PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Communauté de communes des Coëvrons

Notice de présentation de la modification simplifiée n°1 du PLUi

2022



Sommaire

1. Exposé des motifs et choix de la procédure 2
2. Présentation des évolutions du PLUi envisagées 5
3. Incidences des modifications du PLUi sur l'environnement 7
4. Effets de la modification simplifiée sur le PLUi approuvé 8

1. Exposé des motifs et choix de la procédure

Introduction

Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) des Coëvrons a été approuvé le 12 mars 2020. Il a fait l'objet d'une mise en compatibilité n°1 par déclaration de projet adoptée le 14 décembre 2021. Une deuxième procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet est en cours, et devrait être adoptée en septembre.

La Communauté de communes souhaite faire évoluer le PLUi dans l'objectif d'assouplir l'application de certaines règles aux constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », notamment celles relatives aux façades, aux clôtures, et aux toitures de ces constructions.

Le présent document a pour objet de présenter ce projet d'évolution.

Maître d'ouvrage

La procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi des Coëvrons est menée par la Communauté de communes des Coëvrons, sous l'autorité de son Président.

Cadre réglementaire de la modification simplifiée

Les évolutions envisagées pour le PLUi entrent dans le champs d'application de la procédure de modification simplifiée, telle que définie par le code de l'urbanisme :

« Article L.153-31

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :
1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3° Soit 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.
4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Article L.153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la

commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-37

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 L.153-40

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.

Article L.153-41

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 L.153-45

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :
1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L.153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et

portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L.153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

Dans les autres cas que ceux relevant de la procédure de révision énoncés par l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le PLUi peut faire l'objet d'une procédure de modification en application de l'article L.153-36, lorsque l'autorité compétente envisage de « *modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».*

Par ailleurs, l'article L.153-45 précise que cette *« modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée »* lorsqu'elle n'a pas pour objet de :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme ;

L'évolution du règlement écrit du PLUi, afin d'adapter certaines règles applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics respecte les conditions édictées par l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, permettant ainsi la mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée.

Contenu du dossier de modification simplifiée

Le dossier de modification simplifiée est constitué :

- de la présente notice de présentation, qui sera annexée au rapport de présentation du PLUi des Coëvrons, et qui permet d'expliquer le contenu de la modification et sa justification ;
- du règlement écrit modifié.

2. Présentation des évolutions du PLUi envisagées

Le PLUi a été approuvé le 12 mars 2020. Ce document nécessite régulièrement des évolutions pour tenir compte et permettre la réalisation de nouveaux projets. C'est en ce sens qu'il a fait l'objet d'une mise en compatibilité n°1 adoptée le 14 décembre 2021, et qu'une deuxième procédure de mise en compatibilité est en cours, en vue de son adoption en septembre 2022.

Contexte et justification

Parmi ces nouveaux projets, il est notamment envisagé la construction de 2 équipements d'intérêt collectif et services publics, sur les communes de Bais et d'Evron. Dans le cas d'espèce, il s'agit de gendarmeries.
La construction de tels équipements répond à un cahier des charges précis visant à assurer la sécurité de ces installations.

Parmi ces règles, une hauteur de clôture minimale de 2,20m est notamment exigée.

Le projet de Bais est situé en zone 1AUh du PLUi, dont la règle concernant les clôtures est la suivante :

CHAPITRE 2: QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles applicables aux zones 1AUH et 2AUH sont celles définies aux articles UB3 à UB5.

Article UB4 – 3 : Clôtures

Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

Il est recommandé que les clôtures non végétales de qualité, telles que les murs ou murets de pierre, préexistantes dans la zone, soient remises en état ou conservées.

Dans les opérations d'ensemble, lotissements et groupes d'habitation, si les règles diffèrent de celles présentées ci-dessous, les règlements particuliers qui accompagnent ces opérations urbaines devront définir les types des clôtures admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations.

La hauteur maximale des clôtures donnant sur une voie ou une emprise publique est fixée à 2 mètres.

Par ailleurs, l'articles UB4-4, réglementant les toitures, n'apporte aucune distinction de règlementation selon la destination de la construction concernée. Ainsi, la même règle

s'impose à une habitation, qu'à un bâtiment d'activité économique, ou encore un service public.

Cette absence de distinction est de nature à contraindre, sans que cela soit justifié, la construction de bâtiments à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, quand bien même ce type de construction répond généralement à un cahier des charges spécifique.

Pour cette raison, il est souhaité faire évoluer le PLUi pour permettre à ces constructions une application différenciée des articles UB4-3 et UB4-4 du PLUi.

Modification du règlement écrit du PLUi

Article UB4-3 : Clôtures

Avant	Après
Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur. Il est recommandé que les clôtures non végétales de qualité, telles que les murs ou murets de pierre, préexistantes dans la zone, soient remises en état ou conservées. Dans les opérations d'ensemble, lotissements et groupes d'habitation, si les règles diffèrent de celles présentées ci-dessous, les règlements particuliers qui accompagnent ces opérations urbaines devront définir les types des clôtures admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations. La hauteur maximale des clôtures donnant sur une voie ou une emprise publique est fixée à 2 mètres.	Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur. Il est recommandé que les clôtures non végétales de qualité, telles que les murs ou murets de pierre, préexistantes dans la zone, soient remises en état ou conservées. Dans les opérations d'ensemble, lotissements et groupes d'habitation, si les règles diffèrent de celles présentées ci-dessous, les règlements particuliers qui accompagnent ces opérations urbaines devront définir les types des clôtures admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations. Pour les constructions à destination d' « équipements d'intérêt collectif et services publics », la hauteur des clôtures n'est pas règlementée. Pour les autres constructions, la hauteur maximale des clôtures donnant sur une voie ou une emprise publique est fixée à 2 mètres.

Article UB4-4 : Toiture

Avant	Après
La forme et la pente des toitures ne sont pas réglementées. Les couvertures des toits à pente emploieront des matériaux de teinte et de forme similaires à l'ardoise ou à la tuile plate de teinte terre cuite. Les toitures terrasses et toits-plats sont admis, leur couverture emploiera des matériaux de teinte similaire à l'ardoise. L'usage de panneaux présentant l'aspect de tôles ondulées ou d'autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte sont interdits.	La forme et la pente des toitures ne sont pas réglementées. Les couvertures des toits à pente emploieront des matériaux de teinte et de forme similaires à l'ardoise ou à la tuile plate de teinte terre cuite. Les toitures terrasses et toits-plats sont admis, leur couverture emploiera des matériaux de teinte similaire à l'ardoise. L'usage de panneaux présentant l'aspect de tôles ondulées ou d'autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte sont interdits. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et service public ».

3. Incidences des modifications du PLUi sur l'environnement

La présente modification simplifiée, dont l'objet consiste à assouplir la réglementation applicable aux constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » n'a aucune incidence sur l'environnement.
En effet, elle :

- est sans incidence sur le projet d'aménagement et de développement durables,
- n'ouvre et ne réduit pas de droit à construire,
- ne vient pas réduire la portée de dispositions règlementaires visant la préservation de l'environnement,
- ne supprime pas de protection environnementale,
- n'a aucune incidence sur la prise en compte des risques,
- ne réduit pas d'espace agricole, naturel ou forestier, et n'impacte pas d'espace boisé classé.

Elle a seulement pour effet de réduire les prescriptions architecturales et esthétiques applicables à une catégorie de construction bien déterminée, et relevant la plupart du temps de maîtrise d'ouvrage publique.

4. Effets de la modification simplifiée sur le PLUi approuvé

Rapport de présentation du PLUi
Le rapport de présentation du PLUi va être complétée par annexion de la présente notice.

Projet d'aménagement et de développement durables
Cette pièce ne sera pas modifiée.

Orientations d'aménagement et de programmation
Cette pièce ne sera pas modifiée.

Règlement écrit
Le règlement écrit modifié comme indiqué dans la présente notice se substituera au règlement écrit actuellement en vigueur, à l'issue de la procédure.

Règlement graphique
Cette pièce ne sera pas modifiée.

Annexes
Ces pièces ne seront pas modifiées.