

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Communauté de communes des Coëvrons



Notice de présentation de la modification simplifiée n°3 du PLUi

2024

Version actualisée mars 2024



Sommaire

1. Exposé des motifs et choix de la procédure	2
2. Présentation des évolutions du PLUi envisagées	6
3. Incidences des modifications du PLUi sur l'environnement	11
4. Effets de la modification simplifiée sur le PLUi approuvé.....	11

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 a été adoptée le 19 septembre 2022.

Également, deux modifications simplifiées ont été adoptées. Une première le 29 novembre 2022 afin d'assouplir certaines règles applicables aux constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », notamment celles relatives aux façades, aux clôtures, et aux toitures. Puis une seconde modification simplifiée le 31 janvier 2023 afin de modifier le contenu de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur « La Genéserie » à Montsûrs.

Le présent document a pour objet de présenter le projet de modification simplifiée n°3 ayant pour objet la rectification du règlement écrit concernant l'application des règles de marges de recul en bordure des voies départementales.

Maître d'ouvrage

La procédure de modification simplifiée n°3 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 champ d'application de la procédure de modification simplifiée, telle que définie par le code de l'urbanisme :

« Article L.153-31

I.-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.

II. Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article L.153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I 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 ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article [L. 153-31](#).

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 le I. de 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 marges de recul en bordure des voies départementales respecte les conditions édictées par l'article L.153-45 1° du code de l'urbanisme, permettant ainsi de justifier 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.

En vertu de l'article R 104-12 du code de l'urbanisme issu du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques, la présente procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale.

« Article R 104-12

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles

R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

En application de l'article R 104-12 du code de l'urbanisme, la présente procédure n'est donc pas soumise à évaluation environnementale, ni à examen au cas par cas.

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, puis d'une seconde procédure de mise en compatibilité adoptée le 19 septembre 2022. Le PLUi a ensuite connu une première modification simplifiée le 29 novembre 2022 et une deuxième adoptée le 31 janvier 2023.

Contexte et justification

Lors de son élaboration, le PLUi a intégré les dispositions du règlement départemental de voirie. Celui précise les règles de recul applicables aux nouvelles constructions en bordure des voies départementales, et selon leur classement.

Ce règlement départemental permet également de moduler l'application de ces règles de recul, selon que le projet se situe à l'intérieur ou à l'extérieur des agglomérations. La Communauté de communes a omis d'intégrer cette possibilité de modulation, venant ainsi contraindre et limiter les possibilités de construire en agglomération le long des routes départementales concernées.

En cohérence avec sa stratégie de sobriété foncière et de densification, favorisant les constructions dans les zones déjà urbanisées plutôt qu'en extension sur les espaces agricoles, naturels et forestiers, la modification simplifiée n°3 du PLUi vise à introduire des marges de recul plus réduite dans les zones agglomérées, conformément à ce que prévoit le Règlement départemental de voirie.

La procédure de modification simplifiée n°3 a pour objet la modification du règlement écrit du PLUi des zones urbaines et à urbaniser concernant les marges de recul afin d'éviter des erreurs d'interprétation. Le « Chapitre 3 : équipement et réseaux » du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des zones à urbaniser renvoie respectivement aux articles 7 de chacune des zones urbaines. **C'est donc l'ensemble des articles 7 des zones urbaines et à urbaniser (zones U et AU) qui doit être modifié.**

Les articles UA7, UB7, UG7, UE7 et UL7, sont rédigés de la même manière. Le chapitre 3 des zones 1AUH et 2AUH renvoie aux articles UB6 à UB8, le chapitre 3 des zones 1AUE et 2AUE renvoie aux articles UE6 à UE8, le chapitre 3 des zones 1AUL et 2AUL renvoie aux articles UL6 à UL8.

Pour exemple, l'article UB 7 est rédigé comme suit :

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UB7 : DESSERTE PAR LES VOIES DE CIRCULATION

RECULS EN BORDURE DES VOIES DEPARTEMENTALES EN APPLICATION DU REGLEMENT DE LA VOIRIE DEPARTEMENTAL ET DE L'ARTICLE L151-18 DU CODE DE L'URBANISME

Les marges de recul sont les suivantes :

- Pour les RD 20, RD 32, RD 35 et le contournement d'Evron 20 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie,
- Pour les RD 7, RD 9, RD 24, RD 166 et RD 125 une distinction est faite en fonction des vocations. Ainsi, en zones à vocation d'activités (UE et AUE) une marge de recul de 20 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie devra être respectée. En zones à vocation résidentielle/mixte (U et AU) une marge de recul de 10 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie devra être respectée. Enfin, en zones agricoles et naturelles une marge de recul de 15 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie devra être respectée.

Se référer à l'annexe du présent règlement sur le classement des routes départementales.

Ces interdictions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux et ouvrages d'intérêt public,

Concernant les règles de marges de recul des zones à urbaniser, le « Chapitre 3 : équipement et réseaux » des zones 1AUH, 1AUE, 1 AUL du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des zones à urbaniser renvoient respectivement aux articles UB7, UE7 et UL7. Pour exemple, le chapitre 3 de la zone 1AUH est rédigé comme il s'en suit :

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les règles applicables aux zones 1AUH et 2AUH sont celles définies aux articles UB6 à UB8.

L'article UB7 renvoie au Règlement de la Voirie Départemental, ainsi qu'à l'article L 151-18 du code de l'urbanisme :

ANNEXE 7 | MARGES DE REcul PAR RAPPORT AUX ROUTES DÉPARTEMENTALES

■ Hors agglomération :

En dehors des agglomérations – article R 110-2 du Code de la route

		Classement de la route départementale			
Zones		Routes à grande circulation	1 ^{re} catégorie	2 ^e catégorie	3 ^e catégorie
Zones urbaines	U				
Zone d'extension immédiate de l'agglomération	Ub Uc	20m/alignement	20m/alignement	10m/alignement	5m/alignement
Zone d'activités	Ue	20m/alignement	20m/alignement	20m/alignement	10m/alignement
Zone d'activités collectives, loisirs, sportives...	Ul	20m/alignement	20m/alignement	20m/alignement	10m/alignement
Zones à urbaniser à court ou long terme	AU				
Vocation principale d'habitat (court terme)	1 AUh 2 AUh	* Référence loi Barnier	20m/alignement	10m/alignement	5m/alignement
Vocation d'activités collectives, loisirs, sportives..	1 AUI		20m/alignement	20m/alignement	10m/alignement
Vocation d'activités	1 AUe		20m/alignement	20m/alignement	10m/alignement
Zone Naturelle	N		20m/alignement	15m/alignement	10m/alignement
Zone Agricole	A		20m/alignement	15m/alignement	10m/alignement

* Référence loi Barnier : Article L 111-6 du Code de l'urbanisme

■ En agglomération :

Les marges de recul sont laissées à l'appréciation de la commune ou de la communauté de communes (selon la collectivité compétente en aménagement du territoire).

Article L.151-18 :

« Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. »

Le règlement de la voirie départementale auquel renvoie l'article UB7 précise que la Communauté de communes dispose d'une liberté d'appréciation sur les marges de recul en agglomération. Ainsi, une distinction est faite entre les marges de recul en agglomération et hors agglomération à l'intérieur du règlement de voirie départementale.

Cependant, l'article UB7, comme l'ensemble des articles 7 des zones UA, UG, UE et UL, tels qu'ils sont rédigés dans le règlement écrit du PLUi ne font quant à eux aucune distinction entre

les marges de recul en agglomération et hors agglomération. Également, il n'existe aucune précision sur les distances des marges de recul à l'intérieur des agglomérations.

Cette absence de rédaction au sein des articles 7 des zones UA, UB, UG, UE et UL contraint les projets situés en agglomération à se référer aux marges de recul hors agglomération.

Pour cette raison il est souhaité faire évoluer le PLUi afin de préciser les règles de marges de recul en agglomération.

Modification du règlement écrit du PLUi

Les articles 7 des zones UA, UB, UG, UE et UL du règlement écrit du Plan Local d'urbanisme Intercommunal concernant les zones urbaines et à urbaniser sont modifiés comme il s'en suit :

Article 7 – Desserte par les voies de circulation

Reculs en bordure des voies départementales en application du règlement de la voirie départementale et de l'article L 151-18 du code de l'urbanisme :

<u>Avant</u>	<u>Après</u>
Les marges de recul sont les suivantes : - Pour les RD 20, RD 32, RD 35 et le contournement d'Evron 20 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie, - Pour les RD 7, RD 9, RD 24, RD 166 et RD 125 une distinction est faite en fonction des vocations. Ainsi en zone à vocation d'activités (UE et AUE) une marge de recul de 20 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie devra être respectée. En zones à vocation résidentielle/mixte (U et AU) une marge de recul de 10 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie devra être respectée. Enfin, en zones agricoles et naturelles une marge de recul de 15 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie devra être respectée. Se référer à l'annexe du présent règlement sur le classement des zones départementales. Ces interdictions ne s'appliquent pas : - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, - aux réseaux et ouvrages d'intérêt public,	En dehors des agglomérations, les marges de recul sont les suivantes : - Pour les RD 20, RD 32, RD 35 et le contournement d'Evron 20 mètres à l'alignement du domaine public routier départemental, - Pour les RD 7, RD 9, RD 24 et RD 125 une distinction est faite en fonction des vocations. Ainsi en zone à vocation d'activités (UE et AUE) une marge de recul de 20 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie devra être respectée. En zones à vocation résidentielle/mixte (U et AU) une marge de recul de 10 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie devra être respectée. Enfin, en zones agricoles et naturelles une marge de recul de 15 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie devra être respectée. En agglomération, pour les zones urbaines ainsi que pour les zones à urbaniser à court ou long terme, la marge de recul est la suivante : - Pour les RD 20, RD 32, RD 35 et le contournement d'Evron, 10 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie. En agglomération et en dehors des agglomérations, ces interdictions ne s'appliquent pas : - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, - aux réseaux et ouvrages d'intérêt public, - aux bâtiments d'exploitation agricole - à l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes dans la mesure où elles n'aggravent pas la situation existante

« Le chapitre 3 : équipement et réseaux » des zones 1AUH, 1AUE, 1 AUL du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des zones à urbaniser renvoie respectivement aux articles UB7, UE7 et UL7 qui sont modifiés comme indiqué précédemment.

3. Incidences des modifications du PLUi sur l'environnement

La présente modification simplifiée, dont l'objet consiste à réduire les marges de recul applicables aux constructions nouvelles situées en agglomération 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 réglementaires 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 rectifier une erreur matérielle du règlement écrit.

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.