



**PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1**  
*PLU intercommunal du Pays de Mortagne-au-Perche*

**ADAPTATION DU REGLEMENT ECRIT**

*Modification simplifiée relancée le 29 mai 2020*  
*Approbation de la modification le XX juillet 2020*

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du XX juillet 2020 approuvant la 1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU intercommunal

**Jean Lamy**

*1<sup>er</sup> Vice-président de la CDC du Pays de  
Mortagne au Perche pour le Président  
empêché*

## Table des matières

Préambule.....	3
Objet de la modification simplifiée du PLUi .....	3
Rappel du contexte .....	3
Procédure.....	3
Pièces constitutives du projet de modification simplifiée .....	4
Exposé des modifications ponctuelles apportées au règlement écrit.....	4
Modifications ponctuelles déclinées par zone .....	4
Exposé des modifications récurrentes apportées au règlement écrit .....	5
Modifications récurrentes déclinées par thème .....	5
Avis émis ( <i>ou à venir</i> ) sur le projet de modification simplifiée.....	6

## Préambule

La modification simplifiée prévue à l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme est une procédure simple permettant de faire évoluer, à la marge, un document d'urbanisme sans procéder à une enquête publique mais simplement à une mise à disposition du public. Cette étape est précédée d'une demande d'avis préalable transmise aux Personnes Publiques Associées (PPA).

La présente note a pour but d'informer sur la procédure en cours et d'exposer ses motifs. Le dossier de présentation de la modification simplifiée accompagné du règlement modifié sera mis à disposition du public pendant un mois dans chacune des communes membres (*au format informatique*) et dans les locaux administratifs de la CDC du Pays de Mortagne au Perche (*aux jours et heures habituels d'ouverture*). Il sera également consultable sur le site internet de la Communauté de communes.

Pendant cette période, chacun pourra s'exprimer sur le registre papier ouvert à cet effet et disponible à la Communauté de Communes du Pays de Mortagne-au-Perche.

Il est également possible de formuler des observations par mail (*info@cdc-mortagne-au-perche.com*) ou par voie postale à l'adresse suivante :

### **Communauté de Communes du Pays de Mortagne-au-Perche**

*Monsieur le Président*

Maison des Territoires – Zone de la Grippe

61400 Mortagne-au-Perche

## Objet de la modification simplifiée du PLUi

### ***Rappel du contexte***

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne au Perche a été approuvé par délibération le 15 décembre 2016. Suite à trois années de mise en œuvre, le document doit désormais évoluer pour intégrer quelques adaptations mineures du règlement écrit.

Ces dernières concernent la quasi-intégralité des zones du PLUi et notamment les règles relatives aux implantations et à l'aspect extérieur des constructions. Le présent dossier vise à présenter les éléments qui méritent d'être ajustés pour assurer une plus grande efficacité du document.

### ***Procédure***

Conformément aux articles L.151-36 et suivants du Code de l'urbanisme, le PLU est modifié lorsque l'EPCI décide d'adapter le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation ; la procédure est engagée à l'initiative du Président.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification est notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi qu'aux Mairies des communes membres a minima 15 jours avant le début de la mise à disposition du public :

*Ref. L.132-7 du Code de l'urbanisme : l'Etat, la région, le département, le Parc naturel régional, la chambre de commerce et d'industrie territoriale, la chambre de métiers, la chambre d'agriculture*

*Ref. L.132-9 du Code l'urbanisme : l'établissement public chargé du schéma de cohérence territoriale*

La mise à disposition du projet de modification simplifiée sera effectuée du 15 juin au 15 juillet 2020 inclus - avec publication de cette étape dans la presse et par voie d'affichage au siège de l'EPCI et des communes membres 8 jours avant cette étape - et sera suivi d'un bilan de la concertation puis d'une approbation en Conseil communautaire.

# Pièces constitutives du projet de modification simplifiée

Le dossier contient :

- L'arrêté n°2020\_04AD du Président prescrivant la procédure de modification simplifiée,
- L'avis au public publié dans la presse,
- La présente note de présentation exposant les motifs de la modification simplifiée et présentant les différents points ajustés,
- L'intégralité du règlement écrit du PLUi modifié,
- Les avis émis (*Parc naturel régional du Perche, Chambre d'agriculture de l'Orne*) suite à l'arrêté n°2020\_01ADB prescrivant la première période de procédure préalable au confinement.

Les autres pièces du PLUi demeurent inchangées.

## Exposé des modifications ponctuelles apportées au règlement écrit

Les modifications ponctuelles ne concernent qu'une ou plusieurs zones du PLUi. Les formulations ci-dessous permettent - *en complément de la version papier ou informatique du règlement écrit modifié* - d'appréhender les modifications proposées en prenant connaissance des justifications.

Les points modifiés, notamment ceux redondants sont mis en évidence dans le règlement écrit.

Code couleur utilisé pour le règlement écrit :

- ~~— En rouge barré sont notifiés les éléments modifiés et/ou supprimés~~
- En bleu sont notifiés les compléments apportés

## Modifications ponctuelles déclinées par zone

UA 11 / intégration d'une souplesse sur la mise en œuvre d'ardoises en toiture sur le bâti antérieur au XIX<sup>ème</sup> siècle  
UA-UB 11 / ajustement des attentes prévues pour les toiles des stores (*teinte unie ou maximum deux couleurs*)

UB 7 / insertion d'une dérogation relative à l'implantation des extensions et adjonctions en cohérence avec la formulation de l'art. UA 7 (*idem art. UH 7*)

UB 7 / ajout de la mention *au moins* permettant l'implantation sur une ou plusieurs limites des constructions

UB 11 / repositionnement dérogation relative aux équipements publics dans les dispositions générales

UB 11 / insertion dimension maxi des châssis visibles depuis l'espace public (*sur base art. UH 11 - 0,8 par 1 m*)

UB 11 / mise en cohérence, sur les matériaux de couverture, des attentes sur les annexes avec celles des abris de jardin (*idem zones UH / IAUh*)

UB 11 / clarification des attentes sur les toitures terrasses en fonction de la construction (*principale ou secondaire*) et de la visibilité du projet (*idem zones UH et IAUh*)

UB 11 / murs bahuts admissibles pour les clôtures à l'alignement (*sur base réglementation zones contemporaines type UC - idem art. UH 11*) des zones patrimoniales

UH 11 / ajustement du format maximal des châssis visibles depuis l'espace public

UC 11 / clarification attentes relatives aux tuiles avec mention teinte ardoisée (*idem zones UD, IAU, IAUc, A, N*)

UD 7 / dissociation implantation en limite séparative des constructions nouvelles, extensions et annexes < à 50 m<sup>2</sup> et abaissement de la distance de retrait pour les ouvertures créant une vue (*6 vers 4 m*)

UY 2 / mise en cohérence des zones réglementées avec l'article UY 1

UY 2 / prise en compte de l'existant sur les zones UYa concernant la présence d'industries (*avec mention UY 1*)

UY 2 / ajout relatif à l'extension des commerces présents sur la zone UY (*Les Gaillons notamment*)

UY 2 / ajout correspondance dérogation pour les commerces sur la zone UYc (*Préfontaine*)

UY 7 / permettre aux constructions nouvelles et extensions une implantation sur plusieurs limites séparatives

UY 11 / intégration souplesse pour la teinte des extensions du bâti économique

A 1 / ajustement retrait conforme aux dispositions des articles L.111-6 et 7 du Code de l'urbanisme (*idem art. A6*)  
A 2 / ajout combinaison surface de plancher et emprise au sol pour les extensions et les annexes (*cas notamment des projets non constitutifs de surface de plancher type préau / stationnement*)  
A 2 / ajustement relatif aux extensions mesurées et annexes aux exploitations forestières accompagné d'une adaptation des attentes sur l'aspect extérieur (*dont l'intégration paysagère des projets - art. 11*)  
A 2 / ajout mention démolition pour la prise en compte des surfaces à reconstruire / réhabiliter  
A 2 / clarification évolution des entreprises en place (Ay) avec intégration d'une emprise au sol maximale de 80 %  
A 2 / adaptation des occupations et usages possibles aux activités de l'entreprise Démo TP (*zone Aya / mise en cohérence interdiction art. A1*)  
A 6 / intégration souple relative à l'implantation des constructions depuis les RD dans les espaces agglomérés  
A 7 / abaissement retrait minimal pour les constructions (*hors agri*) pour passer de 4 à 2 m (*zone N = 1m*)  
A 10 / ajustement formulation sur la prise en compte de la hauteur des constructions adjacentes pour les extensions  
A 11 / intégration souple pour la teinte des extensions du bâti agricole

N 1 / ajustement retrait conforme aux dispositions des articles L.111-6 et 7 du Code de l'urbanisme (*idem art. N6*)  
N 2 / ajout combinaison surface de plancher et emprise au sol pour les extensions et les annexes (*cas notamment des projets non constitutifs de surface de plancher type préau / stationnement*)  
N 2 / ajout mention démolition pour la prise en compte des surfaces à reconstruire / réhabiliter

Chapitre 5 (*calcul stationnement*) / suppression référence zone UA (*art. UA 12 non réglementé*) et ajout zone UH

## **Exposé des modifications récurrentes apportées au règlement écrit**

### ***Modifications récurrentes déclinées par thème***

Aspect extérieur / clarification attentes sur les menuiseries visibles de l'espace public dans les zones patrimoniales (*PVC interdit - UBa, UB, UH, IAUH*)

Aspect extérieur / clarification dérogation sur l'isolation par l'extérieur avec une mention des bardages naturels admissibles pour les zones UA et UB

Aspect extérieur / intégration nouvelle réglementation relative à l'évacuation de gaz combustibles (*zones UA/UB*)

Aspect extérieur / harmonisation de l'orientation des châssis intégrés en toiture (*verticalement - zones UC, UD, IAU, IAUC, A et N*)

Clôture / ajustement attentes et formulations sur l'implantation à l'alignement (*UA, UB, UH, UC, UD, UY, IAU, IAUC, IAUh, IAUy, A, N*)

Clôture / intégration formulation sur l'admissibilité des restaurations partielles dérogatoires (*ensemble des zones sauf UE, UT, UP, IAUT, IAUE, 2AU*)

Clôture / intégration souple (*grillage + haie*) sur les clôtures en limite séparative pour les zones Ua et UBa avec une harmonisation sur l'interdiction des matériaux type bâche (*zone UBa sur base UA/UB*)

Clôture / harmonisation des attentes relatives aux grilles d'aspect métallique sur les limites voie publique et séparative (*UB, UH, UC, UD, IAU, IAUC, IAUh, A et N - + haies sur ces zones rurales*)

Clôture / clarification des attentes concernant les portails et portillons sur les zones patrimoniales (*UA, UBa, UB, UH et IAUh*) ou isolées (*A / N*) ; *idem* sur la conservation des clôtures et murs anciens à rechercher (*UH, IAUh*)

Définitions (*annexe n°4*) / mise en cohérence de la définition d'une annexe avec le lexique national de l'urbanisme

Dispositions relatives aux infrastructures (*chapitre 4*) / ajustement conforme aux dispositions des articles L.111-6 et 7 du Code de l'urbanisme

Energie renouvelable / intégration des attentes sur les zones économiques (*Article 11 - zones Uy, IAUy*)

Hauteur / harmonisation de la définition de la hauteur prévue à l'article 10 ; hauteur à l'égout remplacée par le point le plus haut de la construction (*zones UT, UP, UY, IAUT, IAUy, A, N*)

Intégration des projets / mise en concordance du règlement (*art.11*) avec les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme (*zones UA, UB, UH, UC, UD, IAU, IAUC, IAUh, A, N*)

Implantation / clarification des règles relatives à l'implantation des constructions nouvelles et des extensions sur l'ensemble des zones non réglementées (*ou insuffisamment*) du PLUi

Implantation / clarification de la notion de vue créée contribuant in fine à augmenter le retrait des constructions depuis la limite séparative (*zones UB, UH, UC, UD, IAU, IAUC, IAUh*)

Mai 2020

Communauté de Communes du Pays de Mortagne-au-Perche

5/6

## **Avis émis (ou à venir) sur le projet de modification simplifiée**

- **Chambre d'agriculture de l'Orne** : Avis favorable émis le 25 mai 2020 (*reçu par courriel le 27 mai 2020*)
- **Parc naturel régional du Perche** : Avis favorable - *avec une prescription sur l'aspect extérieur et une observation sur l'intégration du guide relatif aux constructions neuves* - émis le 10 mars 2020 (*reçu par courriel le 16 mars 2020*)
- **CDPENAF** (*Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers*) : Avis joint au dossier à disposition du public à compter du 9 juillet 2020