

PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal (PLUi)

Département de l'Orne (61)

Communauté de Communes
Terres d'Argentan Interco

Note explicative
Modification simplifiée n°1 du PLUi
des Courbes de l'Orne



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. Clarification de certaines dispositions	9
3. Evolution des pièces du PLUi	9

1. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DE PLUi

1. Historique du PLUi

Le PLUi des Courbes de l'Orne a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 17 décembre 2019.

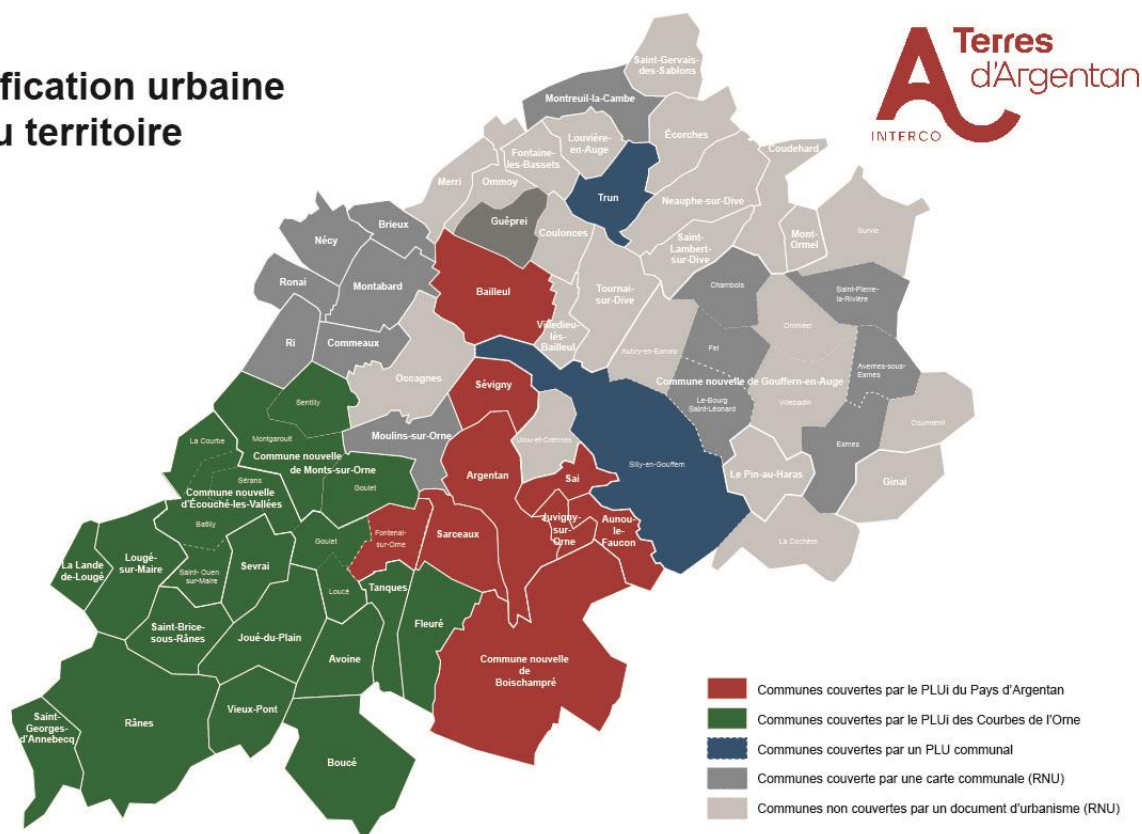
Le document n'a fait l'objet d'aucune procédure d'évolution jusqu'à aujourd'hui, mis à part sa révision en cours par l'élaboration du PLUi-Habitat sur l'ensemble du territoire de Terres d'Argentan Interco.

Cependant, sa mise en œuvre montre qu'il est nécessaire de procéder à une modification de son règlement via une procédure de modification simplifiée n°1, et ce 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 des courbes de l'Orne (en vert 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 ;
- 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 dans le point 2.6 Aspects extérieurs des constructions, des chapitres 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de chaque zone.

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

- les zones Ua et Ub, les zones AU, les zones A et les zones N présentent les mêmes dispositions, seule la hauteur diffère d'une zone à l'autre ;
- la zone Up correspondant à des secteurs patrimoniaux disposent d'une réglementation particulière ;
- et 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 Up et Uz sont également maintenues sans changement.

La modification propose de rajouter des dispositions pour l'ensemble des Ua, Ub, AU, A et N, en maintenant des différences de hauteur en fonction des secteurs.

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-Ub-AU-A-N</p> <p>2.6.i - 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 surmontés d'une grille ou d'un dispositif ajouré (par exemple à lames espacées d'un jour apparent vu depuis l'espace public d'au moins 2 cm). Les murs bahut doivent être compris entre 0,6m et 1m de hauteur. - De haies naturelles.</p> <p>Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.</p> <p>Pour la zone Ub : Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 1.5 mètres.</p>	<p>Zones Ua-Ub-AU-A-N</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 pour les zones Ua), d'une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres et d'une hauteur maximum de 1.5m en zone Ub - De murs bahut surmontés d'une grille ou d'un dispositif ajouré (par exemple à lames espacées d'un jour apparent vu depuis l'espace public d'au moins 2 cm). Les murs bahut doivent être compris entre 0,6m et 1m de hauteur. - De haies naturelles d'essences locales doublées ou non d'un grillage sans dispositif occultant. - 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.</p> <p>Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.</p> <p>Pour la zone Ub : Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 1.5 mètres.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Possibilités supplémentaires, moins onéreuses et toujours qualitatives avec l'enduit à la chaux, et le bois massif ➤ 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.

Ci-dessous des exemples de clôtures pouvant être autorisées 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. Clarification de certaines dispositions

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

- Les articles 2.6.i des zones A et N sont modifiés pour plus de clarté, le mot « zones » est remplacé par « parcelle » : « - Les clôtures pleines sont interdites en limite de parcelles agricoles ou naturelles.
- Dans l'article 1.2 des zones U, dans la paragraphe concernant les logements en zone Uz, le mot « et » est remplacé par le « ou » : « En zone Uz, les logements sont autorisés uniquement s'ils sont directement liés ou nécessaires au fonctionnement d'une activité économique autorisée dans la zone (logement de gardiennage par exemple).
- Une erreur de rédaction est corrigée à l'article 2.2 de la zone A, les mots « au point le plus proche de l'alignement opposé » sont remplacés par « à la limite séparative » : « Les bâtiments à usage agricole doivent observer un recul minimum par rapport aux zones Ua, Ub, Au, Aud, Ah et Nh. La distance (**D**) comptée horizontalement de tout point de l'immeuble à la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur (**H**) maximale du bâtiment (**D = H**) ».

3. EVOLUTION DES PIECES DU PLUi

L'évolution du PLUi des coubes de l'Orne ne concerne que la pièce 3.a règlement écrit.