

Flers Agglo			
Communauté d'agglomération			
Date	Délibération	Nature	Folio n°
15.12.2022	2022-705	2.2	
REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE ET DES DECISIONS DU PRESIDENT			

**SEANCE N° 14 DU 15 DÉCEMBRE 2022**

60 questions, numérotées 2022-699 à 2022-758

**DELIBERATION**

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)  
MODIFICATION N° 3  
APPROBATION**

A la date indiquée ci-dessus, le Conseil Communautaire, convoqué dans les délais légaux, s'est réuni à la Salle Culturelle de la Varenne - Rue Jean Dumas - 61440 Messei, sous la présidence de Yves GOASDOUE, Président de Flers Agglo.

Outre le Président, étaient invités Mesdames et Messieurs :

**Vice-Présidents** : Michel DUMAINE (Messei), Vincent BEAUMONT (La Ferrière aux Etangs), Omar AYAD (Flers), Stéphan GRAVELAT (Les Monts d'Andaine), François BAILLE (Athis Val de Rouvre), Jacques FORTIS (Briouze), Anne GOUELIBO (La Lande Patry), Béatrice GUYOT (Landisacq), Laurent JUMELINE (Flers), Jérémie PREVOST (Flers), Gilles RABACHE (Caligny), Thierry RAUX (Saint Philbert sur Orne), Stéphane TERRIER (Saint Georges des Groseillers) et Sylvie THIEULENT (La Selle la Forge)

**Conseillers titulaires** : Annette HAMMELIN (Athis Val de Rouvre), Daniel BIGEON (Dompierre), Chantal CORVEE (Saint Georges des Groseillers), Alain LANGE, François BAILLE, Eliane DENIAUX et Kévin LEGEAY (Athis Val de Rouvre), Sylvain BOULANT (Aubusson), Jean-Louis PELLERIN (Banvou), Alexandra TERTRE (La Bazoque), Jean-Marie GAUDIN (Bellou en Houleme), Didier VIECELI (Berjou), Véronique NOEL (Briouze), Xavier DE SAINT POL (Cahan), Hervé BORDERIE (Cerisy Belle Etoile), Agnès MORICE (La Chapelle au Moine), Jean-Claude DORSY (La Chapelle Biche), Didier LANGLIN (Le Châtelier), Jacky LECOQ (La Coulonche), Gérard PIERRE (Durcet), Claude GASNIER (Echalou), Michel LEROYER, Sylvie ERRARD, Olivier BREUIL, Véronique CLEMENTE DA CONCEICAO, Guy MIDY, Christine GERVAIS et José COLLADO (La Ferté Macé), Gaëlle PIOLINE, Lori HELLOCO, Sophie RENAUDIN, Subay SAHIN, Angela PRESSE, Dominique ARMAND, Leïla HARDY, Thierry AUBIN, Annick ROBIN-MOITRY, Yvette LERICHOME, Bruno ASSELOT, Jean-François BRISSET, Tôm NGUYEN, Sylvie DUFOUR et Emmanuelle BERGOT (Flers), Bruno AUVRAY (Le Graisi), Michel LAMY (La Lande Patry), Didier DELAPORTE (La Lande Saint Siméon), Gérard BERNET (Landigou), Bernard MESENGE (Lonlay le Tesson), Jean-Marie DELANGE (Le Ménéil de Briouze), Jacky ALLEAU (Ménéil Hubert sur Orne), Régine POTTIER (Messei), Alain DELAUNAY (Montilly sur Noireau), Marilynne CORREYEUR (Les Monts d'Andaine), Jean-Luc LEPORTIER (Pointel), Jean-Claude GUILLEMIN (Saint André de Messei), Jean-Luc CHAMPIN (Saint Clair de Halouze), Frédéric LECHÉVALIER et Chloé EUSTACHE (Saint Georges des Groseillers), Jean-Marie POTHE (Saint Paul), Michèle GUICHETEAU (Saint Pierre du Regard), Emmanuel LE SECQ (Sainte Honorine la Chardonne), Marc SIMON (Saint Opportune) et Charlie LETETREL (Saires la Verrerie).

**Conseillers suppléants** : Bruno BOISSAIS (Aubusson), Didier MICHEL (Banvou), Sandrine DESTAIS (La Bazoque), Jacqueline ONFRAY (Bellou en Houleme), Bénédicte BON (Berjou), Isabelle BLAIS (Cahan), Laurence COTARD (Caligny), Sébastien AMOROS (Cerisy Belle Etoile), Jean-Jacques ALEXANDRE (La Chapelle au Moine), Marie-Christine LEDEUX (La Chapelle Biche), Thérèse SOUTIF (Le Châtelier), Stanislas BISSON (La Coulonche), Alain LESELLIER (Dompierre), Jean-Pierre GOSSELIN (Durcet), Bruno LANDEMORE (Echalou), Laurence LALES (La Ferrière aux Etangs), Jean-François COUPRIT (Le Graisi), Serge PARIS (La Lande Saint Siméon), Nathalie LIEFOOGHE (Landigou), Agathe PRIEUR (Landisacq), Patrice BIDAULT (Lonlay le Tesson), Gérard THOMAS (Le Ménéil de Briouze), Gilbert GUERIN (Ménéil Hubert sur Orne), Antoine GERARD (Montilly sur Noireau), Thibault GALLOT (Pointel), Dominique VEGEE (Saint André de Messei), Nathalie GUITTON (Saint Clair de Halouze), Stéphane JENVRIN (Saint Paul), Margaret BRAULT (Saint Philbert sur Orne), Sylvain VOISIN (Saint Pierre du Regard), Catherine LECHÉRPY (Sainte Honorine la Chardonne), Arnaud LEMANCEL (Sainte Opportune), Marc DENIS (Saires la Verrerie), Claude LEBEURRIER (La Selle la Forge).

Titulaire absent	Suppléant présent	Questions
Alexandra TERTRE	Sandrine DESTAIS	Ensemble de la séance

Tous présents, à l'exception de :

**Procurations :**

Mandant	Mandataire	Questions
Hervé BORDERIE	Gilles RABACHE	Ensemble de la séance
Chloé EUSTACHE	Stéphane TERRIER	
Jean-Luc CHAMPIN	Jean-Claude DORSY	
Yvette LERICHOME	Bruno ASSELOT	
Jérémy PREVOST	Laurent JUMELINE	
Jacky ALLEAU	Annette HAMMELIN	

**Excusés** : Eliane DENIAUX, Agnès MORICE, Thierry AUBIN (ensemble de la séance) ; José COLLADO (2022-744 à la fin)

**Absents** : Kévin LEGEAY, Jacky LECOQ, Gérard PIERRE, Olivier BREUIL, Véronique CLEMENTE DA CONCEICAO, Guy MIDY, Christine GERVAIS, Tôm NGUYEN, Sylvie DUFOUR, Emmanuelle BERGOT, Charlie LETETREL (ensemble de la séance) ; Lori HELLOCO (2022-699 à 2022-713)

Question	Présents	Votants
2022-699 à 2022-713	56	62
2022-714 à 2022-734	57	63
2022-735	57	61
2022-736 à 2022-743	57	63
2022-744 à la fin	56	62

EFFECTIF	
En exercice	: 77
Quorum	: 39

Convocation effectuée le :	Séance ouverte à :	Secrétaire de séance :	Clôture effectuée à :	Liste des délibérations affichée le :	Date de mise en ligne sur le site internet
09.12.2022	19 H 35	Véronique NOEL	22 H 00	16.12.2022	20 DEC. 2022

## R A P P O R T

Présenté par  
Michel DUMAINE  
Vice-Président

Flers Agglo		N°	Date	Question	
ENSEMBLE 1 Commission Urbanisme de Programmation et Politique de l'Habitat		12	29.11.2022	1	
CONSEIL	Séance	14	15.12.2022	N° d'ordre	N° délibération
				7	2022-705

<b>OBJET</b>	<b>PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) – MODIFICATION N° 3 – APPROBATION</b>
--------------	--

SDC/EA

Chers Collègues,

Par arrêté n° 22 A 202 du 5 septembre 2022, Monsieur le Président de Flers Agglo a autorisé l'ouverture de l'enquête publique de la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui couvre 14 communes de Flers Agglo.

Cette modification du document portait notamment sur :

- Réduction de la distance à la règle de réciprocité avec une exploitation agricole pour la parcelle ZH 315 à Caligny
- Correction d'erreurs sur l'annexe du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local et sur le zonage
- Mise à jour de la liste des emplacements réservés
- Mise à jour des sites agricoles
- Modifications d'Orientations d'Aménagement Programmées
- Changements de zonage
- Correction de référence cadastrale
- Suppressions d'Orientations d'Aménagement Programmées
- Modification de la servitude de maintien et de renforcement de la diversité commerciale sur Flers
- Modification de certains articles du règlement

La modification a été mise en œuvre conformément aux articles L 153-36 à L 153-44, R 153-20 à R 153-22 du Code de l'Urbanisme. Une enquête publique d'un mois a été organisée du 26 septembre 2022 au 28 octobre 2022.

Vu l'avis de la MRAE en date du 18 Août 2022, ne soumettant pas le dossier à évaluation environnementale,

Vu l'avis favorable avec réserve de la CDPENAF en date du 24-mai 2022,

Vu les avis favorables de l'Architecte des bâtiments de France en date des 9 mars 2022 et 19 juillet 2022,

Vu les avis défavorables de la Chambre d'Agriculture en date des 5 avril 2022 et 19 Août 2022,

Vu les avis réservés de Monsieur le Préfet en date des 7 avril 2022 et 23 août 2022,

Flers Agglo Communauté d'agglomération	Date	Délibération	Nature	Folio n°
	15.12.2022	2022-705	2.2	
REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE ET DES DECISIONS DU PRESIDENT				

Vu les avis favorables avec recommandation du Conseil Départemental de l'Orne en date des 18 mars, 11 avril et 8 août 2022,

Vu les avis favorables avec réserve de la Chambre des Métiers des 7 mars et 30 août 2022,

Vu les avis favorables de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) en date des 9 mars et 18 juillet 2022

Vu l'avis favorable de la Chambre de Commerces et d'Industries du 17 mars 2022,

Vu les avis tacites du Conseil Régional de Normandie,

Vu l'avis de la mairie de Flers du 28 mars 2022, de la maire de La Selle la Forge du 10 mars 2022,

Vu les avis tacites favorables des mairies de La Bazoque, Saint Clair de Halouze, La Lande Patry, Aubusson, Cerisy Belle Etoile, La Chapelle au Moine, La Chapelle Biche, Landigou, Montilly sur Noireau, Saint Paul, Saint Georges des Groseillers,

Vu l'avis favorable de Monsieur le Commissaire enquêteur en date du 23 novembre 2022, assorti d'une réserve sur la modification de la distance de réciprocité sur la commune de Caligny et de deux recommandations sur la circulation du quartier de la gare à Flers et sur la réactivation du Plan Climat (PCAET).

Lors de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a reçu 9 personnes et une observation a été déposée sur le registre dématérialisé, une observation a été envoyée par courrier.

De plus, dans le cadre de la concertation, le projet de modification a été mis en ligne avec un registre d'enquête dématérialisé sur le site internet de Flers Agglo. Il a été décompté 136 visites sur le dossier d'enquête dématérialisé.

Il est proposé de prendre en compte la remarque de l'Etat suivante :

- D'intégrer dans le document comportant l'ensemble des OAP, les OAP créées ou modifiées dans le cadre des DUP avec mise en compatibilité du PLUI pour les projets de Normand'innov 2 et Plancaïon, de mettre à jour les emplacements réservés (intégrant ceux de la zone du Plancaïon).

Les autres remarques de la CDPENAF et de Monsieur le Préfet ne sont pas prises en compte considérant notamment que la doctrine de la CDPENAF n'est pas créatrice de droit et que le lexique national ne s'applique pas au PLUI de Flers Agglo dès lors qu'il précise déjà les surfaces de plancher en extension en zone N.

Vu l'avis du conseil municipal de Caligny en date du 6 décembre 2022 qui valide le maintien de la dérogation à la règle de réciprocité pour un projet communal rendant service à la population.

Considérant que l'alinéa 4 de l'article L 111-3 du Code rural ne peut être appliqué puisqu'il n'y a pas de « spécificité locale » justifiant la dérogation.

Considérant que l'alinéa 5 de l'article L 111-3 du Code rural ne s'applique que pour des changements de destination ou des extensions de bâtiment agricole.

Il est proposé de ne pas prendre en compte l'avis de Monsieur le Préfet qui demandait « d'appliquer l'alinéa 4 de l'article L 111-3 du Code rural dans le cadre de la délivrance d'un éventuel permis, sans modifier le PLUI ».

Il vous est proposé de maintenir la dérogation à la règle de réciprocité qui réduit la distance à la règle de 100 m à 50 m pour un projet communal rendant service à la population sur la parcelle ZH 315 à Caligny, en mettant en œuvre l'alinéa 2 de l'article L 111-3 du Code Rural.

Il est par ailleurs proposé de :

- Prendre en compte l'avis du département sur la consultation des services pour les projets qui dérogent à la distance à l'alignement des voies départementales en zone N
- Corriger les erreurs matérielles
- Modifier la légende de l'OAP de la gare sur Flers afin d'indiquer que les sens de circulation sont indicatifs
- De ne pas prendre en compte la réserve de la Chambre des métiers sur le linéaire de la servitude de protection commerciale de la rue Henri Véniard et rue de la 11<sup>ème</sup> DBB
- De ne pas prendre en compte la proposition de la DDT d'instaurer un coefficient d'emprise au sol minimum sur la zone 1AUZm de la Jossière (Conversion d'une partie de la zone de la Jossière d'habitat (1AU) en activités (1AUZm)). Flers Agglo constituera un cahier des charges de cession avec label RSE (Responsabilité Sociale des Entreprises), afin notamment d'optimiser le foncier.

#### IL VOUS EST PROPOSE DE BIEN VOULOIR :

- 1 – APPROUVER** la modification n° 3 du PLUI de Flers Agglo avec la prise en compte des modifications ci-dessus décrites.
- 2 – PRECISER** que la modification sera exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la transmission du dossier à la Préfecture, compte tenu de l'absence de SCOT (articles L 153-24 et 153-25 du Code de l'Urbanisme).
- 3 – INDIQUER** que la présente délibération sera affichée au siège de la Flers Agglo et des 14 Mairies concernées pendant un mois et que mention de cet affichage sera insérée dans un journal local (articles R 153-20 et R 153-21 du code de l'Urbanisme). La délibération produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa de l'article R 153-21 du Code de l'Urbanisme, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.
- 4 – PRECISER** qu'en application de l'article R 153-22 la publication de la modification n°3 du PLUI de Flers Agglo s'effectuera sur le portail national de l'urbanisme « geoportail-urbanisme.gouv.fr ».

ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ.

La Secrétaire de séance,



Véronique NOËL



Le Président,

Yves GOASDOUÉ

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

061-200035814-20221215-2022-705-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2022

Affichage : 20/12/2022



Le Président,  
  
Yves GOASDOUE

	<p><b>PLUI</b></p> <p><b>FLERS AGGLO</b></p> <p><b>DEPARTEMENT DE L'ORNE</b></p>
---	--

P.L.U.I. initial approuvé le 18 décembre 2014  
Modification simplifiée n°1 approuvée le 6 octobre 2016  
Modification n°1 approuvée le 6 avril 2017  
Modification n°2 approuvée le 11 avril 2019  
Révision allégée n°1 approuvée le 11 avril 2019  
Modification n°3 approuvée le 15 décembre 2022

## **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**

### **MODIFICATION n° 3**

