

PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal (PLUi)

Département de l'Orne (61)

**Communauté de Communes
Terres d'Argentan Interco**

**Note explicative
Modification simplifiée n°2 du PLUi
du Pays d'Argentan**

SOMMAIRE

1. Contexte et objectifs de la modification simplifiée de PLUi	3
1. Historique du PLUi.....	3
2. Objet de la présente modification simplifiée.....	3
3. Procédure de modification simplifiée	4
2. Le projet de modification simplifiée	4
1. Dispositions sur les clôtures.....	4
2. Correction de l'OAP commerce.....	9
3. Clarification de certaines dispositions	11
3. Evolution des pièces du PLUi	11

1. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DE PLUI

1. Historique du PLUI

Le PLUI du Pays d'Argentan a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 16 novembre 2015. Il a ensuite fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

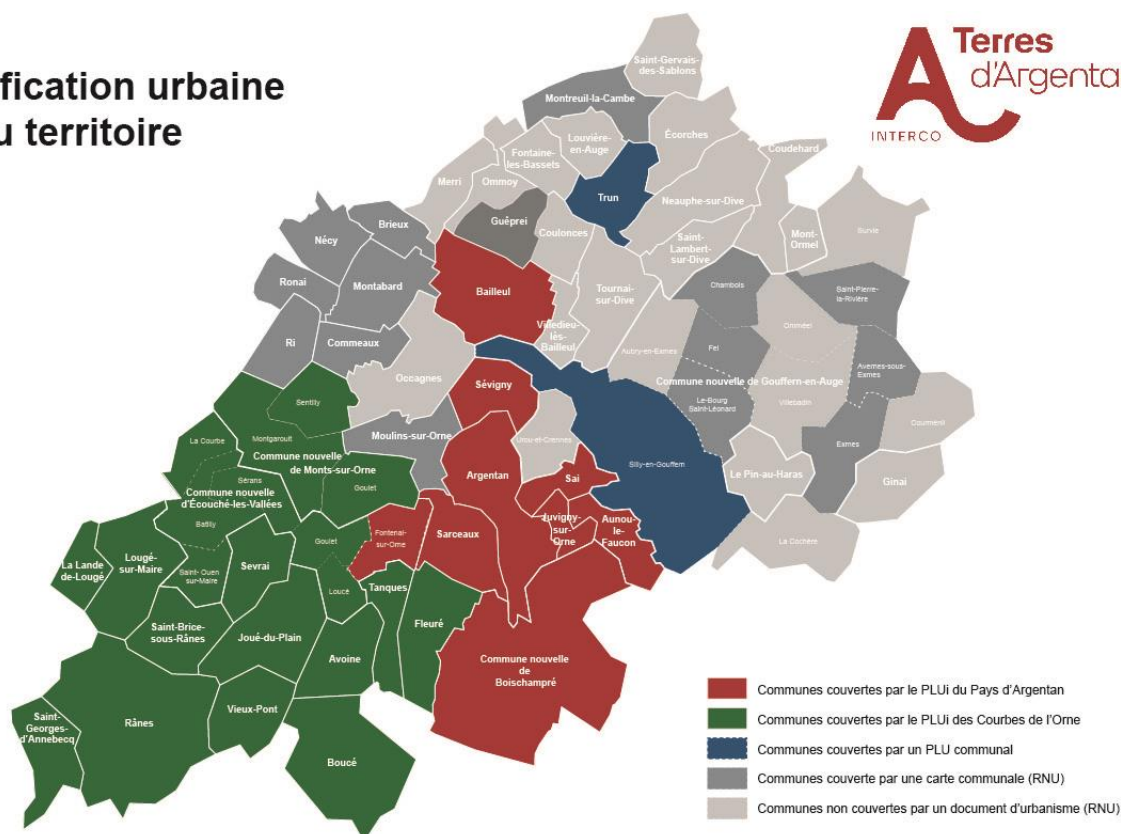
- une modification simplifiée le 26 septembre 2017 pour intégrer une étude loi « Barnier » pour permettre la constructibilité de la ZAC Actival d'Orne 1 le long de la RD924 avec une insertion paysagère qualitative ;
- une modification le 29 septembre 2022 pour renforcer le volet commercial avec notamment la création d'une OAP commerce ;
- et deux révisions simplifiées le 13 avril 2023 pour renforcer le développement économique du territoire.

Le PLUI est actuellement en révision par l'élaboration du PLUI-Habitat, sur l'ensemble du territoire de Terres d'Argentan Interco. La procédure de modification simplifiée n°2 est menée malgré l'élaboration du PLUI-H afin que les nouvelles dispositions soient applicables à plus court terme. En effet, les dispositions actuellement en vigueur posent des problèmes d'application liés à leurs fortes contraintes et bloquent certains projets. Il apparaît nécessaire de les retravailler en amont de l'approbation du PLUI-H afin d'apporter des solutions aux usagers.

2. Objet de la présente modification simplifiée

Terres d'Argentan interco engage une procédure de modification simplifiée du PLUI applicable sur le territoire de l'ancienne communauté de communes du Pays d'Argentan (en rouge sur la carte ci-dessous).

La planification urbaine du territoire



Les objectifs de cette procédure sont :

- Modifier certaines dispositions réglementaires pour élargir les possibilités en termes de clôture ;
- Corriger l'OAP commerce qui bloque un projet au sein d'un secteur commercial identifié ;
- Clarifier certaines règles pour faciliter l'instruction des autorisations du droit des sols (amélioration de la rédaction, réorganisation de certains articles, etc.)

3. Procédure de modification simplifiée

En vertu de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU peut faire l'objet d'une procédure simplifiée, dès lors que le projet de modification n'a pas pour objet :

- 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 ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme.

Cette procédure peut également être utilisée dans :

- Les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- Le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

L'évolution du PLUi envisagée répond à ces critères.

2. LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

1. Dispositions sur les clôtures

- **Enjeux d'une clôture**

Les clôtures forment un premier plan dans la perception du paysage urbain depuis l'espace public et participent également à la préservation de la biodiversité et à la diversité des essences. Leur traitement revêt un impact important sur cette perception visuelle car dans certaines rues, lorsque les constructions sont édifiées en recul, ce sont les clôtures qui, par leur homogénéité, génèrent un effet d'ensemble. C'est pourquoi des règles qualitatives sont fixés en termes d'aspects, de matériaux et de végétalisation des clôtures.

Suite à un certain nombre de remarques des habitants et des professionnels de la clôture, il apparaît que les règles actuelles sont trop contraignantes et ne répondent pas aux nouvelles demandes des particuliers et aux nouveaux dispositifs sur le marché.

Il est donc proposé de modifier les règles relatives aux clôtures afin de répondre aux évolutions des matériaux et aux attentes des habitants.

- **Modifications proposées**

Les règles sur les clôtures sont définies aux articles 11 du règlement des différentes zones.

Le règlement actuel présente plusieurs dispositions pour les clôtures en fonction des zones :

- les zones UA, A, Ah, N et Nh présentent les mêmes dispositions. Elles sont les plus contraignantes car il s'agit de secteurs patrimoniaux ou traditionnels anciens.
- les zones UB et 1AUh, correspondant à une urbanisation plus récente ou future, disposent de règles un peu moins prescriptives.
- les zones UZ, zones d'activités, ont une réglementation plus souple en correspondance avec la dimension et la fonctionnalité de ces secteurs.

Pour chacune des zones, les modalités définies pour les limites séparatives ne sont pas modifiées par la présente procédure, ni le paragraphe concernant les clôtures anciennes. Les dispositions des zones UZ sont également maintenues sans changement.

La modification propose de définir deux règlementations (en plus de celle des zones UZ non modifiées) :

- une pour les zones UA (centre-ville d'Argentan et centre-bourgs ruraux), qui sont des zones urbaines, plutôt anciennes, avec des front bâtis relativement marqués et des matériaux traditionnels.
- Et une pour les zones UB, 1AUh, A, Ah, N et Nh, qui sont des secteurs d'urbanisation plus récents ou diffus, et qui ne présentent pas ou peu d'intérêt patrimonial par rapport aux zones UA.

Le tableau suivant présente le règlement actuel, les modifications apportées en rouge et les apports de ces dernières.

Règlement actuel	Proposition de modification	Conséquences
<p>Zones UA-A-Ah-N-Nh</p> <p>11.8 - Clôtures</p> <p>A l'alignement : Les clôtures seront constituées : - De murs maçonnés soit en moellons apparents jointoyés au mortier de chaux, soit en pierre de taille régionale, d'une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres, - De murs bahut en pierre apparente surmontés d'une grille en bois ou ferronnerie - De poteaux de bois - De haies naturelles Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.</p>	<p>Zone UA</p> <p>11.8 - Clôtures</p> <p>A l'alignement : Les clôtures seront constituées : - De murs maçonnés soit en moellons apparents jointoyés au mortier de chaux, soit en pierre de taille régionale, soit en parpaing enduit à la chaux, d'une hauteur comprise entre 1,5 et 2m, - De murs bahut en pierre apparente ou en parpaing enduit à la chaux surmontés d'une grille en bois ou ferronnerie - De clôtures en bois, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement immédiat. Les dispositifs de type panneaux en bois et canisses sont interdits. - De haies naturelles d'essences locales. Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.</p>	<p>➤ Possibilités supplémentaires, moins onéreuses et toujours qualitatives avec l'enduit à la chaux, et le bois massif</p>
<p>Zones UB-UM-1AUh</p> <p>11.8 - Clôtures</p> <p>A l'alignement : Les clôtures seront constituées : - De murs maçonnés soit en moellons apparents jointoyés au mortier de chaux, soit en pierre de taille régionale, soit en parpaings enduits au mortier de chaux, d'une hauteur maximale de 1.50 mètre, - De murs bahut en pierre apparente surmontés d'une grille en PVC, bois ou ferronnerie. - De poteaux de bois - De haies naturelles Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 1.50 mètre.</p>	<p>Zones UB-UM-1AUh-A-Ah-N-Nh</p> <p>11.8 - Clôtures</p> <p>A l'alignement : Les clôtures seront constituées : - De murs maçonnés soit en moellons apparents jointoyés au mortier de chaux, soit en pierre de taille régionale, soit en parpaings enduits au mortier de chaux, - De murs bahut en pierre apparente ou en parpaing enduit surmontés d'une grille ou de panneaux à claire-voie. en PVC, bois ou ferronnerie. - De clôtures en bois, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement immédiat. Les dispositifs de type panneaux en bois et canisses sont interdits. - De haies naturelles d'essences locales. - D'un grillage sans dispositif occultant et doublée d'une haie naturelle d'essences locales. Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 1.50 mètre.</p>	<p>➤ Diminution de la contrainte de mise en œuvre (moins onéreuse)</p> <p>➤ Permet d'augmenter les possibilités de matériaux et d'autoriser les matériaux d'aujourd'hui (aluminium, composite, etc.) en maintenant l'intégration qualitative via le maintien du muret et de la hauteur, et en évitant l'effet couloir avec des dispositifs à claire-voie.</p> <p>➤ Ajout du dispositif « grillage », dispositif le moins onéreux et le plus demandé. Haie obligatoire pour l'insertion et la biodiversité. Possibilité haie ornementale basse et plantes grimpantes sur le grillage.</p>

Ci-dessous des exemples de clôtures pouvant être autorisées en zone UB sous réserve du respect des hauteurs :



Clôtures constituées d'une grille/grillage ajouré sur un mur bahut



Clôture constituée d'une haie doublée ou non d'un grillage



Clôture végétale



Clôtures en bois

Ci-dessous des exemples de clôtures interdites à l'alignement :



Clôtures constituées d'un grillage avec dispositif occultant

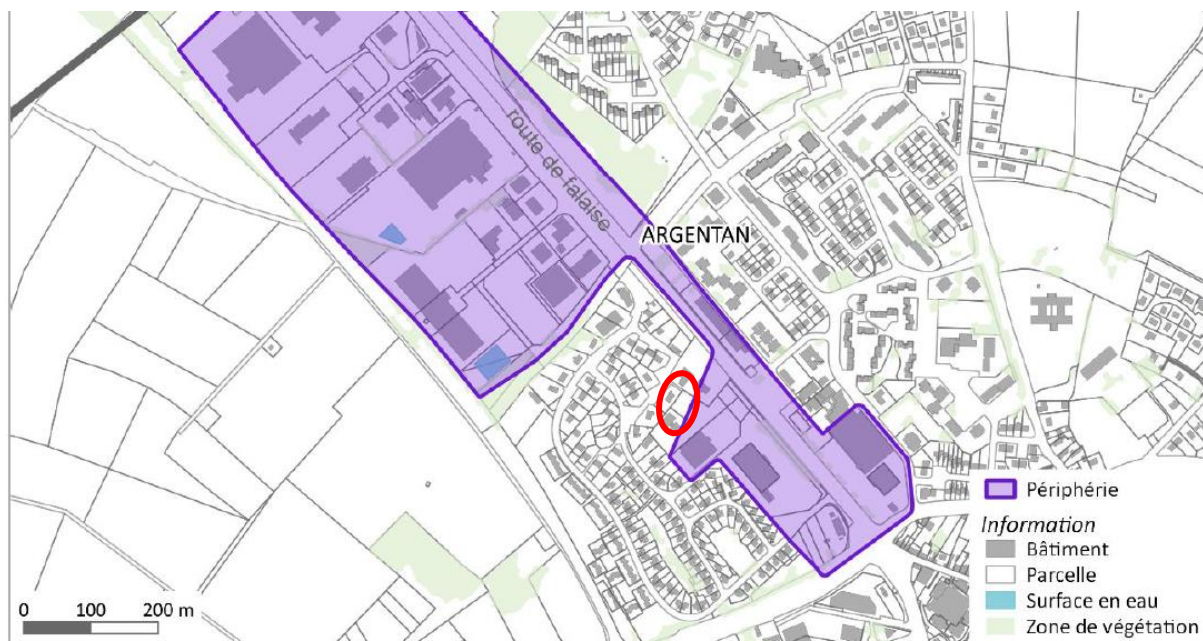


Clôture constituée d'un grillage non doublé d'une haie



2. Correction de l'OAP commerce

Le PLUi du Pays d'Argentan définit dans son OAP commerce (Orientation d'Aménagement et de Programmation) des zones où les commerces sont autorisés, notamment dans les secteurs périphériques. Pour celui de la route de Falaise, le périmètre coupe une parcelle disponible en diagonale, empêchant toute nouvelle construction. Or, cette parcelle est physiquement intégrée à la zone commerciale et directement desservie par les parking des commerces adjacents « la foire fouille » et « meubles Monnier ». La parcelle fait partie de l'unité foncière avec ces commerces et forme donc un ensemble commercial.

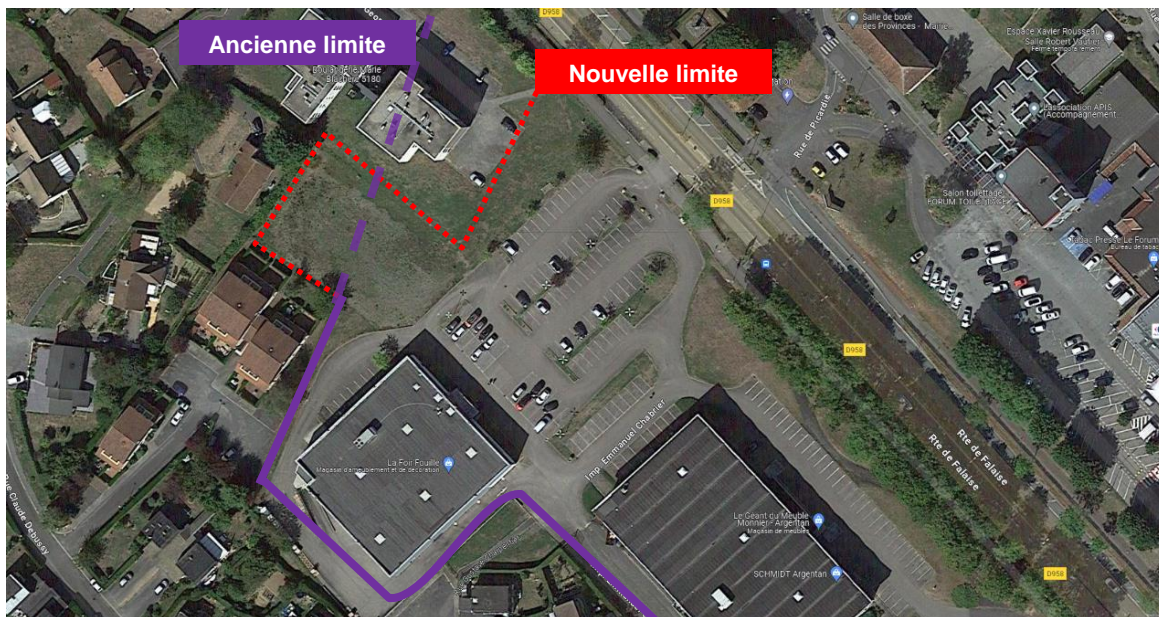


Secteur périphérique de la route de Falaise

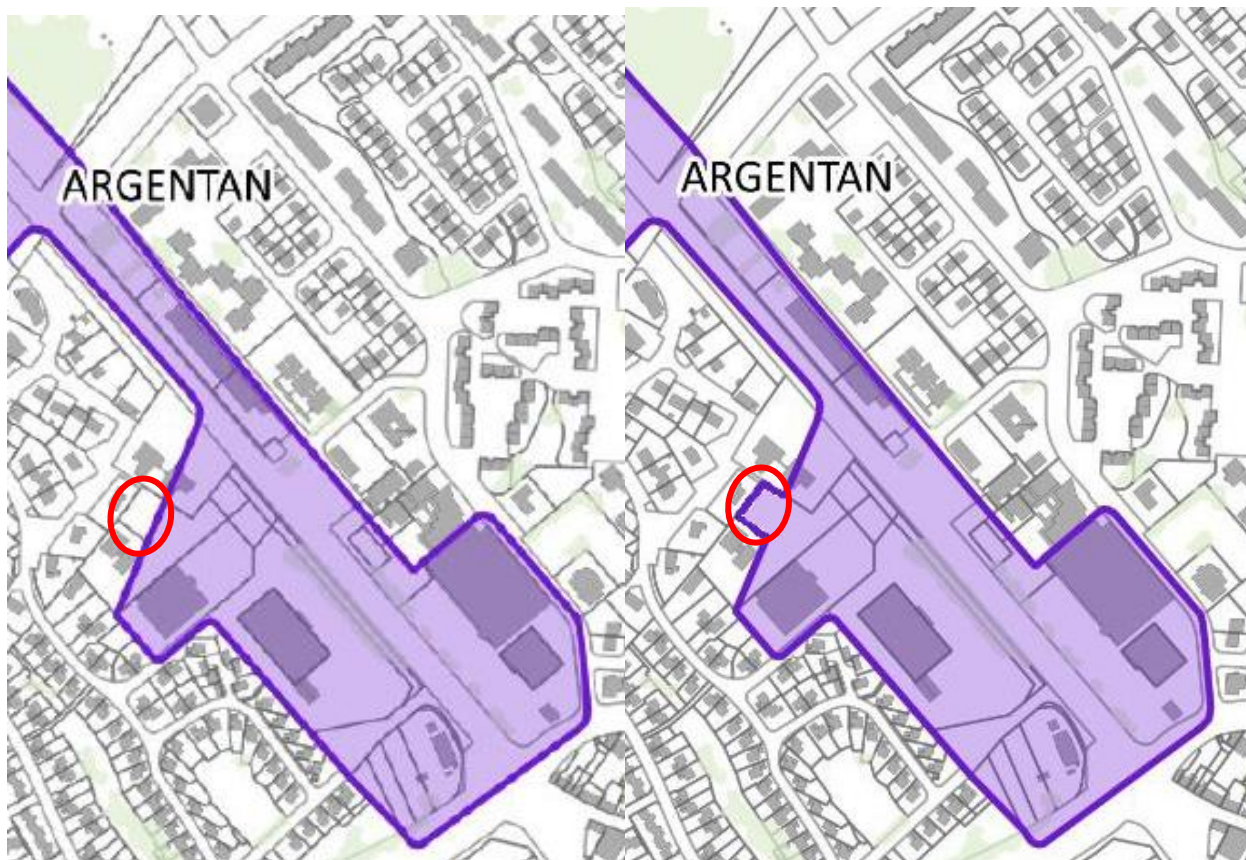


Photo du terrain concerné dans son environnement proche

Il est proposé de modifier le périmètre de la zone pour y permettre l'implantation de nouveaux projets, ne faisant pas concurrence au centre-ville conformément aux dispositions du PLUi sur le commerce.



Modification du périmètre du secteur de Falaise en rouge



Périmètre du secteur de Falaise avant modification à gauche et après modification à droite

3. Clarification de certaines dispositions

Le procédure de modification simplifiée est l'occasion de re-écrire certaines dispositions pas suffisamment explicites ou précises :

- L'article UB 11 liste dans son dernier paragraphe des exceptions pour l'ensemble de celui-ci. Pour plus de clarté, l'exception « - Des règles différentes peuvent s'appliquer dans le cas de construction d'équipements publics ou privés d'intérêt général. » est rajoutée dans les exceptions propres aux toitures au point 11.5.
- Dans l'article UZ2, le point 2 est réécrit pour ouvrir les possibilités d'hébergement : « 2. Les constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles soient liées à l'activité sur le site (formation, stage, vacataire, etc.) ou nécessaires pour l'hébergement de personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance des installations, et qu'elles soient incluses au sein du volume du bâtiment d'activités, ou composées avec l'entrée de la parcelle (accueil, conciergerie...). Dans tous les cas, ces logements « de fonction » seront de taille limitée.
- Afin de permettre la réalisation de projet d'intérêt général, il est rajouté en fin d'article UB9 : « Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les constructions d'habitat collectif ».

3. EVOLUTION DES PIECES DU PLUi

L'évolution du PLUi ne concerne que les pièces suivantes :

- La pièce 4 : règlement (les titres 1 et 2 correspondant respectivement aux zones U et AU)
- La pièce 3.b : OAP commerce (les cartes de localisations préférentielles des commerces)