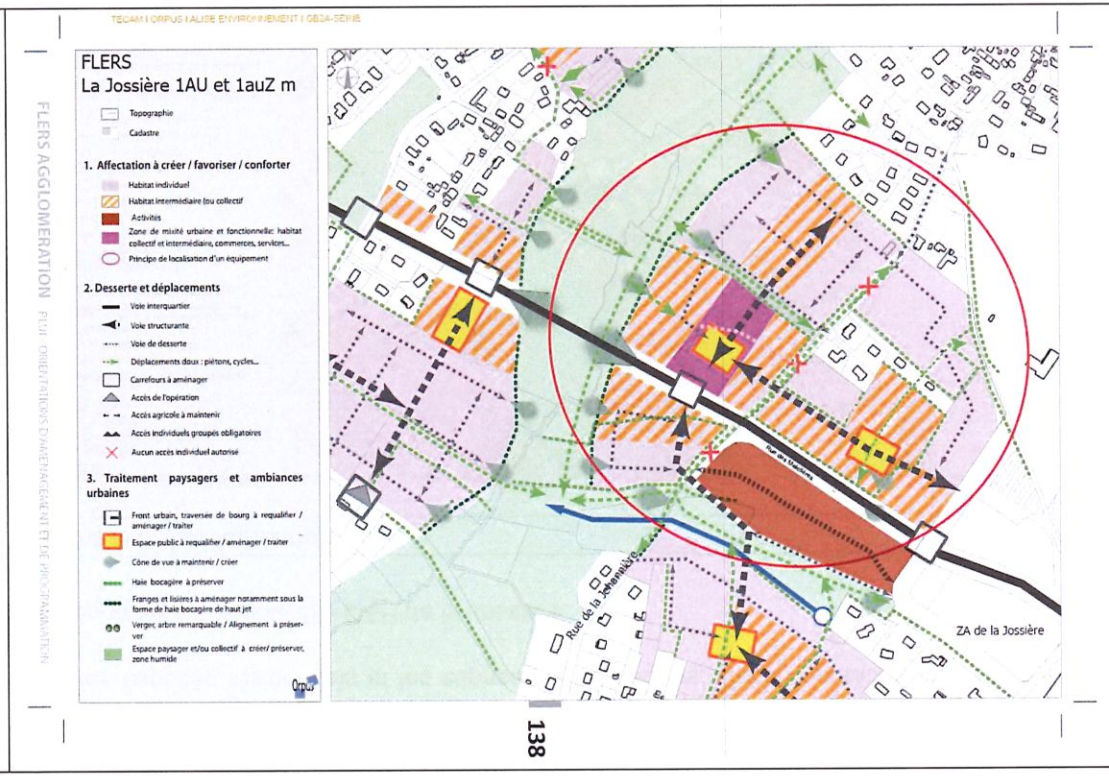
138

OAP de la Jossière après modification

Enfin, entre la route de Domfront et le Plancaïon, deux secteurs ont été distingués: la Jossière et la Jehannière.

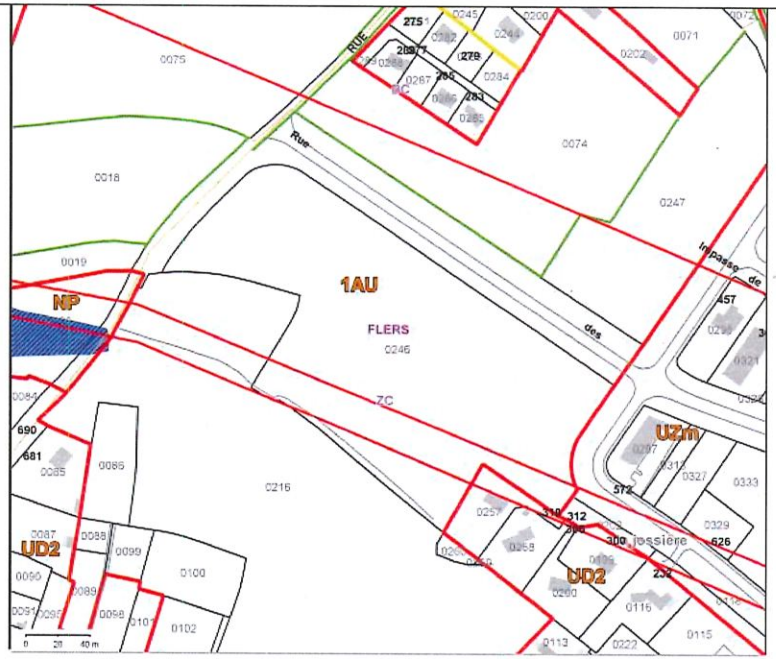
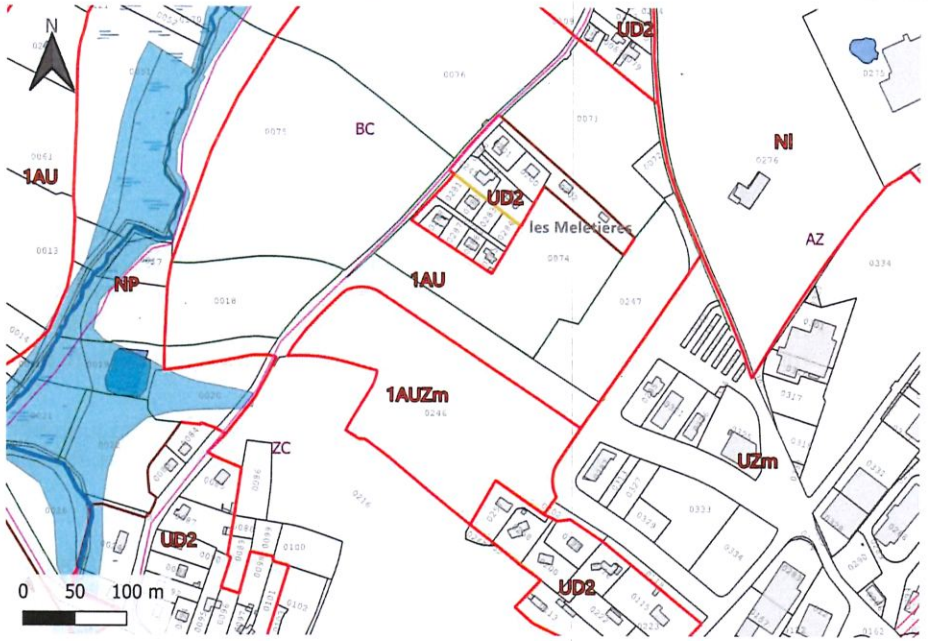


125



138

Le zonage sera ainsi modifié afin de transformer une partie de la zone de 1AU en 1AUZm. Cette modification porte sur la parcelle cadastrée ZC 246 pour une superficie totale de 29 885 m².

Avant modification	Après modification
	

3. Flers OAP de la Gare

L'OAP de la gare fait l'objet d'une mise en compatibilité dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique du secteur du Plancaïon. Mais seule la partie concernant la future zone d'activités du Plancaïon a été modifiée (à savoir côté rue Durrmeyer). Or il s'avère que l'OAP de la gare a fait l'objet de réflexions lors des études urbaines menées sur le secteur de la gare et du Plancaïon et qu'il convient d'en modifier la deuxième partie. Il convient notamment de prendre en compte le projet de création d'une continuité piétonne le long du Plancaïon qui partira de la Bissonnière pour rejoindre le centre-ville. Ce cheminement sera complet lorsque la passerelle au-dessus des voies ferrées envisagée dans le cadre du projet gare/plancaïon aura pu être réalisée.

Il convient donc d'identifier ce projet de cheminement dans l'OAP. Ce cheminement se traduira, dans le cadre de la modification par la création de nouveaux emplacements réservés (Cf. page 19 du présent rapport).

Le projet d'aménagement de ce secteur devra prendre en compte l'intégration des mobilités douces et actives. Cet objectif est précisé dans l'OAP modifiée et les intentions de changement des sens de circulation sont abandonnées au profit d'une étude d'aménagement des rues Schnetz et de la gare.

Par ailleurs, l'OAP décrit la nécessité de créer « deux ou trois immeubles » d'habitat collectif de type R+2+atttique ou R+3+attique (60 à 80 logements environ).

La superficie disponible pour la réalisation de nouveaux logements avec rez-de-chaussée commerciaux et/ou de services représentera 4500 m² et non 6300 m² afin de tenir compte de l'élargissement du trottoir envisagée qui impactera les dits-terrains, et de l'emprise nécessaire pour réaliser le parvis au pied de la future passerelle. Ainsi l'objectif de logements est ramené de 60/80 logements à 40/50 logements sachant que la densité moyenne sur Flers était fixée à 25 logements par hectare. Cet objectif est nettement supérieur. Enfin l'OAP ne précisera pas le nombre d'immeubles à créer pour laisser plus de souplesse au projet.

Voir annexe OAP pages 104 à 107.

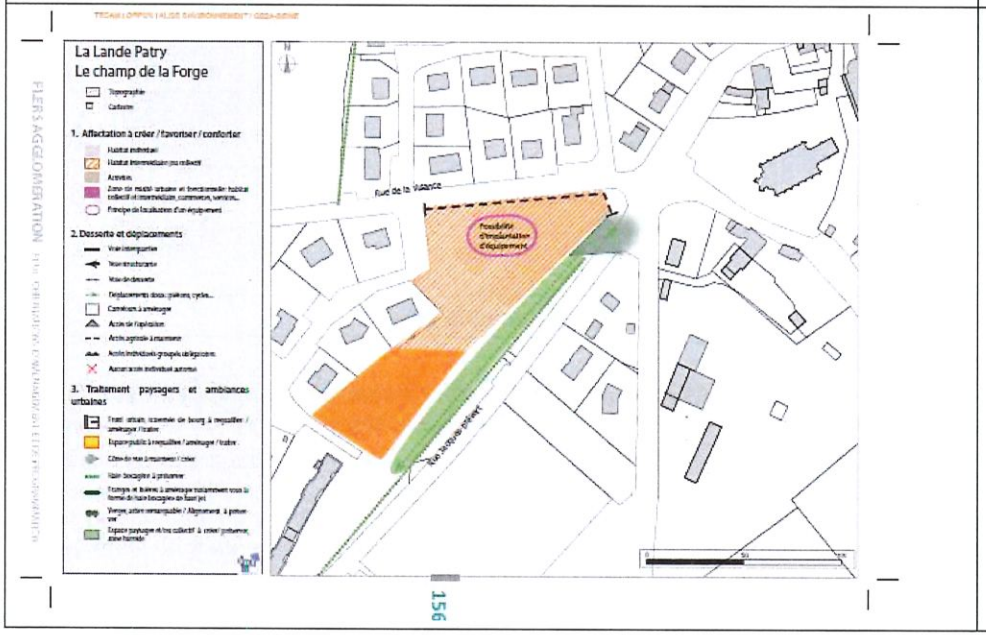
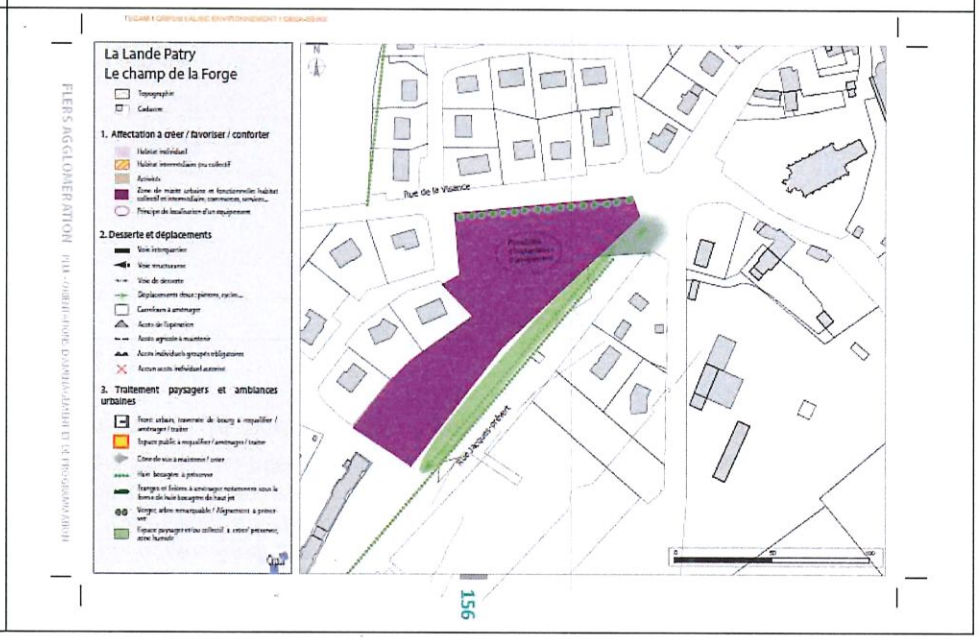
4. La Lande Patry « Le champ de la Forge »

Le secteur d'aménagement dit du « Champ de la Forge », situé en face de l'église représente une superficie d'environ 1.3 ha et est classé en zone 1AU. Le zonage ne sera pas modifié à l'occasion de cette modification n°3.

Cependant, la vocation avait été orientée vers un projet d'EPHAD, établissement pour personnes âgées. Or, le projet n'a pas été retenu au titre des financements du département de l'Orne et n'a donc pas pu voir le jour.

Le terrain est propriété de la commune et les élus ont souhaité repenser le projet afin de créer une centralité qui n'est pas présente sur cette commune. Ainsi, il est proposé de modifier l'OAP afin de permettre la réalisation de nouveaux logements dont la localisation en continuité des logements sociaux et face à l'école est idéale. L'OAP prévoit de plus la possibilité de créer des locaux avec des activités commerciales et/ou des services (associations, des activités culturelles...) Ce secteur aura ainsi des vocations de mixité urbaine et fonctionnelle permettant de créer une centralité sur cette commune.

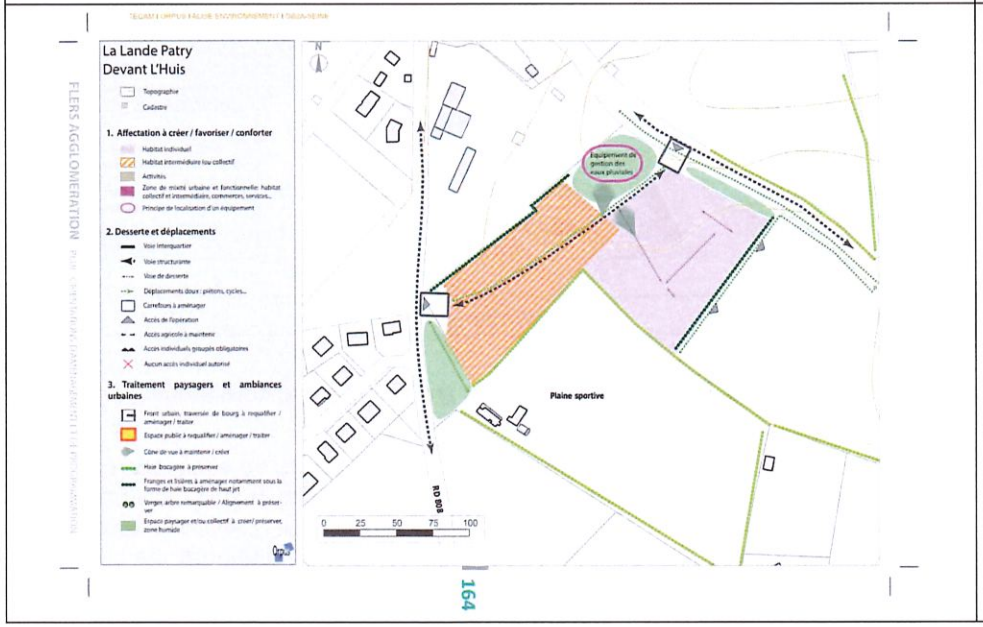
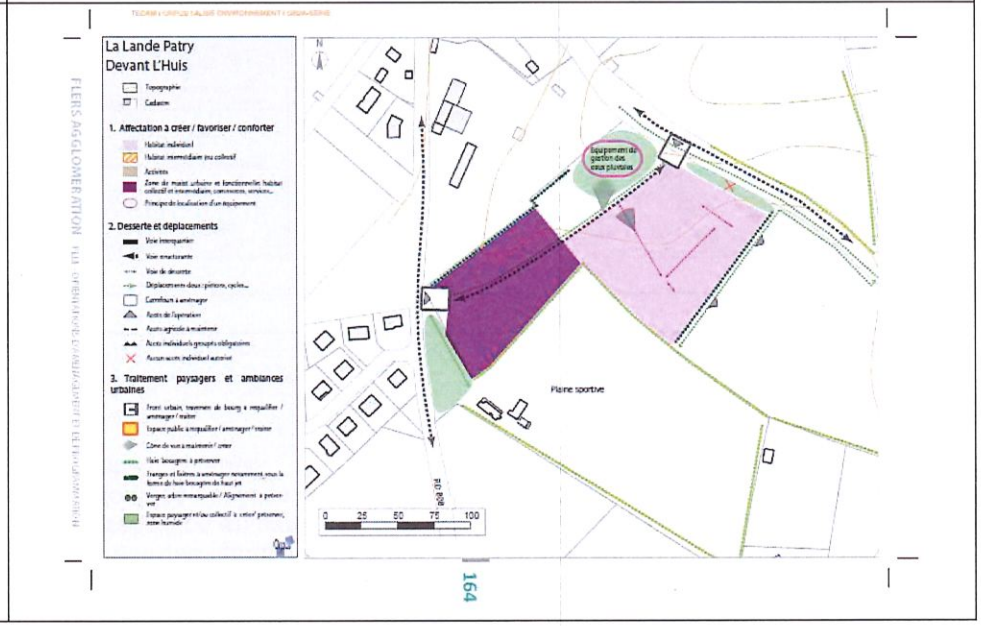
Ainsi l'OAP serait modifiée comme suit (voir annexe OAP pages 155 et 156) :

OAP Actuelle	OAP modifiée
	

5. La Lande Patry – Devant l'huis

Ce secteur d'OAP concerne une zone 1AU d'environ 2,2 ha. L'OAP prévoyait la création uniquement de logements. Or ce secteur est situé à proximité de l'aire de sport, ainsi qu'à moins de 150 m de l'école par le chemin situé entre le parking du cimetière et l'école. Ainsi les élus de La Lande Patry envisage la possibilité d'accueillir dans ce secteur un équipement public ou d'intérêt collectif, en complément d'une offre de logements intermédiaires (à l'ouest de la zone) et individuels (à l'est de la zone). Ce secteur d'OAP aurait ainsi une vocation de mixité urbaine et fonctionnelle dans la partie ouest en lien direct avec les équipements publics existants et une vocation d'habitat individuel dans la partie est comme prévu initialement. Les orientations d'accès, de maintien des franges, des cônes de vues ne sont pas modifiés.

L'objectif était de 44 logements, il est proposé de le redéfinir au regard d'une densité moyenne de 14 logements/ha, correspondant aux orientations de l'OAP habitat (supprimée par cette modification). (Voir annexe OAP pages 163 et 164.)

OAP avant modification	OAP après modification
	

6. La Selle la Forge – Le Jardinet

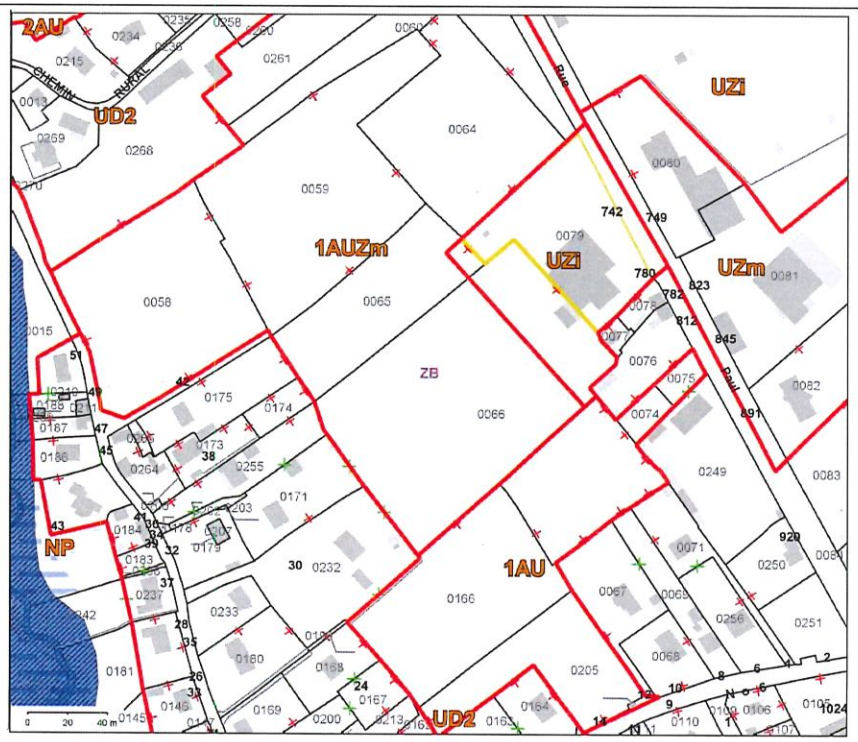
Dans la partie sud de l'OAP « Le Jardinet », un projet d'habitat intermédiaire ou collectif (représenté sur la carte en hachures orange) est envisagé. A l'Est, sur la parcelle ZB 79 est implantée l'entreprise Besnard SAS. Elle souhaiterait acheter une partie de la parcelle ZB 66 pour réaliser une deuxième extension de ses bâtiments / parkings.

Flers Agglo envisage de vendre la parcelle cadastrée ZB 66 et une partie de la parcelle ZB 65 à l'entreprise Besnard SAS. Cette cession modifie le projet d'aménagement de la zone du jardinet par Flers Agglo. Ainsi la présente modification vise à réduire le tracé de la future voirie de desserte (représentée en pointillés noirs épais) qui arrivera en impasse au droit de la parcelle cadastrée ZB 65.

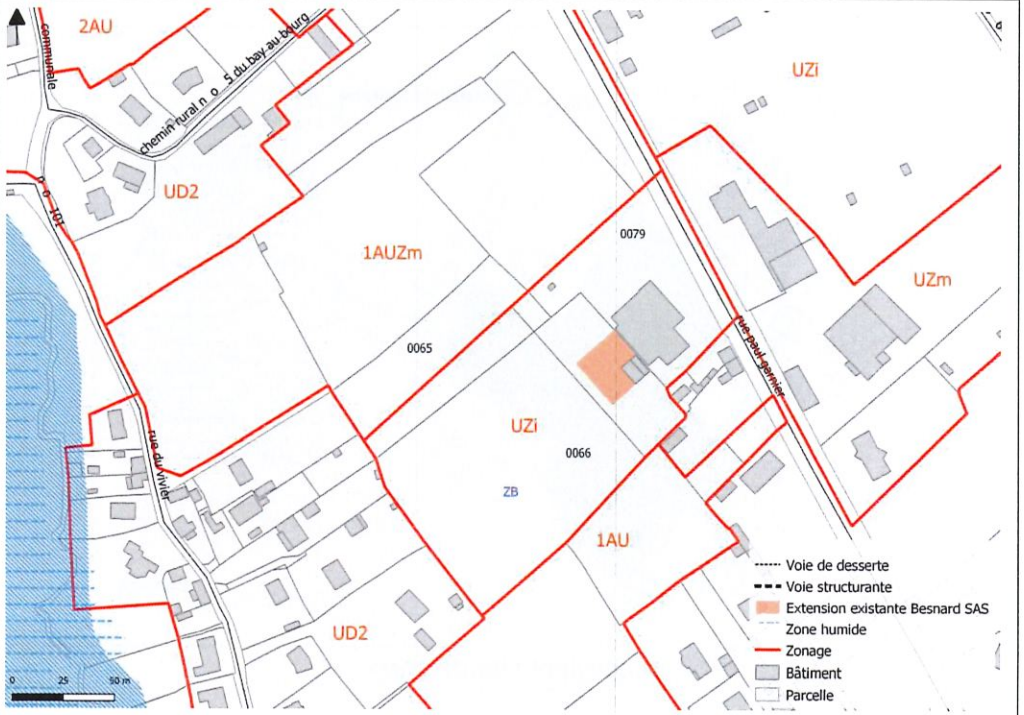
Cette modification se traduit à la fois sur le zonage et sur l'OAP (voir annexe OAP pages 171 et 172).

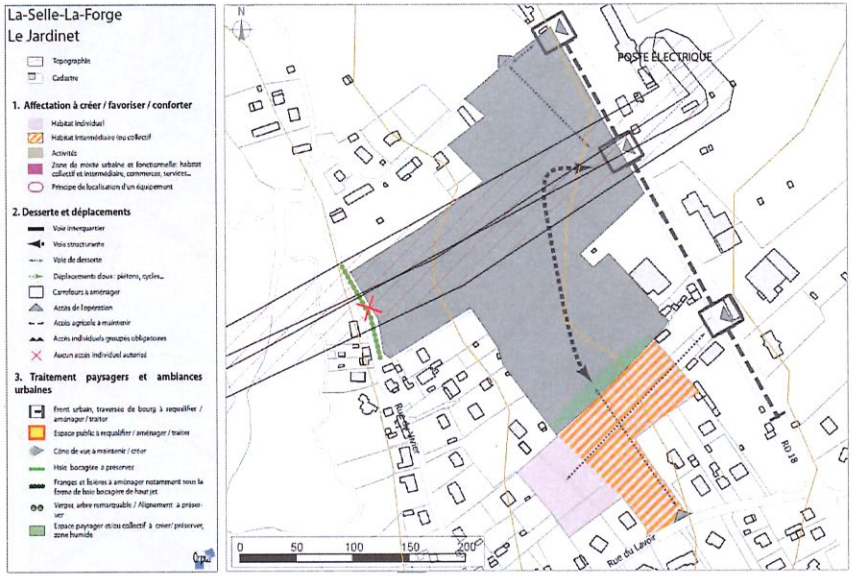
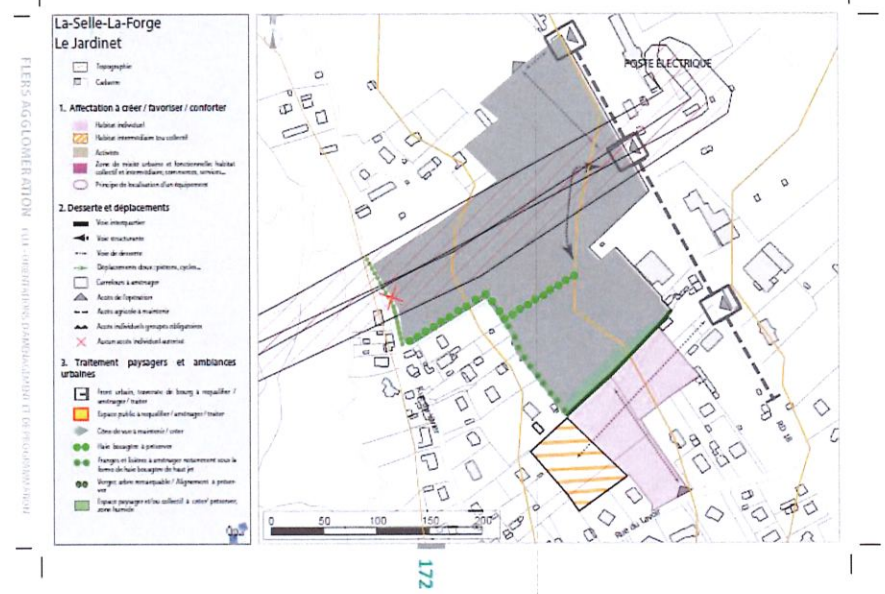
La superficie modifiée de 1AUZm en UZi est de 9714 m2.

Avant modification



Après modification



OAP avant modification	OAP après modification
	

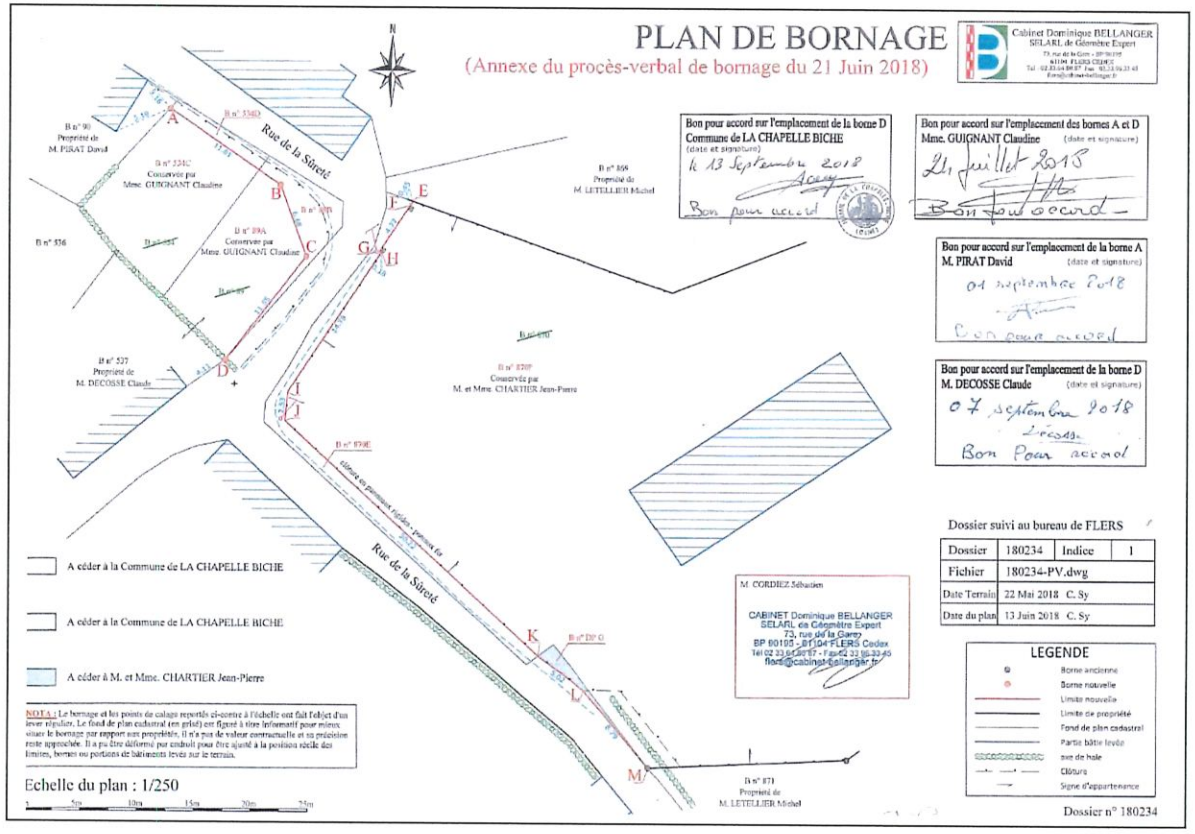
II-6 Changement de zonage

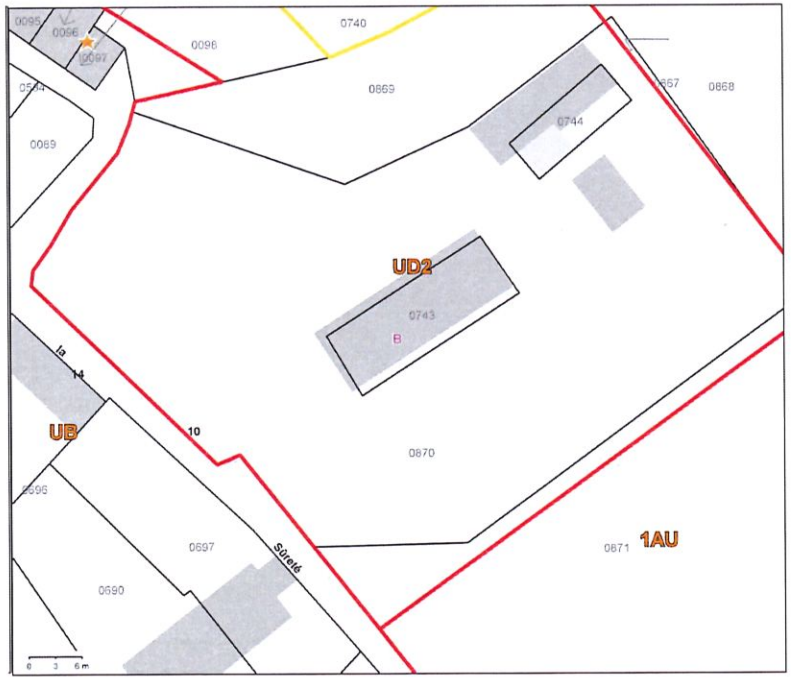
1. La Chapelle Biche

La commune a souhaité élargir la rue de la Sûreté afin de la sécuriser. Des achats et échanges de terrains entre la commune et le propriétaire de la parcelle B 870 ont été effectués. Dans le cadre du bornage, la parcelle cadastrale B 876, appartenant à la commune a été transférée au propriétaire de la parcelle B 870. Or, cette petite parcelle de 6 m2 (indiquée par une flèche noire sur la deuxième carte ci-dessous) n'est pas classée en zone UD2 comme le reste de l'unité foncière.

Afin d'homogénéiser le zonage, il est proposé d'intégrer cette parcelle B 876 à la zone UD2 et de ne pas la laisser en UB.

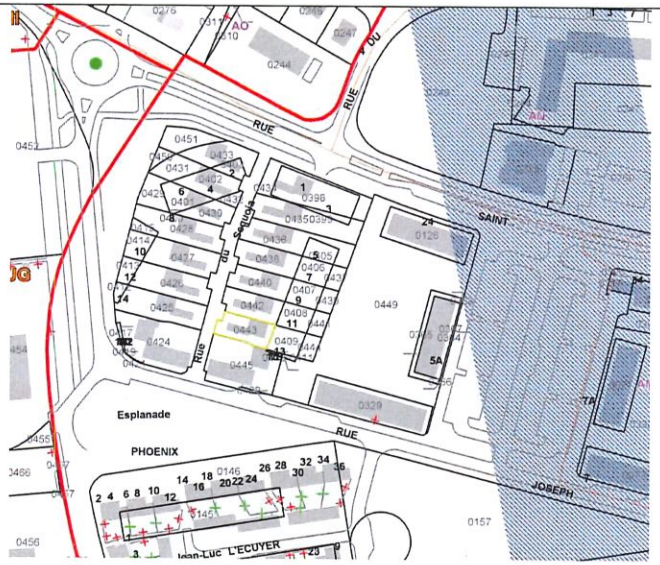
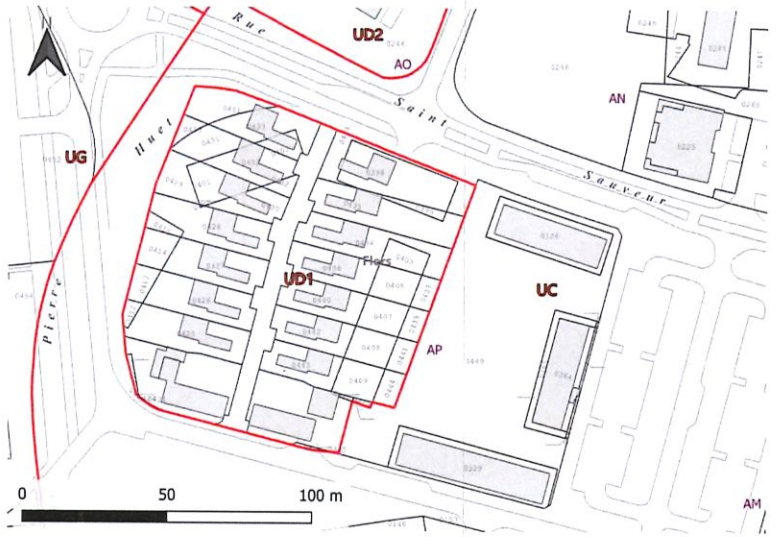
La modification de la zone UB en UD 2 représente 6 m².



Avant modification	Après modification
	

2. Flers

Suite à la démolition d'immeubles collectifs, un quartier résidentiel a été construit. Or, le secteur est resté classé en zone UC, sous-secteur à dominante d'habitat collectif. Il convient de mettre à jour ce nouveau quartier constitué d'habitats individuels en zone UD1.

Avant modification	Après modification
	

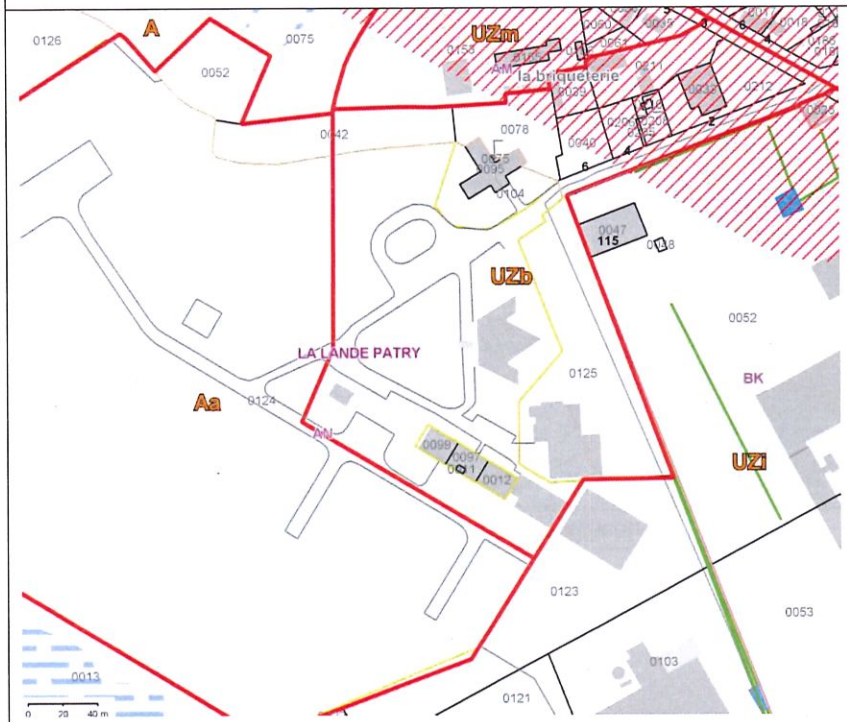
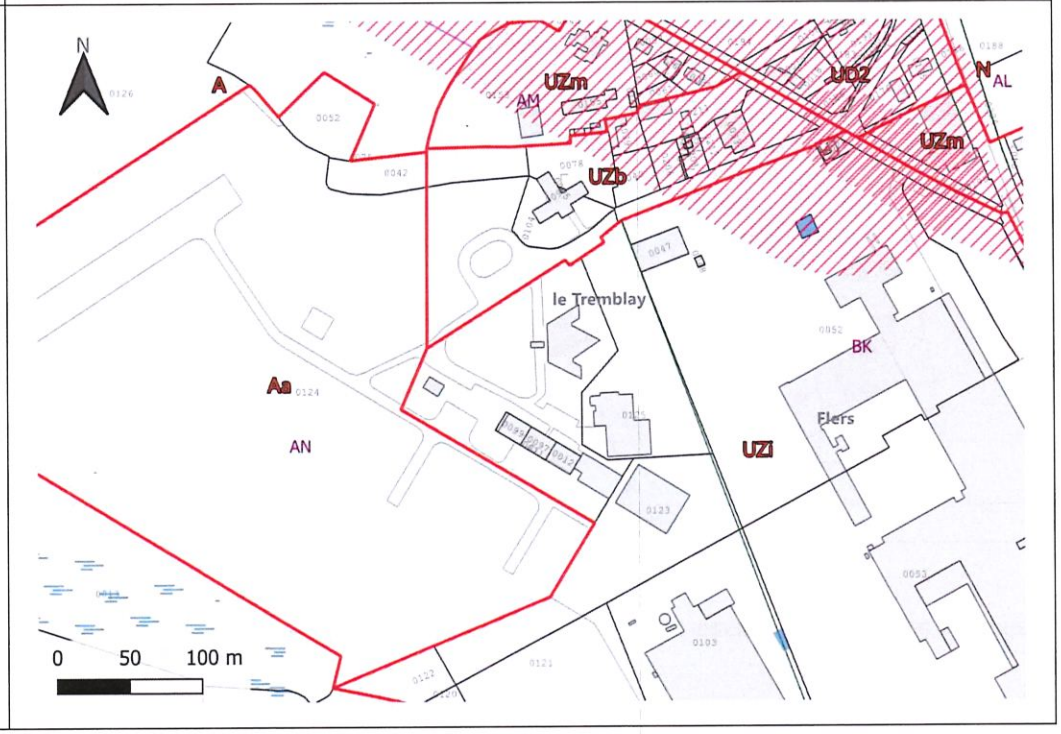
3. La Lande Patry – Le Tremblay

L'entreprise ROVAL implantée sur le site du Tremblay, a acquis récemment l'ancienne pépinière d'entreprises à la CCI. La société ROVAL a développé une activité de conditionnement en lien avec son site industriel qui sera pérennisée, et envisage de se développer sur le nord.

Afin de permettre le développement économique de la société et la mutation du site, la présente modification transforme le zonage d'une partie des parcelles AN n°124, 99, 97, 11 et 12 de UZb en « UZi » dans la continuité du zonage existant.

La zone UZi permettra ainsi à la fois le développement de l'activité de la société Roval, mais aussi l'évolution des bâtiments de bureaux.

La superficie modifiée de la zone UZi est de 23 364 m2.

Avant modification	Après modification
	

Vue direction sud-est de la parcelle cadastrée AN 116, sur les bâtiments actuels de l'aérodrome à côté de la Chambre de commerce et d'industrie Ouest Normandie.



Vue direction sud, bande enherbée de la parcelle cadastrée AN 116 qui accueillera une voirie permettant l'accès à l'entreprise ROVAL.

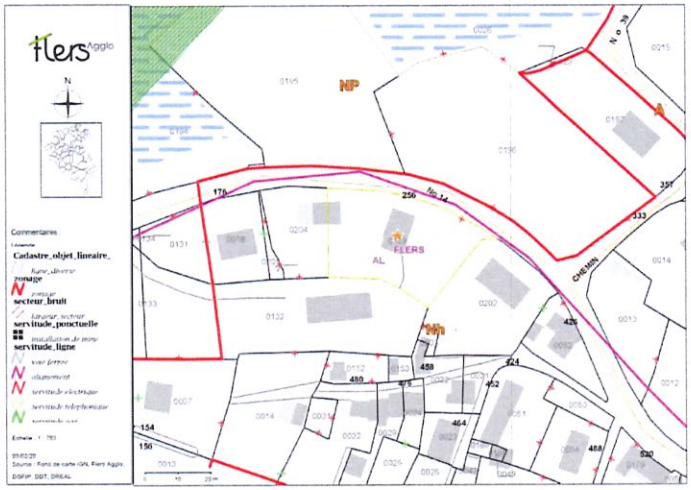


II-7 Correction de référence cadastrale

Flers – Les Basses Folletières

Un bâtiment d'intérêt patrimonial (identifié comme tel dans le PBIL par un étoilage), est situé sur la parcelle cadastrée AL 139, aux Basses Folletières à Flers.

Une erreur de référence cadastrale a été constatée. L'objet de la modification 3 est de corriger cette erreur.



Avant modification

Flers

Identification			Caractéristique du bâti		Description	Prescription	Proposition	Photos
Désignation	Réf. Cadastrales	Localisation	Epoque de construction	Etat de conservation				
Les Basses Foltières	ZE 135	Les Basses Foltières	1512	bonne	Ancien logis en pierre couverture en ardoise,ouvertures encadrées de pierre de taille avec escalier en façade	conserver la pierre et le style traditionnel du bâtiment. Conserver les linteaux avec inscriptions et encadrement en pierre.Conserver les escaliers extéieurs		

Après modification

Les Basses Foltières	AL 139	Les Basses Foltières	1512	Moyen	Ancien logis en pierre couverture en ardoise,ouvertures encadrées de pierre de taille avec escalier en façade. Ce patrimoine est riche d'éléments intérieurs.	conserver la pierre et le style traditionnel du bâtiment. Conserver les linteaux avec inscriptions et encadrement en pierre.Conserver les escaliers extérieurs		

II-8 Suppression d'OAP

1. La Bazoque – OAP « La Viardière »

Par modification n° 2 en date du 11 avril 2019, l'OAP de la Bazoque a été modifiée comme suit.



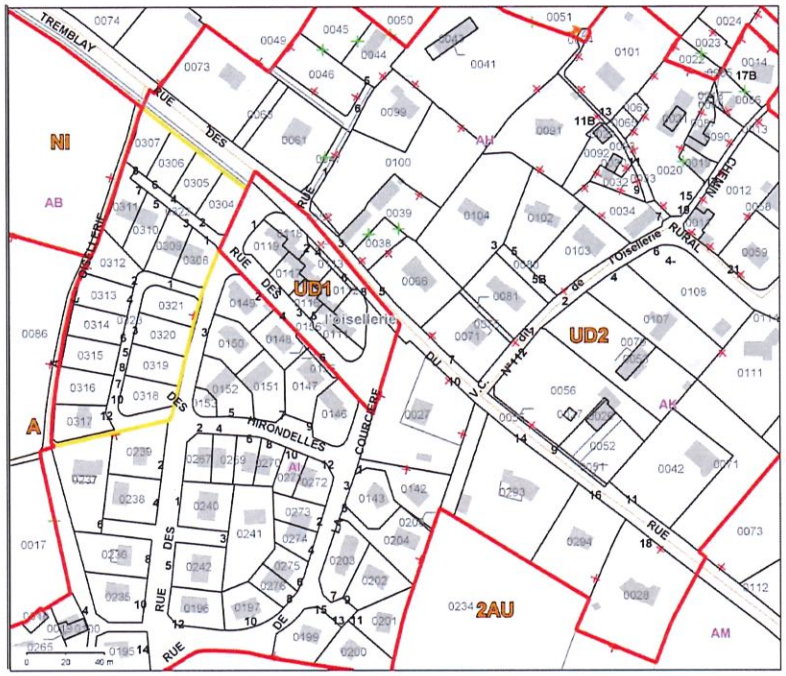
Lors de cette modification, il a été omis de modifier le linéaire jaune qui indique les secteurs d'OAP sur le zonage. En conséquence la modification n°3 porte sur la suppression du contour jaune de la parcelle B 301, pour ne plus faire référence à aucune OAP lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Avant modification	Après modification
	

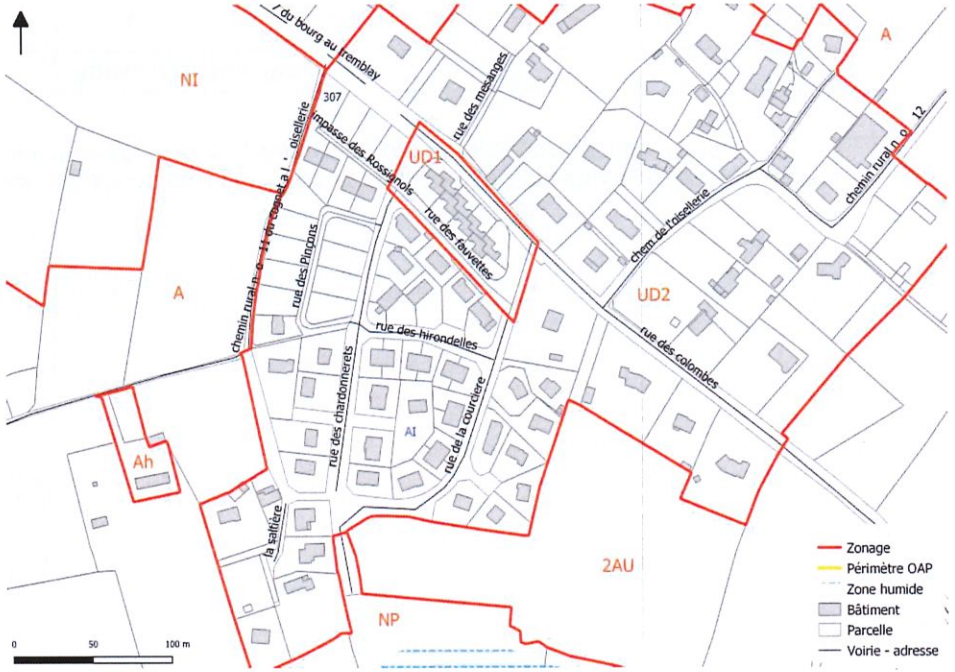
2. La Lande Patry – OAP « L'Oisellerie »

Par modification n° 2 en date du 11 avril 2019, la zone 1AU de l'Oisellerie a été modifiée en UD2. A cette occasion l'OAP de l'Oisellerie a été conservée (par erreur) car lors de cette modification il a été omis de modifier le linéaire jaune qui indique les secteurs d'OAP sur le zonage. En conséquence la modification n°3 porte sur la suppression du contour jaune des parcelles AI 307, 306, 305, 304, 311, 310, 309, 308, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321 et 322, pour ne plus faire référence à aucune OAP lors de l'instruction des d'autorisations d'urbanisme.

Avant modification



Après modification

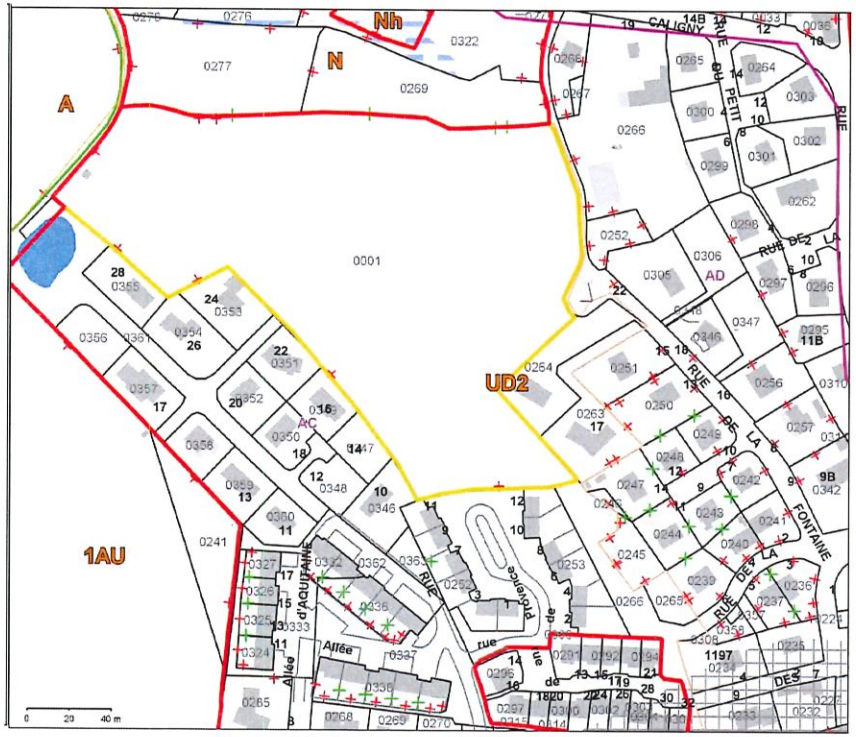


3. Saint-Georges-des-Groseillers – OAP « Pré au Jardin »

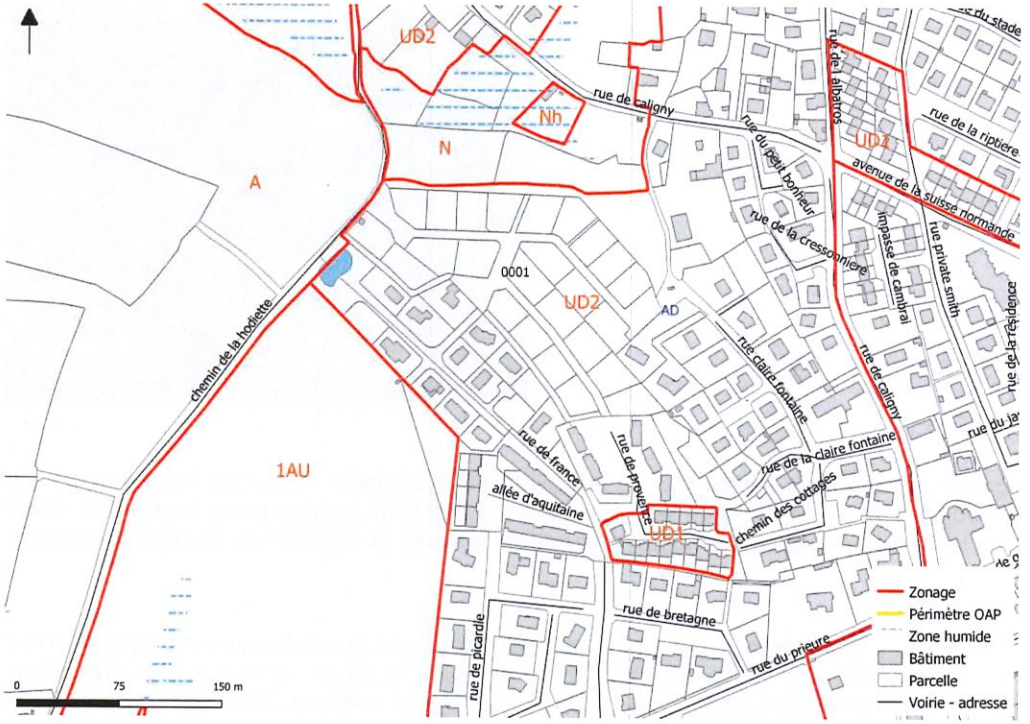
Par modification n° 2 en date du 11 avril 2019, la parcelle AD 0001 classée 1AU a été reclassée en zone UD2 et l'OAP du Pré au Jardin a été supprimée.

Lors de cette modification il a été omis de modifier le linéaire jaune qui indique les secteurs d'OAP sur le zonage. En conséquence la modification n°3 porte sur la suppression du contour de la parcelle AD 0001 pour ne plus faire référence à aucune OAP lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Avant modification



Après modification



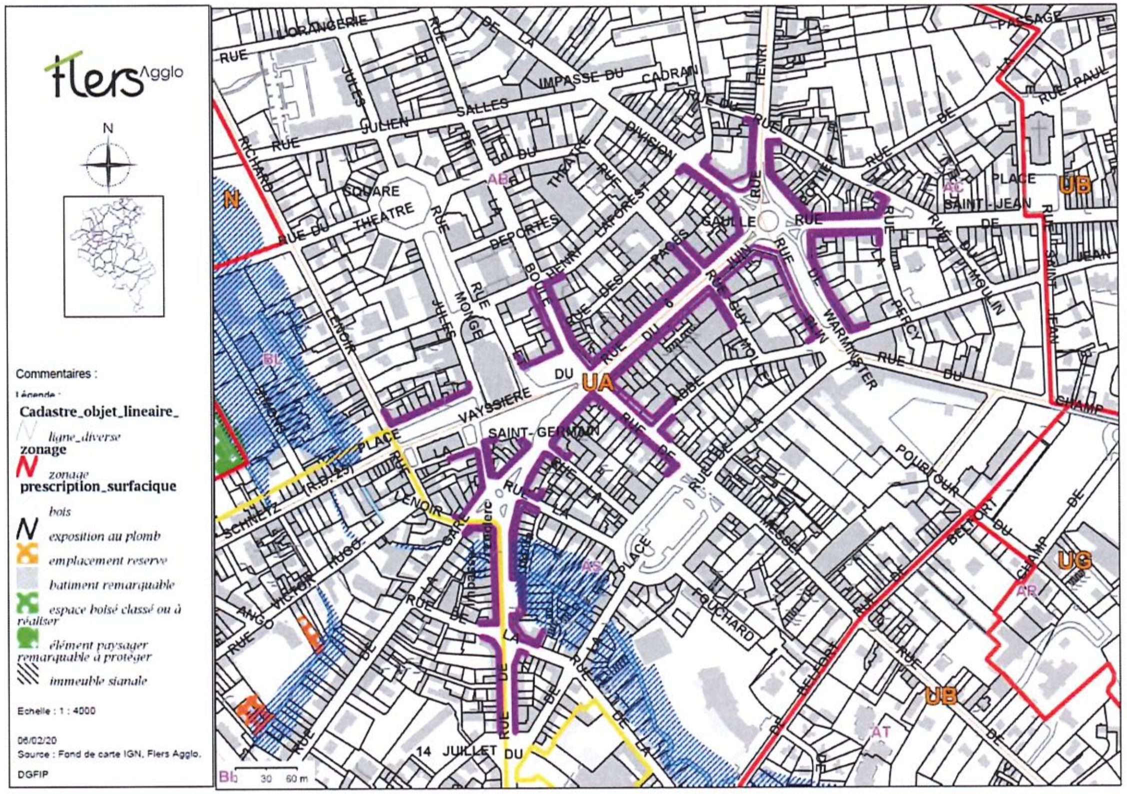
II-9 Servitudes de maintien et de renforcement de la diversité commerciale

1. Flers - Centre-ville

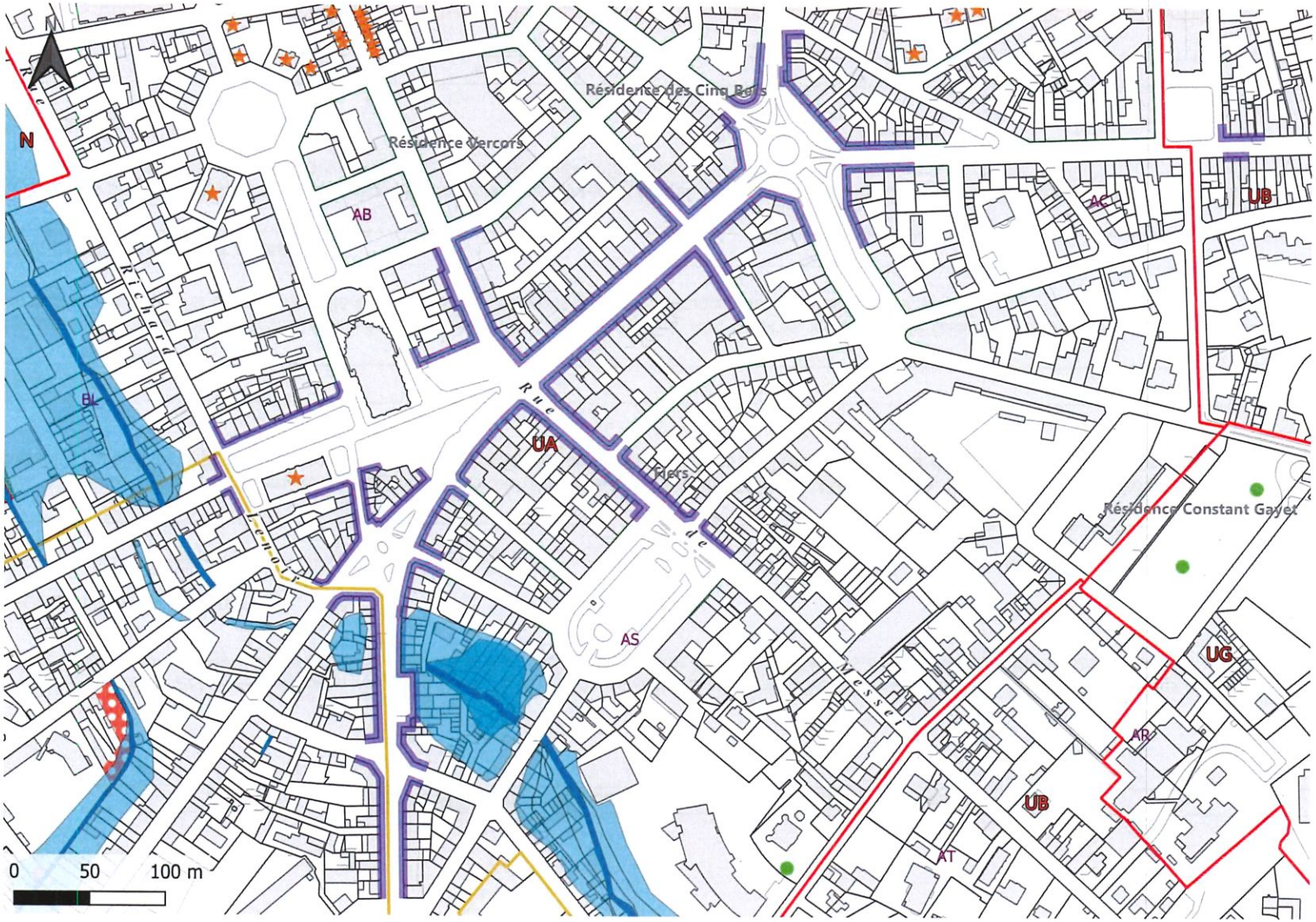
Afin de conserver le dynamisme et l'attractivité du centre-ville de Flers, des servitudes dites « de maintien et de renforcement de la diversité commerciale » *(cf modification proposée pour l'article 6.10.1 des définitions et règles communes à l'ensemble des zones, p. 58 de la présente modification)* existent dans les annexes du PLUi. Dans le cadre de l'Opération de Revitalisation de Territoire et pour concentrer la présence d'activités commerciales dans le secteur du centre-ville, le périmètre de ces servitudes applicables est modifié.

La présente modification consiste en l'évolution du tracé du linéaire violet indiquant les servitudes de maintien et de renforcement de la diversité commerciale pour tenir compte de la dynamique existante et de maintien d'équilibre notamment rue de Messei, des places Saint jean et Vayssières. La modification propose de réduire le linéaire notamment aux franges des rues Henri Véniard et de la 11ème DB dont la vocation commerciale est moins prégnante. La servitude ainsi modifiée renforce par ailleurs l'objectif de maintien de la diversité commerciale dans les angles de rues identifiées.

Avant modification



Après modification



II-10 Modification de certains articles du règlement

1. Définitions et règles communes à l'ensemble des zones

1.1 Définitions

Dans le cadre du règlement écrit du PLUI, les principaux termes utilisés dans le code de l'urbanisme sont définis dans le chapitre « Définitions et règles communes ». Or, certains termes doivent être précisés ou ajoutés afin de tenir compte des évolutions, et de les adapter au contexte local. Les définitions doivent être modifiées comme suit.

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

CONSTRUCTION

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par **l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme**. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'**article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme (version 2015)**.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et séparés de celle-ci, tels que remises, abris de jardin, garages, locaux vélos, celliers, piscines, etc.

EQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTERET GENERAL

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, éducatifs et services annexes, culturel, sportif, cultuel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CONSTRUCTION

~~Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par **l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme.** En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'**article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme (version 2015)**.~~

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme, en sous-sol ou en surface.

Les constructions se différencient des autres types d'édifices tels que les installations, ouvrages ou bâtiments. Les constructions comprennent notamment les éléments en surplomb (constructions sur pilotis, dans les arbres...) et les constructions qui n'entrent pas dans la définition du bâtiment telles que les pergolas, piscines, sous-sols etc.
La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut être considérée comme une construction existante.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les ~~locaux de faibles dimensions~~ dépendances ayant un caractère accessoire ou complémentaire au regard de l'usage de la construction principale et séparés ou non de celle-ci, tels que remises, abris de jardin, garages, locaux vélos, celliers, piscines, etc.

EQUIPEMENTS d'INTERET COLLECTIF OU D'INTERET GENERAL

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général ou d'intérêt collectif, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, éducatifs et services annexes, culturel, sportif, cultuel, défense et sécurité, ainsi que les services publics ~~administratifs~~ divers.

EXTENSION

Une extension consiste en un agrandissement de la construction existante ayant un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

RESIDENCE COMMUNAUTAIRE

Une résidence communautaire correspond à des locaux d'hébergement ou d'habitations dont les résidents ont des besoins communs comportant à la fois des espaces privatifs et des espaces affectés à la vie collective.

1.2 Les Règles communes

Dans le cadre du plan action cœur de ville, la ville de Flers souhaite renforcer son identité commerciale en maintenant et densifiant ses commerces et activités de services en centre-ville. Toutefois, la formulation actuelle des servitudes relatives au commerce n'est pas assez précise et laisse l'opportunité à des activités ne renforçant pas la dynamique commerciale de s'installer. La nouvelle formulation exempte les hébergements touristiques du droit de s'installer au rez-de-chaussée dans les zones où les servitudes dites « de maintien et de renforcement de la diversité commerciale » s'appliquent.

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

ARTICLE 6 – PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

(...)

6.10 – Servitudes d'urbanisme figurées au plan

6.10.1 – Servitudes dites « de maintien et de renforcement du commerce »

Conformément à l'article L. 151-16 (version 2016) du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

Ainsi, plusieurs fronts bâtis comprenant aujourd'hui des rez-de-chaussée à vocation commerciale sont signalés sur les documents graphiques accompagnant le présent règlement.

Dans le secteur identifié sur le plan de zonage « Maintien et renforcement des locaux d'activités » :

- le changement de destination des locaux d'activités situés à rez-de-chaussée, à destination de l'habitation, est interdit,
- en cas de nouvelle construction, il est interdit d'affecter le rez-de-chaussée du bâtiment à une destination autre que celle d'activité.

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

6.10.1 – Servitudes dites « de maintien et de renforcement de la diversité commerciale »

Conformément à l'article L. 151-16 (version 2016) du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

Ainsi, plusieurs fronts bâtis comprenant aujourd'hui des rez-de-chaussée à vocation commerciale sont signalés sur les documents graphiques accompagnant le présent règlement.

Dans le secteur identifié sur le plan de zonage « Maintien et renforcement des locaux d'activités » :

- le changement de destination des locaux d'activités et/ou de commerce situés à rez-de-chaussée, à destination de l'habitation et à destination des autres hébergements touristiques, est interdit,
- en cas de nouvelle construction, il est interdit d'affecter le rez-de-chaussée du bâtiment à une destination autre que celle de commerce et/ou d'activité.

2. Toutes les zones

L'article 2 définit les exceptions d'interdictions d'occupations ou utilisations du sol définies à l'article 1. Le point relatif aux exceptions à l'article 1 dans l'ensemble des zones, manque de clarté. La présente modification propose de rendre évident que la construction d'équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général et de services publics soit autorisée dans toutes les zones.

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

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

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

...

Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, les éoliennes, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs d'intérêt général, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 14 de cette zone.

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

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

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

...

Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, les éoliennes, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements publics, services publics ou équipements d'intérêt collectifs ou d'intérêt général, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des **articles 3 à 14** de cette zone.

3. Zone UA

Règles relatives aux bandes de constructibilité.

La zone UA définit les emprises au sol (article AU9), les règles de hauteur (article UA 10) et d'espaces libres (article UA 13) en fonction de la définition de bande de constructibilité principale et bande de constructibilité secondaire. Or il s'avère que cette règle n'est pas applicable pour les terrains qui sont bordés par plusieurs voies publiques. Aussi il est proposé de modifier ces règles pour tenir compte de la spécificité de ces terrains.

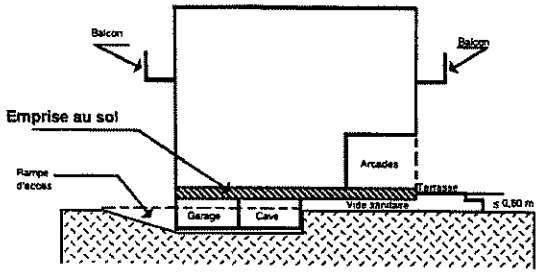
LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de l'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface de l'unité foncière comprise dans la zone est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



2 - Définition des bandes de constructibilité

Les bandes de constructibilité sont ainsi déterminées :

- bande de constructibilité principale : Profondeur jusqu'à 20 m compté à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ;
- bande de constructibilité secondaire : Profondeur au-delà des 20 m.

3 - Règles d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes (dont les garages et les préaux), ne peut excéder :

- 100% de la surface du terrain dans la bande de constructibilité principale ;
- 50% de la surface du terrain dans la bande de constructibilité secondaire.

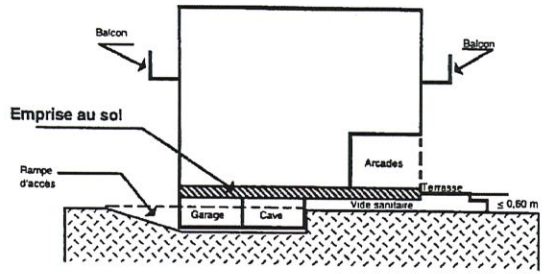
LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de l'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface de l'unité foncière comprise dans la zone est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



2 - Définition des bandes de constructibilité

Les bandes de constructibilité sont ainsi déterminées :

- bande de constructibilité principale : Profondeur jusqu'à 20 m compté à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ;
- bande de constructibilité secondaire : Profondeur au-delà des 20 m.

3 - Règles d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes (dont les garages et les préaux), ne peut excéder :

- 100% de la surface du terrain dans la bande de constructibilité principale ;
- 50% de la surface du terrain dans la bande de constructibilité secondaire.

Lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies, seules les règles de la bande de constructibilité principale s'appliquent à l'ensemble de l'unité foncière.

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsqu'elle n'est pas définie au règlement graphique, la hauteur des constructions est régie par des règles différentes selon leur localisation sur le terrain au regard des bandes de constructibilité définies à l'article 9 de cette zone.

1 - Hauteur maximale des constructions dans la bande de constructibilité principale

1.1 - Définition de la hauteur

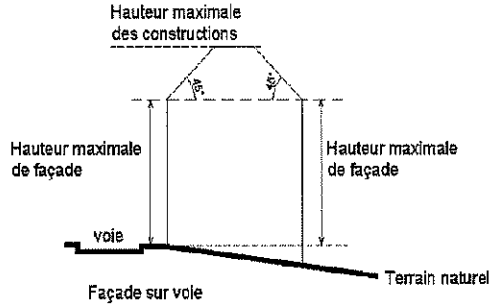
La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques), y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère. Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs et les éléments en saillie de la façade.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) se mesure ainsi :

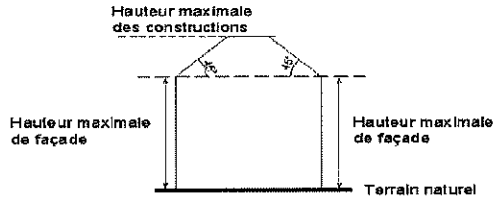
- pour les façades sur voie (automobile, piétonne, piste cyclable, etc.) à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction ;
- pour les façades sur cours d'eau et parc public, à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction ;

Lorsque la voie ou le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.

Hauteur dans la bande de constructibilité principale



Hauteur sur cours d'eau, parc public, et dans la bande de constructibilité secondaire



La hauteur maximale des constructions est définie par un gabarit résultant de l'application simultanée :

- d'une hauteur maximale des façades principales sur rue déterminant deux lignes horizontales ;
- d'un plan incliné à 45° partant de chacune de ces horizontales ;
- d'une hauteur maximale des constructions.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les éléments en saillie de la façade.

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'1,5 m de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de garde-corps ou la création d'acrotère.

Les règles de hauteur définies ci-après ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique ou phonique des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une hauteur de 0,30 mètres.

1.2 - Hauteur maximale des façades sur rue

La hauteur maximale des façades sur rue ne peut dépasser 15 m.

1.3 - Plan incliné

La hauteur maximale de chacune des façades sur rue définie au paragraphe 1.2 de l'article 10 de cette zone détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

1.4 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 18 m.

2 - Hauteur maximale des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

2.1 - Définition de la hauteur

Dans la bande de constructibilité secondaire, la hauteur maximale des constructions est déterminée par l'application simultanée :

- d'un gabarit défini à partir des limites séparatives ;
- d'une hauteur maximale des constructions.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, balcons, etc.), ainsi que des éléments architecturaux.

2.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m à compter du niveau du terrain naturel avant travaux.

3 – Cas particuliers - Protection spéciale d'architecture et d'aspect - Eoliennes

3.1 - Pour permettre la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article-L 151-19 (version 2016) ou au titre des Monuments Historiques situé sur le terrain ou sur un terrain contigu, une hauteur moindre des façades principales sur rue et arrière et/ou des constructions peut être imposée, afin d'assurer une transition avec ledit élément ou ensemble.

3.2 - La hauteur maximale des éoliennes ne peut dépasser de plus de 3 mètres la construction la plus élevée réalisée sur le terrain.

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsqu'elle n'est pas définie au règlement graphique, la hauteur des constructions est régie par des règles différentes selon leur localisation sur le terrain au regard des bandes de constructibilité définies à l'article 9 de cette zone.

Lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies, seules les règles de la bande de constructibilité principale s'appliquent à l'ensemble de l'unité foncière.

1 - Hauteur maximale des constructions dans la bande de constructibilité principale

1.1 - Définition de la hauteur

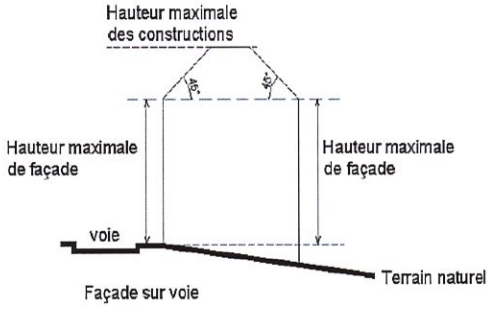
La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques), y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère. Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs et les éléments en saillie de la façade.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) se mesure ainsi :

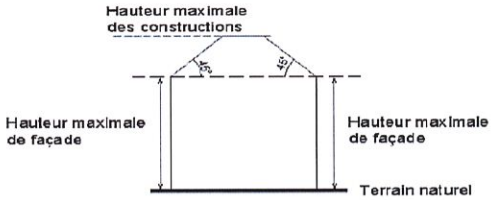
- pour les façades sur voie (automobile, piétonne, piste cyclable, etc.) à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction ;
- pour les façades sur cours d'eau et parc public, à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction ;

Lorsque la voie ou le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.

Hauteur dans la bande de constructibilité principale



Hauteur sur cours d'eau, parc public, et dans la bande de constructibilité secondaire



La hauteur maximale des constructions est définie par un gabarit résultant de l'application simultanée :

- d'une hauteur maximale des façades principales sur rue déterminant deux lignes horizontales ;
- d'un plan incliné à 45° partant de chacune de ces horizontales ;
- d'une hauteur maximale des constructions.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les éléments en saillie de la façade.

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'1,5 m de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de garde-corps ou la création d'acrotère.

Les règles de hauteur définies ci-après ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique ou phonique des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une hauteur de 0,30 mètres.

1.2 - Hauteur maximale des façades sur rue

La hauteur maximale des façades sur rue ne peut dépasser 15 m.

1.3 - Plan incliné

La hauteur maximale de chacune des façades sur rue définie au paragraphe 1.2 de l'article 10 de cette zone détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

1.4 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 18 m.

2 - Hauteur maximale des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

2.1 - Définition de la hauteur

Dans la bande de constructibilité secondaire, la hauteur maximale des constructions est déterminée par l'application simultanée :

- d'un gabarit défini à partir des limites séparatives ;
- d'une hauteur maximale des constructions.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, balcons, etc.), ainsi que des éléments architecturaux.

2.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m à compter du niveau du terrain naturel avant travaux.

3 – Cas particuliers - Protection spéciale d'architecture et d'aspect - Eoliennes

3.1 - Pour permettre la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 (version 2016) ou au titre des Monuments Historiques situé sur le terrain ou sur un terrain contigu, une hauteur moindre des façades principales sur rue et arrière et/ou des constructions peut être imposée, afin d'assurer une transition avec ledit élément ou ensemble.

3.2 - La hauteur maximale des éoliennes ne peut dépasser de plus de 3 mètres la construction la plus élevée réalisée sur le terrain.

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Dans la bande de constructibilité secondaire, et quel que soit le type de traitement retenu (végétal et/ou minéral), 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet doivent être non imperméabilisés.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Pour le doublement des clôtures par des haies végétales, l'utilisation d'essences locales est exigée (cf. annexe au présent règlement).

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les citernes de gaz, de mazout et autres combustibles ainsi que les installations similaires qui sont situées dans les cours et jardins, qui ne seraient pas enterrées doivent être masquées par un écran végétal.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

...

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Dans la bande de constructibilité secondaire, et quel que soit le type de traitement retenu (végétal et/ou minéral), 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet doivent être non imperméabilisés.

Lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies, alors la règle ne s'applique pas.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Pour le doublement des clôtures par des haies végétales, l'utilisation d'essences locales est exigée (cf. annexe au présent règlement).

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les citernes de gaz, de mazout et autres combustibles ainsi que les installations similaires qui sont situées dans les cours et jardins, qui ne seraient pas enterrées doivent être masquées par un écran végétal.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.
...

Règle relative à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords en zone UA.

L'article 11 définit les couleurs et les matériaux à utiliser pour les bâtiments et les aménagements de leurs abords, au vu des spécificités du territoire. Concernant les couvertures et toitures, le sous-article 1.3 définit le matériau à utiliser pour les toits ***à pentes****, c'est-à-dire qu'il n'y a pas de dispositions de matériaux pour les toits plats.*
Afin de généraliser les matériaux imposés à tous types de toits, cette modification supprime la mention « à pentes ».

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS
ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

...

1.3 - Couvertures et toitures

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de **l'article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Les toitures terrasses, partielles ou totales, accessibles ou non, sont autorisées notamment lorsqu'elles s'insèrent dans le tissu environnant compte tenu de ses caractéristiques dominantes. D'autres types de toiture peuvent être admis en fonction du projet architectural envisagé. Excepté pour les vérandas, le matériau utilisé pour les toitures à pentes devra être principalement l'ardoise (ou un matériau en présentant la teinte), le zinc, ou tout autre matériau adapté à l'architecture du projet.
...

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

1.3 - Couvertures et toitures

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de **l'article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Les toitures terrasses, partielles ou totales, accessibles ou non, sont autorisées notamment lorsqu'elles s'insèrent dans le tissu environnant compte tenu de ses caractéristiques dominantes. D'autres types de toiture peuvent être admis en fonction du projet architectural envisagé. Excepté pour les vérandas, le matériau utilisé pour les toitures ~~à pentes~~ devra être principalement l'ardoise (ou un matériau en présentant la teinte), le zinc, ou tout autre matériau adapté à l'architecture du projet.

4. Zone UB

Règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UB.

L'article 7 définit les règle d'implantation par rapport aux limites séparatives latérales et aux autres limites séparatives ainsi que la règle des exceptions à celles précédentes. Toutefois, la rédaction de l'article laisse entendre que ces exceptions s'appliquent uniquement aux « autres limites séparatives » et non aux limites latérales.

Cette modification permet une formulation et une structuration plus adaptées, qui rendent plus évidentes le fait que ces exceptions d'implantation s'appliquent à toutes limites de parcelle.

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

- les constructions dont la hauteur n'excède pas **0,60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- 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.**

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

Lorsque les constructions voisines le long de la voie sont implantées en ordre continu, alors les nouvelles constructions doivent être contiguës à au moins une des limites séparatives.

Sinon, elles sont, soit contiguës à la limite séparative, soit implantées avec un retrait (D) au moins égal à la moitié de la hauteur prise à l'égout du toit de la construction avec un minimum de 3 m. (Soit D=0 ou D ≥ H/2 et D ≥ 3 m).

Toutefois des dispositions autres pourront être autorisées pour des raisons d'harmonie, notamment pour permettre la construction d'une annexe ou l'extension d'une construction principale existante, dont l'implantation ne répond pas aux prescriptions fixées ci-dessus.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure.

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

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 5m, 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) ;

3 - Cas particulier – éoliennes

Les éoliennes, doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 m d'une ou des limites séparatives.

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

...

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

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 5m, 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) ;~~

3 - Une implantation différente aux règles précédentes 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) ;

4 - Cas particulier – éoliennes

Les éoliennes, doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 m d'une ou des limites séparatives.

5. Zone UG

La zone UG est réservée aux grands équipements et *l'article 2 définit les occupations autorisées. Le point 5, manque de clarté, aussi la présente modification propose de rendre évident que la construction d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif est autorisée en zone UG (cf. § modification toutes zones).*
Il est proposé par ailleurs d'ajouter en point 6 que sont autorisés les résidences communautaires. La notion de résidence communautaire correspond à un ensemble de logements dont les résidents ont des besoins communs, comportant à la fois des locaux privatifs et des locaux affectés à la vie collective (Cf. définition et règles communes). En effet, ces résidences de rayonnement communautaire relèvent de la vocation de la zone UG réservée aux grands équipements.

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

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

Sont autorisées, mais soumises à conditions particulières, les occupations ou utilisations du sol suivantes :
...

Constructions nouvelles ou existantes :

1 - Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local », plus précisément dans la première partie sur les principes généraux qui s'appliquent à l'ensemble des éléments repérés et dans la seconde partie des fiches détaillées par élément recensé.
2 - Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation, y compris les garages, autres annexes et préaux liés à ces habitations, sont autorisés à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la présente zone, dans le respect des dispositions de l'article 9 de cette zone.
3 - L'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, ainsi que les garages, autres annexes et préaux liés à ces habitations, dans le respect des dispositions de l'article 9 de cette zone.
4 - L'aménagement et/ou l'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont la création est interdite dans la présente zone, dans le respect des dispositions de l'article 9 de cette zone.

5 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs d'intérêt général, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 14 de cette zone.

Autres utilisations du sol :

Les installations classées non visées à l'article 1 de cette zone, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

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

Sont autorisées, mais soumises à conditions particulières, les occupations ou utilisations du sol suivantes :
...

Constructions nouvelles ou existantes :

1 - Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme intitulée « Patrimoine

bâti d'intérêt local », plus précisément dans la première partie sur les principes généraux qui s'appliquent à l'ensemble des éléments repérés et dans la seconde partie des fiches détaillées par élément recensé.

2 - Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation, y compris les garages, autres annexes et préaux liés à ces habitations, sont autorisés à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la présente zone, dans le respect des dispositions de l'article 9 de cette zone.

3 - L'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, ainsi que les garages, autres annexes et préaux liés à ces habitations, dans le respect des dispositions de l'article 9 de cette zone.

4 - L'aménagement et/ou l'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont la création est interdite dans la présente zone, dans le respect des dispositions de l'article 9 de cette zone.

5 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements publics, services publics ou équipements d'intérêt collectifs ou d'intérêt général, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 14 de cette zone.

6- Les constructions et extensions des résidences communautaires.

Autres utilisations du sol :

Les installations classées non visées à l'article 1 de cette zone, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

6. Zone UZ

En zone UZ, une distance égale à la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 10 m est fixée pour les constructions qui s'implantent sur des limites séparatives jouxtant une zone d'habitat. Il est proposé de modifier cette règle, afin de densifier les zones d'activité, permettre la construction ou l'extension d'activité tout en préservant une distance par rapport aux habitations. Il est proposé de fixer une distance égale à la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m. Cette distance ayant été réduite, la règle de plantation d'arbres dans cette marge de recul sera supprimée. L'obligation de végétaliser (espaces verts, plantation d'arbres) subsiste dans les autres articles, notamment l'article 13 et sera compléter par une obligation d'écran végétal en limite avec les zones d'habitat.
En conséquence, il est nécessaire de supprimer la mention à cette marge de recul dans l'article 13.
Par ailleurs, afin de permettre le développement des énergies non fossiles, il est proposé de permettre l'installation de panneaux photovoltaïques ou solaires sur mats ou au sol dès lors que les autres règles de Coefficient d'Emprise au Sol et d'espaces verts sont respectées. La rédaction proposée est identique à celle intégrée dans l'article 13 de la zone 1AUZn (suite à la DUP Normand'innov).

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

- les constructions dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas 1,20 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence ;
- 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.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative~~,~~ la mitoyenneté n'étant possible que d'un seul côté et sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu ;
- soit avec un retrait minimal de 5 m d'une ou des limites séparatives.

Toutefois, lorsque le terrain d'assiette du projet jouxte une zone d'habitat, les constructions doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives périphériques à la zone UZ à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans jamais être inférieure à 10 m. En outre, la marge de recul correspondante devra être impérativement plantée d'arbres.

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 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 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 NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

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

- les constructions dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas 1,20 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence ;
- 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.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative~~,~~ la mitoyenneté n'étant possible que d'un seul côté et sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu ;
- soit avec un retrait minimal de 5 m d'une ou des limites séparatives.

Toutefois, lorsque le terrain d'assiette du projet jouxte une zone d'habitat, les constructions doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives périphériques à la zone UZ à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans jamais être inférieure à 5 m. ~~En outre, la marge de recul correspondante devra être impérativement plantée d'arbres.~~

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 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 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 REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum 10% de la superficie totale du terrain, hors emplacement réservé ou alignement.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés.

La composition se développe autour des principes suivants :

- 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.
- les marges de recul définies à l'article 7 en limite des zones d'habitat devront être plantées d'arbres ;
- des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, des stockages ou installations de récupération des déchets ;
- les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble comprenant des plantes arbustives et 1 arbre pour 6 emplacements de stationnement en aérien.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements techniques liés aux différents réseaux.

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum 10% de la superficie totale du terrain, hors emplacement réservé ou alignement.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques, au sol ou sur des mâts, sont autorisés dans les espaces libres sous réserve du respect du coefficient d'emprise au sol et des surfaces minimales d'espaces libres paysagers à dominante végétale et plantés.

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés.

La composition se développe autour des principes suivants :

- 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.
- ~~les marges de recul définies à l'article 7 en limite des zones d'habitat devront être plantées d'arbres ;~~
- des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, des stockages ou installations de récupération des déchets et en limite de zone d'habitat;
- les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble comprenant des plantes arbustives et 1 arbre pour 6 emplacements de stationnement en aérien.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements techniques liés aux différents réseaux.

En zone UZ le nombre de places de stationnement vélo a été déterminé en fonction de la surface de plancher. Or, dans les zones UZ, les projets de commerce et/ou de bureaux peuvent représenter une surface de plancher importante. Il est proposé d'appliquer pour les projets de commerce la même règle que pour le stationnement des véhicules léger, à savoir en fonction de la surface de plancher commerciale. Il est proposé d'appliquer pour les bureaux, la règle déjà écrite pour les autres projets (« Autres constructions »).

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

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

...

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2.1 - Normes à respecter

Bureaux, commerces

Il est exigé au minimum 1 emplacement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher**.**

Autres constructions

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

2.2 - Modalités d'application

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos, couverts.

Pour les affectations autres que l'habitation, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dimensionnement du stationnement

La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1,5 m², **sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues (voir les modalités d'application pour le stationnement automobile au** paragraphe 1.2 **de l'**article 12 **de cette zone).**
Modalités de calcul

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

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

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2.1 - Normes à respecter

~~*Bureaux,*~~ *commerces*

~~**Il est exigé au minimum** 1 emplacement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher.~~

Il n'est exigé aucune place de stationnement deux roues 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.

Autres constructions

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

2.2 - Modalités d'application

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos, couverts.

Pour les affectations autres que l'habitation, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dimensionnement du stationnement

La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1,5 m², **sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues (voir les modalités d'application pour le stationnement automobile au** paragraphe 1.2 **de l'**article 12 **de cette zone).**

Modalités de calcul

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

7. ZONES UB, UC, UD, UG, et les zones UZ et 1AU

L'article 13 relatif aux espaces libres, aux aires de jeux et loisirs et aux plantations indique que les espaces libres paysagers doivent représenter un pourcentage de de la superficie du terrain selon les zones et que les surfaces de stationnement ne sont pas prises en compte dans ce calcul. Toutefois, les places « evergreen » et autres systèmes de stationnement non imperméabilisés participent à l'aménagement paysager d'une zone et sa biodiversité. La nouvelle formulation proposée (issue de l'article 13 de la zone 1AUZn) vise à intégrer les surfaces de stationnement non imperméabilisées dans le calcul des espaces libres paysagers obligatoires.

Pour les zones UB, UC, UD ET Ug

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

...

Les surfaces des toitures végétalisées servant à la rétention des eaux pluviales sont prises en compte dans le calcul du pourcentage.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

...

Les surfaces des toitures et de stationnement végétalisées servant à la rétention des eaux pluviales sont prises en compte dans le calcul du pourcentage.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos en aucun cas, les aires de stationnement (hors espaces de stationnement engazonnés) et aménagements de voirie.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

Pour les zones UZ et 1AU

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

...

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

...

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

...

Les surfaces des toitures et de stationnement végétalisées servant à la rétention des eaux pluviales sont prises en compte dans le calcul du pourcentage.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement (hors espaces de stationnement engazonnés) et aménagements de voirie.

En zone 1AU, les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.
En zone UZ, les panneaux solaires ou photovoltaïques, au sol ou sur des mâts, sont autorisés dans les espaces libres sous réserve du respect du coefficient d'emprise au sol et des surfaces minimales d'espaces libres paysagers à dominante végétale et plantés.

8. Zone 1AUZn

La zone 1AUZn a été créée dans le cadre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique pour la création de Normand'Innov 2 (arrêté préfectoral du 28 octobre 2021). La présente modification est l'occasion de modifier des erreurs de forme qui ont été identifiées tardivement lors de la procédure de DUP et qui n'ont pas pu être prises en compte à cette occasion. Ces modifications concernent les articles 4 et 13 suivants :

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

ARTICLE 4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

.....

5 – Technologies de l'Information et de la Communication

Tout projet d'aménagement ou de construction avec création de voie devra prévoir les infrastructures d'accueil pour l'arrivée de la fibre optique jusqu'à la limite de la parcelle.

Toute construction nouvelle autre qu'artisanale ou industrielle doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

ARTICLE 4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

.....

5 – Technologies de l'Information et de la Communication

Tout projet d'aménagement ou de construction avec création de voie devra prévoir les infrastructures d'accueil pour l'arrivée de la fibre optique jusqu'à la limite de la parcelle.

~~Toute construction nouvelle autre qu'artisanale ou industrielle doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.~~

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum 10% de la superficie totale du terrain, hors emplacement réservé ou alignement.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement (hors espaces de stationnement engazonnés) et aménagements de voirie.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques, au sol ou sur des mâts, sont autorisés dans les espaces libres sous réserve du respect du coefficient d'emprise au sol et des surfaces minimales d'espaces libres paysagers à dominante végétale.

....

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum 10% de la superficie totale du terrain, ~~hors emplacement réservé ou alignement.~~

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement (hors espaces de stationnement engazonnés) et aménagements de voirie.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques, au sol ou sur des mâts, sont autorisés dans les espaces libres sous réserve du respect du coefficient d'emprise au sol et des surfaces minimales d'espaces libres paysagers à dominante végétale.

....

9. Zones A et N

Règle d'emprise au sol des constructions en zones A et N

L'article 9 définit les emprises au sol pour les garages et les préaux en annexe des habitations. La modification permet de préciser que ces règles (sous articles 2.2 et 2.3) s'appliquent aux annexes des habitations liées ou non à une exploitation agricole, comme il est précisé dans le sous article 2.1

ZONE A

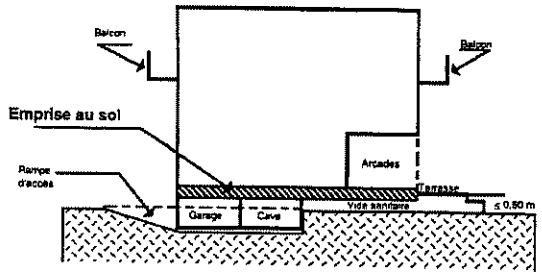
LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de l'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à **0,60 m** par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



2 - Règles d'emprise en A ou Ah

2.1 - Habitations liées ou non à une exploitation agricole (y compris les gîtes)

L'emprise au sol totale des habitations ne peut excéder **200 m² maximum** (création OU bâti existant + extension), hors annexes (y compris garages), préaux et piscines couvertes ou non. Dans le cas où l'emprise au sol totale du bâtiment existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme est supérieure à **200 m²**, il est possible d'aménager dans le volume existant.

2.2 – Garages en annexe des habitations

L'emprise au sol totale des garages, en annexe aux habitations liées à une exploitation agricole ne peut excéder **60 m² maximum** (création OU bâti existant + extension). Dans le cas où l'emprise au sol totale du bâtiment existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme est supérieure à **60 m²**, il est possible d'aménager dans le volume existant.

2.3 – Préaux en annexe aux habitations

L'emprise au sol totale des préaux, en annexe aux habitations liées à une exploitation agricole ne peut excéder **60 m² maximum** (création OU bâti existant + extension). Dans le cas où l'emprise au sol totale du bâtiment existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme est supérieure à **60 m²**, il est possible d'aménager dans le volume existant.

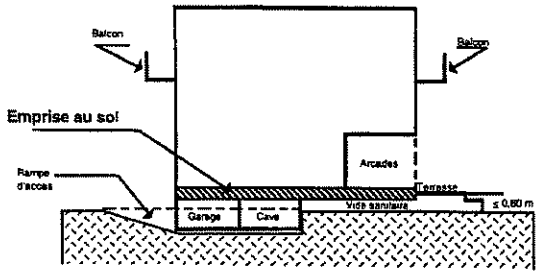
LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de l'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à **0,60 m** par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



2 - Règles d'emprise en A ou Ah

2.1 - Habitations liées ou non à une exploitation agricole (y compris les gîtes)

L'emprise au sol totale des habitations ne peut excéder **200 m² maximum** (création OU bâti existant + extension), hors annexes (y compris garages), préaux et piscines couvertes ou non. Dans le cas où l'emprise au sol totale du bâtiment existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme est supérieure à **200 m²**, il est possible d'aménager dans le volume existant.

2.2 – Garages en annexe des habitations liés ou non à une exploitation agricole

L'emprise au sol totale des garages, en annexe aux habitations ~~liées à une exploitation agricole~~ ne peut excéder **60 m² maximum** (création OU bâti existant + extension). Dans le cas où l'emprise au sol totale du bâtiment existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme est supérieure à **60 m²**, il est possible d'aménager dans le volume existant.

2.3 – Préaux en annexe aux habitations liés ou non à une exploitation agricole

L'emprise au sol totale des préaux, en annexe aux habitations ~~liées à une exploitation agricole~~ ne peut excéder **60 m² maximum** (création OU bâti existant + extension). Dans le cas où l'emprise au sol totale du bâtiment existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme est supérieure à **60 m²**, il est possible d'aménager dans le volume existant.

ZONE N

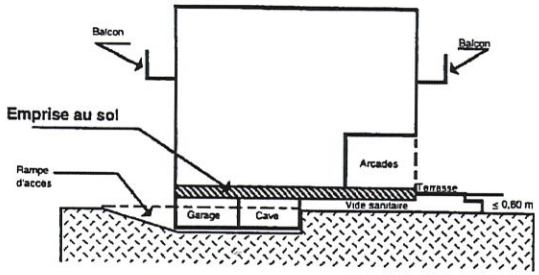
LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de l'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à **0,60 m** par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



2 - Règles d'emprise

2.1 - Habitations liées ou non à une exploitation agricole (y compris les gîtes)

L'emprise au sol totale des habitations ne peut excéder **200 m² maximum** (création OU bâti existant + extension), hors annexes (y compris garages), préaux et piscines couvertes ou non. Dans le cas où l'emprise au sol totale du bâtiment existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme est supérieure à **200 m²**, l'extension est limitée à 33% de la surface de plancher existante.

2.2 – Garages en annexe aux habitations liées ou non à une exploitation agricole

L'emprise au sol totale des garages, en annexe aux habitations liées à une exploitation agricole ne peut excéder **60 m² maximum** (création OU bâti existant + extension). Dans le cas où l'emprise au sol totale du bâtiment existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme est supérieure à **60 m²**, il est possible d'aménager dans le volume existant.

2.3 – Préaux en annexe aux habitations liées à une exploitation agricole à l'exception des sous-secteurs Nh

L'emprise au sol totale des préaux, en annexe aux habitations liées à une exploitation agricole ne peut excéder **60 m² maximum** (création OU bâti existant + extension). Dans le cas où l'emprise au sol totale du bâtiment existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme est supérieure à **60 m²**, il est possible d'aménager dans le volume existant.

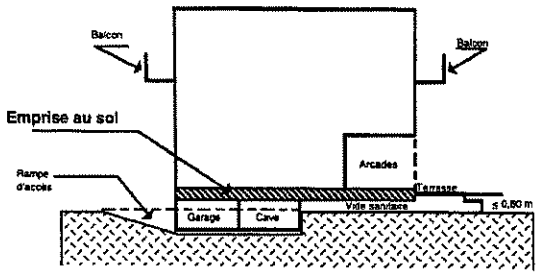
LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de l'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à **0,60 m** par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



2 - Règles d'emprise

2.1 - Habitations liées ou non à une exploitation agricole (y compris les gîtes)

L'emprise au sol totale des habitations ne peut excéder 200 m² maximum (création OU bâti existant + extension), hors annexes (y compris garages), préaux et piscines couvertes ou non. Dans le cas où l'emprise au sol totale du bâtiment existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme est supérieure à 200 m², l'extension est limitée à 33% de la surface de plancher existante.

2.2 – Garages en annexe aux habitations liées ou non à une exploitation agricole

L'emprise au sol totale des garages, en annexe aux habitations ~~liées à une exploitation agricole~~ ne peut excéder **60 m² maximum** (création OU bâti existant + extension). Dans le cas où l'emprise au sol totale du bâtiment existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme est supérieure à **60 m²**, il est possible d'aménager dans le volume existant.

2.3 – Préaux en annexe aux habitations liées à une exploitation agricole à l'exception des sous-secteurs Nh

L'emprise au sol totale des préaux, en annexe aux habitations ~~liées à une exploitation agricole~~ ne peut excéder **60 m² maximum** (création OU bâti existant + extension). Dans le cas où l'emprise au sol totale du bâtiment existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme est supérieure à **60 m²**, il est possible d'aménager dans le volume existant.

.....

Règle relative à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords en zone A et N

L'article 11 définit les couleurs et les matériaux à utiliser pour les bâtiments et les aménagements de leurs abords, au vu des spécificités du territoire. La modification permet de préciser que le blanc est interdit comme couleur pour les façades. Cette couleur, trop lumineuse et impactant le paysage rural de Flers Agglo, est d'ores et déjà interdite dans les autres zones du PLUi.

ZONE A

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS
ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En référence à **l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme (version 2016)** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des **articles R.431-8 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme (version 2016)** (volet paysager des permis).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de **L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans **l'annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local ».**

En outre, les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés, ou au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2 – Façades

Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits, sauf si ces matériaux sont liés aux soubassements des bâtiments agricoles.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction, et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

1.2 – Façades

Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits, sauf si ces matériaux sont liés aux soubassements des bâtiments agricoles.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction, et d'autre part les constructions avoisinantes. Le blanc est interdit.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

ZONE N

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE :

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS
ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En référence à **l'article R.111-21 (version 2015) du Code de l'Urbanisme** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des **articles R.431-8 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme (version 2015)** (volet paysager des permis).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de **l'article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans **l'annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local ».**

En outre, les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés, ou au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée – en ce qui concerne l'intégration et la préservation des caractéristiques du bâtiment d'origine – dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2 – Façades

Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction, et d'autre part les constructions avoisinantes.

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

1.2 – Façades

Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction, et d'autre part les constructions avoisinantes. Le blanc est interdit.

.....

III – Impact environnemental de la modification

En application de l'article L 104-1 du code de l'urbanisme et dans l'attente des décrets d'application, Flers Agglo **va saisir pour avis l'autorité environnementale (AE) qui déterminera si une évaluation environnementale est nécessaire.** A défaut de réponse de l'AE dans les deux mois à compter de la réception du dossier, l'évaluation environnementale sera exigée.

Il convient de préciser que la modification du PLUI n'a pas d'incidence sur l'environnement car les modifications portent sur des terrains urbanisés (hameaux ou zones urbaines) et sur des aspects réglementaires sans incidence sur l'environnement.

Par ailleurs, en application de l'article R 122-17 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n°3 n'a pas d'incidence ni sur les sites Natura 2000 qui sont situés sur les communes de Bellou en Houlme, Briouze, Champsecret, Athis Val de Rouvre, Berjou, Cahan et Ménil Hubert ni sur un site patrimonial remarquable. Par ailleurs il convient de rappeler que le PLUI de Flers Agglo était soumis à évaluation environnementale.

Le projet de modification sera soumis à l'avis de la Commission Départemental de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, conformément à l'article L 151-12 du code de l'urbanisme.

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 suite DUP Normand'innov	SURFACE en ha après modification n°3
Zones urbaines multifonctionnelles			
UA	95,3	95,3	95,3
UB	238,1	238,1	238,1
UC	57,7	57,7	56,66
UD	682,7	678,2	679,24
TOTAL	**1 069,3**	**1069,3**	**1069,3**

Zones urbaines monofonctionnelles			
UG	38,7	38,7	38,7
UZ	267,7	267,7	268,6
TOTAL	**306,4**	**306,4**	**307,3**
Zones d'urbanisation future à vocation principale d'habitat			
1AU	124,4	124,4	121,40
2AU	34,4	34,4	34,4
TOTAL ZONES AU	**158,8**	**158,8**	**155,81**
Zones d'urbanisation future à vocation spécifique			
2AUt	9,3	9,3	9,3
1AUZm	34,6	34,6	36,62
2AUZ	7,4	7,4	7,4
1AUZn	0	39,5	39,5
TOTAL ZONES AU	**51,3**	**90,8**	**92,82**
Zones agricoles			
A	7703,3	7663,8	7663,8
Ae	356,1	356,1	356,1
Ah	212	212	212
Ahc	6,5	6,5	6,5
Ap	51,5	51,5	51,5
Aa	16,3	16,3	16,3
Total zones A	**8345,7**	**8306,2**	**8306,2**

Zones naturelles			
N	691,4	691,4	691,4
Nl	123,8	123,8	123,8
Nh	241,4	241,4	241,4
Nhc	6,6	6,6	6,6
Nhce	1,3	1,3	1,3
NP	1 695,8	1696,7	1696,7
Total zones N	**2761,2**	**2761,2**	**2761,2**
TOTAL GENERAL	**12 692,7**	**12 692,7**	**12692,7**

IV – ANNEXES

Sont joints au présent dossier :

- Liste des emplacements réservés
- OAP après modification
- Règlement modifié (version 2 de juillet 2022)