PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Pièce n°1

RAPPORT DE PRESENTATION

1.7 Notice de présentation de la modification simplifiée n°1

Prescription	:	28 03 2013
Approbation	:	13.02.2020
Mise à jour	:	09.12.2020
Modification n°1	:	17.12.2020
Modification simplifiée n°1	:	01.04.2021

APPROBATION MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de Communauté en date du 01.04.2021 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté Urbaine d'Alençon

Le Président de la Communauté Urbaine
Pour le Président,
Le Vice-Président délégué

Gérard LURÇON

Sommaire

1. Contexte et objets de la modification simplifiée.....3

1) Contexte 3

2) Procédure..... 3

3) Objets et justification de la modification simplifiée 4

a. Rectification du zonage classant par erreur deux habitations en zone urbaine d'équipements et de services (USv) sur la commune d'Alençon.....4

b. Rectification du zonage classant par erreur une habitation en zone urbaine d'activités économiques (UEa) sur la commune de Valframbert.....10

c. Rectification des articles relatifs au stationnement des zones urbaines générales (UG) et des zones à urbaniser générales (1AUG).....16

d. Rectification de l'article relatif aux hauteurs des constructions de la zone urbaine générale (UG) 19

2. Modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme intercommunal 22

1) Versions du règlement écrit avant modification..... 23

2) Versions du règlement écrit après modification..... 26

3) Versions du règlement graphique avant modification 29

4) Versions du règlement graphique après modification 31

3. Evaluation des incidences de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur l'environnement 33

1) Evaluation environnementale du PLUI approuvé le 13 février 2020 33

a. Contenu de l'évaluation environnementale du PLUI 33

b. Démarche menée pour la réalisation de l'évaluation environnementale.....34

c. Rappel des principaux enjeux du territoire 34

d. Evaluation environnementale des pièces réglementaires et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 34

e. Etude d'incidences Natura 2000 35

f. Compatibilité avec les documents supra-communaux 35

2) Incidences prévisibles attendues par la modification simplifiée n°1 du PLUI et mesures d'évitement ou de réduction des impacts sur l'environnement 35

1. Contexte et objets de la modification simplifiée

1) Contexte

La Communauté Urbaine d'Alençon, composée de 31 communes, comptait 57 975 habitants au 1er Janvier 2019 (INSEE 2020).

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a été approuvé le 13 Février 2020. Ce document couvre 30 des 31 communes qui composent le territoire communautaire (seule la commune de Villeneuve-en-Perseigne n'est pas couverte par le PLUI). Les grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sont les suivants :

- Développer un territoire attractif et rayonnant ;
- Construire un territoire solidaire et durable.

Une modification du PLUi, portant sur les règles de hauteur dans la zone UE, a été approuvée le 17 décembre 2020.

La présente modification simplifiée porte sur **la correction d'erreurs matérielles.**

Cette modification simplifiée répond au besoin de corriger ces erreurs identifiées après plusieurs mois d'application du PLUi pour garantir l'application de dispositions réglementaires cohérentes au regard des objectifs poursuivis par le PLUi.

2) Procédure

Conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme, cette procédure de modification simplifiée a pour objet la rectification d'erreurs matérielles.

La procédure de modification simplifiée est justifiée par le fait que ces erreurs matérielles pourraient conduire à appliquer des règles contraires aux objectifs poursuivis par le PLUi.

La présente modification est menée selon les dispositions des articles L153-36, L153-37, L153-40, L153-45, L153-47 et L153-48 du code de l'urbanisme.

Article L153-36
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 L153-37
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 L153-40
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.153-45 :
Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. **Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.**

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 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.

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.

3) Objets et justification de la modification simplifiée

a. Rectification du zonage classant par erreur deux habitations en zone urbaine d'équipements et de services (USv) sur la commune d'Alençon

Eléments de contexte :

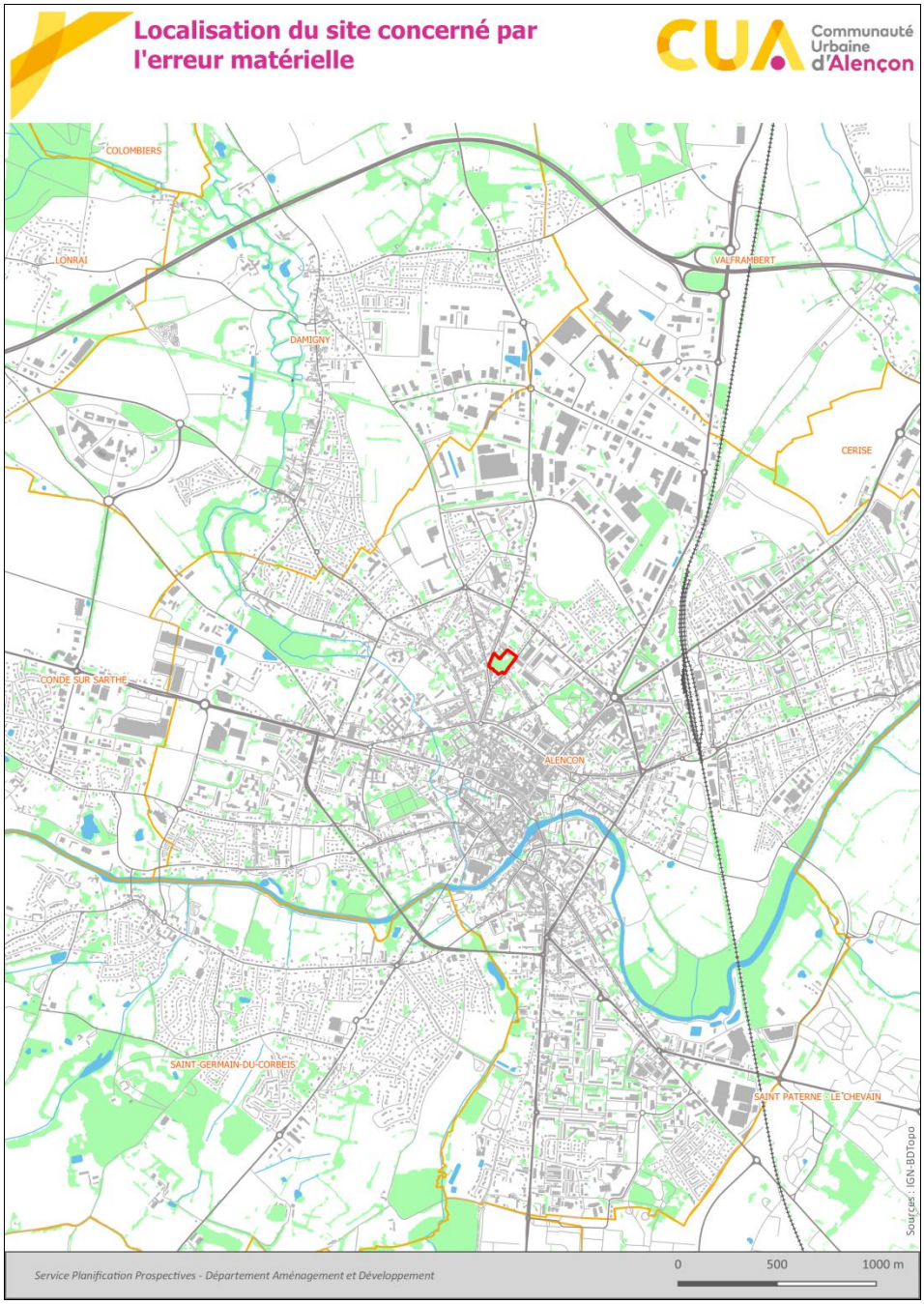
Le PLUi définit une zone urbaine d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif désignée US.
Cette zone regroupe les espaces que le projet réserve à des équipements et services publics ou d'intérêt collectif du fait de leur rôle et de leur situation au cœur ou en lisière des quartiers d'habitat.
Il peut s'agir à titre d'exemple d'équipements de santé tels que le Centre Hospitalier, d'enseignement (équipements scolaires ou de formation), de pratique sportive,…

On y distingue des secteurs USv recevant essentiellement des aménagements paysagers et/ou récréatifs (parcs, jardins collectifs, aires de stationnement paysagers, aires de jeux ou de sports, espaces verts d'agréments, etc.), dont le caractère peu bâti et largement planté contribue à la qualité du cadre de vie et/ou à la continuité de la trame verte et bleue.

Extrait du rapport de présentation du PLUi, partie 1.3 Justification du projet / p.104 :

"Objectifs du secteur :
Ce secteur regroupe des espaces comme le parc des promenades, le parc de la Préfecture, l'Hippodrome d'Alençon ou encore les jardins familiaux d'Alençon. Ces espaces sont identifiés comme des espaces naturels en zone urbaine, l'objectif est de préserver ces secteurs de l'urbanisation en limitant fortement l'implantation de bâti.

Dispositions du chapitre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature d'activités :
La zone US est réservée pour l'implantation d'équipements, c'est pourquoi le règlement limite la mixité des fonctions et interdit notamment les logements, les commerces et les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires."

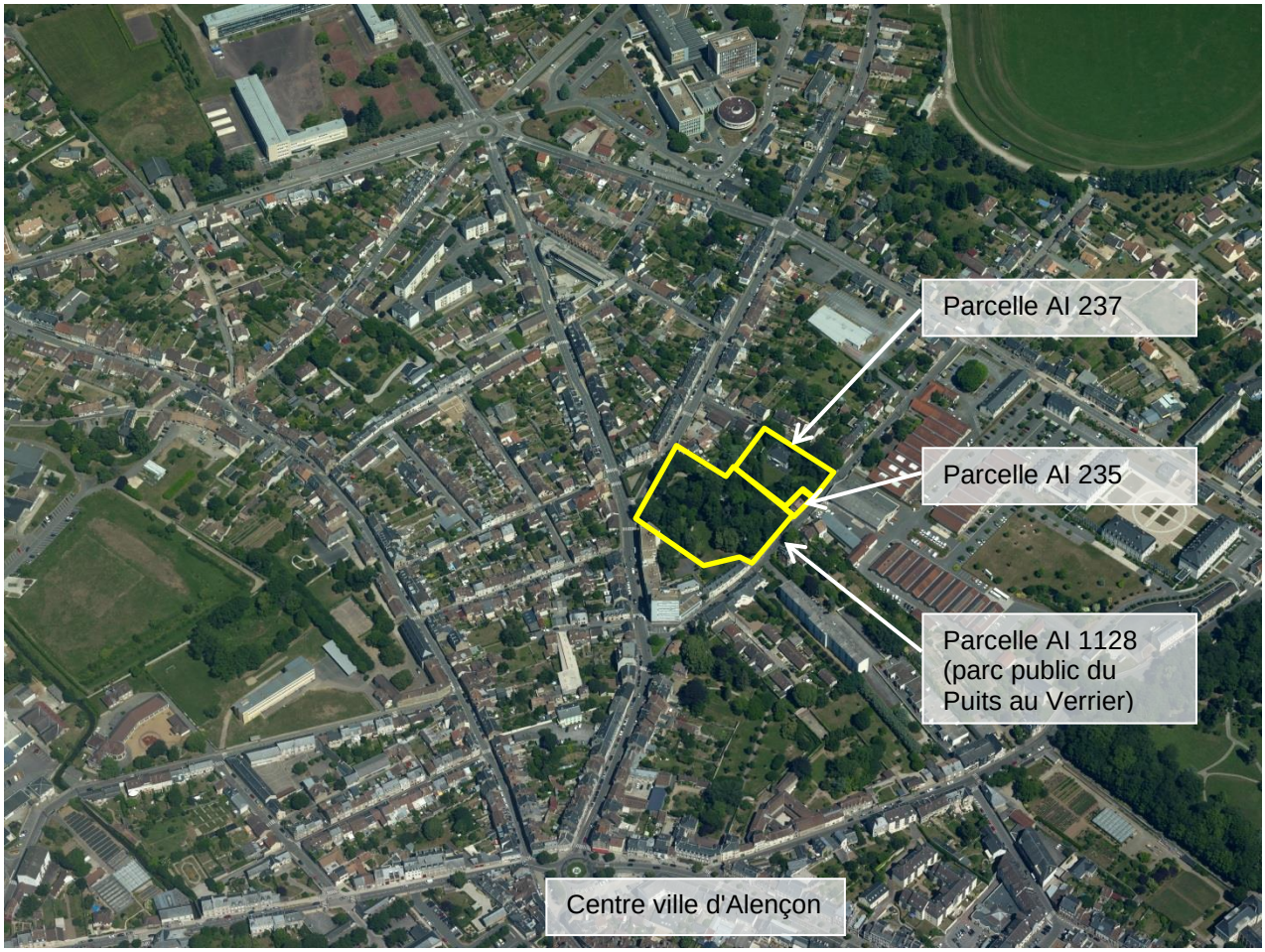


Description du site concerné par l'erreur matérielle :

Le parc du Puits au Verrier est situé au nord du centre-ville d'Alençon. Il est ceinturé par :

- les rues d'Argentan et du Général Fromentin à l'ouest,
- la place de l'Ecusson au sud,
- la rue du Puits au Verrier à l'est.

Il comprend de grands arbres et constitue une respiration au sein de l'espace urbain dense du centre ville.
Ce parc public est prolongé au nord par une propriété privée comprenant également un parc avec de grands arbres, ouvrant sur la rue du Général Pierre Maupetit. Le tout formant un ensemble arboré continu. Une autre parcelle occupée par une habitation jouxte le parc sur la rue du Puits au Verrier.

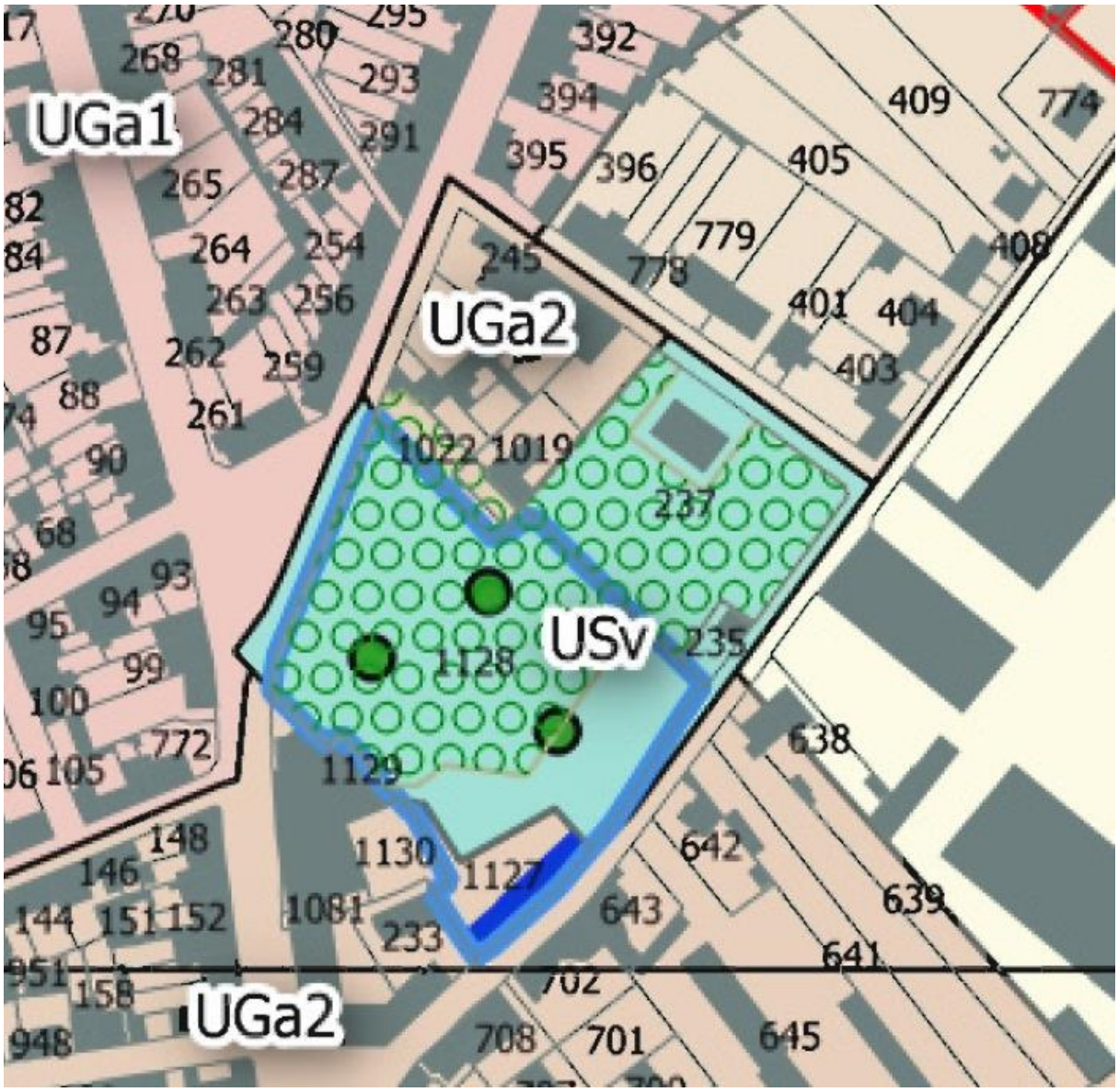


Vue oblique sur le site, SIG CUA (vue en direction du nord)

La parcelle AI 1128 couvre une superficie de 6222 m². Elle correspond au parc du Puits du Verrier et appartient à la ville d'Alençon. Elle ne comprend aucune construction.
La parcelle AI 237 constitue une propriété privée de 3099 m². Elle comprend une construction à usage d'habitation.
La parcelle AI 235 couvre une superficie de 180 m². Elle comprend une construction à usage d'habitation.

Les trois parcelles sont inscrites au sein de la zone USv au PLUi.

Extrait du règlement graphique du PLUi, planche K13, et extrait de la légende :



Eléments d'intérêt paysager et écologique protégés en application des dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- Arbres remarquables

Espace boisé classé protégé au titre des dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme

- Espace boisé classé

Elèments d'information

- Ensemble d'intérêt patrimonial

L'inscription de cet ensemble en zone USv devrait logiquement répondre à l'objectif de préservation des espaces arborés en zone urbaine, en limitant fortement les possibilités de construction.

Le PLUi définit d'autres protections pour cet ensemble :

- Une inscription en Espace Boisé Classé, protégé au titre des articles L.1113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme, où les défrichements sont interdits et les coupes réglementées, à l'exception de la partie non arborée de la parcelle AI 1128 (parc public), de la partie bâtie sur la parcelle AI 237 et de la parcelle AI 235,

- La protection de 3 arbres remarquables au sein du parc du Puits du Verrier (parcelle AI 1128), éléments de paysage protégés au titre de l'article L.153-19 du code de l'urbanisme.

Le PLUi identifie également le parc du Puits du Verrier en tant qu'ensemble d'intérêt patrimonial, à titre d'information.

Justification de l'erreur matérielle et adaptations à apporter au PLUi :

La zone US est réservée pour des espaces d'équipements et de services. Le secteur USv vise en outre à assurer, au sein de cette zone, la protection des espaces arborés tels que les grands parcs publics, en y limitant fortement l'implantation de constructions.

En l'occurrence, les parcelles AI 237 et AI 235 ne correspondent pas à cette vocation puisqu'elles supportent des constructions privées à usage d'habitation.
C'est donc par erreur qu'elles ont été inscrites en zone USv au PLUi.
La zone USv répondant plutôt à un enjeu de protection du parc public situé à proximité.

Le maintien du règlement graphique en l'état conduirait à bloquer toute possibilité d'évolution de ces constructions.

La modification simplifiée n°1 vise donc à modifier le zonage des parcelles AI 237 et AI 235 pour les inscrire en zone UGb.

La zone « urbaine générale » dite UG regroupe les quartiers d'habitat au sein desquels des commerces, équipements ou services compatibles avec cette destination dominante peuvent être accueillis dans les conditions fixés par le règlement.
Elle se divise en 6 secteurs déterminés en fonction du tissu urbain existant et des objectifs retenus pour l'évolution des paysages et des formes urbaines et densités d'occupation projetées.

Les secteurs UGb regroupent les quartiers, souvent anciennement établis, de centre-ville ou centre-bourg où les constructions sont principalement implantées sur les limites des unités foncières et forment des alignements qui structurent et rythment le paysage urbain. Le règlement vise au maintien de leur forme urbaine générale tout en favorisant la mixité fonctionnelle pour plus d'intensité urbaine.

Le choix du secteur UGb pour le classement des parcelles AI 237 et AI 235 se justifie par l'absence d'un véritable front bâti continu, cette caractéristique correspondant davantage aux secteurs UGa1 et UGa2.
La protection du parc arboré situé sur la parcelle AI 237 continuera d'autre part d'être assurée par le maintien de l'espace boisé classé au règlement graphique du PLUi.

b. Rectification du zonage classant par erreur une habitation en zone urbaine d'activités économiques (UEa) sur la commune de Valframbert

Eléments de contexte :

Le PLUi définit une zone urbaine d'activités économiques désignée UE.

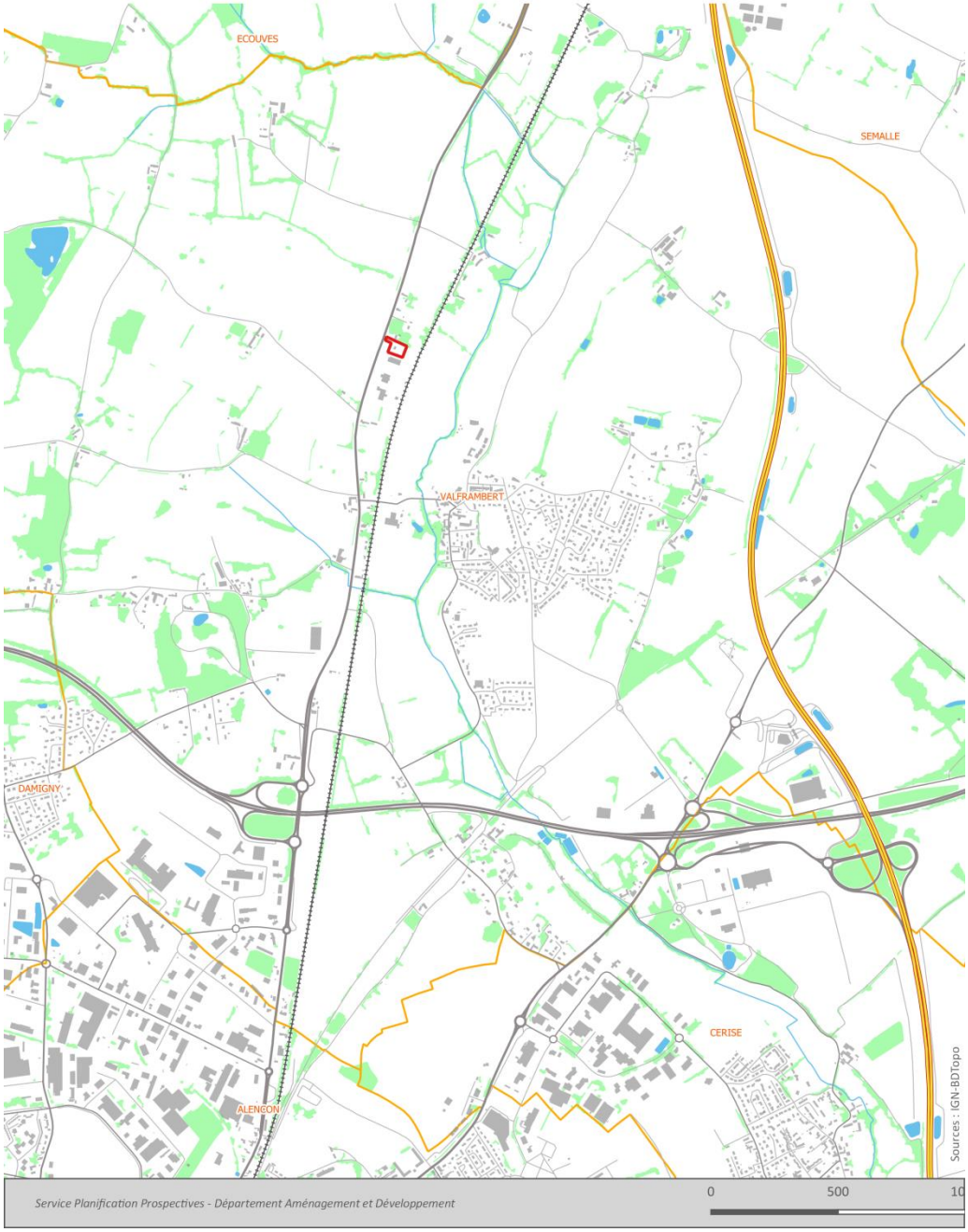
La zone UE est destinée à l'accueil d'activités économiques. Elle peut recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec cette vocation dominante. Cette zone comprend notamment les parcs d'activités économiques existants au sein de l'espace aggloméré mais également les parcs d'activités existants dans l'espace rural ou sites industriels existants à maintenir et à conforter.

Elle se divise en secteurs où varient les destinations et sous-destinations autorisées, en fonction de leur desserte, de leur localisation et du voisinage.

Les Secteurs UEa correspondent aux sites aménagés pour accueillir des activités économiques variées.
La destination logement est interdite dans l'ensemble de la zone UE, à l'exception d'un usage de gardiennage et d'extension très limitée des logements existants le cas échéant. Cette disposition vise à éviter d'exposer des habitations aux nuisances générées par les activités économiques présentes dans la zone (trafic poids lourds, activités bruyantes,…).

Localisation du site concerné par l'erreur matérielle

Valframbert



Description du site concerné par l'erreur matérielle :

Le site concerné par cette erreur matérielle de zonage est situé au lieu-dit "Champ Saint Loup" sur la commune de Valframbert, en bordure de la RD 438 (route de Sée).

La parcelle AK 80 présente une superficie de 3402 m². Elle est occupée par une habitation.
Cette parcelle est bordée au nord par un secteur d'habitat, et au sud par une entreprise de transport routier.

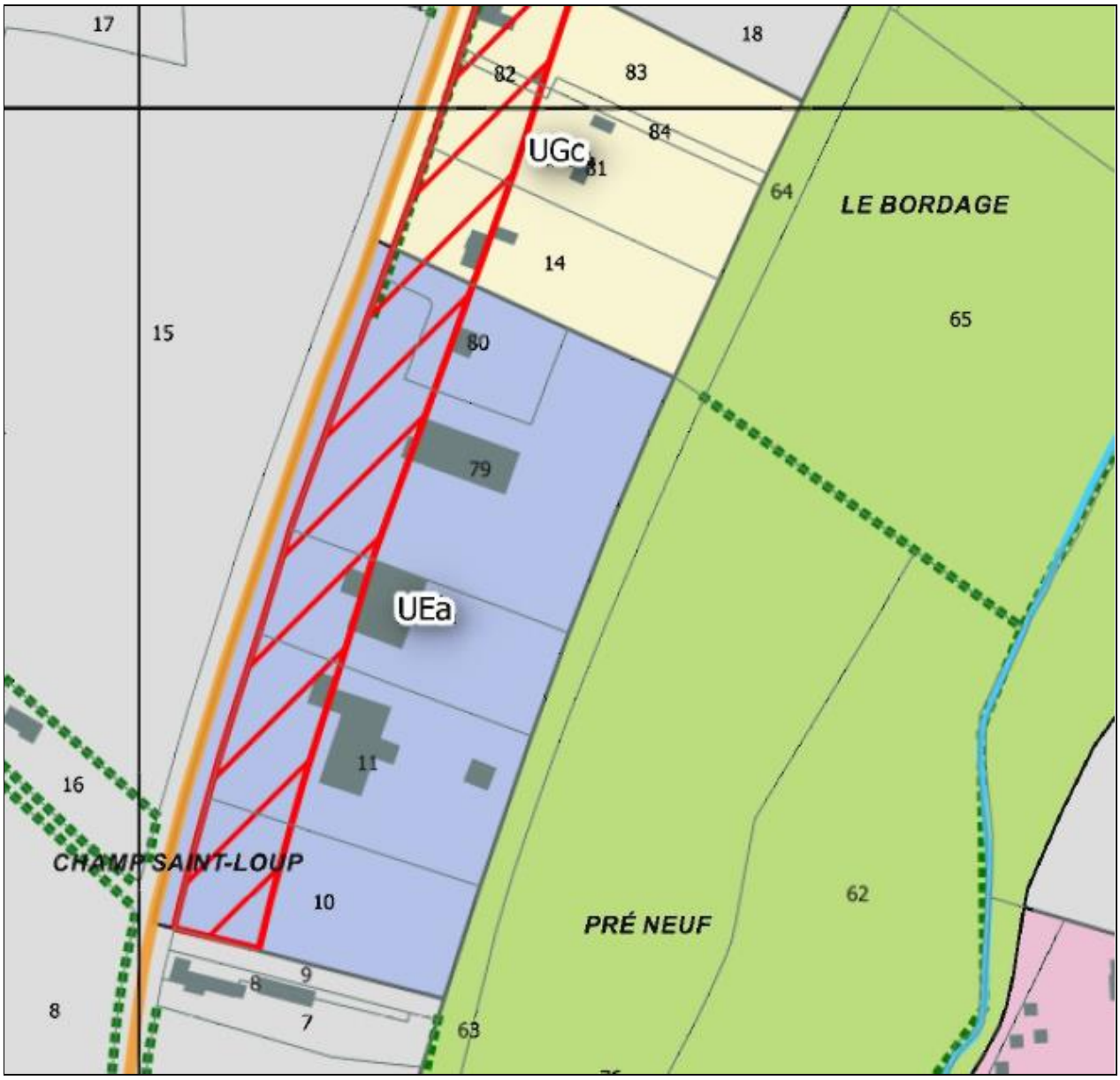
Vue oblique sur le site, SIG CUA, vue en direction de l'est

Localisation du site concerné par l'erreur matérielle

Valframbert

La parcelle AK 80 est inscrite en zone UEa au PLUi.

Extrait du règlement graphique du PLUi, planche I14, et extrait de la légende :



Prescriptions en matière de commerce

Secteurs où les nouvelles implantations commerciales sont interdites

Prescriptions en matière d'implantation des constructions par rapport aux voies

Voies de niveau 2

Justification de l'erreur matérielle et adaptations à apporter au PLUi :

La zone UE définie le long de la RD 438 comprend un ensemble d'entreprises : atelier de réparation de poids lourds, transporteur routier, loueur de véhicules frigorifiques.

L'objectif du PLUi pour ce secteur est de réserver sa destination pour un usage économique, en y interdisant la construction d'habitations et en limitant fortement l'évolution des habitations existantes.

Voici ce que le règlement de la zone UE admet pour les habitations :

- *"La création d'une seule extension ou annexe est autorisée à tout logement existant avant la date d'approbation du PLUI. Son emprise au sol sera au plus égale à 20m2 ;*
- *La création d'un local accessoire à usage de logement est autorisée s'il est nécessaire au gardiennage d'un établissement et sous réserve qu'il soit intégré à une construction à usage d'activité ou d'équipement et qu'il ne puisse en être dissocié ;"*

Ces dispositions limitatives se justifient par la volonté de ne pas voir se développer d'habitations au sein d'un espace à vocation économique.
Les habitations en zones d'activité posent effectivement de multiples problèmes de voisinage en créant des conflits d'usage et sont soumises à des nuisances.
Le PLUi pose ainsi une logique de séparation entre les zones à vocation principale d'habitat (UG) et celles à vocation purement économique (UE).

Or, la parcelle AK 80 ne présente pas de vocation économique, il s'agit d'une habitation d'un particulier.
C'est donc par erreur qu'elle a été inscrite en zone UEa au PLUi.

Son inscription en zone UEa limite très fortement les possibilités d'évolution de l'habitation et la réalisation d'annexes (20 m² supplémentaire maximum au global).

La modification simplifiée n°1 vise donc à modifier le zonage de la parcelle AK 80 pour l'inscrire en zone UGc, au même titre que les parcelles voisines situées côté nord, correspondant à la réalité d'usage et à la vocation du secteur.

La zone « urbaine générale » dite UG regroupe les quartiers d'habitat au sein desquels des commerces, équipements ou services compatibles avec cette destination dominante peuvent être accueillis dans les conditions fixés par le règlement.
Elle se divise en 6 secteurs déterminés en fonction du tissu urbain existant et des objectifs retenus pour l'évolution des paysages et des formes urbaines et densités d'occupation projetées.

Les secteurs UGc regroupent les quartiers où l'habitat individuel est dominant. Le règlement vise au maintien de leur forme urbaine générale, tout en favorisant plus de mixité fonctionnelle (en particulier par l'implantation de commerces et services de proximité) et une densification "douce" c'est à dire respectueuse de la qualité des cadres de vie.

Le choix du secteur UGc pour le classement de la parcelle AK 80 se justifie par la présence de de caractères propres à cette zone :

- L'implantation de l'habitation en retrait des voies,
- Le caractère dominant de l'habitat sur le secteur et son homogénéité (habitat pavillonnaire),
- La faible emprise au sol des constructions.

c. *Rectification des articles relatifs au stationnement des zones urbaines générales (UG) et des zones à urbaniser générales (1AUG)*

Eléments de contexte :

Le règlement définit des règles pour l'organisation du stationnement. Les objectifs poursuivis dans le PLUi sont les suivants :

Extrait du rapport de présentation du PLUi, partie 1.3 Justification du projet / p.91 :

"Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
Le nombre de places exigé est fixé en fonction des capacités et besoins relatifs à chaque zone.
Les objectifs poursuivis sont :

- *Couvrir les besoins en stationnement sur les différentes zones, pour les vocations résidentielles, économiques et pour les équipements ;*
- *Ajuster le nombre de places exigées de façon à organiser le stationnement de manière cohérente et éviter l'encombrement de l'espace public ;*
- *Assurer l'équilibre entre les différents modes de mobilité sur le territoire, en fonction des espaces où l'on se situe,*
- *Ne pas bloquer les possibilités de densification des espaces urbains par des règles pouvant limiter de manière non justifiée la création de nouveaux logements."*

L'article 7 relatif au stationnement des véhicules automobiles du règlement du PLUi pour les zones urbaines générales (UG) et à urbaniser générales (1AUG) est libellé ainsi :

Zone UG :

"En UGa :
- 1 place par logement à laquelle s'ajoutera 1 place supplémentaire par tranche entière de 2 logements, au-delà de quatre logements ;
(ex : 4 logts = 4 places ; 5 logts = 5 places ; 6 logts = 8 places ; 10 logements = 13 places ; etc.)"

Zone 1AUG :

"Sur le reste de la zone : [hors 1AUGc]
- 1 place par logement et une place supplémentaire par tranche entière de 2 logements, au-delà de quatre logements ;
(ex : 4 logts = 4 places ; 5 logts = 5 places ; 6 logts = 8 places ; 10 logements = 13 places ; etc.)"

Une erreur de calcul apparait dans l'exemple cité pour définir le nombre de places de stationnement au regard du nombre de logements projetés par opération, comme le démontre le tableau suivant :

Nombre de logements créés	Total du nombre de places de stationnement automobile exigé
1 logement	1
2 logements	2
3 logements	3
4 logements	4
5 logements	5
6 logements	7
7 logements	8
8 logements	10
9 logements	11
10 logements	13
11 logements	14
12 logements	16
13 logements	17
14 logements	19
15 logements	20

→ Alors que l'exemple du règlement indique 8 places

<u>Justification de l'erreur matérielle et adaptations à apporter au PLUi :</u>

L'erreur qui apparait dans l'exemple donné au règlement du PLUi risque de donner lieu à des erreurs de calcul et à des différences de traitement entre les projets, contraires aux principes d'équité et de cohérence portés par le PLUi.

La modification simplifiée vise donc à corriger l'erreur dans la rédaction du règlement en rectifiant, à l'article 7 des zones UG et 1AUG, le nombre de places donné pour 6 logements dans l'exemple. A savoir 7 places au lieu de 8.

La bonne formule de calcul des règles de stationnement pour les secteurs UGa et 1AUG peut être illustrée de la manière suivante :

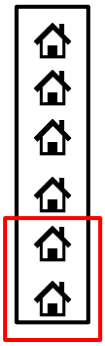
1 place par logement	+	1 place suppl. par tranche entière de 2 logements au-delà de 4

= total du nombre de places exigé

Cas n°1 : 4 logements

4 places **= 4 places**

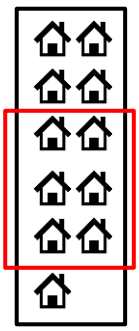
Cas n°2 : 6 logements



6 places

+ 1 place **= 7 places**

Cas n°3 : 11 logements



11 places

+ 3 places **= 14 places**

d. Rectification de l'article relatif aux hauteurs des constructions de la zone urbaine générale (UG)

Eléments de contexte :

La zone urbaine générale (UG) regroupe les quartiers d'habitat au sein desquels des commerces, équipements ou services compatibles avec cette destination dominante peuvent être accueillis dans les conditions fixés par le règlement, et les O.A.P. (le cas échéant).

Le règlement fixe les dispositions applicables pour les hauteurs des constructions. Il indique ainsi que :

"Cependant, sur l'ensemble de la zone :

- *une hauteur supérieure pourra être autorisée sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt architectural et paysager des lieux ou des constructions voisines s'il existe, pour permettre :*
  - *l'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur et ce dans la limite de la hauteur préexistante,*
  - ***la restructuration ou la reconstruction d'un quartier dans le cadre d'un projet urbain à l'échelle de celui-ci ;***
- *lorsqu'un terrain présente un décaissement important pas rapport aux terrains voisins ou à la côte de fond de trottoir, les constructions pourront avoir une hauteur au plus égale à celle des constructions implantées en mitoyenneté ou sur l'autre côté de la voie (dans la même zone)."*

Des dispositions particulières s'appliquent ainsi dans le cas de restructuration ou de reconstruction d'un quartier dans le cadre d'un projet urbain.

Cette disposition vise à faciliter les opérations de renouvellement urbain, dans la mesure où elles participent d'objectifs importants du PLUi :

- densifier l'espace urbain,
- réduire l'étalement urbain,
- maîtriser et gérer l'espace de façon économe.

Cette notion de quartier indiquée au règlement n'est cependant pas cohérente avec ces objectifs poursuivis dans le PLUi, qui visent à développer les opérations de renouvellement urbain, mais plutôt à des échelles plus opérationnelles comme celles d'îlot ou de groupe d'îlots.

La notion de restructuration ou reconstruction peut effectivement difficilement s'entendre à l'échelle d'un quartier, qui désigne un ensemble beaucoup plus vaste que l'îlot, et pour lequel des opérations de restructuration ou de reconstruction globale ne sont pas concrètement concevables.

Un problème de définitions :

Ilot :
En urbanisme, l'îlot peut être désigné par un ensemble de parcelles, bâties ou non, constituant une unité élémentaire de l'espace urbain, séparée des autres par des rues.
Cette définition se retrouve dans l'ouvrage *Formes urbaines : de l'îlot à la barre* par Philippe R. Panerai, Jean Castex, Jean-Charles Depaule, 1997, p182 : "Lîlot […] est un ensemble de parcelles rendues solidaires et qui ne prend son sens que dans une relation dialectique avec le maillage des voies."

Quartier :
Le quartier relève d'une définition beaucoup plus large. Il désigné une partie de ville, qui dispose d'une physionomie propre, d'une certaine unité et d'une identité assez particulière et dont les habitants partagent un sentiment d'appartenance.

Les objectifs du PLUi en matière de renouvellement urbain :

Le PADD affiche des ambitions fortes en matière de renouvellement urbain :

Chapitre 1.1.1. Développer les conditions de desserte et d'accès au territoire
"Définir les conditions de renouvellement du secteur de la gare"

Chapitre 1.2.4.Pérenniser l'économie agricole
"Recentrer l'urbanisation dans les centralités existantes en favorisant le renouvellement du foncier et la réhabilitation du bâti".

Chapitre 2.1.1. Affirmer une armature urbaine respectueuse du paysage et de l'environnement
"Favoriser le renouvellement des centralités".
"Le projet privilégiera un développement urbain à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (réinvestissement, renouvellement urbain, densification)."
"Le renouvellement et la densification des espaces urbains seront privilégiés autour des axes de transport urbains et des réseaux d'énergies renouvelables."

Chapitre 2.2.2. Diversifier et raisonner une offre en complémentarité
"Favoriser le réinvestissement des centralités et le renouvellement urbain (lutte contre la vacance, requalification du parc existant, maitrise de la consommation foncière, densité, revitalisation des centres)"
"Engager des actions fortes de requalification et de renouvellement dans les quartiers d'habitat ancien et dans les quartiers d'habitat social (Cœur de ville, Providence, Ilot Schweitzer, …)"

Ce dernier chapitre cite notamment à titre d'exemple certains îlots à requalifier / renouveler.

Ces objectifs sont traduits au PLUi par la définition d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation). Plusieurs îlots font ainsi l'objet d'OAP de renouvellement urbain :

- OAP 2 : "Secteur de Brebiettes" à Alençon correspondant à une friche,
- OAP3 : "Saint Léonard / Koutiala" à Alençon sur le site de l'ancienne station d'épuration,
- OAP 5 "Ilot Tabur" à Alençon sur le site de la gare

Chaque fois, l'échelle visée est celle de l'ilot et non celle du quartier.

Justification de l'erreur matérielle et adaptations à apporter au PLUi :

Des objectifs de renouvellement urbain sont clairement poursuivis dans le PADD et ciblent des secteurs particuliers : Cœur de ville, Providence, Ilot Schweitzer, secteur de la gare.

Ces secteurs relèvent de la notion d'îlots ou groupes d'îlots plutôt que de quartiers entiers.

Les OAP confortent cette lecture : les secteurs à renouveler faisant l'objet de schémas d'aménagement sont délimités à l'échelle d'îlots et non de quartiers.

La modification simplifiée vise donc à corriger cette erreur de définition au règlement en remplaçant le terme "quartier" par celui d' "îlot ou groupe d'îlots".

2. Modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Les modifications suivantes sont apportées :

- **Pièce n°3 : règlement écrit**

- Correction du règlement à l'article 7 des zones UG et 1AUG, en rectifiant le nombre de places donné pour 6 logements dans l'exemple. A savoir 7 places au lieu de 8.

- Correction du règlement à l'article 4 des zones UG, en remplaçant le terme "quartier" par celui d' "îlot ou groupe d'îlots".

- **Pièce n°4 : règlement graphique**

- Modification du zonage des parcelles AI 237 et AI 235, commune d'Alençon, pour les inscrire en zone UGb au lieu de USv.

- Modification du zonage de la parcelle AK 80, commune de Valframbert, pour l'inscrire en zone UGc au lieu de UEa.

1) Versions du règlement écrit avant modification

Extraits du règlement écrit : zone UG4.1 hauteur des constructions, UG7 stationnement et 1AUG7 stationnement

UG 4.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour le mode de calcul des hauteurs :
voir le lexique dans les Dispositions Générales

En secteur UGa :

Sous réserve que les constructions s'inscrivent sans rupture paysagère dans l'épannelage existant :

- en UGa 1 : les constructions présenteront une hauteur droite au plus égale à 7m et une hauteur au faitage ou à l'acrotère du dernier étage en attique, au plus égale à 11m.

- en UGa 2 : les constructions présenteront une hauteur droite au plus égale à 10m et une hauteur au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique au plus égale à 14m.

En secteur UGb et UGc :

Les constructions présenteront une hauteur droite au plus égale à 7m et une hauteur au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique au plus égale à 11m.

Cependant, les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront compter un niveau droit supplémentaire sous réserve de leur intégration dans l'environnement urbain et paysager. Leur hauteur maximale est alors portée à 14m.

En secteur UGd :

Les constructions présenteront une hauteur droite au plus égale à 13m et une hauteur au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique au plus égale à 17m.

En secteur UGdv : pas de dispositions

Cependant, sur l'ensemble de la zone :

- une hauteur supérieure pourra être autorisée sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt architectural et paysager des lieux ou des constructions voisines s'il existe, pour permettre :
    - l'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur et ce dans la limite de la hauteur préexistante,
    - la restructuration ou la reconstruction d'un quartier dans le cadre d'un projet urbain à l'échelle de celui-ci ;
- lorsqu'un terrain présente un décaissement important pas rapport aux terrains voisins ou à la côte de fond de trottoir, les constructions pourront avoir une hauteur au plus égale à celle des constructions implantées en mitoyenneté ou sur l'autre côté de la voie (dans la même zone).

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif.

Article UG7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est détaillé ci-dessous. Il s'applique dans les limites fixées par le Code de l'urbanisme (articles L111-19, L111-20, L151-35, L151-36).

VÉHICULES AUTOMOBILES	STATIONNEMENT MINIMAL REQUIS
Logements *Nota : dans le cas d'une réhabilitation sans changement de destination (ni changement de la surface de plancher) : aucune place de stationnement suplémentaire ne sera requise.*	<u>En UGa :</u> - 1 place par logement à laquelle s'ajoutera 1 place supplémentaire par tranche entière de 2 logements, au-delà de quatre logements ; *(ex : 4 logts = 4 places ; 5 logts = 5 places ; 6 logts = 8 places ; 10 logements = 13 places ; etc.)*
	<u>Sur le reste de la zone :</u> - 2 places par logement ;
Hébergements **(dont résidences-service)**	- 1 place par tranche entière de 3 chambres ou unités d'hébergement *(ex : 10 chambres = 3 places, 25 unités = 8 places, etc.) ;*
Hébergements hôteliers	- 1 place par tranche entière de 2 chambres ou unités d'hébergement *(ex : 10 chambres = 5 places, 25 unités = 12 places, etc.) ;*
Activités de services, bureaux, commerces de détail et artisanats assimilés	- 1 place par tranche entière de 35m2 de surface de plancher. *Ce quota pourra être réduit au maximum à 1 place pour 100m2 de surface de plancher, pour tenir compte de la nature de l'activité et de la fréquentation.*
Autres activités économiques	- 1 place par tranche entière de 100m2 de surface de plancher. *Ce quota pourra être réduit au maximum à 1 place pour 200m2 de surface de plancher, pour tenir compte de la nature de l'activité.*
Équipements d'intérêt coll. ou publics	Les surfaces de stationnement exigibles seront déterminées en fonction de la nature, de la fréquentation (et de ses variations) et de la desserte par les transports en commun dans un rayon de 300 m.

Article 1AUG7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est détaillé ci-dessous. Il s'applique dans les limites fixées par le Code de l'urbanisme (articles L111-19, L111-20, L151-35, L151-36).

VÉHICULES AUTOMOBILES	STATIONNEMENT MINIMAL REQUIS
Logements *Nota : dans le cas d'une réhabilitation sans changement de destination (ni changement de la surface de plancher) : aucune place de stationnement suplémentaire ne sera requise.*	En 1AUGc : - 2 places par logement ;
	Sur le reste de la zone : - 1 place par logement et une place supplémentaire par tranche entière de 2 logements, au-delà de quatre logements ; *(ex : 4 logts = 4 places ; 5 logts = 5 places ; 6 logts = 8 places ; 10 logements = 13 places ; etc.)*
Hébergements **(dont résidences-service)**	- 1 place par tranche entière de 3 chambres ou unités d'hébergement *(ex : 10 chambres = 3 places, 25 unités = 8 places, etc.) ;*
Hébergements hôteliers	- 1 place par tranche entière de 2 chambres ou unités d'hébergement *(ex : 10 chambres = 5 places, 25 unités = 12 places, etc.) ;*
Activités de services, bureaux, commerces de détail et artisanats assimilés	- 1 place par tranche entière de 35m2 de surface de plancher. *Ce quota pourra être réduit au maximum à 1 place pour 100m2 de surface de plancher, pour tenir compte de la nature de l'activité et de la fréquentation.*
Autres activités économiques	1 place de stationnement par tranche entière de 100m2 de surface de plancher. *Ce quota pourra être réduit au maximum à 1 place pour 200m2 de surface de plancher, pour tenir compte de la nature de l'activité.*
Équipements d'intérêt coll. ou publics	Les surfaces de stationnement exigibles seront déterminées en fonction de la nature, de la fréquentation (et de ses variations) et de la desserte par les transports en commun dans un rayon de 300 m.

2) Versions du règlement écrit après modification

Les modifications proposées sont identifiées en caractères gras surlignés en jaune :

UG 4.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour le mode de calcul des hauteurs :
voir le lexique dans les Dispositions Générales

En secteur UGa :

Sous réserve que les constructions s'inscrivent sans rupture paysagère dans l'épannelage existant :

- en UGa 1 : les constructions présenteront une hauteur droite au plus égale à 7m et une hauteur au faitage ou à l'acrotère du dernier étage en attique, au plus égale à 11m.

- en UGa 2 : les constructions présenteront une hauteur droite au plus égale à 10m et une hauteur au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique au plus égale à 14m.

En secteur UGb et UGc :

Les constructions présenteront une hauteur droite au plus égale à 7m et une hauteur au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique au plus égale à 11m.

Cependant, les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront compter un niveau droit supplémentaire sous réserve de leur intégration dans l'environnement urbain et paysager. Leur hauteur maximale est alors portée à 14m.

En secteur UGd :

Les constructions présenteront une hauteur droite au plus égale à 13m et une hauteur au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique au plus égale à 17m.

En secteur UGdv : pas de dispositions

Cependant, sur l'ensemble de la zone :

- une hauteur supérieure pourra être autorisée sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'intérêt architectural et paysager des lieux ou des constructions voisines s'il existe, pour permettre :
    - l'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur et ce dans la limite de la hauteur préexistante,
    - la restructuration ou la reconstruction **d'un îlot ou groupe d'îlots** dans le cadre d'un projet urbain à l'échelle de celui-ci ;
- lorsqu'un terrain présente un décaissement important pas rapport aux terrains voisins ou à la côte de fond de trottoir, les constructions pourront avoir une hauteur au plus égale à celle des constructions implantées en mitoyenneté ou sur l'autre côté de la voie (dans la même zone).

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif.

Article UG7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est détaillé ci-dessous. Il s'applique dans les limites fixées par le Code de l'urbanisme (articles L111-19, L111-20, L151-35, L151-36).

VÉHICULES AUTOMOBILES	STATIONNEMENT MINIMAL REQUIS
Logements *Nota : dans le cas d'une réhabilitation sans changement de destination (ni changement de la surface de plancher) : aucune place de stationnement supplémentaire ne sera requise.*	<u>En UGa :</u> - 1 place par logement à laquelle s'ajoutera 1 place supplémentaire par tranche entière de 2 logements, au-delà de quatre logements ; *(ex : 4 logts = 4 places ; 5 logts = 5 places ; 6 logts =* ***7 places*** *; 10 logements = 13 places ; etc.)*
	<u>Sur le reste de la zone :</u> - 2 places par logement ;
Hébergements **(dont résidences-service)**	- 1 place par tranche entière de 3 chambres ou unités d'hébergement *(ex : 10 chambres = 3 places, 25 unités = 8 places, etc.) ;*
Hébergements hôteliers	- 1 place par tranche entière de 2 chambres ou unités d'hébergement *(ex : 10 chambres = 5 places, 25 unités = 12 places, etc.) ;*
Activités de services, bureaux, commerces de détail et artisanats assimilés	- 1 place par tranche entière de 35m2 de surface de plancher. *Ce quota pourra être réduit au maximum à 1 place pour 100m2 de surface de plancher, pour tenir compte de la nature de l'activité et de la fréquentation.*
Autres activités économiques	- 1 place par tranche entière de 100m2 de surface de plancher. *Ce quota pourra être réduit au maximum à 1 place pour 200m2 de surface de plancher, pour tenir compte de la nature de l'activité.*
Équipements d'intérêt coll. ou publics	Les surfaces de stationnement exigibles seront déterminées en fonction de la nature, de la fréquentation (et de ses variations) et de la desserte par les transports en commun dans un rayon de 300 m.

Article 1AUG7 – Stationnement

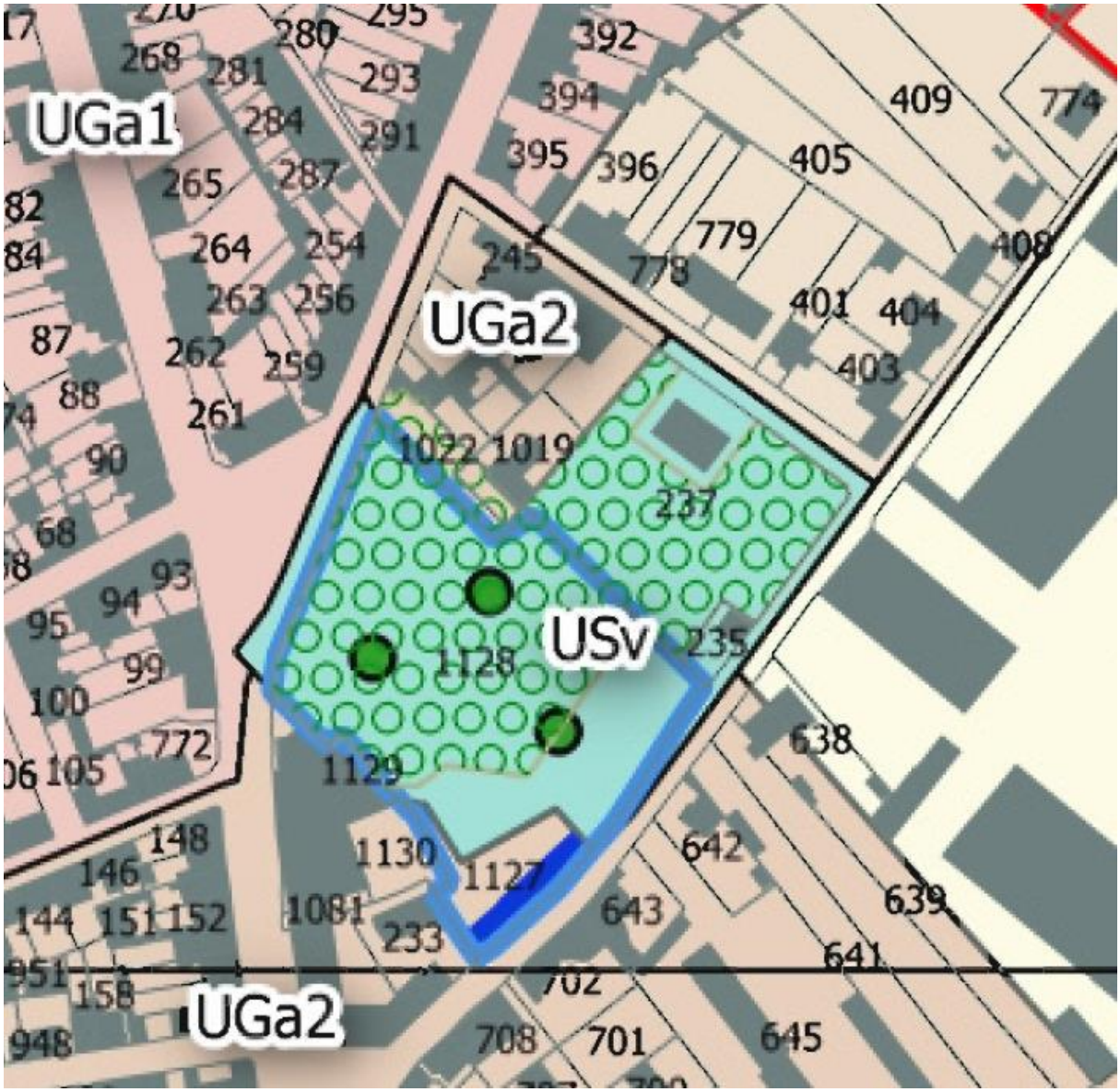
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est détaillé ci-dessous. Il s'applique dans les limites fixées par le Code de l'urbanisme (articles L111-19, L111-20, L151-35, L151-36).

VÉHICULES AUTOMOBILES	**STATIONNEMENT MINIMAL REQUIS**
Logements *Nota : dans le cas d'une réhabilitation sans changement de destination (ni changement de la surface de plancher) : aucune place de stationnement suplémentaire ne sera requise.*	En 1AUGc : - 2 places par logement ; Sur le reste de la zone : - 1 place par logement et une place supplémentaire par tranche entière de 2 logements, au-delà de quatre logements ; *(ex : 4 logts = 4 places ; 5 logts = 5 places ; 6 logts **= 7 places** ; 10 logements = 13 places ; etc.)*
Hébergements **(dont résidences-service)**	- 1 place par tranche entière de 3 chambres ou unités d'hébergement *(ex : 10 chambres = 3 places, 25 unités = 8 places, etc.) ;*
Hébergements hôteliers	- 1 place par tranche entière de 2 chambres ou unités d'hébergement *(ex : 10 chambres = 5 places, 25 unités = 12 places, etc.) ;*
Activités de services, bureaux, commerces de détail et artisanats assimilés	- 1 place par tranche entière de 35m2 de surface de plancher. *Ce quota pourra être réduit au maximum à 1 place pour 100m2 de surface de plancher, pour tenir compte de la nature de l'activité et de la fréquentation.*
Autres activités économiques	1 place de stationnement par tranche entière de 100m2 de surface de plancher. *Ce quota pourra être réduit au maximum à 1 place pour 200m2 de surface de plancher, pour tenir compte de la nature de l'activité.*
Équipements d'intérêt coll. ou publics	Les surfaces de stationnement exigibles seront déterminées en fonction de la nature, de la fréquentation (et de ses variations) et de la desserte par les transports en commun dans un rayon de 300 m.

3) Versions du règlement graphique avant modification

Extrait du règlement graphique du PLUi, planche K13, et extrait de la légende :



Eléments d'intérêt paysager et écologique protégés en application des dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- Arbres remarquables

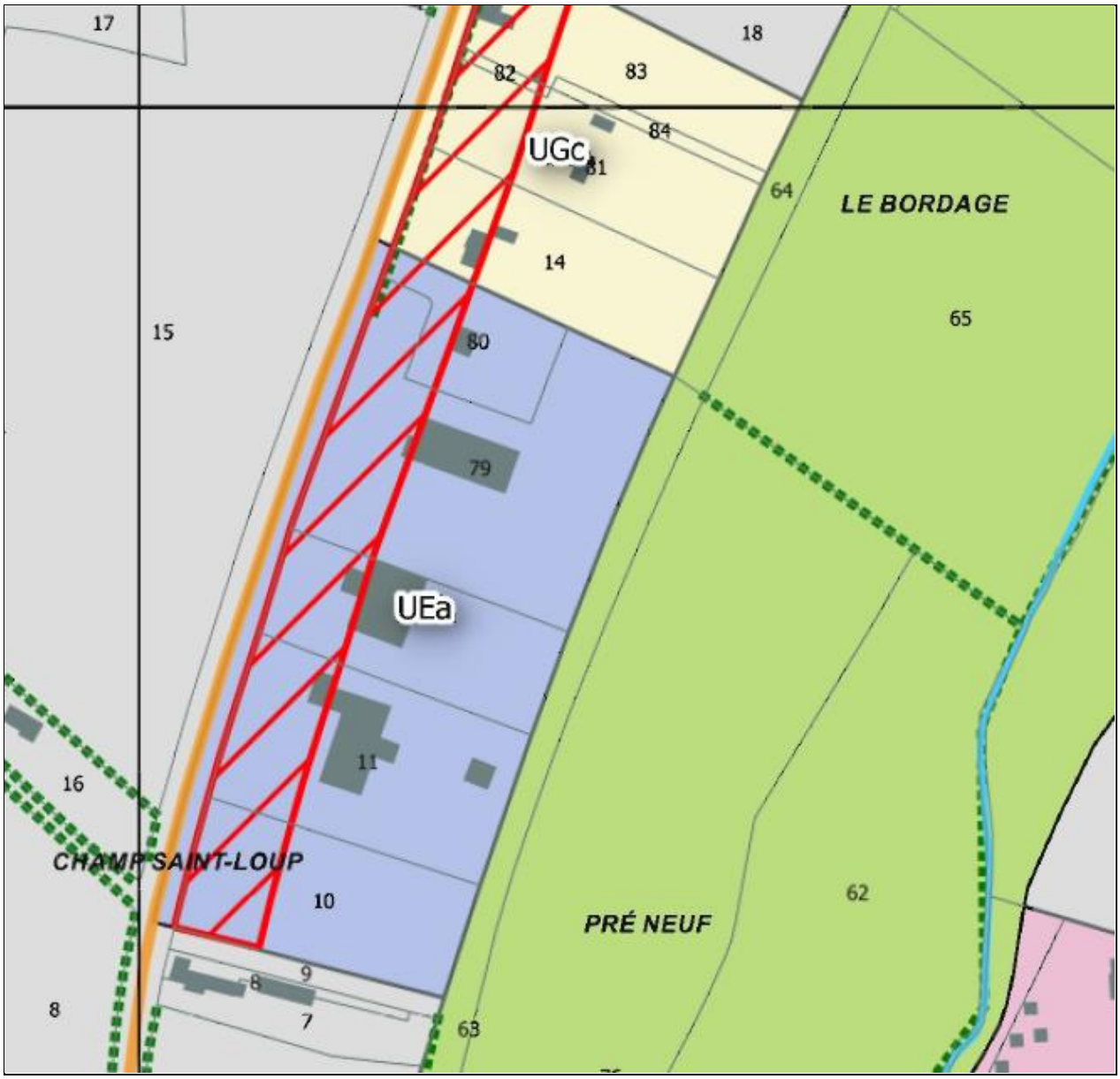
Espace boisé classé protégé au titre des dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme

- Espace boisé classé

Elèments d'information

- Ensemble d'intérêt patrimonial

Extrait du règlement graphique du PLUi, planche I14, et extrait de la légende :



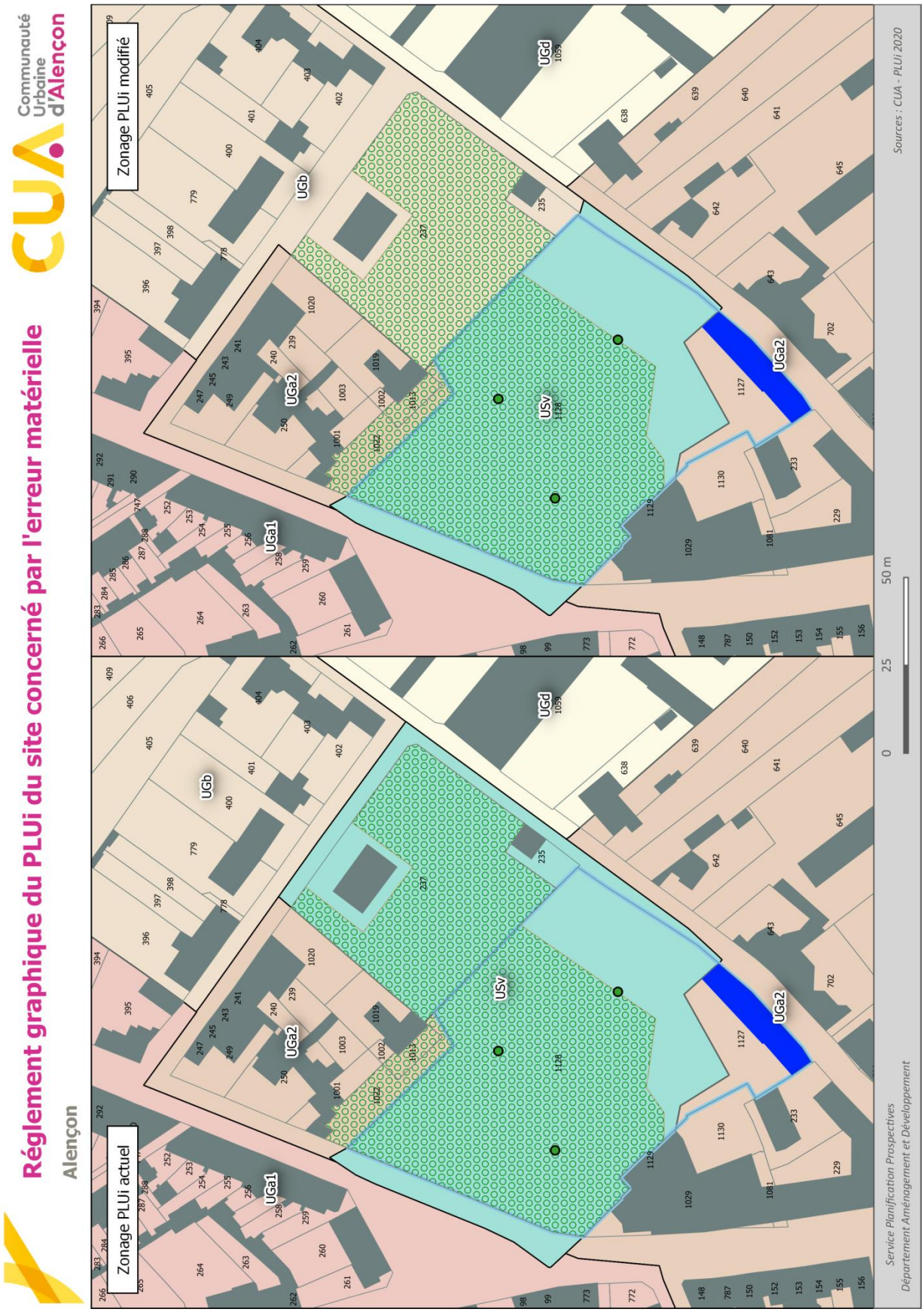
Prescriptions en matière de commerce

Secteurs où les nouvelles implantations commerciales sont interdites

Prescriptions en matière d'implantation des constructions par rapport aux voies

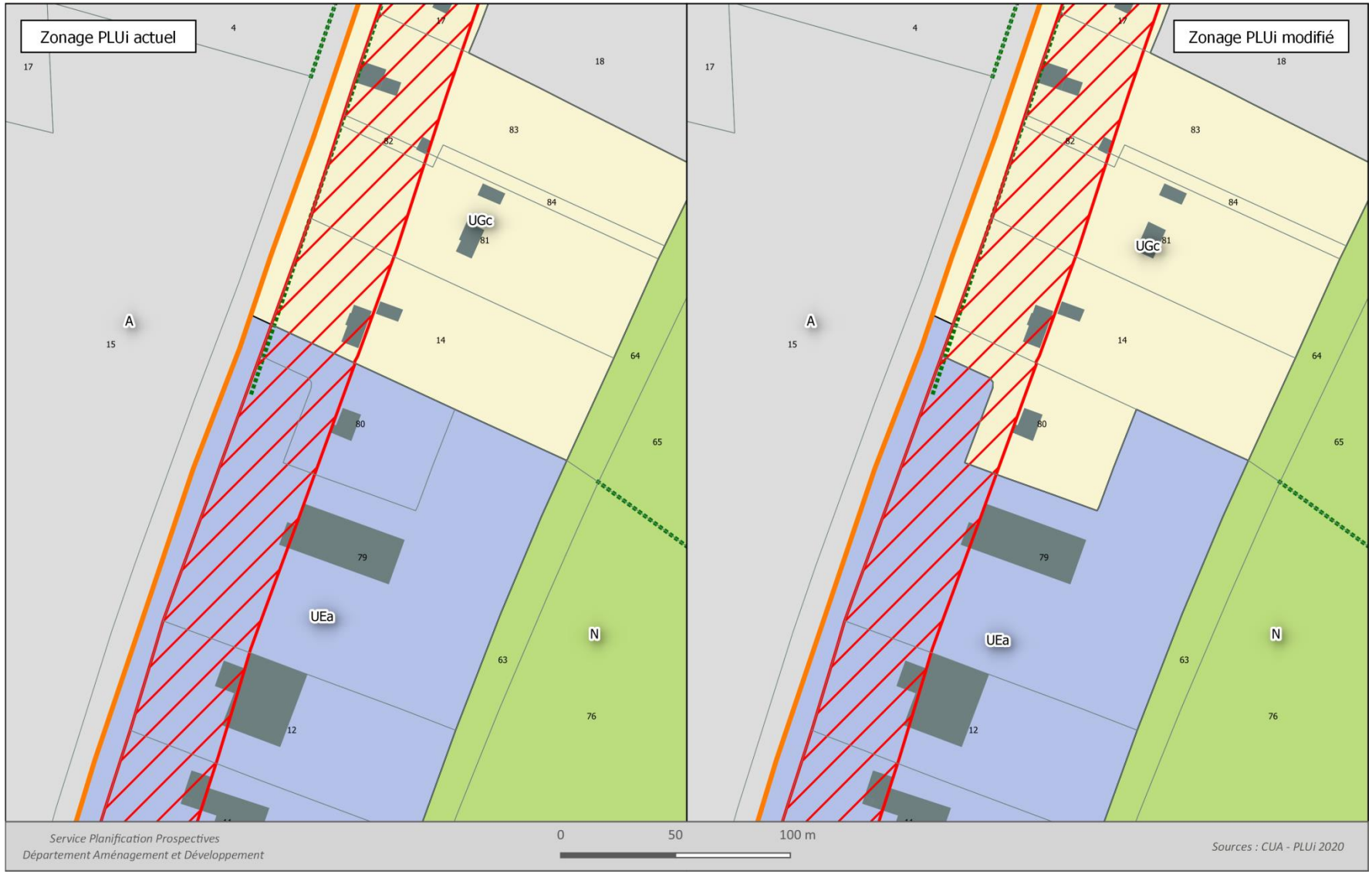
Voies de niveau 2

4) Versions du règlement graphique après modification



Réglement graphique du PLUi du site concerné par l'erreur matérielle

Valframbert



3. Evaluation des incidences de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur l'environnement

1) Evaluation environnementale du PLUI approuvé le 13 février 2020

Le PLU intercommunal a été approuvé le 13 février 2020. Conformément aux dispositions des codes de l'urbanisme et de l'environnement, il comprend une évaluation environnementale des dispositions du PLUI sur l'environnement.

Il comprend également une évaluation des incidences du projet de PLUI sur les zones Natura 2000. En effet trois sites Natura 2000 d'envergure sont recensés sur le territoire couvert par le PLUI :

- La ZSC de la Haute Vallée de la Sarthe,
- La ZSC des Alpes Mancelles,
- La ZSC de la Valée du Sarthon et ses affluents.

En application des dispositions de l'article L.104-3, la procédure d'évolution du PLU (ici une modification simplifiée du PLUI) donne lieu à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de son élaboration.

a. Contenu de l'évaluation environnementale du PLUI

L'évaluation environnementale du PLUI approuvé le 13 février 2020 comprend :

- Une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée ;
- Une explication des « choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, national ou intercommunal, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées » ;
- La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- Une description de « l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes [...] » soumis à évaluation environnementale au titre du L.122-4 du code de l'environnement « avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération » ;
- Une analyse des « incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement » et un exposé des « conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement » ;
- Les indicateurs qui devront être élaborés pour l'analyse « des résultats de l'application du plan, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation » ;
- Un « résumé non-technique ».

b. *Démarche menée pour la réalisation de l'évaluation environnementale*

La démarche d'évaluation s'est opérée tout au long de l'élaboration du PLUI, dans une démarche itérative et continue où l'évaluation environnementale a pu émettre des avis ou des questionnements à différents moments. A ce titre, le travail d'évaluation environnementale ne s'est pas cantonné à une simple analyse mais a pu également proposer des ajustements ou des compléments qui ont ensuite été intégrés ou non après échange avec la CUA.

c. *Rappel des principaux enjeux du territoire*

L'eau :

- La préservation de la qualité de la ressource et des milieux associés (zones humides,…),
- L'alimentation en eau potable,
- La maîtrise du risque d'inondation,
- La gestion des eaux pluviales dans les espaces urbanisés.

Les paysages et les milieux naturels :

- La protection des milieux riches en biodiversité et leurs interconnexions,
- La place du végétal en ville et le rapport aux cours d'eau (accès, visibilité,…),
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti, des vues, des identités des unités paysagères.

Le rôle des activités agricoles :

- Garante de l'entretien des paysages,
- Une nécessité de gestion économe de l'espace (limiter la consommation de terres par l'urbanisation).

Le rôle central et moteur du pôle Alençonnais :

Enjeu de renforcement du pôle aggloméré dans son rôle moteur pour le développement durable du territoire : maîtrise de la consommation foncière, mobilités, valorisation du patrimoine bâti, maintien du dynamisme économique et commercial.

d. *Evaluation environnementale des pièces réglementaires et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*

L'évaluation environnementale du PLUI a consisté à :

- analyser les incidences des dispositions réglementaires et des dispositions des OAP,
- mettre en exergue les leviers mobilisés pour répondre aux incidences potentielles,
- proposer en cas d'incidences résiduelles, des mesures alternatives, correctives ou compensatoires.

Cette analyse s'est opérée :

- par thématique pour le règlement :
    - Milieux naturels et biodiversité (incluant le regard sur la trame verte et bleue),
    - Paysage et patrimoine,
    - Gestion de la ressource en eau,
    - Risques et nuisances,
    - Mobilités et déplacements,
    - Climat / air / énergie,
    - Consommation foncière.
- par OAP pour l'analyse des incidences des dispositions des OAP.

e. Etude d'incidences Natura 2000

L'étude d'incidences du PLUi sur les sites Natura 2000 s'est appuyée sur :

- Une présentation relativement exhaustive des enjeux, des sensibilités, des menaces… liés aux différents sites, appuyés par endroit des données naturalistes relativement précises
- L'analyse au regard des enjeux et des incidences, plus particulièrement au droit des secteurs à l'intérieur desquels le PLUi ouvre un droit à construire (zones AU et STECAL).

Le rapport conclut qu'il ressort de l'analyse que "les zonages et les projets de développement proposés dans le PLUi ne sont pas susceptibles d'affecter de façon notable les habitats naturels ou les espèces ayant justifié la désignation des trois sites Natura 2000".

Cette conclusion s'appuie sur :

- Le classement en zone naturelle de la quasi-totalité du périmètre Natura 2000,
- La prise en compte des sites de présence potentielle d'espèces protégées par la limitation des projets d'urbanisme ou par l'inscription des éléments fixes du paysage,
- Un développement spatial limité et adjacent aux zones urbaines des projets de constructions (zones à urbaniser ou dents creuses),
- Le caractère peu impactant de STECAL au sein de la zone Naturelle.

f. Compatibilité avec les documents supra-communaux

L'analyse conclut que "le projet de PLUi est compatible avec les orientations du SCOT de la CUA et des deux documents antérieurs à celui-ci (SAGE Orne-Amont et SDAGE Loire-Bretagne)".

2) Incidences prévisibles attendues par la modification simplifiée n°1 du PLUI et mesures d'évitement ou de réduction des impacts sur l'environnement

La modification simplifiée du PLUI porte sur :

- Deux modifications de règlement graphique mineures
- Deux modifications de règlement écrit mineures

Les modifications de zonage ne modifient pas l'équilibre entre les zones U, AU, N et A du PLUi, car elles portent sur des changements au sein de la zone urbaine (U).
Elles n'engagent donc pas de réduction de protection des espaces naturels ou agricoles.

Les modifications de règlement portent sur des notions de forme : correction d'une erreur de calcul sur l'article stationnement et définition des îlots / quartiers. Les modifications n'entraînent donc pas de modification des droits à construire.

Les modifications apportées ici au PLUi ne sont pas de nature à générer des impacts supplémentaires sur l'environnement.

Il n'est donc pas proposé de compléments à l'évaluation environnementale des dispositions du PLUi sur l'environnement.