



Accusé de réception en préfecture
050-200067205-20180413-DEL2018-065-DE
Date de télétransmission : 02/05/2018
Date de réception préfecture : 02/05/2018

SEANCE DU 13 AVRIL 2018

Date d'envoi de la convocation : 06/04/2018

Nombre de membres : 221
Nombre de présents : 160
Nombre de votants : 186
(à l'ouverture de la séance)

Secrétaire de séance : Luc DUFOUR

L'an deux mille dix-huit, le vendredi 13 Avril, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dûment convoqué, s'est réuni au complexe sportif Marcel Lechanoine de Valognes à 17 h 00 sous la présidence de Jean-Louis VALENTIN, président.

Etaient présents :

ADE André, AMIOT Sylvie, BELLAMY Robert suppléant de AMIOT André, AMIOT Guy, ANNE Philippe, Gilbert LEBUNETEL suppléant d'ANTOINE Joanna, ARLIX Jean, ARRIVÉ Benoît, ASSELINE Yves, BALDACCI Nathalie (jusqu'à 19h50), BARBEY Hubert, BELHOMME Jérôme, BELLIOU DELACOUR Nicole, BERTEAUX Jean-Pierre, BESNARD Jean-Claude, BESUELLE Régine, BOUILLON Jean-Michel, BOURDON Cyril, JAME Dominique suppléant de BRECZY Rolande, BROQUAIRE Guy, BURNOUF Elisabeth, CASTELEIN Christèle, CATHERINE Arnaud, CAUVIN Jean-Louis, CHARDOT Jean-Pierre (à partir de 17h45), CHEVEREAU Gérard, CHOLOT Guy, COQUELIN Jacques, CROIZER Alain (à partir de 18h10), CUNY Daniel, D'AIGREMONT Jean-Marie, DELAPLACE Henry, DELESTRE Richard, DENIAUX Johan, DENIS Daniel, DESQUESNES Jean, DESTRES Henri, DIESNY Joël, DIGARD Antoine, DRUEZ Yveline, DUCHEMIN Maurice, DUCOURET Chantal, DUFOUR Luc, FAGNEN Sébastien (à partir de 17h30), FAUCHON Patrick (à partir de 17h45), FAUDEMÉR Christian, FEUILLY Emile, FEUILLY Hervé, FONTAINE Hervé, AUBERT Daniel suppléant de GANCEL Daniel, Daniel BELLAMY suppléant de GAUCHET Marc, GESNOUIN Marie-Claude, MEDARD Monique suppléante de GILLES Geneviève, GIOT-LEPOITTEVIN Jacqueline, GODAN Dominique, GODIN Guylaine, GOLSE Anne-Marie, GOMERIEL Patrice, GOSELIN Albert, GOSELIN-FLEURY Geneviève (jusqu'à 19h50), GOSSWILLER Carole, GROULT André, GRUNEWALD Martine, GUERARD Jacqueline, HAIZE Marie-Josèphe, HAMEL Bernard, HAMELIN Jacques, HAMELIN Jean, HAMON Myriam, HAMON-BARBE Françoise, HARDY René, HAYE Laurent (jusqu'à 19h57), HEBERT Dominique (à partir de 17h35), GIROUX Bernard suppléant d'HENRY Yves, HOULLEGATTE Jean-Michel (jusqu'à 18h45), CATELAIN Pierre suppléant d'HOULLEGATTE Valérie, HUBERT Christiane, HUBERT Jacqueline, HUET Catherine, JEANNE Dominique, JOLY Jean-Marc, JOUAUX Joël (jusqu'à 19h40), LAFOSSE Michel, LAGARDE Jean (jusqu'à 19h37), LAHAYE Germaine, LAINÉ Sylvie, LAMORT Philippe, LAMOTTE Noël, LATROUITE Serge, LE BRUN Bernadette, OLIVIER Patrice suppléant de LE DANOIS Francis, LEMONNYER Florence (à partir de 17h25), LE PETIT Philippe, LEBARON Bernard, LEBRETON Robert, LEBRUMAN Pascal, LECHEVALIER Guy, LECHEVALIER Michel, LECOQ Jacques, LECOURT Marc, LECOUCVEY Jean-Paul (à partir de 18h07), LEFAUCONNIER François, LEFAUCONNIER Jean, LEFEVRE Hubert, LEFEVRE Noël, LEGER Bruno, LEJAMTEL Ralph, LEMENUÉL Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul, LEMONNIER Thierry, LEMONNIER Hubert, LEMYRE Jean-Pierre, LEONARD Christine, LEPETIT Jacques, LEPETIT Jean, LEPETIT Louissette, LEPOITTEVIN Gilbert, LEQUERTIER Joël, LEQUERTIER Colette, LEQUILBEC Frédéric (à partir de 17h30), LERENDU Patrick, LESEIGNEUR Héléne, LESENECHAL Guy, LETERRIER Richard, LETRECHER Bernard, LEVAST Jean-Claude, LINCHENEAU Jean-Marie, MABIRE Caroline, MABIRE Edouard, MAGHE Jean-Michel, MAIGNAN Martial, MARGUERITTE David, MARIE Jacky, MARIVAUX Isabelle, MARTIN Serge, MATELOT Jean-Louis, MAUGER Michel, MAUQUEST Jean-Pierre, MELLET Christophe, MELLET Daniel, MESNIL Pierre, MIGNOT Henri, MONHUREL Pascal, MOUCHEL Evelyne, LEFEVRE Sylvie suppléante de MOUCHEL Jean-Marie (à partir de 17 h 50), NICOLAÏ Michel, PARENT Gérard, PELLERIN Jean-Luc, PEYPE Gaëlle, PILLET Patrice, PINABEL Alain, PIQUOT Jean-Louis, POISSON Nicolas, POTTIER Bernard, POUTAS Louis, PRIME Christian, REGNAULT Jacques, RENARD Jean-Marie, RODRIGUEZ Fabrice (à partir de 18h04), ROUSSEAU Roger, ROUSVOAL Camille, SARCHET Jean-Baptiste, SCHMITT Gilles (à partir de 17h50), SEBIRE Nelly, SOURISSE Claudine, TAVARD Agnès, TIFFREAU Danièle, TRAVERT Héléne (à partir de 18h), VALENTIN Jean-Louis, VIGER Jacques, VILLETTE Gilbert, VILTARD Bruno.

Ont donné procurations :

BASTIAN Frédéric à Dominique HEBERT (à partir de 17h35, à l'arrivée de M.HEBERT)
BAUDIN Philippe à Arnaud CATHERINE
BURNOUF Hervé à Claudine SOURISSE
CAPELLE Jacques à Jacques VIGER
CATHERINE Christian à Régine BESUELLE
CAUVIN Bernard à Martine GRUNEWALD
CAUVIN Joseph à Martial MAIGNANT
CROIZER Alain à Jacques COQUELIN (jusqu'à 18h10)
DELAUNAY Sylvie à Gilbert LEPOITTEVIN
FEUARDANT Marc à Jean-Luc PELLERIN
GODEFROY Annick à Isabelle MARIVAUX
GOSSELIN-FLEURY Geneviève à Benoit ARRIVE (à partir de 19h50)
GOREMAN Paul à Hervé FEUILLY
GUERIN Alain à Elisabeth BURNOUF
HOULLEGATTE Jean-Michel à Christiane HUBERT (à partir de 18h45)
JOUAUX Joël à Jacky MARIE (à partir de 19h40)
JOURDAIN Patrick à Gérard CHEVEREAU
LEBEL Didier à Jean-Pierre CHARDOT (à partir de 17h45, à l'arrivée de Monsieur CHARDOT)
LEFAIX-VERON Odile à LAINE Sylvie
LEGOUPIL Jean-Claude à Philippe ANNE
LERECULEY Daniel à Jean LAGARDE (jusqu'à 19h37, au départ de M.LAGARDE)
LOUISET Michel à Guylaine GODIN
MARTIN Yvonne à Jean HAMELIN
ONFROY Jacques à Hervé FONTAINE
REBOURS Sébastien à Pierre MESNIL
REVERT Sandrine à Guy LECHEVALIER
RODRIGUEZ Fabrice à Anne-Marie GOLSE (jusqu'à 18h04)
ROUSSEL Pascal à Cyril BOURDON
ROUXEL André à Nelly SEBIRE
THEVENY Marianne à Marie-Claude GESNOUIN (à partir de 17h40)
TISON Franck à Sébastien FAGNEN (à partir de 17h30, à l'arrivée de M.FAGNEN)
VARENNE Valérie à Richard DELESTRE
VIGNET Hubert à Louis POUTAS
VIVIER Nicolas à Florence LEMONNYER (à partir de 17h25, à l'arrivée de Mme LEMONNYER).

Excusés :

BARBÉ Stéphane, BAUDRY Jean-Marc, BROQUET Patrick, BUTTET Guy, COLLAS Hubert, DUBOST Michel, DUPONT Claude, FALAIZE Marie-Hélène, GIOT Gilbert, GOSSELIN Bernard, HUET Fabrice, JOZEAU-MARIGNE Muriel, LALOE Evelyne, LAMOTTE Jean-François, LAUNOY Claudie, LEBONNOIS Marie-Françoise, LEFRANC Bertrand, LEMARÉCHAL Michel, POIDEVIN Hugo, TARDIF Thierry.

Délibération n° 2018-065

OBJET : Approbation de la troisième modification simplifiée du PLU de Brix

Exposé

Par délibération n°2017-213 du 21 septembre 2017, votre conseil, après avoir pris connaissance du projet portant troisième modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune Brix, a défini les modalités de mise à disposition du public du projet qui s'est déroulée durant 32 jours consécutifs du lundi 29 janvier 2018 au jeudi 1^{er} mars 2018 inclus.

Durant cette période, les pièces du dossier du projet de modification simplifiée du PLU accompagnées des avis émis par les personnes publiques, ainsi que le registre y afférent ont été déposés au siège de la Communauté d'Agglomération du Cotentin et à la mairie de Brix aux fins de recueillir les observations éventuelles du public.

Je vous rappelle que ce projet a pour objet :

- la modification des dispositions du règlement (article 11 des zones U, AUa et Nh et article N2) applicables à l'aspect extérieur des constructions destiné à favoriser d'une part la mise en

œuvre de matériaux aux performances environnementales et énergétiques et d'autre part de favoriser l'expression d'architecture contemporaine et de qualité ;

- de la modification de l'article AUbl 7 applicable à la zone à urbaniser à vocation artisanale et de services dont la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété doit être assouplie pour favoriser le développement des activités par diminution de la marge de recul de 6 mètres à 3 mètres par rapport aux limites séparatives et une diminution de la règle de prospect.

Examen des observations des personnes publiques

En application des dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme le dossier du projet de modification du PLU a été notifié aux personnes publiques associées (Etat, région, département, Syndicat du SCoT du pays du Cotentin, chambre de commerce et d'industrie du Cotentin, chambres de métiers et chambre d'agriculture) le 24 octobre 2017. Il a également été notifié à la commune de Brix.

Parmi elles, cinq ont répondu favorablement au projet de modification simplifiée qui leur avait été notifié le 24 octobre 2017, à savoir :

- Le Conseil départemental informe qu'après examen, il n'a aucune observation particulière à émettre.
- La DDTM indique que l'examen du projet de modification simplifié au plan local d'urbanisme n'amène pas d'observations particulières. Toutefois, elle précise que dans le cadre du futur PLUi, des études sur les zones humides vont être réalisées par les services de la CAC, or « la ZAC du Mont à la Quesnes » sur laquelle se situe le projet est localisée sur un territoire à forte prédisposition de zone humide.
- Le Syndicat Mixte du SCoT du Pays du Cotentin indique que ce projet est compatible avec les dispositions du SCoT, et qu'il n'appelle pas d'observations de la part de leur syndicat.
- La Chambre d'agriculture émet un avis favorable au projet de modification simplifiée.
- La commune de Brix donne un avis favorable au projet sous réserve de :
 - o la prise en compte d'apports concernant la qualification des constructions d'architecture contemporaine ;
 - o de remplacer la mention « *basse consommation énergie* » qui ne correspond pas à une norme d'urbanisme par « *performances environnementales et énergétiques* »
 - o d'intégrer à la zone N, le terrain bâti depuis 1980 cadastré en section E 1005 classé par erreur en zone A.

Concernant la remarque de la DDTM, cette présomption porte sur les terrains actuellement urbanisés sis au nord de la route départementale 119, la partie sud en cours d'urbanisation n'est pas concernée par cette prédisposition identifiée par l'atlas régional des zones humides.

Concernant les apports au règlement littéral exprimés par la commune de Brix, ils contribuent à améliorer la lisibilité par les tiers sont recevables à l'exception de la prise en considération de l'erreur matérielle au motif qu'elle porte sur un objet distinct du projet de modification simplifiée du PLU.

Aucune observation n'a été relevée sur les registres déposés à la mairie de Brix et dans le registre déposé au siège de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

Délibération

Vu le CGCT, notamment l'article 5216-5 I 2° portant compétence de la communauté d'agglomération en plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les dispositions des articles L.153-45 à L.153-48 relative à la modification simplifiée du PLU ;

Vu le PLU en vigueur de la commune de Brix ;

Vu la délibération n° 16/91/21 du 22 décembre 2016 du conseil communautaire de la communauté de communes du Cœur du Cotentin prescrivant la modification simplifiée du PLU de Brix ;

Vu la délibération du conseil communautaire n°2017-213 en date du 21 septembre 2017 définissant les modalités de mise à disposition du public de la troisième modification simplifiée du PLU de Brix ;

Vu la délibération n° 11 du conseil municipal de Brix en date du 15 novembre 2017 portant avis de la commune sur le projet de modification simplifiée du PLU notifié par la communauté d'agglomération ;

Vu les avis des personnes publiques associées et des observations du public ;

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement de l'Espace ;

Vu l'exposé des motifs susvisés ;

Considérant qu'il y a lieu de prendre en considération les observations exprimées par la commune de Brix ;

Le conseil communautaire après en avoir délibéré, à la majorité (Pour : 194 – Contre : 0 – Abstentions : 4) :

- **Décide** d'approuver la troisième modification simplifiée du plan local d'urbanisme telle que figurant dans le dossier mis à la disposition du public et annexé à la présente délibération et modifiée pour tenir compte de l'avis de la commune de Brix portant
 - o prise en compte d'apports concernant la qualification des constructions d'architecture contemporaine à l'article 11 ;
 - o de remplacer la mention « *basse consommation énergie* » qui ne correspond pas à une norme d'urbanisme par « *performances environnementales et énergétiques* » ;
- **Dit** que la présente délibération fera l'objet, en application des articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage au siège de la Communauté d'Agglomération du Cotentin et en mairie de Brix, durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département et d'une publication au recueil des actes administratifs de la Communauté d'Agglomération du Cotentin en application des articles R.2121-10 et R.5211-41 du Code général des collectivités territoriales ;
- **Dit** que le PLU de Brix modifié sera tenu à la disposition du public en Mairie de Brix, à la sous-préfecture de Cherbourg aux heures et jours habituels d'ouverture au public et au service urbanisme de la Communauté d'agglomération du Cotentin ;
- **Dit** que conformément à l'article R. 153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération produira ses effets dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité susvisées, étant précisé que la date à prendre en compte est celle du premier jour où elle est effectuée ;
- **Précise** que cette délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de la Manche et aux personnes publiques associées ;
- **Autorise** le Président, le vice-président ou le conseiller délégué à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.
- **Dit** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Caen (Calvados) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.
- **Dit** que le Président et le Directeur Général de la Communauté d'Agglomération seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

Acte rendu exécutoire
après réception en Sous-Préfecture
le : 02/05/18
et publication ou notification
du : 20/06/18



LE PRESIDENT,

Jean-Louis VALENTIN

PLU

PLAN LOCAL
D'URBANISME



Acte rendu exécutoire
après réception en Sous-Préfecture
le : 02/05/18
et publication ou notification
du : 20/04/18

Commune de Brix

3^{ème} MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Dossier d'approbation

Modification simplifiée du PLU de Brix

Composition du dossier

MODIFICATIONS APORTEES

1. Pièce n°1 : Note de présentation – page 3
2. Pièce n°2 : Règlement article U11 - modifications apportées – page 12
3. Pièce n°3 : Règlement article AUa 11 - modifications apportées– page 18
4. Pièce n°4 : Règlement – article N2 – modifications apportées – page 23
5. Pièce n°5 : Règlement – article Nh 11 - modifications apportées – page 26
6. Pièce n°6 : Règlement – article AUb 1 7 – modifications apportées – page 31

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE BRIX

Pièce n ° 1 - Note de présentation

Dossier d'approbation

Modification simplifiée du PLU de Brix

Sommaire

I. MODIFICATIONS PROJETEES AVANT LA PROCEDURE DE MISE A DISPOSITION

EXPOSE DES MOTIFS 5

JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU 9

COMPTABILITE AVEC LE SHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DU PAYS DU COTENTIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU PLU EN VIGUEUR 9

II. MODIFICATIONS PROPOSEES APRES LA PROCEDURE DE MISE A DISPOSITION

I. MODIFICATIONS PROJETEES AVANT LA PROCEDURE DE MISE A DISPOSITION

EXPOSE DES MOTIFS

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Brix a été approuvé par le conseil municipal le 27 juin 2003. Il est entré en vigueur le 7 juillet 2003. Le PLU a :

- été modifié le 3 septembre 2006 et le 28 mai 2004 ;
- été mis en compatibilité le 11 mai 2009 ;
- fait l'objet de deux modifications simplifiées le 8 octobre 2009 et le 23 juin 2011 ;
- été mis à jour le 16 juin 2006, le 19 décembre 2007, le 12 juillet 2013, le 21 mars 2016 et le 19 septembre 2016 ;

Suivant les dispositions du code de l'urbanisme issues de l'ordonnance n°**2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme**, le PLU peut le cas échéant être modifié selon la procédure de modification simplifiée quand le projet :

- majore de moins de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminue pas les possibilités de construire ;
- ne réduit pas une zone urbaine ou à urbaniser.
- ou ne concerne pas la politique locale de l'habitat en cas de PLU valant programme local de l'habitat ;
- a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

Présentation de la modification projetée du PLU

Modifications retenus parmi les modifications initialement prescrites par la communauté de communes de Cœur de Cotentin

Le conseil communautaire de la communauté de communes de Cœur du Cotentin a prescrit par délibération n° 16/91/21 du 22 décembre 2016 la modification du PLU de la commune de Brix portant sur :

- 1.** La prise en compte de la loi Macron qui relève de la procédure de modification du PLU en raison de la majoration potentielle des droits à construire qu'elle est susceptible de générer ;

L'article 80 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi MACRON) publiée au JO le 7 août 2015 dispose que :

« Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

Ces dispositions ont été intégrées à l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme par l'ordonnance no 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme qui stipule que ces dispositions trouvent à s'appliquer aux constructions à usage d'habitation situées dans les zones agricole A ou naturelles N en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées délimités à titre exceptionnel dans les zones naturelles, agricoles ou forestières définis à l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme.

2. Pour les zones Nh, U, AUa, la modification de l'article portant sur l'aspect extérieur des constructions et leurs abords afin de permettre la construction avec des matériaux écologiques tels que le bois, la mise en œuvre de dispositifs favorisant les économies d'énergie et la production d'énergie renouvelables dans la recherche d'une architecture contemporaine de qualité, en s'affranchissant des dispositions de l'article 11 (volume, aspect extérieur, toiture, annexes, extensions).
3. La modification de l'article N2 afin de n'imposer aucune limite de surface dans un souci d'évolution de l'habitat
4. La modification du zonage du lotissement la Viennerie actuellement en zone AUa, en zone U.
5. Le classement des parcelles F 1811, F 1810, F 154, F 159, F 1465 et F 142 en zone A
6. La modification de l'article AUB I 7 dont la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété est trop contraignante.

A la suite d'un courrier des services de l'Etat datant du 9 février 2017 lors du contrôle de légalité, le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, compétente en matière de documents d'urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2017, a approuvé une délibération rectificative lors du conseil du 6 avril 2017. **La délibération n°2017-076 a donc retiré de la procédure de modification du PLU de Brix les points 3 et 5 ci-dessus.**

Le projet n°3 relatif à la modification de l'article N2 dans l'objectif de n'imposer aucune limite de surface a été considéré comme non conforme par les services de l'Etat. En effet, l'article L 151-12 du code de l'urbanisme rappelle que « *Le règlement précise (...) les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes (...)* ». Ainsi, la suppression de la limite de surface aurait pour effet de sortir du cadre réglementaire de cet article.

De plus, le projet n°5 de classement des six parcelles qui sont actuellement en zone N en zone A a aussi été considéré comme non conforme par les services de l'Etat. Une telle demande nécessite une procédure de révision, conformément à l'article L 153-31-2 du code de l'urbanisme. Elle ne relève donc pas de la procédure de modification du PLU.

Le projet n°1 relatif à la prise en compte de la loi Macron relève de la procédure de modification du PLU en raison de la majoration potentielle des droits à construire qu'elle est susceptible de générer. De ce fait, elle n'est pas prise en compte dans la procédure de modification simplifiée du PLU.

Enfin, **le projet n°4** de modification du zonage du lotissement de la Viennerie en zone U nécessite une modification du règlement graphique et pourra être traitée lors de la future procédure de révision ou par voie de modification avec enquête publique.

Par conséquent, le projet de modification simplifiée du PLU de Brix porte sur :

- **le point 2** relatif à la modification des dispositions du règlement applicable à l'aspect extérieur des constructions destiné à favoriser d'une part la mise en œuvre de matériaux aux performances environnementales et énergétiques et, d'autre part, à favoriser également l'expression d'une architecture contemporaine et de qualité.
- **le point 6** relatif à la modification de l'article AUB I 7 applicable à la zone à urbaniser à vocation artisanale et de services dont la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété doit être assouplie par diminution de la marge de recul de 6 mètres à 3 mètres ainsi que la règle de prospect de L=H à L= H/2.

Cette modification simplifiée concerne le document et les articles suivants:

Règlement écrit :

- Article U11, page 11
- Article AUa11, page 23
- Article AUb1 7, page 32
- Article N2, page 47
- Article Nh11, page 51

Présentation de la modification de l'article 11 des zones Nh, U, et AUa

Dans le cadre de l'exercice quotidien de l'urbanisme à travers l'application du droit des sols, la commune de Brix a souhaité adapter les règles applicables à l'aspect extérieur des constructions qui facilitent la résidentialisation de la population aussi bien au niveau des constructions nouvelles que de l'extension des constructions existantes en favorisant :

- d'une part l'utilisation de matériaux répondant aux nouvelles performances énergétiques exigible par la réglementation en vigueur ;
- d'autre part une évolution des formes bâties favorisant l'expression d'une architecture contemporaine adaptée, variée en fonction du programme des constructions projetées et de l'environnement bâti ou non bâti dans lequel ces constructions sont appelées à s'insérer.

La proposition de modification de l'article 11 concerne les zones Nh (périmètre limité d'une zone naturelle où les nouvelles constructions sont autorisées), les zones U (urbaines) et les zones AUa (les zones à urbaniser à vocation d'habitat).

Aujourd'hui, l'article 11 du règlement en vigueur sur les zones U, AUa, et Nh apparaît trop restrictif et peut freiner une évolutivité de l'habitat. Deux types d'évolutions sont nécessaires :

- permettre la construction d'habitations contemporaines intégrées à l'environnement bâti et au paysage ;
- favoriser la mise en œuvre de matériaux et de dispositifs aux performances environnementales et énergétiques.

Les modifications envisagées de l'article 11 concernent :

- La constitution d'un paragraphe (VII) consacré aux constructions d'architecture contemporaine et de qualité précisant leur caractère dérogatoire par rapport aux dispositions contenues dans les paragraphes I à IV sous qu'elles présentent un caractère compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisnants, des sites ou des paysages ;
- *Les toitures* : afin de permettre la construction de toiture-terrasse
- *Les annexes* : afin d'autoriser la construction de toitures monopentes ou terrasses sous réserve d'une bonne intégration au bâti ;
- *L'ajout du paragraphe sur les spécificités liées aux constructions Bâtiments Basse Consommation (BBC)* qui figure dans la zone AUbI, afin que les autres dispositions du règlement ne fassent pas obstacle à l'installation de dispositifs favorisant les économies d'énergie et la production d'énergies renouvelables.

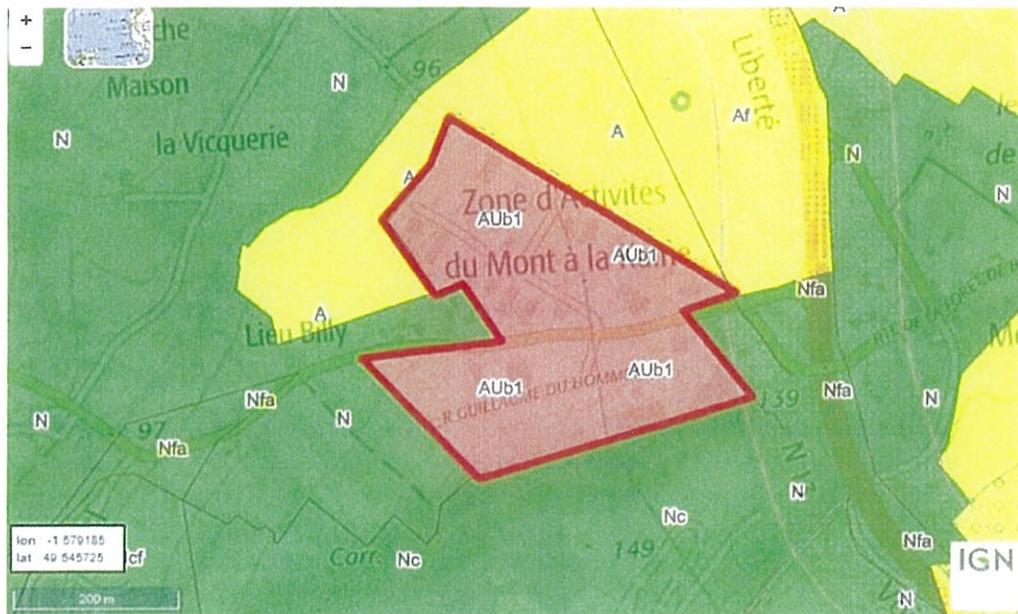
Ces évolutions de l'article 11 ne modifient pas les règles de morphologie urbaine des articles 6 à 10 du règlement définissant les règles d'implantation de constructions par

rapport aux voies, aux limites séparatives et sur une même propriété ainsi que les règles d'emprise au sol et de hauteur.

De plus il est apparu nécessaire de supprimer la disposition de l'article N2 (page 47 du règlement en vigueur) à l'obligation de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant pour les extensions mesurées et les annexes non contiguës en raison de redondance avec les dispositions de l'article 11 § I à IV.

Présentation de la modification de l'article 7 de la zone AUB 1

La zone AUB 1 concerne exclusivement la zone d'activités Le Mont à la Quesne.



Extrait du Géoportail de l'urbanisme

La modification de l'article 7 applicable à la zone à urbaniser à vocation artisanale, AUB 1, relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété est proposée afin de permettre une implantation à la parcelle moins contraignante et pour favoriser le développement des activités.

Il est proposé de faire évoluer l'article 7 en abaissant le minimum entre la construction et les limites séparatives de 6 mètres à 3 mètres et en diminuant la règle de prospect qui définit un retrait (L) dépendant de la hauteur (H) de façade de la construction, La distance à respecter qui doit répondre à la règle de prospect: $L = H$ avec un minimum de 6 mètres est ramenée à $L = H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

Cette modification n'a pas pour effet de majorer les possibilités de constructions contenues à l'article 9 qui précise que « L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de la surface du terrain » (page 33). En ce sens, elle ne majore pas non plus les droits à construire.

JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Les modifications projetées concernent quatre articles du règlement écrit du PLU de Brix. Suivant leur nature, cette modification n'a pas pour effet :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU dont elles ne modifient pas l'économie ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

De plus, conformément aux dispositions de l'article L. 153-41 et L. 153-45 du code de l'urbanisme, elles n'ont pas pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer les possibilités de construire ;
- réduire une zone urbaine ou à urbaniser ;
- et ne concerne pas la politique locale de l'habitat.

Par ces motifs la modification projetée peut être effectuée par mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée définie aux articles L. 153-45 à L. 153-48 du code de l'urbanisme.

COMPATIBILITE AVEC LE SHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DU PAYS DU COTENTIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU PLU EN VIGUEUR

Le territoire de la commune de Brix est couvert par le **Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays du Cotentin**, approuvé le 12 avril 2011 par le syndicat du SCoT du Pays du Cotentin.

Le document d'orientations générales du SCoT comprend 4 parties portant sur :

- Partie 1 : une stratégie économique valorisant l'ensemble du territoire, consacrée aux modalités d'organisation et de redéploiement des activités économiques suivant les dynamiques à l'œuvre par secteurs et pôles ;
- Partie 2 : l'organisation du développement du territoire par rapport aux flux (mobilité déplacements et infrastructures) au développement résidentiel (sa spatialisation sa densification, sa diversification) à l'aménagement commercial (en centre-ville et à en périphérie intégrant les modalités d'accès au commerce), les grands équipements et services ;
- Partie 3 : la gestion de l'environnement à travers la protection et la valorisation des pôles de biodiversité de la trame bleue et de la trame, la préservation des ressources environnementales (eau), la maîtrise des pollutions et des nuisances (assainissement, gestion des eaux pluviales, bruit) la prévention et la maîtrise des risques naturels et technologiques ;
- Partie 4 : la gestion du paysage et développement urbain à travers la prise en compte du grand paysage du littoral à l'arrière-pays (cônes de vue, coupures d'urbanisation, entrées de ville, etc.), le développement équilibré des espaces littoraux, un mode de développement urbain global de qualité (urbanisation

préférentielle dans le tissu urbain et en continuité, création d'un maillage viaire et bocager équilibré, la qualification des espaces publics, l'approche environnementale de l'urbanisme) ;

Le projet de modification simplifiée du PLU de Brix qui concerne :

- D'une part l'aspect extérieur des constructions à l'intérieur des zones Nh, U et AUa
- D'autre part, la modification de l'article relatif à la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété, en zone à urbaniser à vocation d'activités artisanales.

n'a pas pour effet de modifier l'ensemble des dispositions du règlement qui encadrent l'objectif de préservation des caractéristiques architecturales du bâti existant ainsi que les extensions urbaines prévues par le PLU.

Par ces motifs il est compatible avec les orientations de la partie 4 consacrée à la gestion du paysage et au développement urbain portées par le SCoT du pays du Cotentin.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** du PLU de Brix s'articule trois axes :

- Renforcer la centralité du bourg
- Créer un secteur adapté à l'accueil d'entreprises artisanales
- Valoriser le patrimoine identitaire

Les orientations du PADD relatives à la valorisation du patrimoine identitaire sont notamment délinées à l'article 11 du PLU

Rappelons en les éléments :

Extrait du PADD en vigueur

La préservation du paysage nécessite la suppression de facteurs d'évolution négatifs tel que le développement de l'urbanisation diffuse et non maîtrisée des hameaux et qui en outre va à l'encontre de l'objectif d'économie de l'espace.

Aussi, la limitation de l'extension des hameaux s'avère indispensable.

L'exploitation de la carrière de grès se termine en 2006.

La commune veillera à ce que la remise en état du site soit conforme au plan d'état final fourni par l'exploitant (*voir plan en annexe*).

Par ailleurs, le bourg de Brix est constitué par un bâti vernaculaire traditionnel qui présente des proportions intéressantes et des éléments architecturaux caractéristiques : façade en pierre, couverture en ardoise, tuiles faîtières en terre cuite vernissée.

Ce patrimoine bâti ancien sera préservé à travers le règlement de PLU en tant qu'élément identitaire de la commune, tout en permettant les rénovations et extensions.

Les nouvelles constructions devront s'intégrer au bâti traditionnel et pour ceci respecter le gabarit, les proportions ainsi que les coloris.

Le bourg, situé sur un éperon qui domine la région, est le paysage identitaire et fédérateur de la commune.

Sa perspective sera respectée dans les projets à venir de logements notamment celui de la Vignerrie en imposant dans le règlement : ***de conserver le niveau du terrain naturel, de garder une hauteur de bâtiment égale à celle des constructions existantes traditionnelles, ainsi que des sens de faitage parallèle à la pente (est/ouest).***

La commune possède de nombreuses bâtisses qui datent pour la plupart du XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles.

Elles présentent des qualités architecturales remarquables et témoignent de l'importance et de la notoriété de Brix dans le passé.

Ce patrimoine bâti historique fait l'objet, à travers le règlement de prescriptions particulières qui visent à assurer la protection et la conservation :

- ***interdiction de toute construction nouvelle à proximité immédiate et respect d'une distance qui varie selon l'édifice considéré entre 20 et 500 m***
- ***les extensions limitées respecteront les caractéristiques architecturales et le style de la bâtisse existante***

Les modifications projetées de l'article 11 n'ont pas pour effet de modifier l'économie du PADD dans la mesure où elles n'emportent pas de modification qui contredirait le respect du gabarit, des proportions et du coloris du bâti traditionnel.

Elles précisent simplement certaines caractéristiques architecturales des constructions contemporaines en admettant :

- les constructions avec toiture-terrasse qui peuvent notamment comprendre des constructions s'inscrivant dans le gabarit d'une construction traditionnelle ce qui est le cas toiture en attique ;
- les matériaux de constructions contemporains sous réserve d'une bonne intégration au bâti environnant et au paysage.

Ensuite, les dispositions relatives à l'utilisation des matériaux destinés à l'amélioration des performances énergétiques et environnementales des constructions sont devenues des dispositions d'ordre public opposables sur l'ensemble du territoire de la commune de Brix à l'exception des constructions prévues à l'intérieur du périmètre de protection du manoir du Val et du site inscrit de la vallée du Trottebecq en application des dispositions des articles L.111-16 et L.111-17 du code de l'urbanisme.

Ainsi, leur généralisation dans les articles du règlement du PLU intervient comme un simple rappel des dispositions de la législation en vigueur.

II. MODIFICATIONS PROPOSEES APRES LA PROCEDURE DE MISE A DISPOSITION

La procédure de mise à disposition s'est déroulée durant 32 jours consécutifs du lundi 29 janvier 2018 au jeudi 1^{er} mars 2018 inclus.

Préalablement, le dossier du projet a été notifié le 24 octobre 2017 aux personnes publiques associées dont cinq parmi elles ont répondu favorablement (le Conseil Départemental, la DDTM, le SCoT, la commune de Brix et la Chambre d'agriculture).

La commune de Brix a donné son avis favorable sous réserve de :

- la prise en compte d'apports concernant la qualification des constructions d'architectures contemporaines
- de remplacer la mention « basse consommation énergie » qui ne correspond pas à une norme d'urbanisme par « performances environnementales et énergétiques » ;
- d'intégrer à la zone N, le terrain bâti cadastré en section E 1005 classé par erreur en zone A.

Les apports au règlement littéral exprimés par la commune, contribuant à en améliorer la lisibilité par les tiers, sont recevables à l'exception de la prise en considération de l'erreur matérielle au motif qu'elle porte sur un objet distinct du projet de modification simplifiée du PLU.

De ce fait, il convient de modifier le règlement littéral afin d'intégrer les propositions de modification.

**3^{ème} MODIFICATION SIMPLIFIEE
DU PLU DE BRIX**

**Pièce n° 2 - règlement
Article U 11**

Modifications apportées

Dossier d'approbation

ARTICLE U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës implantées sur une même propriété devront respecter une distance minimale D telle que $D = H$ sans être inférieure à 4 m.

Cette distance peut être réduite de moitié ($D=H/2$) sans être inférieure à 2,50 m, lorsque les parties de façades en vis-à-vis comportent des baies secondaires et dans le cas d'extensions mesurées (vérandas, bow-windows) rendues nécessaires pour une utilisation rationnelle des constructions.

ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 80 % de la surface du terrain.

ARTICLE U10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 14 m au faîtage.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour assurer une homogénéité avec celles des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère.

Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées.

ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée 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.

§ I – Volumes et aspect général

Les constructions nouvelles doivent préserver le caractère des bâtis anciens existants. Le volume correspondra à un rez-de-chaussée + combles ou à un rez de chaussée + 1 étage + combles. Les affouillements ou les exhaussements de + 0,70 m sont interdits (*voir annexe 1 bis*).

Les rez-de-chaussée devront se situer au niveau du terrain naturel.

La largeur des pignons sera comprise entre 50 % et 100 % de la largeur de la façade.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

§ II – Façades

a) Matériaux

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

Les matériaux de constructions devront respecter l'aspect :

- de maçonneries de constructions en moellon de pays respectant les mises en œuvre traditionnelles.
- les enduits présentant des tons se rapprochant des teintes des matériaux traditionnels.

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings), utilisés à nu sont interdits.

b) Les ouvertures

Les baies participeront au volume général des constructions.

Les fenêtres traditionnelles qui seront remplacées devront l'être par des menuiseries de dimensions identiques.

D'autres types de menuiseries pourront être autorisés dans le cadre de projets contemporains.

Les tons éclatants sont interdits.

Les portes devront avoir une largeur inférieure à la hauteur.

c) Les vérandas

Les vérandas seront autorisées sous réserve d'une bonne harmonie avec le volume principal de la construction.

§ III – Les toitures

Elles seront à 2 pentes entre 45° et 50°. Elles seront réalisées en teinte ardoise ou teinte sombre.

Les toitures-terrasses de teinte sombre ou végétalisées, peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration au bâti environnant et au paysage.

§ IV – Les annexes

Les constructions annexes seront en harmonie de matériaux et de volume avec le bâtiment principal. Les toitures mono pentes ou terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration à l'ensemble bâti. L'utilisation de matériaux hétéroclites, ainsi que de matériaux destinés à être recouverts utilisés à nu (brique creuse, parpaing) est interdite.

Les abris de jardin en bois sont autorisés sous réserve que leur surface soit inférieure à 10 m² et leur hauteur au faîtage à 3m.

§ V – Les clôtures

Les clôtures en plaque de béton ou poteaux béton, visibles de la rue sont interdites.

a) Clôtures en façade

Les clôtures seront réalisées en harmonie de matériau avec les constructions principales et avec les murs de clôture voisins.

Elles seront constituées :

- de murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 m
- de murs bahut (hauteur : 0,80 m), en maçonnerie traditionnelle ou enduite, doublés ou non de haies vives et surmontés de grilles métalliques simples peintes ou de lisses
- de haies vives doublées ou non de grillage
- de barrières en harmonie avec les clôtures

La hauteur maximale des clôtures ne pourra dépasser 1,80 m.

b) Clôtures latérales

L'utilisation de matériaux hétéroclites est interdite. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

Lorsque les constructions sont implantées en limite séparative, la partie de clôture située entre le bâtiment et la rue pourra également être réalisée par un mur traité identique des constructions et dont la hauteur sera inférieure à 2 m.

§ VI – Les ouvrages divers

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée à la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

§ VII – Performances environnementales et énergétiques

Dans le cas de constructions, ayant recours à l'utilisation de matériaux répondant aux performances environnementales et énergétiques, les règles édictées dans les paragraphes précédents qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire :

- l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- tout autre dispositif individuel de production d'énergies renouvelables,
- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales,

sont supprimées, sous réserve de l'intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

§ VIII - Spécificités liées aux constructions d'architecture contemporaine

Les constructions nouvelles d'architecture contemporaine de forme et d'aspect différents issues d'une démarche de création architecturale, faisant preuve d'une conception originale pourront être admises nonobstant les dispositions des paragraphes I à IV susvisés à condition qu'elles présentent un caractère compatible avec celui des lieux avoisinants, et que leur insertion dans l'environnement et les paysages urbains ou ruraux soit motivée et justifiée par le concepteur.

Toute construction juxtaposée à une construction existante est considérée comme une construction nouvelle.

ARTICLE U12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages ou d'y implanter des aires de vente.

- 1- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

<i>Nature de la construction</i>	<i>Nombre de places imposé</i>	<i>Arrondi</i>
Logements individuels ou collectifs	2 places par logement	
Logements locatifs sociaux	1 place par logement	
Commerces et services	1 place pour 50 m ² de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé	Par excès
Moyennes surfaces	10 places par 100 m ² de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé	Par excès
Résidence pour personnes âgées	1 place pour 2 lits minimum	
Locaux de santé pour professions libérales	2 places par praticien	
Débit boisson restaurant	1 place pour 10 m ² de salle	Par excès
Bureaux et services administratifs	3 places pour 100 m ² de SHON	Par excès
Établissements d'enseignement	1 place par classe du 1 ^{er} degré et école maternelle 3 places par classe du 2 ^{ème} degré	
Activité	1 place pour 50 m ² de SHON	Par excès
Artisanat	1 place pour 100 m ² avec un minimum de 1 pour 2 emplois	Par excès

**3^{ème} MODIFICATION SIMPLIFIEE
DU PLU DE BRIX**

**Pièce n ° 3 - règlement
Article AUa 11**

Modifications apportées

Dossier d'approbation

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour assurer une homogénéité avec celles des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère.

Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées.

ARTICLE AUa11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée 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.

§ I – Volumes et aspect général

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent préserver le caractère des bâtis anciens existants.

Le volume correspondra à un rez-de-chaussée + combles ou à un rez de chaussée + 1 étage + combles. Les affouillements ou les exhaussements de + 0,70 m sont interdits (*voir annexe 1 bis*).

Les rez-de-chaussée devront se situer au niveau du terrain naturel.

La largeur des pignons sera comprise entre 50 % et 100 % de la largeur de la façade.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

§ II – Façades

a) Matériaux

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

Les matériaux de constructions devront respecter l'aspect :

- de maçonneries de constructions en moellon de pays respectant les mises en œuvre traditionnelles.
- les enduits présentant des tons se rapprochant des teintes des matériaux traditionnels.

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings), utilisés à nu sont interdits.

b) Les ouvertures

Les baies participeront au volume général des constructions.

Les fenêtres traditionnelles qui seront remplacées devront l'être par des menuiseries de dimensions identiques.

D'autres types de menuiseries pourront être autorisés dans le cadre de projets contemporains.

Les tons éclatants sont interdits.

Les portes devront avoir une largeur inférieure à la hauteur.

c) Les vérandas

Les vérandas seront autorisées sous réserve d'une bonne harmonie avec le volume principal de la construction.

§ III – Les toitures

Elles seront à 2 pentes entre 45° et 50°. Elles seront réalisées en teinte ardoise ou teinte sombre.

Les toitures-terrasses de teinte sombre ou végétalisées, peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration au bâti environnant et au paysage.

§ IV – Les annexes

Les constructions annexes seront en harmonie de matériaux et de volume avec le bâtiment principal. Les toitures mono pentes ou terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration à l'ensemble bâti. L'utilisation de matériaux hétéroclites, ainsi que de matériaux destinés à être recouverts utilisés à nu (brique creuse, parpaing) est interdite.

Les abris de jardin en bois sont autorisés sous réserve que leur surface soit inférieure à 10 m² et leur hauteur au faîtage à 3m.

§ V – Les clôtures

Les clôtures en plaque de béton ou poteaux béton, visibles de la rue sont interdites.

a) Clôtures en façade

Les clôtures seront réalisées en harmonie de matériau avec les constructions principales et avec les murs de clôture voisins.

Elles seront constituées :

- de murs bahut (hauteur : 0,80 m), en maçonnerie traditionnelle ou enduite, doublés ou non de haies vives et surmontés de grilles métalliques simples peintes ou de lisses
- de haies vives doublées ou non de grillage
- de barrières en harmonie avec les clôtures

La hauteur maximale des clôtures ne pourra dépasser 1,80 m.

b) Clôtures latérales

L'utilisation de matériaux hétéroclites est interdite. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

Lorsque les constructions sont implantées en limite séparative, la partie de clôture située entre le bâtiment et la rue pourra également être réalisée par un mur traité identique des constructions et dont la hauteur sera inférieure à 2 m.

§ VI – Les ouvrages divers

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée à la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

§ VII – Performances environnementales et énergétiques

Dans le cas de constructions, ayant recours à l'utilisation de matériaux répondant aux performances environnementales et énergétiques, les règles édictées dans les paragraphes précédents qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire :

- l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- tout autre dispositif individuel de production d'énergies renouvelables,
- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales,

sont supprimées, sous réserve de l'intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

§ VIII - Spécificités liées aux constructions d'architecture contemporaine

Les constructions nouvelles d'architecture contemporaine de forme et d'aspect différents issues d'une démarche de création architecturale, faisant preuve d'une conception originale pourront être admises nonobstant les dispositions des paragraphes I à IV susvisés à condition qu'elles présentent un caractère compatible avec celui des lieux avoisinants, et que leur insertion dans l'environnement et les paysages urbains ou ruraux soit motivée et justifiée par le concepteur.

Toute construction juxtaposée à une construction existante est considérée comme une construction nouvelle.

ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages ou d'y implanter des aires de vente.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

**3^{ème} MODIFICATION SIMPLIFIEE
DU PLU DE BRIX**

**Pièce n° 4 - Règlement
Article N2**

Modifications apportées

Dossier d'approbation

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2.

Secteur Np

Toute construction, aménagement ou occupation du sol sont interdits.
(cf. Arrêté Préfectoral du 29 mai 1995)

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :
 - La réhabilitation et le changement d'affectation des constructions représentatives du patrimoine bâti ancien.
 - La réhabilitation et le changement de destination des constructions représentatives du patrimoine bâti ancien sous réserve que :
 - . la surface au sol du bâtiment existant soit au minimum de 50 m².
 - . le bâtiment ne soit pas à l'état de ruines.
 - L'extension mesurée des constructions existantes ainsi que l'édification d'annexes non contiguës à celles-ci, l'ensemble étant limité à 60 m² de surface au sol.
- Sous réserve de ne pas dénaturer le caractère des lieux et de répondre à des nécessités techniques :
 - Les aménagements liés aux activités agricoles, tels que forages, captages, ouvrages techniques d'eau (conduites, pompes, rejets, refoulement, cales, pontons...), aspersion et infiltration d'eau.
 - Les travaux hydrauliques agricoles.

- Les aménagements intégrés dans un schéma de gestion de la fréquentation s'ils permettent de favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux (aires de stationnement, pique-nique, sanitaires, postes d'observation..)
- Les équipements d'intérêt collectif (cf Code de l'Urbanisme R 123.9).
- Les affouillements et exhaussement du sol, ainsi que tous les travaux liés à la mise aux normes autoroutières de la RN 13 et les travaux, aménagements, installations et constructions qui lui sont associés.

Secteur Na

Les équipements d'intérêt collectif lié au fonctionnement de la foire Saint Denis.

Secteur Nc

L'exploitation de carrières ayant fait l'objet d'une autorisation préfectorale.

Secteur Ncf

Est autorisé l'aménagement d'un échangeur de substitution, ainsi que le ripage de l'axe actuel liés à la mise aux normes autoroutières de la RN13.

Secteur Nf

Dans le secteur Nf, les installations techniques indispensables au bon fonctionnement du chemin de fer.

Secteur Nh

Les nouvelles constructions à usage d'habitation.

Secteur Nfa

Est autorisé l'aménagement d'un échangeur de substitution, ainsi que le ripage de l'axe actuel liés à la mise aux normes autoroutières de la RN13.

**3^{ème} MODIFICATION SIMPLIFIEE
DU PLU DE BRIX**

**Pièce n ° 5 - Règlement
Article Nh11**

Modifications apportées

Dossier d'approbation

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Secteur Nh

L'emprise au sol des nouvelles constructions ne devra pas excéder 25 % de la surface du terrain.

ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11 m au faîtage.
En ce qui concerne les changements de destination, la hauteur du bâtiment définitif ne pas pourra dépasser de plus d'un mètre par rapport à la hauteur initiale de ce bâtiment (y compris pour les extensions).

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les extensions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des extensions.
- du type d'ouvertures et de leur positionnement.
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs.

Toutes extensions y compris les annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers ... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés ...) sont interdites.

Clôtures

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés.
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit.
- les grillages de plus de 1 m de hauteur au-dessus du sol non cachés par une haie vive.
- les couleurs vives et le blanc.

Secteur Nh

§ I – Volumes et aspect général

Les constructions nouvelles doivent préserver le caractère des bâtis anciens existants. Le volume correspondra à un rez-de-chaussée + combles ou à un rez de chaussée + 1 étage + combles. Les affouillements ou les exhaussements de + 0,70 m sont interdits (*voir annexe 1 bis*).

Les rez-de-chaussée devront se situer au niveau du terrain naturel.

La largeur des pignons sera comprise entre 50 % et 100 % de la largeur de la façade.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

§ II – Façades

a) Matériaux

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

Les matériaux de constructions devront respecter l'aspect :

- de maçonneries de constructions en moellon de pays respectant les mises en œuvre traditionnelles.
- les enduits présentant des tons se rapprochant des teintes des matériaux traditionnels.

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings), utilisés à nu sont interdits.

b) Les ouvertures

Les baies participeront au volume général des constructions.

Les fenêtres traditionnelles qui seront remplacées devront l'être par des menuiseries de dimensions identiques.

D'autres types de menuiseries pourront être autorisés dans le cadre de projets

contemporains.

Les tons éclatants sont interdits.

Les portes devront avoir une largeur inférieure à la hauteur.

c) Les vérandas

Les vérandas seront autorisées sous réserve d'une bonne harmonie avec le volume principal de la construction.

§ III – Les toitures

Elles seront à 2 pentes entre 45° et 50°. Elles seront réalisées en teinte ardoise ou teinte sombre.

Les toitures-terrasses de teinte sombre ou végétalisées, peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration au bâti environnant et au paysage.

§ IV – Les annexes

Les constructions annexes seront en harmonie de matériaux et de volume avec le bâtiment principal. Les toitures mono pentes ou terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration à l'ensemble bâti. L'utilisation de matériaux hétéroclites, ainsi que de matériaux destinés à être recouverts utilisés à nu (brique creuse, parpaing) est interdite.

Les abris de jardin en bois sont autorisés sous réserve que leur surface soit inférieure à 10 m² et leur hauteur au faîtage à 3m.

§ V – Les ouvrages divers

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée à la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

§ VII – Performances environnementales et énergétiques

Dans le cas de constructions, ayant recours à l'utilisation de matériaux répondant aux performances environnementales et énergétiques, les règles édictées dans les paragraphes précédents qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire :

- l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- tout autre dispositif individuel de production d'énergies renouvelables,

- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,

- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales,

sont supprimées, sous réserve de l'intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

§ VIII - Spécificités liées aux constructions d'architecture contemporaine

Les constructions nouvelles d'architecture contemporaine de forme et d'aspect différents issues d'une démarche de création architecturale, faisant preuve d'une conception originale pourront être admises nonobstant les dispositions des paragraphes I à IV susvisés à condition qu'elles présentent un caractère compatible avec celui des lieux avoisinants, et que leur insertion dans l'environnement et les paysages urbains ou ruraux soit motivée et justifiée par le concepteur.

Toute construction juxtaposée à une construction existante est considérée comme une construction nouvelle.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-4.

**3^{ème} MODIFICATION SIMPLIFIEE
DU PLU DE BRIX**

**Pièce n ° 6 - Règlement
Article AUb 1 7**

Modifications apportées

Dossier d'approbation

§ II – Assainissement

Eaux usées

- Les parcelles sont raccordées au réseau d'assainissement. Les constructions devront y être raccordées.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement des effluents, conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

§ III – Autres réseaux

- Les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis, à la charge du lotisseur ou du promoteur.

§ IV – Traitements des branchements

- Les branchements, en domaine privé, devront être dissimulés, à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.
- Les branchements devront, si possible, être intégrés au site dans l'esprit du lotissement.

ARTICLE AUb1 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront présenter une superficie suffisante de façon à permettre l'installation et le bon fonctionnement d'un assainissement individuel.

ARTICLE AUb1 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions devront être implantées avec un retrait supérieur ou égal à 6 m.

ARTICLE AUb1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- Règle générale applicable aux marges d'isolement (voir annexe 1)

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel, au droit des limites séparatives, avec un minimum de 3 m.