



COMMUNE DE BRIOUZE

DEPARTEMENT DE L'ORNE

P.L.U. initial approuvé le 30/12/2008

Mise à jour n°1 arrêté 21 A 113 du 30/08/2021

Mise à jour n°2 arrêté 22 A 222 du 17/11/2022

Arrêté préfectoral de DUP 2X2 voies du 10 mars 2023

Modification n°1 Objet du dossier

PLU de BRIOUZE

MODIFICATION n° 1

1 - RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du

I – LE PLU DE BRIOUZE ET OBJET DE LA MODIFICATION

Présentation de la commune de Briouze

Briouze est une commune rurale, située dans le Bocage Normand Ornaïs, considérée comme la capitale du Houlme. Célèbre pour le site du Marais du Grang Hazé classé Natura 2000, géré par le Département de l'Orne et son festival musical « Artsonic » qui accueille tous les ans plus de 22 000 festivaliers. Elle est peuplée de 1513 habitants (source insee RGP 2021), dont 770 actifs. Sa superficie est de 17,15 km².

Elle a rejoint la communauté d'Agglomération Flers Agglo en 2017. Elle représente un bourg important desservi par la ligne SNCF Paris-Granville et la Route Départementale n°924 en cours de transformation en 2x2 voies.

Sa localisation a fait de Briouze un lieu d'échange qui se traduit toujours par la présence de foires, de nombreux commerces, son festival « Art Sonic », ses associations culturelles et sportives...

Briouze possède deux écoles maternelles et primaires, un collège public, une crèche, un pôle de santé, un centre culturel regroupant une médiathèque, un point information touristique et France Service, dispose des services de La Poste, d'une gendarmerie, d'un centre de secours, d'une pharmacie et de deux Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes.

Une ligne de bus de la Région permet d'emmener les voyageurs de la gare de Briouze jusqu'à la ville thermale de Bagnoles de l'Orne. De même la voie verte « la Vélo-bocage » au départ de la gare permet de rejoindre Bagnoles de l'Orne à travers les marais, paysage de bocage et forêts.

Le centre bourg se situe en limite du marais du Grand Hazé, site Natura 2000, géré par le Département de l'Orne. Le bourg est coupé d'ouest en est par la voie ferrée qui délimite au nord le quartier Saint Gervais. Ce quartier ancien est marqué par la présence de la chapelle Saint Gervais, inscrite au titre des monuments historiques depuis le 18 septembre 1943. La gare de Briouze a été victime de nombreux bombardements lors de la seconde guerre mondiale. Ces stigmates de l'histoire sont visibles par la présence d'immeubles et d'habitations typiques de la période de la Reconstruction aux alentours de la gare en témoigne l'école primaire publique de Briouze.

La commune est engagée dans la démarche « Petite Ville de Demain », une convention dite ORT (Opération de Revitalisation des Territoires) a été signée le 6 Juillet 2023.

A l'élaboration du PLU, en 2008, la commune s'était fixée comme objectif d'atteindre 1 860 habitants dans les 15 prochaines années soit 260 habitants supplémentaires par rapport à 2004, ce qui représentait un besoin réel de 775 résidences principales.

La démographie est plutôt à la baisse, à l'instar de la tendance dans le département de l'Orne, soit une population de 1511 habitants en 2022 contre 1587 habitants en 2010 (source INSEE). Pour autant, le desserrement des ménages avec un nombre d'occupants par ménage en diminution (2,08 en 2022 contre 2,24 en 2010) a eu pour conséquence une augmentation du nombre de ménages. Ainsi, le nombre de ménages (correspondant au nombre de résidences principales) est en constante augmentation depuis 1968 : 474 ménages en 1968, 709 ménages en 2010 et 726 ménages en 2022 (source INSEE).

Cette augmentation du nombre de ménage s'est traduit par une croissance du parc de résidences principales et une forte demande sur le parc de logements sociaux (155 demandes au 25/10/2025 (source : Demande Logement 61) pour 106 logements sociaux présents sur la commune). Briouze présente un marché du logement social tendu.

La commune comporte 874 logements (RGP 2022), dont 106 (source INSEE 2022) logements sociaux.

POP T1 - Population en historique depuis 1968

Population et densité	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Population	1 685	1 703	1 690	1 658	1 620	1 600	1 589	1 550	1 511
Densité moyenne (hab/km ²)	98,3	99,3	98,5	96,7	94,5	93,3	92,7	90,4	88,1

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2025.

Sources : Insee, RP1967 au RP1999 dénombremments, RP2006 au RP2022 exploitations principales.

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

Catégorie de logement	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Ensemble	531	521	646	711	763	766	821	873	875
Résidences principales	474	504	583	613	659	691	710	702	726
Résidences secondaires et logements occasionnels	18	9	22	39	44	30	33	24	12
Logements vacants	39	8	41	59	60	45	77	147	136

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2025.

Sources : Insee, RP1967 au RP1999 dénombremments, RP2006 au RP2022 exploitations principales.

EMP T5 - Emploi et activité

Indicateur sur l'emploi	2011	2016	2022
Nombre d'emplois dans la zone	701	642	623
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	544	533	514
Indicateur de concentration d'emploi	128,8	120,3	121,1
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	44,0	45,4	44,8

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2025.

Par ailleurs, l'INSEE a recensé environ 136 logements vacants (source : INSEE 2022) alors que la Base Zéro Logement Vacant en a recensé 59 depuis plus de 2 ans. Ce chiffre de 59 n'a pas été vérifié sur le terrain. Ce fort volume de logements vacants constitue un enjeu pour la revitalisation du parc et confirme la présence d'un marché tendu.

Evolution du PLU et contexte

La Commune de Briouze a révisé son P.O.S en P.L.U. Elle l'a approuvé le 30 décembre 2008 par délibération du Conseil Municipal.

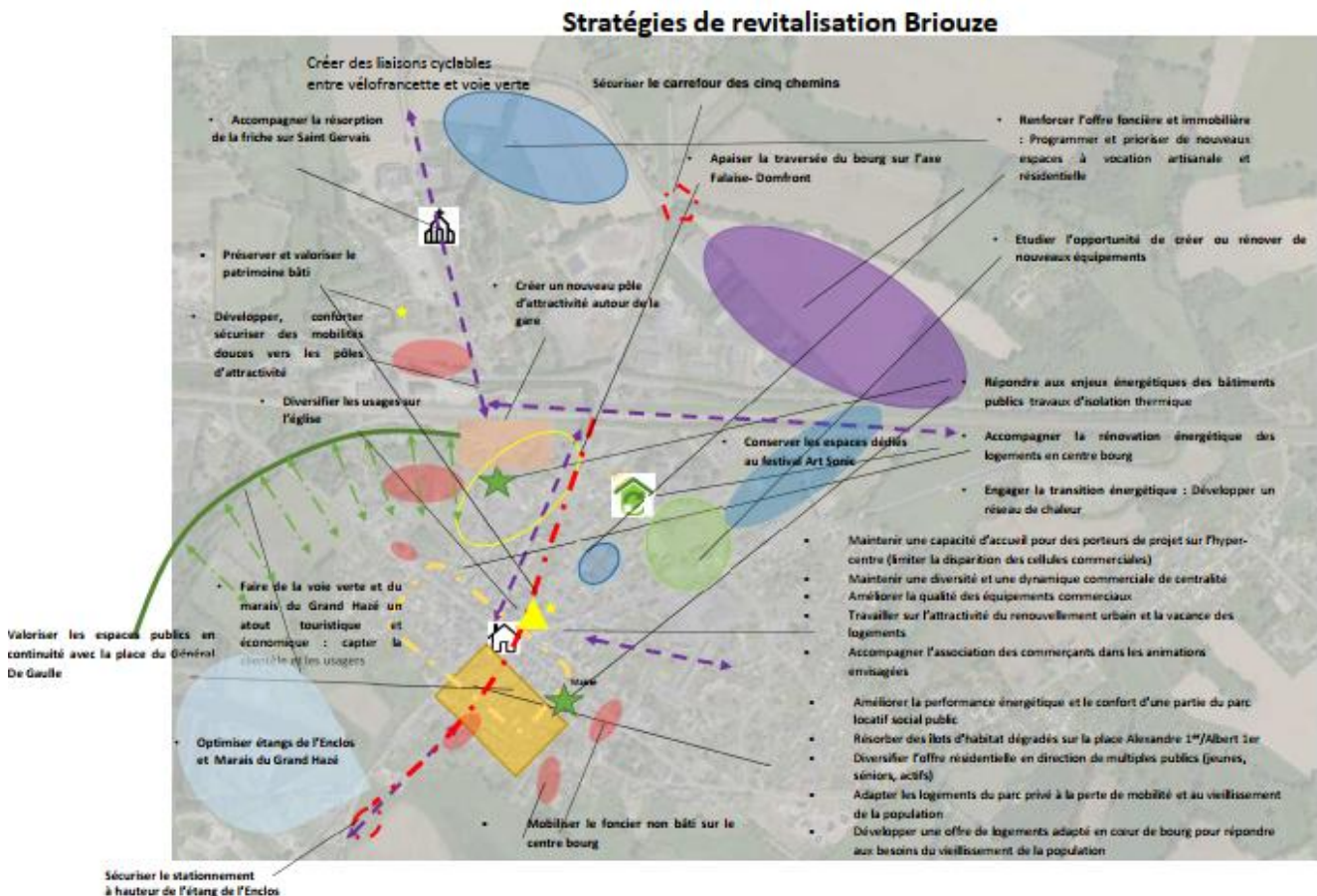
Rappel des orientations du PADD:

- 1. Préserver le cadre de vie, l'environnement, les paysages,**
- 2. Maintenir et préserver les espaces agricoles,**
- 3. Développer l'habitat,**
- 4. Permettre un développement des activités économiques,**
- 5. Adapter et anticiper les infrastructures au village de demain.**

Le PLU a fait l'objet de deux mises à jour portant sur des servitudes radioélectriques abrogées et l'instauration de périmètres de captage du val de Breuil.

Par ailleurs l'arrêté préfectoral du 10 mars 2023 relatif à la Déclaration d'Utilité Publique du projet d'aménagement à 2x2 voies de la RD 924 entre Briouze et Sevrai fixe l'emprise de la future 2x2 voies sur une partie de la commune de Briouze. Cette DUP ne valait pas mise en conformité du PLU.

Dans le cadre de **Petites Villes de Demain**, une stratégie de revitalisation du centre de Briouze a été définie. Elle se concrétise sous la forme de ce schéma de principe :



En outre, deux études urbaines ont été confiées à l'Agence Départementale d'Ingénierie de l'Orne :

- Une étude dite foncière sur le périmètre ORT qui a permis d'identifier les enjeux en matière de logements vacants, de dents creuses et de rez de chaussée commerciaux à maintenir ou mobiliser. Cette étude est ainsi venue conforter le principe d'instaurer un périmètre de sauvegarde des rez de chaussée commerciaux.
- Une étude de réaménagement de la place Alexandre 1^{er}, comprenant le devenir d'immeubles actuellement vacants et le chemin piéton privé au sud-est. Les scénarios d'aménagement proposés se traduisent dans la présente modification par la création d'un emplacement réservé.

Objet de la modification

La présente modification présente différents changements :

1. Mise à jour des emplacements réservés et création de deux emplacements réservés
2. Modification du zonage du « quartier des herbages du vieux moulin » et suppression de l'Orientation d'Aménagement Programmée
3. Modification de zonage du quartier « des Quatre vents » et suppression de l'Orientation d'Aménagement Programmée
4. Modification du zonage des « Joncherets Nord »
5. Création d'une OAP « Saint Gervais sud » sur la parcelle cadastrée AI 206
6. Création d'une servitude de maintien et de renforcement de la diversité commerciale
7. Mise à jour des haies à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme
8. Mise à jour du tracé de la 2X2 voies sur le zonage graphique
9. Mise à jour du tracé de la marge de recul de part et d'autre de la RD 924 au titre de l'article L 111-6 à 111-10
10. Modification du règlement

La modification met en œuvre les dispositions des articles L153-36 à L153-37, L153-40 à L153-44 et R153-20 à R153-22 du Code de l'Urbanisme qui sont explicitées ci-après :

Article L153-36

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V)

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I 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 L153-40

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, révisé, 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 104-12, 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 R104-12

Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard 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.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

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 R104-28

Modifié par Décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 - art. 3

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 de l'inspection générale 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.

Conformément à l'article 8 du décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022, ces dispositions entrent en vigueur le 1er septembre 2022.

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°2022-1025 du 20 juillet 2022 - art. 3

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 de l'inspection générale 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.

NOTA :

Conformément à l'article 8 du décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022, ces dispositions entrent en vigueur le 1er septembre 2022.

Extrait Article R122-17 du Code de l'Environnement

Modifié par Décret n°2023-504 du 22 juin 2023 - art. 1

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 – PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

II-1 Mise à jour des emplacements réservés et création de deux 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. Elle permet également de créer 2 emplacements réservés pour permettre à la commune de réaliser un aménagement urbain et de modifier un cheminement piétonnier.

- Suppression de l'Emplacement Réservé n°2 : Aménagement de voirie : 95 m²

La commune de Briouze a acquis et démolie la maison cadastrée AH 326. Ainsi, il convient de supprimer l'emplacement Réservé n°2.



Suppression de
l'emplacement
réservé n°2

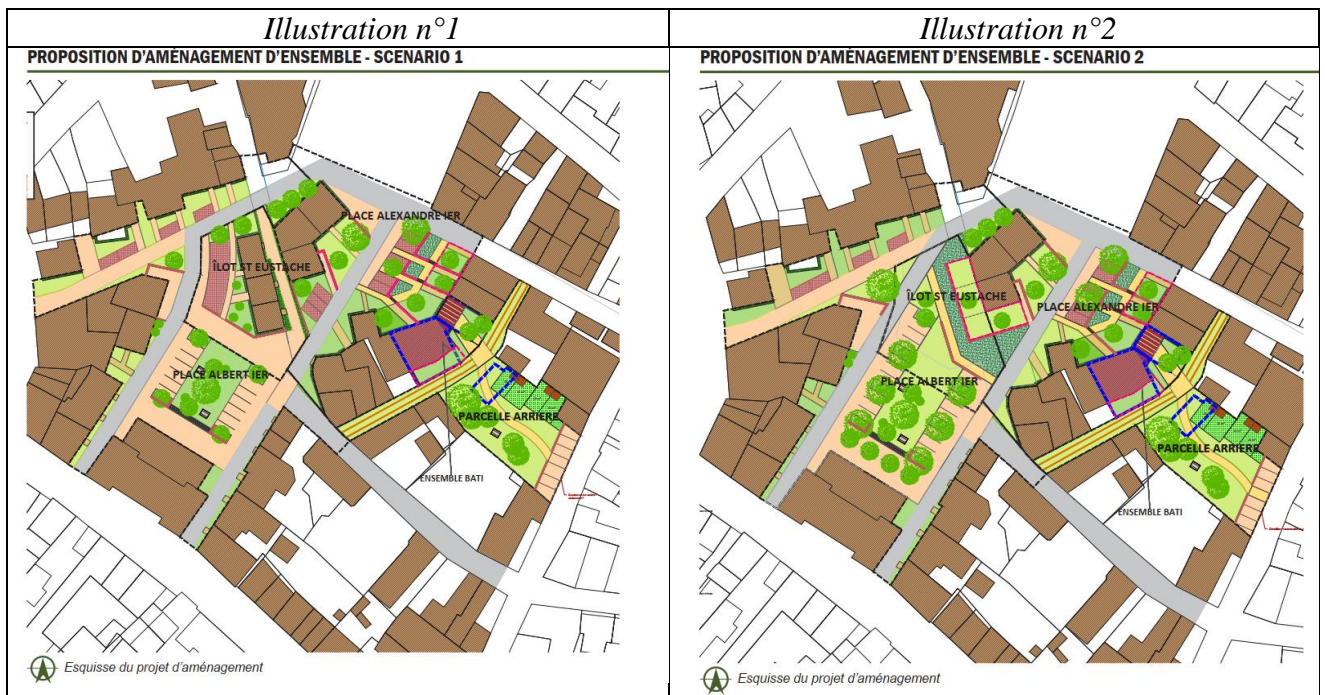
- Création de l'Emplacement Réservé n°3 : Réaménagement du secteur de la Place Alexandre 1er : 284 m²

La commune souhaite créer un emplacement réservé sur les parcelles cadastrées AH 254 d'une surface de 201 m² et AH 255 d'une surface de 83 m², afin de mettre en œuvre un projet de renouvellement urbain.



Création de
l'Emplacement
réservé n°3

En effet, la commune souhaite réaménager la Place Alexandre 1^{er} qui est un espace public stratégique situé entre la Place Général de Gaulle réhabilitée et la Place Albert 1^{er}. Ce site est marqué par la présence d'un îlot de logements vacants et dégradés. Ainsi, une étude de renouvellement urbain du site a été demandée à Ingénierie 61. Plusieurs scénarios ont été proposés à la commune. Ces scénarios à valeur d'illustration serviront de base à de futurs projets d'aménagement.



- Création de l'Emplacement Réservé n°4 : Modification d'un cheminement piétonnier : 85 m²

Il convient de rétablir la continuité d'un chemin piétonnier qui permettrait de rejoindre le bourg vers le secteur de Saint Gervais notamment l'EPHAD Notre Dame et le cimetière. En effet, le tracé actuel ne permet pas le passage des piétons car son tracé n'est pas fonctionnel et coupe une propriété foncière privée. L'objectif serait de modifier le tracé afin de l'ouvrir aux piétons (Cf. projet d'OAP au point 2.5 du présent rapport de présentation). Il conviendrait pour cela de créer un emplacement réservé sur la parcelle cadastrée AI n°026 d'une surface de 85 m².



Emplacement
réservé n°4 à
créer

II.2 Modification du zonage du « quartier des herbages du vieux moulin » et suppression de l’Orientation d’Aménagement Programmée

Le quartier des herbages du vieux moulin a été aménagé par la commune en 2009 (Permis d’Aménager autorisé le 2 mai 2009), avec la création du lotissement « Alexandre Bisson ». 17 maisons ont été construites, il reste 1 parcelle à ce jour à commercialiser.

Cette zone est aujourd’hui viabilisée. Or, ce secteur est classé en zone 1AU qui correspond à une zone à urbaniser. Il est donc proposé de reclasser ce secteur de 2ha d’une zone 1AU (Lotissement Alexandre Bisson) en zone Ub, correspondant aux secteurs d’extension récente.

L’ensemble des aménagements ayant été réalisé, il est proposé dans la présente modification de :

- Modifier le zonage de ce secteur de 1 AU en Ub
- De supprimer l’OAP, ainsi que son report sur le plan de zonage.

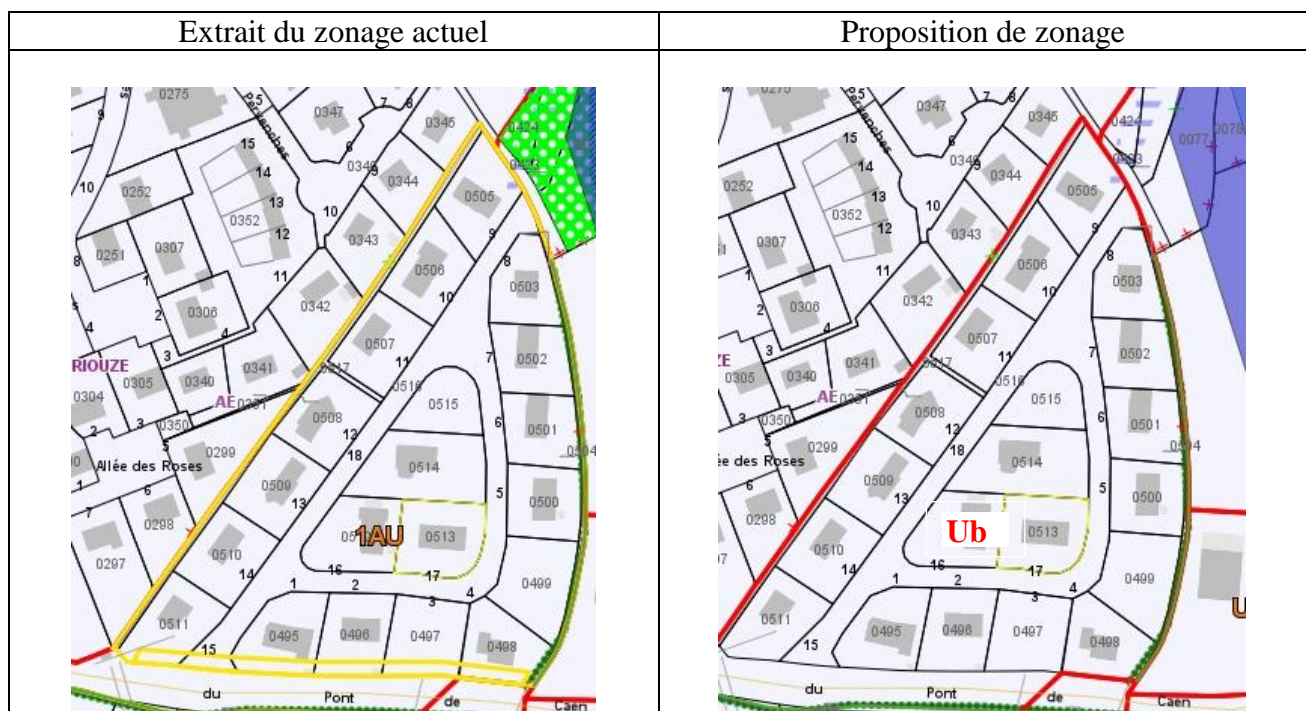


TABLEAU DES SURFACES MODIFIEES

Situation actuelle	Situation après modification
Zone 1AU : 9,48 ha	Zone 1AU : 7,48 ha
Zone UB : 85 ha	Zone UB : 87 ha

II.3 Modification de zonage « quartier des quatre vents » et suppression de l'Orientation d'Aménagement Programmée

Le quartier des « Quatre vents » a été aménagé par la commune en 2018 (Permis d'Aménager autorisé le 24 mai 2017), avec la création du lotissement « Les Quatre vents ». 13 maisons ont été construites, la dernière maison est en cours de construction.

Cette zone est aujourd'hui viabilisée. Or, ce secteur est classé en zone 1AU et 1AUa qui correspond à des zones à urbaniser. Il est donc proposé de reclasser ce secteur de 1,43 ha en zone Ub, correspondant aux secteurs d'extension récente.

L'ensemble des aménagements ayant été réalisé, il est proposé dans la présente modification de :

- Modifier le zonage de ce secteur de 1 AU et 1 AUa en Ub
- De supprimer l'OAP, ainsi que son report sur le plan de zonage.

Proposition de zonage

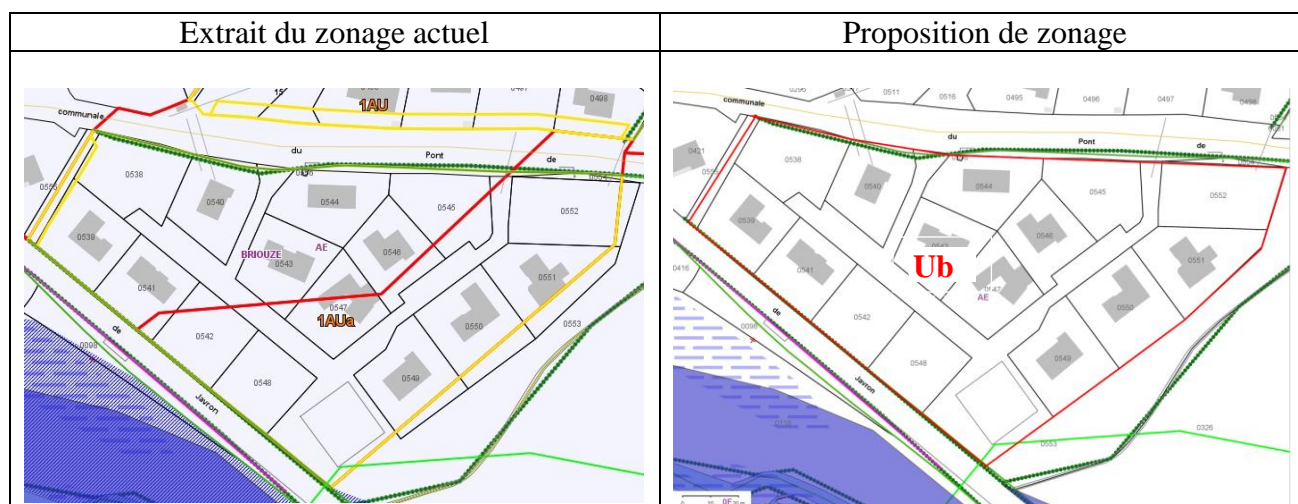


TABLEAU DES SURFACES MODIFIEES

Situation actuelle	Situation après modification
Zone 1AU : 7,48 ha	Zone 1AU : 6,05 ha
Zone UB : 87 ha	Zone UB : 88,43 ha

II.4 Modification du zonage « Les Joncherets Nord »

Une entreprise de maçonnerie était implantée au hameau « Les Joncherets Nord ». Ce site est resté vacant pendant environ 2 années. Il a été repris par une entreprise de mécanique agricole en 2021. La vocation de ce secteur qui représente environ 9 000 m² est artisanale, mais est classé en zone Ub. Aussi, il est proposé de modifier ce secteur en zone Uz (secteur d'activités économique). Cette modification permettrait ainsi de conforter la vocation artisanale de ce secteur sur lequel l'entreprise MECAGRI (propriétaire des terrains) a des projets de développement.

Extrait du site



Proposition de zonage

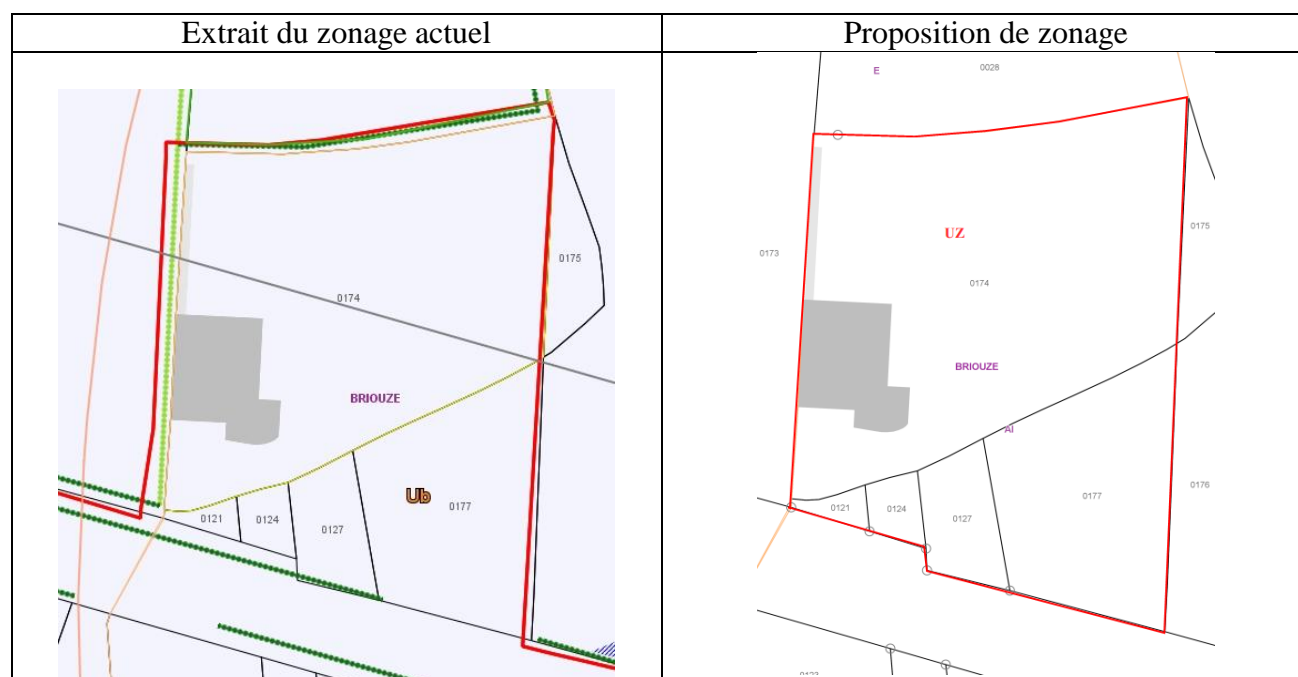


TABLEAU DES SURFACES MODIFIEES

Situation actuelle	Situation après modification
Zone UB : 88,43 ha	Zone UB : 87,53 ha
Zone UZ : 18,11 ha	Zone UZ : 19,01 ha

II.5 Création d'une OAP « Saint Gervais sud » sur la parcelle cadastrée AI2 206

La parcelle cadastrée AI 206, est classée en zone Ub et représente une superficie de 11 695 m². Environ 9 000 m² sont urbanisables et l'objectif de cette modification est de créer une OAP afin de favoriser la densification de cette parcelle. La vocation de ce secteur est d'accueillir de l'habitat, sous forme de logements individuels et/ou collectifs.

Les zones à urbaniser du PLU de Briouze ont une densité moyenne de 10 logements/ha (voir pages 99-100 du rapport de présentation du PLU). Il est proposé de retenir ce même objectif.

Les accès devront se faire par la rue Saint Gervais (rue à sens unique) et l'accès existant rue des Joncherets. Une vigilance devra être opérée sur la traversée de la voie cyclable de la rue St Gervais. Celle-ci devra être sécurisée.

Conformément au règlement, la marge de recul par rapport à la RD 924 est de 5 m et aucun accès ne sera autorisé sur cette RD.

Des continuités piétonnes seront à créer pour mailler le quartier (Cf. le point II.1 - Création de l'emplacement réservé n°3).

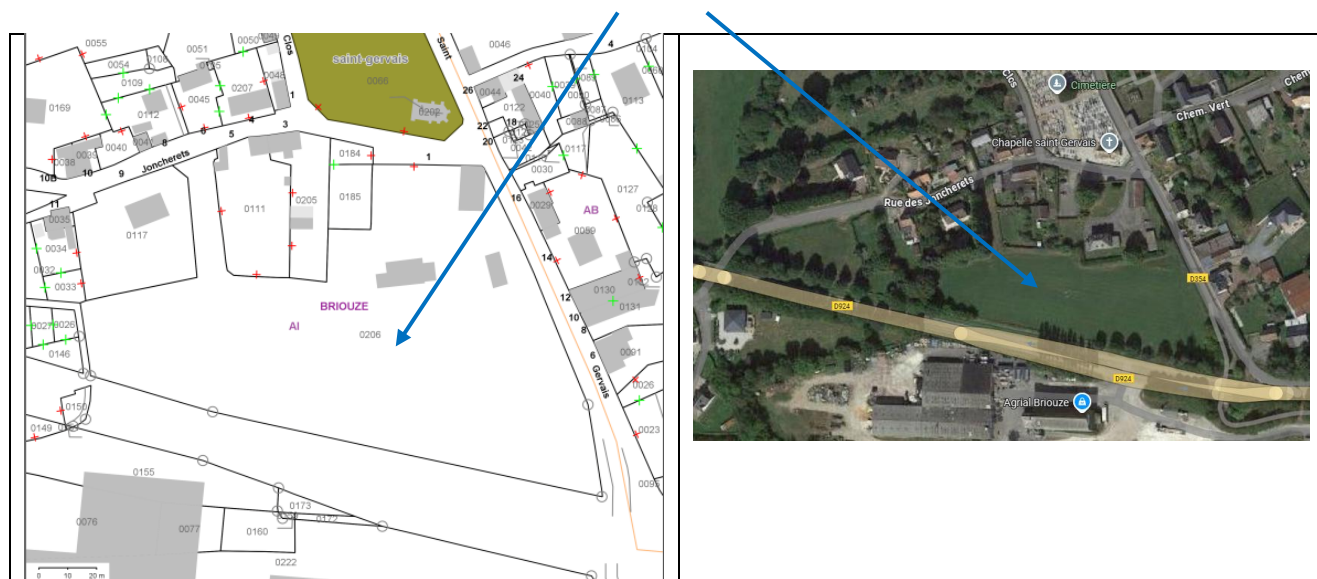
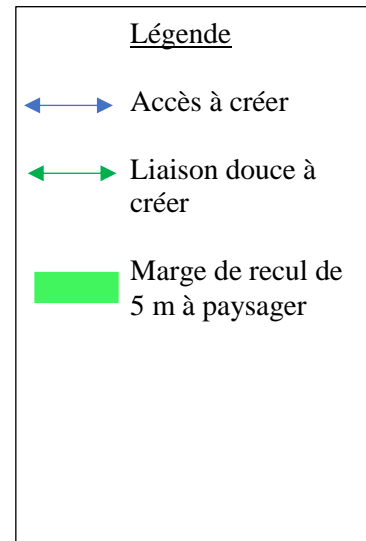
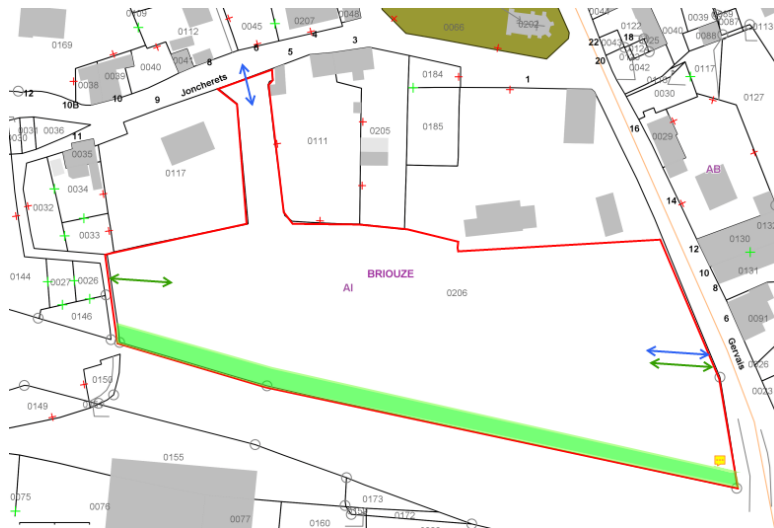
Illustration du secteur

Schéma de l'O.A.P**II-6 Création d'une servitude de maintien et de renforcement de la diversité commerciale**

Afin de conserver le dynamisme et l'attractivité du centre-bourg de Briouze, la mairie souhaite créer une servitude dite « de maintien et de renforcement de la diversité commerciale » dans l'hyper-centre de la ville. Cette action a été identifiée dans le cadre de la démarche « Petites Villes de Demain » au titre de l'action AI 2.2. (instauration d'un périmètre de préservation de la diversité commerciale).

Le centre comprend à ce jour 57 commerces (Boulangerie, Charcutier-traiteur, Banque, Cabinet d'Assurances, bar-tabac, épicerie). L'objectif de l'instauration de cette servitude est de permettre de conserver une continuité commerciale et de recentrer les commerces autour de la place de l'Eglise et de la place Alexandre 1^{er}, ainsi que sur les amorces des voies principales les desservant :

- Rue du Dr Petit
- Rue de la Ferté Macé
- Rue de Domfront
- Rue de Falaise

Projet de périmètre de servitude « Maintien et de renforcement de la diversité commerciale »



II.7 Mise à jour des haies :

Des haies sont identifiées à plusieurs titres. Il est ainsi proposé de mettre à jour et d'identifier les haies à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit des haies :

- identifiées lors de l'élaboration du PLU de Briouze,
- identifiées au titre de la délibération de prescription du PLUI n°2019-891 du 10 octobre 2019, dont la suppression a été autorisée par déclaration préalable de travaux et compensée par de nouveaux linéaires.
- plantées et financées dans le cadre de plan de plantation par le CPIE61, le syndicat mixte de la Rouvre ou Flers Agglo.

Ces haies sont reportées sur le plan en annexe 4.

Modification de la référence à l'article L123-1-7 vers le L151-23 dans les règles communes et dans tous les articles 13 des différentes zones.

II.8 – Mise à jour du tracé de la 2X2 voies sur le zonage graphique

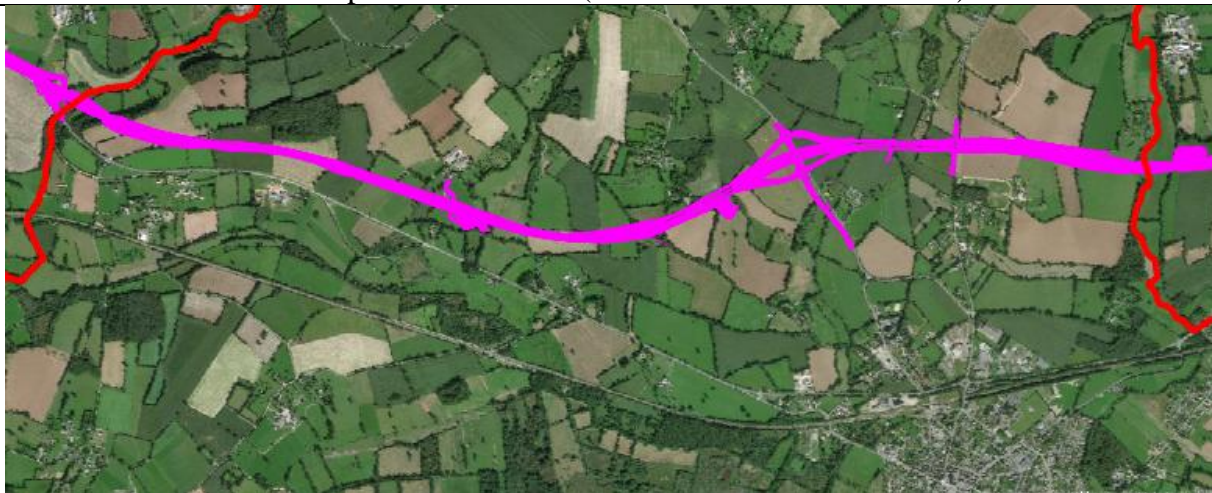
Lors de l'approbation du PLU, le projet de tracé de la 2X2 voies avait été reporté sur le zonage graphique du PLU de Briouze à la demande du département. Depuis, le préfet a déclaré d'Utilité Publique le tracé de la 2X2 voies, par arrêté préfectoral du 10 mars 2023.

Aussi, il est proposé de mettre à jour le tracé modifié sur le zonage graphique afin de pouvoir prendre en compte l'emprise de ce projet dans l'instruction des autorisations du droit des sols et pouvoir solliciter l'avis au département et d'intégrer l'arrêté de la DUP en annexe du PLU.

Tracé avant modification (extrait plan zonage 30/12/2008)



Tracé après modification (extrait dossier DUP 12/2021)



II-9. Mise à jour du tracé de la marge de recul de part et d'autre de la RD 924 au titre de l'article L 111-6 à 111-10

Le zonage graphique identifie une bande de recul de part et d'autre de la RD 924 de 75 m sur toute la longueur de la voie classée à grande circulation. Or, conformément aux articles L111-6 et L111-7 du code de l'urbanisme, il convient de ne pas appliquer cette règle dans les espaces urbanisés de la commune. Par ailleurs le rapport de présentation du PLU a fait l'objet d'une étude paysagère venant déroger aux règles de recul sur la zone des 5 chemins. Il précise également au point III.2.1.d.1 page 121 que « *La commune a décidé de réaliser une politique d'accueil ambitieuse sur son territoire. L'accueil de populations supplémentaires crée de nouveaux besoins et nécessite l'adaptation de certains équipements. La communauté de communes du Pays de Briouze manque d'une salle polyvalente d'une capacité suffisante pour accueillir d'importantes manifestations festives ou sportives. L'espace retenu est situé sur le long de la RD 924 en continuité avec les équipements sportifs. L'intérêt de cet espace est la maîtrise foncière communale des terrains. Cet espace est situé en continuité des espaces urbanisés et isolé de la RD 924 par la présence de la voie ferrée.* » et à la page 108 du rapport de présentation « *La zone Ub située sur l'ancienne route d'Argentan est concernée par l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme par sa localisation au contact de la RD924. L'étude menée a pour but de lever cette bande inconstructible de 75 mètres.* »

Extrait des articles L 111-6 du code de l'urbanisme

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

Extrait des articles L111-7 du code de l'urbanisme

« L'article L 111-7 indique que » L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

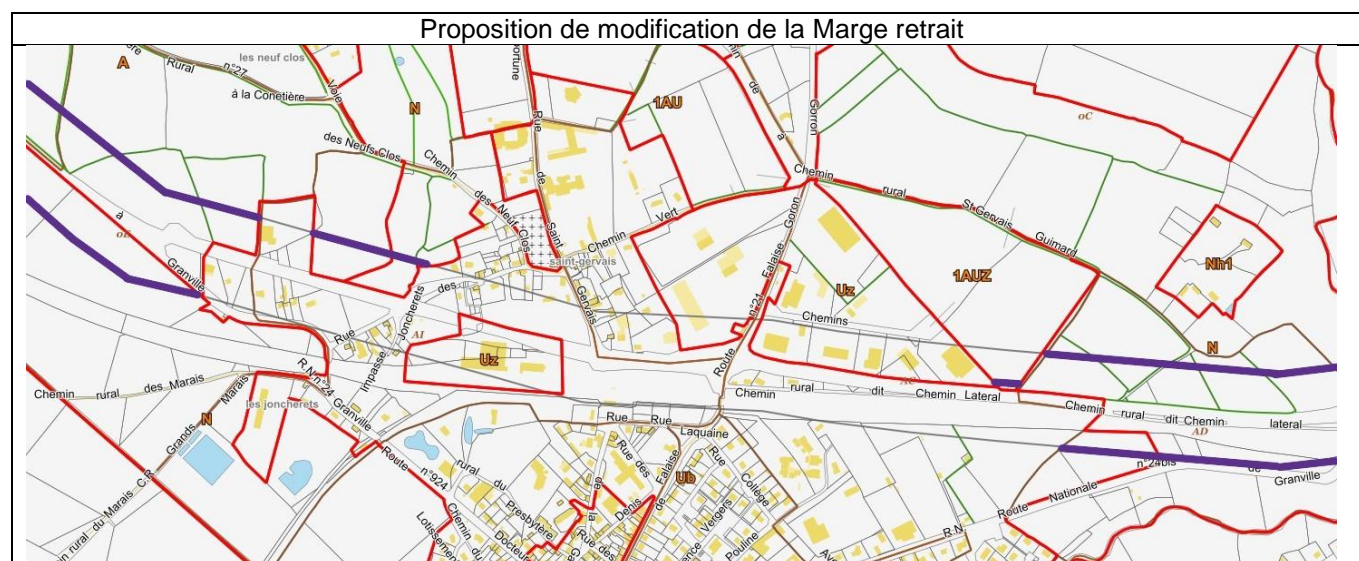
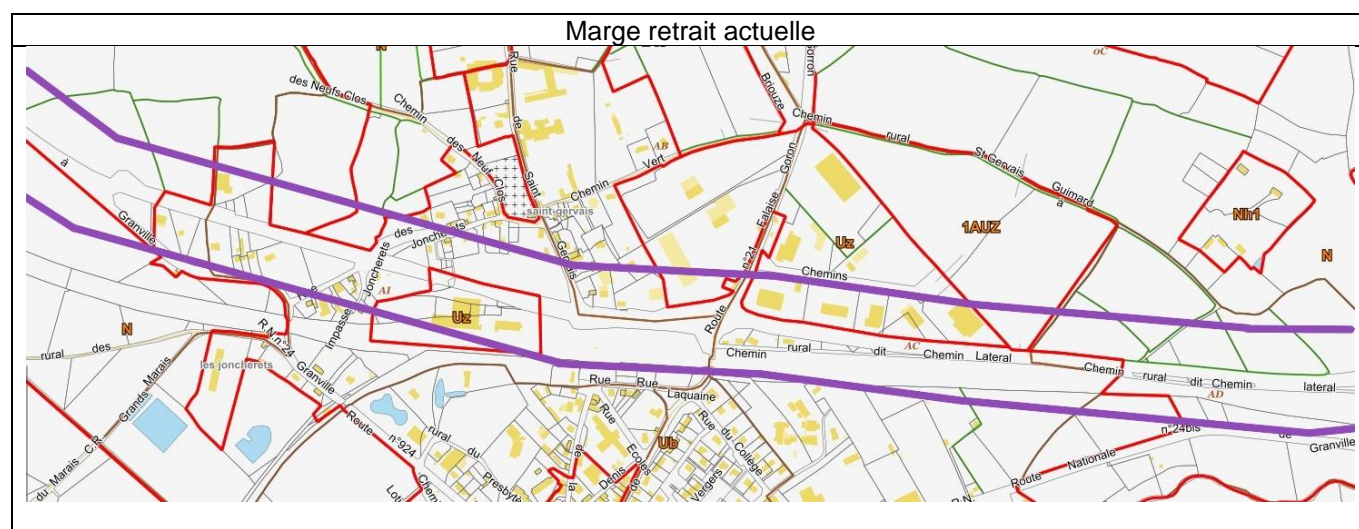
- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

Aussi, il est proposé par la présente modification de venir prendre en compte l'existence d'une partie urbanisée depuis le croisement de la route de Paris et de la RD 924 à l'ouest de la commune et jusqu'à la zone actuelle des 5 chemins à l'ouest.

L'extension de la zone d'activité des 5 chemins a fait l'objet d'une OAP et de prescriptions paysagères permettant de réduire le recul de 75 m à 10 m (cf rapport de présentation page 117 et 118).

La règle de recul de 75 m au-delà de l'espace urbanisé décrit ci-dessus, et l'exception pour l'extension de la zone des 5 chemins seront reportés sur le zonage graphique.



II- 10 Modification de certaines règles du règlement écrit

N°1 - *Il est proposé de supprimer l'article 14 de toutes les zones : Coefficient des Sols de toutes les zones, car la loi Alur a supprimé l'application des COS dans les PLU.*

A) Les dispositions générales

N°2 – *Il est proposé de modifier certains articles des dispositions générales et de les rendre compatibles avec les évolutions réglementaires et notamment la réforme de la codification du code de l'urbanisme de 2015.*

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

Article 2 : Portée respective du règlement et autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

Les articles suivants sont applicables même en présence d'un document d'urbanisme :

- Art. R111-2 : règles relatives à la sécurité et à la salubrité publique
- Art. R111-4 : règles relatives à la conservation et à la mise en valeur des vestiges et sites archéologiques
- Art. R111-15 : règles relatives au respect des préoccupations environnementales
- Art. R111-21 : règles relatives au respect des lieux environnants, des paysages, des perspectives monumentales...

LA REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

Les articles suivants sont applicables même en présence d'un document d'urbanisme :

- Art. R111-2 : règles relatives à la sécurité et à la salubrité publique
- Art. R111-4 : règles relatives à la conservation et à la mise en valeur des vestiges et sites archéologiques
- Art. **R111-26** : règles relatives au respect des préoccupations environnementales
- Art. **R111-27** : règles relatives au respect des lieux environnants, des paysages, des perspectives monumentales

Article R111-2 Règles relatives à la sécurité et à la salubrité publique

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 Règles relatives à la conservation et à la mise en valeur des vestiges et sites archéologiques

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-26 règles relatives au respect des préoccupations environnementales

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est

de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Article R111-27 règles relatives au respect des lieux environnants, des paysages, des perspectives monumentales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

N°3 – *Il est proposé d'intégrer dans la rédaction de l'article suivant le droit de préemption urbain s'appliquant aux périmètres immédiats des captages d'eau instauré par la délibération n°2017-15 du 19 janvier 2017.*

LA REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE

3. Les servitudes d'urbanisme

➤ **Droit de préemption urbain :**

Dès sa publication, le PLU ouvre droit à l'instauration par la commune du Droit de Préemption Urbain sur les zones U, UZ, 1AUZ et 1AU au titre de l'article L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme et aux périmètres immédiats des captages d'eau conformément à la délibération du conseil communautaire n°2017-15 du 19 janvier 2017.

N°4 – *La reconstruction de bâtiments détruits après sinistre ou une catastrophe naturelle est réglementée dans les zones U, A et N, mais n'est plus conforme avec l'article L.111-15 du code de l'urbanisme qui traite de ce point. Il est donc proposé de supprimer la rédaction liée à la reconstruction des bâtiments détruits dans les articles 2 des zones U, A et N et de le traiter dans les dispositions générales à l'article 2-3 « **Les servitudes d'urbanisme** », après « les clôtures doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ».*

LA REDACTION PROPOSEE A AJOUTER EST LA SUIVANTE :

➤ **Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

N°5 – *L'arrêté préfectoral n°2540-22 / 0019 en date du 24 octobre 2022 portant déclaration d'utilité publique de la dérivation des eaux et instaurant des périmètres de protection autour du captage « Rû du Val de Breuil » situé à Briouze, il est proposé de supprimer les sous-secteurs Nh1 prc et Nh1 prs qui correspondent à des ensembles bâtis situés à l'intérieur des périmètres rapprochés complémentaires et sensibles du captage du Rû du Val de Breuil, qui n'apparaissent pas sur le plan de zonage et qui n'ont pas de règlement particulier. La Servitude de périmètre du captage « du Rû du Val de Breuil » est par ailleurs annexée au PLU par mise à jour n°2 du 17 novembre 2022 (arrêté 22-A-222).*

La référence au NH1 prc et NH1 prs sera supprimée dans le chapeau de la zone NH1

LA REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE

La zone Nh1 correspond à des hameaux et ensembles bâtis présents dans l'espace rural qui possèdent des qualités patrimoniales architecturales à préserver.

Elle comprend également des ensembles bâtis qui étaient dans un passé encore récent le siège d'activités agricoles et qui sont aujourd'hui occupés par des tiers.

~~Elle comprend également deux secteurs Nh1pre et Nh1prs qui correspondent à des ensembles bâtis situés à l'intérieur des périmètres rapprochés complémentaires et sensibles du captage du rû du Val de Breuil.~~

- **Zone Nh1** : Y sont seules autorisées les extensions, le changement de destination, la réhabilitation et l'extension de constructions existantes, les annexes aux constructions existantes, les bâtiments à usage artisanal s'ils sont compatibles avec une zone d'habitat et les abris pour animaux de loisirs, les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les aménagements déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général.

N°6 – Il est proposé de modifier l'article 4 des dispositions générales et de le rendre compatibles avec les évolutions réglementaires et notamment la réforme de la codification du code de l'urbanisme de 2015.

Article 4 : Adaptations mineures

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE

En application des dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisés par décision motivée de l'autorité compétente.

LA REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE

En application des dispositions de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisés par décision motivée de l'autorité compétente.

N°7 – Il est proposé de modifier l'article 6 afin 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.

Article 6 : Ouvrages spécifiques

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement des zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions et installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opération d'utilité publique ou d'intérêt général.

LA REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement des zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les ~~infrastructures, constructions et installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opération d'utilité publique ou d'intérêt général.~~ constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou d'intérêt général, les équipements publics d'infrastructures d'intérêt collectif ou d'intérêt général.

Toutefois, dans les zones agricoles et naturelles, une attention particulière sera portée à leur intégration dans l'environnement. Elles ne doivent pas remettre en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole ou naturel de la zone.

N°8 - La création de la servitude « de maintien et de renforcement de la diversité commerciale » oblige à modifier le règlement écrit afin de prendre en compte cette nouvelle servitude d'urbanisme qui figure au plan de zonage. Il est ainsi proposé d'ajouter aux dispositions communes la rédaction suivante :

LA REDACTION PROPOSEE A AJOUTER EST LA SUIVANTE

Article 9 Servitudes dites « de maintien et de renforcement de la diversité commerciale »

Conformément à l'article L. 151-16 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.

B) La zone U

N°9 – Il est proposé de modifier les dispositions de l'article 4 incitant à raccorder les eaux pluviales au collecteur public existant pour favoriser le traitement à la parcelle à l'exception de l'incompatibilité du sol ou technique.

Article U4 : Desserte par les réseaux

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE

Eaux pluviales : Aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur qui existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

LA REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE

Eaux pluviales : **Les eaux pluviales des constructions nouvelles, doivent être récupérées ou infiltrées sur place.**

En cas d'impossibilité technique, le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire.

Les dispositifs de récupération d'eau sur place sont autorisés.

N°10 – Il est proposé de supprimer les dispositions de l'article 5 pour permettre la densification.

Article U5 : caractéristiques des terrains

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE

En l'absence de réseau d'assainissement public, la superficie du terrain doit être compatible avec la mise en place d'un assainissement individuel.

LA REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE

Sans objet.

N°11 – Il est proposé de modifier la règle de hauteur pour toute construction nouvelle pour permettre la densification dans les zones U.

Article U10 : Hauteur maximale des constructions

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE

Les surélévations au-dessus du sol naturel sont interdites. Des adaptations pourront être admises exceptionnellement en raison de la déclivité du terrain.

L'extension de constructions existantes dont les hauteurs ou le nombre de niveaux est supérieur à ceux autorisés dans la zone n'est possible que dans la limite des hauteurs ou des nombres de niveaux du bâti existant.

Secteur Ua : La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée au rez-de-chaussée, trois étages et des combles non compris les sous-sols.

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur à l'égout de toiture ne doit pas excéder 7 mètres.

Secteur Ub : La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée au rez-de-chaussée et des combles non compris les sous-sols.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation dans le cadre d'une opération liée à un organisme social est limitée au rez-de-chaussée, un étage et des combles non compris le sous-sol.

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur à l'égout de toiture ne doit pas excéder 3,50 mètres.

Secteur Uc : La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée au rez-de-chaussée et des combles non compris les sous-sols.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation dans le cadre d'une opération liée à un organisme social est limitée au rez-de-chaussée, un étage et des combles non compris le sous-sol.

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur à l'égout de toiture ne doit pas excéder 6 mètres.

Cet article ne s'applique pas pour la reconstruction après sinistre et aux équipements d'intérêt général.

LA REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE :

Les surélévations au-dessus du sol naturel sont interdites. Des adaptations pourront être admises exceptionnellement en raison de la déclivité du terrain.

L'extension de constructions existantes dont les hauteurs ou le nombre de niveaux est supérieur à ceux autorisés dans la zone n'est possible que dans la limite des hauteurs ou des nombres de niveaux du bâti existant. **Une construction nouvelle dont les hauteurs ou le nombre de niveaux est supérieur à ceux autorisés dans la zone n'est possible que dans la limite des hauteurs ou des nombres de niveaux du bâti existant dans la zone.**

Secteur Ua : La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée au rez-de-chaussée, trois étages et des combles non compris les sous-sols.

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la

hauteur à l'égout de toiture ne doit pas excéder 7 mètres.

Secteur Ub : La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée au rez-de-chaussée, **2 étages** et des combles non compris les sous-sols.

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur à l'égout de toiture ne doit pas excéder 3,50 mètres.

Secteur Uc : La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée au rez-de-chaussée, **1 étage** et des combles non compris les sous-sols.

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur à l'égout de toiture ne doit pas excéder 6 mètres.

Cet article ne s'applique pas pour la reconstruction ~~après sinistre à l'identique~~ et aux équipements d'intérêt général.

N°12 – Il est proposé de modifier les dispositions de l'article U11 sur les toitures pour prendre en compte les nouvelles formes de constructions sans dénaturer les constructions existantes, et de distinguer la rédaction suivant les sous-secteurs afin de tenir compte des particularités de ceux-ci, sans pour autant porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article U11 : Aspect extérieur des constructions

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE

1. Habitations :

Toitures :

Les toitures devront comporter des versants de pente supérieure à 40 degrés.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut être inférieur pour les extensions d'habitations existantes dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Les matériaux de couverture doivent être de teinte vieillie et brune ou de teinte identique à l'ardoise naturelle. Pour les constructions de type vérandas, verrière ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Cette règle ne s'applique pas pour des équipements d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires.

LA REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE

1. Habitations :

Toitures :

Secteur Ua : Les toitures devront comporter des versants de pente supérieure à 40 degrés.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut être inférieur pour les extensions d'habitations existantes dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Secteurs Ub et Uc : Les toitures devront être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat.

Secteurs U : Les matériaux de couverture doivent être de teinte vieillie et brune ou de teinte identique à l'ardoise naturelle. Pour les constructions de type vérandas, verrière ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Cette règle ne s'applique pas pour des équipements d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires.

N°13 – Il est proposé de modifier les dispositions relatives aux clôtures pour prendre en compte les nouvelles formes et matériaux de clôtures et également de préserver les murs et clôtures existants. Il est aussi proposé de distinguer la réglementation entre les clôtures donnant sur l'espace public et celles en limite séparatives.

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE

3.Clôtures :

Les clôtures sont soit :

- un mur de pierre de pays ou recouvert d'un enduit au mortier de chaux, enduit bâtard teinté dans les tons pierre ou sable de pays. La hauteur maximale sera de 1,80 mètres pour les murs et de 1 mètre pour les murets. Cette hauteur maximale ne s'applique pas pour la reconstruction à l'identique et pour les extensions de murs existants dont la hauteur est supérieure à 1,80 mètres.

Les murs sont interdits dans le secteur Ub à l'exception des murs de soutènement.

- un muret en pierre de pays ou recouvert d'un enduit au mortier de chaux, enduit bâtard teinté dans les tons pierre ou sable de pays. Ce muret peut être surmonté d'une grille ou doublé d'une haie composée d'essences locales décrites à l'article 13. La hauteur maximale du muret est de 1 mètre.
- une haie libre ou taillée composée d'essences locales décrites à l'article 13, accompagné ou non d'un grillage.

LA REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE

3.Clôtures :

En limite d'espaces publics et des voies publiques ou privées :

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 m et seront composées soit :

- un mur de pierre de pays ou recouvert d'un enduit au mortier de chaux, enduit bâtard teinté dans les tons pierre ou sable de pays. La hauteur maximale sera de 1,80 mètres pour les murs et de 1 mètre pour les murets. Cette hauteur maximale ne s'applique pas pour la reconstruction ~~à l'identique~~ et pour les extensions de murs existants dont la hauteur est supérieure à 1,80 mètres. Les murs sont interdits dans le secteur Ub à l'exception des murs de soutènement.
- un muret en pierre de pays ou recouvert d'un enduit au mortier de chaux, enduit bâtard teinté dans les tons pierre ou sable de pays. Ce muret peut être surmonté d'une grille ou doublé d'une haie composée d'essences locales décrites à l'article 13. La hauteur maximale du muret est de 1 mètre.
- une haie libre ou taillée composée d'essences locales décrites à l'article 13, accompagné ou non d'un grillage.
- **Soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 1m50, doublée ou non d'une haie composée d'essences locales.**

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la restauration d'une clôture ou d'un mur existant ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante quelque-soit sa hauteur.

N°14 – Il est proposé de modifier les dispositions relatives aux espaces libres et plantation afin de végétaliser les terrains et de prendre en compte les effets du réchauffement climatique. La liste des essences préconisées seront mises en annexe du PLU.

Article U13 : Espaces libres, plantations

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE

Les éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Toute suppression ou modification doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Leur abattage partiel ou total n'est autorisé que pour des raisons de sécurité ou de desserte.

Les végétaux suivants sont interdits : les conifères, les lauriers palmes, les peupliers d'Italie.

Les haies sont composées d'essences traditionnellement plantées dans le secteur. Ces plantations et haies ne doivent en aucun cas nuire à la visibilité des voies de circulation.

Les essences locales :

Arbres de grande taille: Châtaignier, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Merisier, Orme, peuplier blanc, grisard et noir, tilleul à grandes feuilles, tilleul à petites feuilles.

Arbres de taille moyenne : Alisier torminal, Aulne glutineux, bouleau pubescent, bouleau verruqueux, Charme, Cormier, Erable champêtre, Houx, Poirier sauvage, Robinier faux acacia, saule blanc, saule fragile, sorbier des oiseleurs, tremble.

Grands arbustes : Aubépine épineuse, Aubépine monogyne, bourdaine, cerisier de Sainte-Lucie, Cornouiller mâle, cornouiller sanguin, cytise, églantier, fusain d'Europe, genévrier commun, néflier, nerprun purgatif, noisetier, pommier sauvage, prunellier, saule cendré, saule marsault, saule roux, saule à trois étamines, saule des vanniers, sureau noir, troène, viorne obier.

Petits arbustes : Ajoncs d'Europe, buis, camérisier à balais, cassis, églantier rouge, fragon, framboisier, genêt à balais, groseillier à maquereau, groseillier rouge, saule à oreillettes, sureau rouge, sureau yèble, viorne lantane, rosier des champs.

LA REDACTION PROPOSEE A AJOUTER EST LA SUIVANTE

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

Des espaces libres paysagers, de traitement minéral ou végétal, mais non imperméabilisés doivent être aménagés et représenter au minimum 10 % de la superficie du terrain.

Le pourcentage ci-dessus se calcule sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou alignement.

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.

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.

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes en limites séparatives.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter au minimum 1 arbre par tranche, même incomplète, de 4 emplacements de stationnement en aérien.

Les espaces libres paysagers sont plantés à raison d'au minimum 1 arbre par tranche, même incomplète, de 200 m².

Les haies identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme doivent être préservées. Toute suppression ou modification doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Leur abattage partiel ou total n'est autorisé que pour des raisons de sécurité ou de desserte.

Les végétaux suivants sont interdits : les conifères, les lauriers palmes, les peupliers d'Italie.

Les haies sont composées d'essences traditionnellement plantées dans le secteur (voir annexe 5). Ces plantations et haies ne doivent en aucun cas nuire à la visibilité des voies de circulation.

C) Zone UZ

N°15 – Il est proposé de mettre en cohérence le chapeau de la zone Uz avec les dispositions générales du règlement.

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE

Cette zone recouvre les secteurs du territoire communal de Briouze constituant les espaces destinés principalement aux activités secondaires, tertiaires et commerciales.

LA REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE

Cette zone correspond aux zones urbaines consacrées au développement de zones d'activités économiques. Cette zone est destinée à l'accueil de constructions et installations nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services.

N°16 – Il est proposé de ne pas règlementer la hauteur en zone Uz pour prendre en compte les nouvelles normes notamment incendie et besoin techniques ou logistiques et éviter l'étalement urbain.

Article UZ 10 Hauteur maximale des constructions

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder 12 mètres sauf impératifs techniques et silos.

L'extension de constructions existantes dont les hauteurs ou le nombre de niveaux est supérieur à ceux autorisés dans la zone ne sont possibles que dans la limite des hauteurs ou des nombres de niveaux du bâti existant.

Cet article ne s'applique pas pour la reconstruction après sinistre.

LA REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

N°17 – Il est proposé de modifier les dispositions de l'article 11 pour prendre en compte le confort d'été des bâtiments, sans pour autant porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article UZ11 : Aspect extérieur des constructions

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE

2.Toitures :

Les teintes sont sombres et uniformes s'insérant bien dans le paysage sauf impératifs techniques liés à la nature de l'activité.

Pour les constructions de type vérandas ou verrière, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Cette règle ne s'applique pas pour des équipements d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires.

LA REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE

2.Toitures :

La toiture devra présenter une couleur qui limite son impact visuel et prendre en compte le confort d'été. ~~Les teintes sont sombres et uniformes s'insérant bien dans le paysage sauf impératifs techniques liés à la nature de l'activité.~~

Pour les constructions de type vérandas ou verrière, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Cette règle ne s'applique pas pour des équipements d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires.

N°18 - Il est proposé de modifier les dispositions relatives aux espaces libres et plantation afin de végétaliser les terrains et de prendre en compte les effets du réchauffement climatique.

Article UZ13 : Espaces libres, plantations

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE

Les éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Toute suppression ou modification doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Leur abattage partiel ou total n'est autorisé que pour des raisons de sécurité ou de desserte.

Les vues directes depuis l'espace public (notamment depuis la RD 924), depuis les limites de zones, sur les aires de stockage, de dépôt doivent être occultées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation des haies et de plantations.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, de manœuvre et de stockage doivent être plantés et/ou engazonnés.

Les végétaux suivants sont interdits : les conifères, les lauriers palmes, les peupliers d'Italie.

Les haies sont composées d'essences traditionnellement plantées dans le secteur.

Ces plantations et haies ne doivent en aucun cas nuire à la visibilité des voies de circulation.

Les essences locales :

Arbres de grande taille: Châtaignier, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Merisier, Orme, peuplier blanc, grisard et noir, tilleul à grandes feuilles, tilleul à petites feuilles.

Arbres de taille moyenne : Alisier torminal, Aulne glutineux, bouleau pubescent, bouleau verruqueux, Charme, Cormier, Erable champêtre, Houx, Poirier sauvage, Robinier faux acacia, saule blanc, saule fragile, sorbier des oiseleurs, tremble.

Grands arbustes : Aubépine épineuse, Aubépine monogyne, bourdaine, cerisier de Sainte-Lucie, Cornouiller mâle, cornouiller sanguin, cytise, églantier, fusain d'Europe, genévrier commun, néflier, nerprun purgatif, noisetier, pommier sauvage, prunellier, saule cendré, saule marsault, saule roux, saule à trois étamines, saule des vanniers, sureau noir, troène, vioerne obier.

Petits arbustes : Ajoncs d'Europe, buis, camérisier à balais, cassis, églantier rouge, fragon, framboisier, genêt à balais, groseillier à maquereau, groseillier rouge, saule à oreillettes, sureau rouge, sureau yèble, vioerne lantane, rosier des champs.

LA REDACTION PROPOSEE A AJOUTER 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.

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.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques, au sol ou sur des mâts, sont autorisés dans les espaces libres sous réserve 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.
- 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 haies identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme doivent être préservées. Toute suppression ou modification doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Leur abattage partiel ou total n'est autorisé que pour des raisons de sécurité ou de desserte.

Les végétaux suivants sont interdits : les conifères, les lauriers palmes, les peupliers d'Italie.

Les haies sont composées d'essences traditionnellement plantées dans le secteur (voir annexe 5).

Ces plantations et haies ne doivent en aucun cas nuire à la visibilité des voies de circulation.

D) Zone 1AU

N°19 – Il est proposé de modifier la règle de hauteur pour permettre la densification dans la zone.

Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE

Les surélévations au-dessus du sol naturel sont interdites. Des adaptations pourront être admises exceptionnellement en raison de la déclivité du terrain.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée au rez-de-chaussée et des combles non compris les sous-sols.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation dans le cadre d'une opération liée à un organisme social est limitée au rez-de-chaussée, un étage et des combles non compris le sous-sol.

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture.

LA REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE

Les surélévations au-dessus du sol naturel sont interdites. Des adaptations pourront être admises exceptionnellement en raison de la déclivité du terrain.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée au rez-de-chaussée, **2 étages** et des combles non compris les sous-sols.

~~La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation dans le cadre d'une opération liée à un organisme social est limitée au rez-de-chaussée, un étage et des combles non compris le sous-sol.~~

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture.

N°20 – Il est proposé de modifier les dispositions de l'article 11 pour prendre en compte les nouvelles formes de constructions sans dénaturer les constructions existantes. Cette modification permettrait d'autoriser un plus grand nombre de constructions sans pour autant porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE

1. Habitations :

Toitures :

Les toitures devront comporter des versants de pente supérieure à 40 degrés.

Les matériaux de couverture doivent être de teinte vieillie et brune ou de teinte identique à l'ardoise naturelle.

Pour les constructions de type vérandas, verrière ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés. Cette règle ne s'applique pas pour des équipements d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires.

LA REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE

1. Habitations :

Toitures :

~~Les toitures devront comporter des versants de pente supérieure à 40 degrés.~~

Les matériaux de couverture doivent être de teinte vieillie et brune ou de teinte identique à l'ardoise naturelle.

Pour les constructions de type vérandas, verrière ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés. Cette règle ne s'applique pas pour des équipements d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires.

N°21 – Il est proposé de modifier les dispositions relatives aux clôtures pour de prendre en compte les nouvelles formes et matériaux de clôtures et également de préserver les murs et clôtures existants.

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE

3.Clôtures :

Les clôtures sont soit :

- un muret en pierre de pays ou recouvert d'un enduit au mortier de chaux, enduit bâtard teinté dans les tons pierre ou sable de pays. Ce muret peut être surmonté d'une grille ou doublé d'une haie composée d'essences locales décrites à l'article 13. La hauteur maximale du muret est de 1 mètre.
- une haie libre ou taillée composée d'essences locales décrites à l'article 13, accompagné ou non d'un grillage.

LA REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE

3.Clôtures :

En limite d'espaces publics et des voies publiques ou privées :

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 m et seront composées soit :

- un muret en pierre de pays ou recouvert d'un enduit au mortier de chaux, enduit bâtard teinté dans les tons pierre ou sable de pays. Ce muret peut être surmonté d'une grille ou doublé d'une haie composée d'essences locales décrites à l'article 13. La hauteur maximale du muret est de 1 mètre.
- une haie libre ou taillée composée d'essences locales décrites à l'article 13, accompagné ou non d'un grillage.
- **Soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 1m50, doublée ou non d'une haie composée d'essences locales.**

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

N°22 – Il est proposé de modifier les dispositions relatives aux espaces libres et plantation afin de végétaliser les terrains et de prendre en compte les effets du réchauffement climatique.

Article 1AU13 : Espaces libres, plantations

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE

Les éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Toute suppression ou modification doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Leur abattage partiel ou total n'est autorisé que pour des raisons de sécurité ou de desserte.

Les végétaux suivants sont interdits : les conifères, les lauriers palmes, les peupliers d'Italie.

Les haies sont composées d'essences traditionnellement plantées dans le secteur.

Ces plantations et haies ne doivent en aucun cas nuire à la visibilité des voies de circulation.

Les essences locales :

Arbres de grande taille: Châtaignier, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Merisier, Orme, peuplier blanc, grisard et noir, tilleul à grandes feuilles, tilleul à petites feuilles.

Arbres de taille moyenne : Alisier torminal, Aulne glutineux, bouleau pubescent, bouleau verruqueux, Charme, Cormier, Erable champêtre, Houx, Poirier sauvage, Robinier faux acacia, saule blanc, saule fragile, sorbier des oiseleurs, tremble.

Grands arbustes : Aubépine épineuse, Aubépine monogyne, bourdaine, cerisier de Sainte-Lucie, Cornouiller mâle, cornouiller sanguin, cytise, églantier, fusain d'Europe, genévrier commun, néflier, nerprun purgatif, noisetier, pommier sauvage, prunellier, saule cendré, saule marsault, saule roux, saule à trois étamines, saule des vanniers, sureau noir, troène, viorne obier.

Petits arbustes : Ajoncs d'Europe, buis, camérisier à balais, cassis, églantier rouge, fragon, framboisier, genêt à balais, groseillier à maquereau, groseillier rouge, saule à oreillettes, sureau rouge, sureau yèble, viorne lantane, rosier des champs.

LA REDACTION PROPOSEE A AJOUTER EST LA SUIVANTE

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

Des espaces libres paysagers, de traitement minéral ou végétal, mais non imperméabilisés doivent être aménagés et représenter au minimum 10 % de la superficie du terrain.

Le pourcentage ci-dessus se calcule sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou alignement.

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.

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.

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes en limites séparatives.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter au minimum 1 arbre par tranche, même incomplète, de 4 emplacements de stationnement en aérien.

Les espaces libres paysagers sont plantés à raison d'au minimum 1 arbre par tranche, même incomplète, de 200 m².

Les haies identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme doivent être préservées. Toute suppression ou modification doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Leur abattage partiel ou total n'est autorisé que pour des raisons de sécurité ou de desserte.

Les végétaux suivants sont interdits : les conifères, les lauriers palmes, les peupliers d'Italie.

Les haies sont composées d'essences traditionnellement plantées dans le secteur (voir annexe 5). Ces plantations et haies ne doivent en aucun cas nuire à la visibilité des voies de circulation.

E) Zone 1AUz

N°23 – Il est proposé de ne pas règlementer la hauteur en zone Uz pour prendre en compte les nouvelles normes notamment incendie et besoin techniques ou logistiques et éviter l'étalement urbain

Article 1AUZ 10 : Hauteur maximale des constructions

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder 12 mètres sauf impératifs techniques et silos.

LA REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

N°24 – Il est proposé de modifier les dispositions de l'article 11 pour prendre en compte le confort d'été des bâtiments, sans pour autant porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article 1AUZ 11 : Aspect extérieur des constructions

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE

2.Toitures :

Les teintes sont sombres et uniformes s'insérant bien dans le paysage.

Pour les constructions de type vérandas, verrière ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Cette règle ne s'applique pas pour des équipements d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires.

LA REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE

2.Toitures :

*La toiture devra présenter une couleur qui limite son impact visuel et prend en compte le confort d'été.
~~Les teintes sont sombres et uniformes s'insérant bien dans le paysage.~~*

Pour les constructions de type vérandas, verrière ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Cette règle ne s'applique pas pour des équipements d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires.

Article 1AUZ 13 : Espaces libres, plantations

N°25 – Il est proposé de modifier les dispositions relatives aux espaces libres et plantation afin de végétaliser les terrains et de prendre en compte les effets du réchauffement climatique.

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE

Les éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Toute suppression ou modification doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Leur abattage partiel ou total n'est autorisé que pour des raisons de sécurité ou de desserte.

Les vues directes depuis l'espace public (notamment depuis la RD 924), depuis les limites de zones, sur les aires de stockage, de dépôt doivent être occultées par l'organisation du plan masse, par la disposition des

bâtiments, par l'implantation des haies et de plantations.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, de manœuvre et de stockage doivent être plantés et/ou engazonnés.

Les végétaux suivants sont interdits : les conifères, les lauriers palmes, les peupliers d'Italie.

Les haies sont composées d'essences traditionnellement plantées dans le secteur.

Ces plantations et haies ne doivent en aucun cas nuire à la visibilité des voies de circulation.

Les essences locales :

Arbres de grande taille : Châtaignier, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Merisier, Orme, peuplier blanc, grisard et noir, tilleul à grandes feuilles, tilleul à petites feuilles.

Arbres de taille moyenne : Alisier torminal, Aulne glutineux, bouleau pubescent, bouleau verruqueux, Charme, Cormier, Erable champêtre, Houx, Poirier sauvage, Robinier faux acacia, saule blanc, saule fragile, sorbier des oiseleurs, tremble.

Grands arbustes : Aubépine épineuse, Aubépine monogyne, bourdaine, cerisier de Sainte-Lucie, Cornouiller mâle, cornouiller sanguin, cytise, églantier, fusain d'Europe, genévrier commun, néflier, nerprun purgatif, noisetier, pommier sauvage, prunellier, saule cendré, saule marsault, saule roux, saule à trois étamines, saule des vanniers, sureau noir, troène, vioerne obier.

Petits arbustes : Ajoncs d'Europe, buis, camérisier à balais, cassis, églantier rouge, fragon, framboisier, genêt à balais, groseillier à maquereau, groseillier rouge, saule à oreillettes, sureau rouge, sureau yèble, vioerne lantane, rosier des champs.

LA REDACTION PROPOSEE A AJOUTER 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.

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.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques, au sol ou sur des mâts, sont autorisés dans les espaces libres sous réserve 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 1AUZ6 sont traitées en espaces verts. Ces marges seront prises en compte dans les 10% d'espaces verts fixés ci-dessus. Ces retraits définis par l'article 1AUZ6 pourront toutefois être occupés par des voies de dessertes internes, dans ce cas ces espaces ne seront pas comptabilisés dans les 10% d'espaces verts fixés ci-dessus.
- 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 haies identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme doivent être préservées. Toute suppression ou modification doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Leur abattage partiel ou total n'est autorisé que pour des raisons de sécurité ou de desserte.

Les végétaux suivants sont interdits : les conifères, les lauriers palmes, les peupliers d'Italie.

Les haies sont composées d'essences traditionnellement plantées dans le secteur (voir annexe 5).

Ces plantations et haies ne doivent en aucun cas nuire à la visibilité des voies de circulation.

F) Zone Agricole

N°26 – Il est proposé de modifier les dispositions de l'article 11 pour prendre en compte les nouvelles formes de constructions d'habitation sans dénaturer les constructions existantes et le confort d'été des bâtiments. Cette modification permettrait d'autoriser un plus grand nombre de constructions sans pour autant porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article A11 : Aspect extérieur des constructions

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE

1. Habitations :

Toitures :

Les toitures devront comporter des versants de pente supérieure à 40 degrés.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut être inférieur pour les extensions d'habitations existantes dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Les matériaux de couverture doivent être de teinte vieillie et brune ou de teinte identique à l'ardoise naturelle. Cette règle ne s'applique pas pour des équipements d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires.

Pour les constructions de type vérandas, verrière ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

LA REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE

1. Habitations :

Toitures :

~~Les toitures devront comporter des versants de pente supérieure à 40 degrés.~~

~~Les toitures devront Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat., cet angle peut être inférieur pour les extensions d'habitations existantes dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.~~

Les matériaux de couverture doivent être de teinte vieillie et brune ou de teinte identique à l'ardoise naturelle. Cette règle ne s'applique pas pour des équipements d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires.

Pour les constructions de type vérandas, verrière ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE

2. Autres constructions :

Toitures :

Les teintes autorisées sont sombres et uniformes s'insérant bien dans le paysage. Cette règle ne s'applique pas pour des équipements d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires

Pour les constructions de type verrière ou serres de production, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

LA REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE

2. Autres constructions :

Toitures :

La toiture devra présenter une couleur qui limite son impact visuel et prend en compte le confort d'été.
~~Les teintes autorisées sont sombres et uniformes s'insérant bien dans le paysage.~~ Cette règle ne s'applique pas pour des équipements d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires

Pour les constructions de type verrière ou serres de production, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

G) Zone Nh1

N°27 – Dans les dispositions générales, il est indiqué qu'en Nh1 seules les extensions et annexes sont autorisées et qu'en Nh2 sont autorisées les constructions à usage d'habitation, les extensions, les annexes. Il est proposé de mettre en cohérence les dispositions communes et la rédaction des articles Nh1-2 et Nh2-2 (erreur matérielle). De plus la rédaction est modifiée pour préciser les conditions de construction des annexes.

Article NH1 2 : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE

2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Annexes aux constructions existantes
- Equipements nécessaires au développement des énergies renouvelables
- Aménagements déclarés d'intérêt général et/ou déclarés d'utilité publique, constructions et installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

3. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- Dans la zone inondable identifiée au plan graphique sont seulement autorisés :
 - Les extensions limitées et les changements de destination s'ils n'ont pas pour effet d'engendrer des travaux susceptibles d'augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes ou d'augmenter les risques d'inondation en amont et en aval.
 - Les exhaussements strictement nécessaires à la réalisation d'équipements publics.
- Extensions de construction à usage d'habitation existante dans la limite de 75 m² de SHON supplémentaire.

- Réhabilitation des constructions existantes avec ou sans changement de destination à condition de ne pas nuire à l'activité agricole.
- Constructions et extensions à usage artisanal ou commercial si elles sont compatibles avec une zone d'habitat à condition que l'ensemble bâti soit limité à 200 m² de SHON. Ces constructions doivent former un ensemble groupé autour de l'habitation existante.
- Constructions et extensions destinées à accueillir des animaux à raison d'une construction par unité foncière et seulement si cette construction est édifiée avec des matériaux légers. L'ensemble bâti ne pourra pas excéder 40 m².
- Affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone
- Reconstruction d'un bâtiment après sinistre sous réserve :
 - que la construction d'origine ait fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme
 - que la demande de reconstruction intervienne dans les 5 ans
 - que la reconstruction respecte les prescriptions édictées par le présent règlement
 - que le sinistre ne soit pas lié à une inondation pour les constructions situées en zone inondable

LA REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE

2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

▪ ~~Annexes aux constructions existantes~~

- Equipements nécessaires au développement des énergies renouvelables
- Aménagements déclarés d'intérêt général et/ou déclarés d'utilité publique, constructions et installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

3. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- Dans la zone inondable identifiée au plan graphique sont seulement autorisés :
 - Les extensions limitées et les changements de destination s'ils n'ont pas pour effet d'engendrer des travaux susceptibles d'augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes ou d'augmenter les risques d'inondation en amont et en aval.
 - Les exhaussements strictement nécessaires à la réalisation d'équipements publics.
- Extensions de construction à usage d'habitation existante dans la limite de 75 m² de ~~SHON~~ surface de plancher supplémentaire.
- ~~Annexes aux constructions existantes dans la limite de 60 m² d'emprise au sol, qu'elles soient implantées à proximité de la construction principale dont elles dépendent sous condition d'une bonne intégration tant architecturale que paysagère à l'environnement bâti existant.~~
- Réhabilitation des constructions existantes avec ou sans changement de destination à condition de ne pas nuire à l'activité agricole.
- Constructions et extensions à usage artisanal ou commercial si elles sont compatibles avec une zone d'habitat à condition que l'ensemble bâti soit limité à 200 m² de ~~SHON~~ surface de plancher. Ces constructions doivent former un ensemble groupé autour de l'habitation existante.

- Constructions et extensions destinées à accueillir des animaux à raison d'une construction par unité foncière et seulement si cette construction est édifiée avec des matériaux légers. L'ensemble bâti ne pourra pas excéder 40 m² d'emprise au sol.
- Affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone
- ~~Reconstruction d'un bâtiment après sinistre sous réserve :~~
 - ~~— que la construction d'origine ait fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme~~
 - ~~— que la demande de reconstruction intervienne dans les 5 ans~~
 - ~~— que la reconstruction respecte les prescriptions édictées par le présent règlement~~
 - ~~— que le sinistre ne soit pas lié à une inondation pour les constructions situées en zone inondable~~

H) Zone Nh2

N°28 – Dans les dispositions générales, il est indiqué qu'en Nh1 seules les extensions et annexes sont autorisées et qu'en Nh2 sont autorisées les constructions à usage d'habitation, les extensions, les annexes. Il est proposé de mettre en cohérence les dispositions communes et la rédaction des articles Nh1-2 et Nh2-2 (erreur matérielle). De plus la rédaction est modifiée pour préciser les conditions de construction des annexes.

Article Nh2 2 : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE

2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions à usage d'habitation à condition de ne pas nuire à l'activité agricole.
- Annexes aux constructions existantes.
- Equipements nécessaires au développement des énergies renouvelables.
- Aménagements déclarés d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique, constructions et installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

3. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- Réhabilitation des constructions existantes avec ou sans changement de destination à condition de ne pas nuire à l'activité agricole.
- Constructions et extensions à usage artisanal ou commercial si elles sont compatibles avec une zone d'habitat à condition que l'ensemble bâti soit limité à 200 m² de SHON. Ces constructions doivent former un ensemble groupé autour de l'habitation existante.
- Constructions et extensions destinées à accueillir des animaux à raison d'une construction par unité foncière et seulement si cette construction est édifiée avec des matériaux légers. L'ensemble bâti ne pourra pas excéder 40 m².
- Affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

- Reconstruction d'un bâtiment après sinistre sous réserve :
 - que la construction d'origine ait fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme
 - que la demande de reconstruction intervienne dans les 5 ans
 - que la reconstruction respecte les prescriptions édictées par le présent règlement.

LA REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE

2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions à usage d'habitation à condition de ne pas nuire à l'activité agricole.
- ~~Annexes aux constructions existantes.~~
- Equipements nécessaires au développement des énergies renouvelables.
- Aménagements déclarés d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique, constructions et installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

3. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- Annexes aux constructions existantes dans la limite de 60 m² d'emprise au sol, qu'elles soient implantée à proximité de la construction principale dont elles dépendent sous condition d'une bonne intégration tant architecturale que paysagère à l'environnement bâti existant.
- Extensions de construction à usage d'habitation existante dans la limite de 75 m² de ~~SHON~~ surface de plancher supplémentaire.
- Réhabilitation des constructions existantes avec ou sans changement de destination à condition de ne pas nuire à l'activité agricole.
- Constructions et extensions à usage artisanal ou commercial si elles sont compatibles avec une zone d'habitat à condition que l'ensemble bâti soit limité à 200 m² de ~~SHON~~ surface de plancher. Ces constructions doivent former un ensemble groupé autour de l'habitation existante.
- Constructions et extensions destinées à accueillir des animaux à raison d'une construction par unité foncière et seulement si cette construction est édifée avec des matériaux légers. L'ensemble bâti ne pourra pas excéder 40 m² d'emprise au sol.
- Affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- ~~Reconstruction d'un bâtiment après sinistre sous réserve :~~
 - ~~— que la construction d'origine ait fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme~~
 - ~~— que la demande de reconstruction intervienne dans les 5 ans~~
 - ~~— que la reconstruction respecte les prescriptions édictées par le présent règlement.~~

III – Autres points de procédure

- En application de l'article L 104-1 et R 104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme, Flers Agglo **va saisir, dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas ad hoc, l'autorité environnementale (AE) pour avis conforme sur la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale.** A défaut de réponse de l'AE dans les deux mois à compter de la réception du dossier, l'évaluation environnementale ne sera pas exigée.
- Le projet n'est pas soumis à l'avis de la **Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers**

IV – Synthèse des surfaces

ZONES	Surfaces en ha avant modification n°1	Surfaces en ha après modification n°1
Zones Urbaines	123,08	126,51
Ua	13,04	13,04
Ub	85,00	87,53
Uc	6,93	6,93
Uz	18,11	19,01
Zones d'urbanisation	16,08	12,65
1AU	9,48	6,05
1AUz	6,60	6,60
Zones Agricoles	882,43	882,43
A	882,43	882,43
Zones Naturelles	705,43	705,43
N	554,76	554,76
Np2000	88,84	88,84
Nh1	44,53	44,53
Nh2	17,30	17,30
TOTAL de la surface communale	1727 ha	1727 ha

V- Illustrations graphiques et annexes

Sont joints au présent dossier :

- Annexe 1 : « Orientations d'Aménagement « Saint Gervais sud » créée
- Annexe 2 : « Liste des emplacements réservés » modifié
- Annexe 3 : « Plan des haies à protéger »
- Annexe 4 : « Plan du projet de la 2x2 voies - Arrêté préfectoral de DUP 2X2 voies du 10 mars 2023 »
- Annexe 5 : Liste des essences locales