

REMONCOURT

MODIFICATIONS SIMPLIFIÉES DU PLU

Notice de présentation



Sommaire



■	Préambule – rappels réglementaires.	4
■	Contexte général de la modification du PLU.	6
■	Point n°1 : encadrement des possibilités d’extension des exploitations agricoles situées en zone naturelle.	8
■	Point n°2 : augmentation des hauteurs permises en zone agricole.	13
■	Point n°3 : suppression d’un emplacement réservé.	16
■	Point n°4 : adaptation des possibilités d’aménagement dans le secteur IAU.	18
■	Justifications du projet de modification simplifiée du PLU	21

Préambule - Rappels réglementaires



Article L153-31

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.

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 L153-41

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.

Article L153-45

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 L153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47

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 L153-48

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.

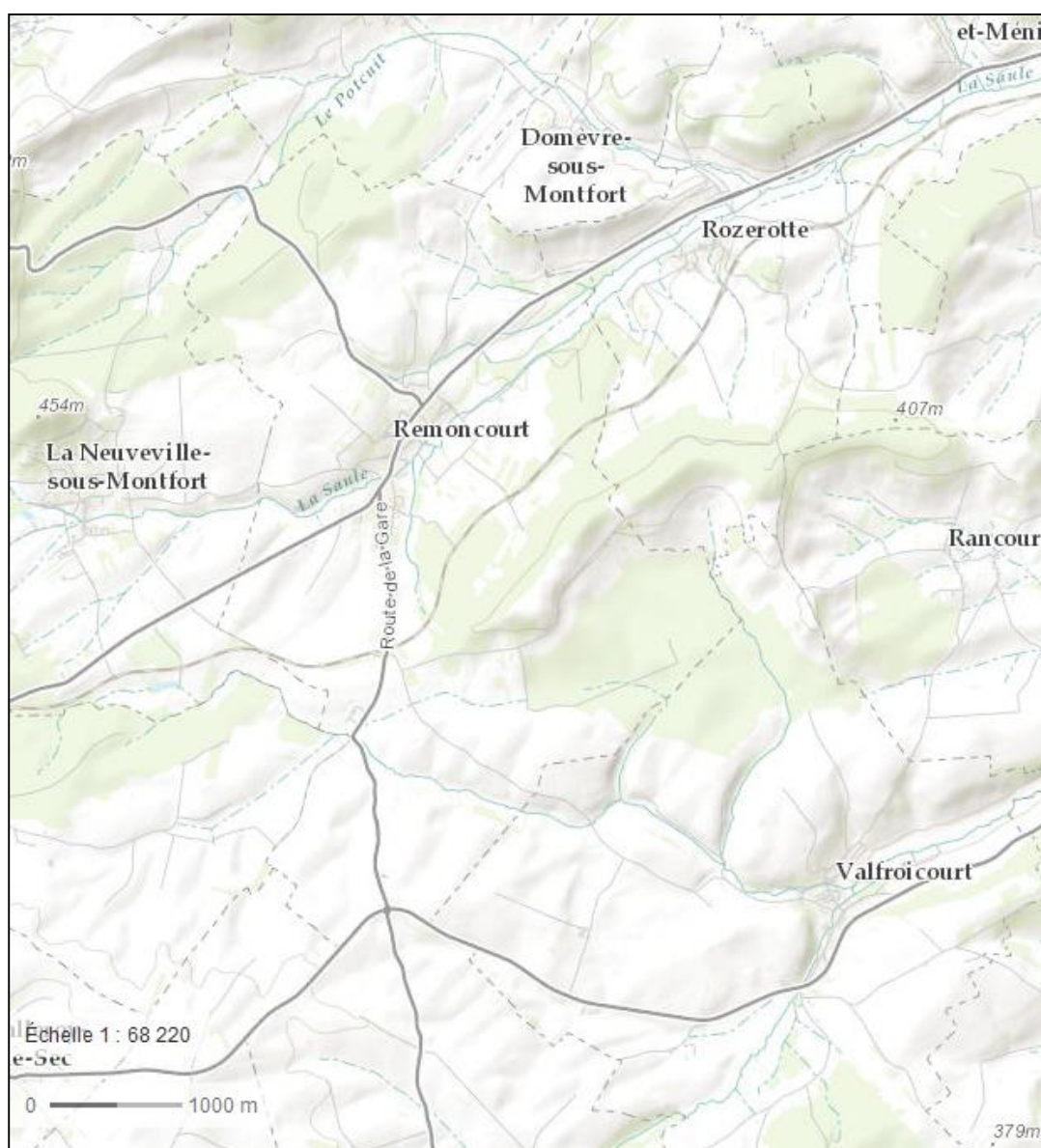
Contexte général de la modification simplifiée du PLU



Situation géographique, présentation générale

La commune de REMONCOURT est située à l'Ouest du département des Vosges, en région Grand-Est. Elle est distante de 37 km au Sud-est de Neufchâteau, chef-lieu de d'arrondissement et à 10 km au Nord-est de Vittel, chef-lieu de canton. Il s'agit d'une commune rurale présentant une population qui s'élevait en 2015 à 627 habitants.

D'une superficie de 14,52 km², la commune comprend un bourg-centre et quelques sites agricoles isolés plus ou moins éloignés du village.



Le territoire de REMONCOURT



Le territoire communal s'étend du Nord au Sud au cœur de la vallée de la Saule affluent du Madon. Le ruisseau de la Saule prend sa source dans la commune voisine de la Neuveville-sous-Montfort et s'écoule de l'Ouest au Nord-est sur le territoire de REMONCOURT. Elle passe à l'Est du village et offre une limite naturelle entre la zone bâtie et la zone agricole.

L'altitude du ban communal de REMONCOURT est comprise entre 295 et 444 mètres. Il est particulièrement vallonné du fait de la présence de plusieurs petits cours d'eau.

La commune est caractérisée par des paysages ouverts d'openfields et un village rue compact qui traduisent une exploitation agricole collective du sol par le passé. Les espaces boisés occupent 1/4 du territoire communal. Quant à la zone urbanisée, elle est entourée d'un écrin de verdure offrant un cadre de vie de qualité aux habitants. L'environnement naturel y est varié et de qualité.

Situation du document urbanisme

Approuvé par délibération du conseil municipal le 16 novembre 2007, le PLU a fait l'objet de d'une révision simplifiée et de deux modifications simplifiées à ce jour. Cette procédure concerne la 3^e modification simplifiée.

L'objet de la modification simplifiée du PLU

La présente modification simplifiée du PLU concerne :

- L'encadrement des possibilités d'extension des exploitations agricoles situées en zone naturelle.
- L'augmentation des hauteurs permises en zone agricole.
- La suppression d'un emplacement réservé.
- L'adaptation des possibilités d'aménagement dans le secteur IAU.

Eléments du PLU à modifier

- Le règlement écrit.
- Le règlement graphique.
- La liste des emplacements réservés.

Eléments de compréhension

Au sein des modifications liées au règlement écrit, les phrases en **rouge** sont supprimées dans la nouvelle version alors que les phrase en **vert** sont ajoutées.

Point n°1 : encadrement des possibilités d'extension des exploitations agricoles situées en zone naturelle



Objectif et explication de la modification

Le secteur Na est un espace naturel à vocation agricole dont la qualité et la diversité des milieux sont à préserver en raison de leur qualité écologique élevée. La constructibilité y est limitée et dans tous les cas proscrites pour les bâtiments agricoles. Or, une exploitation agricole est située dans ce secteur Na (la ferme de Schamberg) et son développement, même mesuré, est impossible.

Afin de permettre le développement de cette activité agricole au même titre que toutes celles présentes sur le territoire communal, les élus souhaitent ajuster le règlement au sein du secteur Na. Ce développement potentiel doit être permis en prenant en compte l'environnement immédiat ayant justifié son classement dans le secteur Na. Les nouvelles exploitations devront y rester strictement interdites.

Pour rappel, l'article R151-25 du code de l'urbanisme stipule que « peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Pour envisager une extension encadrée de l'exploitation agricole, il convient de mieux réglementer :

- L'article 2 soumettant à conditions particulières les occupations et utilisations du sol.
- L'article 8 afin que les bâtiments ne soient pas trop éloignés les uns des autres.
- L'article 9 pour limiter l'emprise au sol des bâtiments agricoles et limiter ainsi l'impact dans le paysage.
- L'article 10 pour limiter la hauteur des bâtiments agricoles et limiter également l'impact dans le paysage.

Les autres articles sont soit suffisants dans leur rédaction actuelle, soit inutiles à réglementer.



Rédaction actuelle du caractère de zone et des articles 2, 8, 9, 10 et 11 de la zone N

Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone N

Caractères de la zone N :

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère naturel, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages.

Elle comprend quatre secteurs :

Na : secteur naturel à vocation agricole dont la qualité et la diversité des milieux sont à préserver en raison de leur qualité écologique élevée.

[...]

Article 2 – N : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Dispositions générales :

- L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les abris et refuges, ouverts sur un côté, pour animaux d'une surface maximale de 50 m² à condition que ceux-ci soient liés ou non au fonctionnement d'une exploitation agricole.
- Les miradors pour la chasse d'une emprise au sol inférieure à 2 m².
- Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage.
- Les installations liées à la mise en place d'un système d'assainissement.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

En secteur Nb, sont autorisées toutes les installations liées à l'exploitation de la forêt.

En secteur Nc, sont autorisées toutes les extensions, constructions et installations liées à la compostière, y compris un logement de service, de gardiennage ou un bureau n'excédant pas une SHON de 40 m² et à condition d'être intégré à l'un des bâtiments d'activité.

En secteur Nd, sont autorisées toutes les installations et constructions nécessaires à la mise en place d'un système d'assainissement.

[...]

Article 8 – N : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.



Article 9 – N : emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – N : hauteur des constructions

Les ouvrages de faible emprise ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol existant est limitée à 4 mètres.

En zone Nc, la hauteur maximale des nouvelles constructions ne pourra excéder le point le plus haut des bâtiments existants.

Article 11 – N : aspect extérieur

11.1 Dispositions générales :

Sauf nécessité technique, les constructions et installations devront être réalisées en voies ou bardage bois et présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Seules sont autorisées les clôtures démontables à usage agricole et forestier constituées de grilles à larges mailles et pouvant être doublées de haies vives.

En zone Nc, sont autorisés les haies vives pouvant être doublées ou non de grillages sombres et d'une hauteur maximale de 2 mètres sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique.

[...]

Rédaction modifiée du caractère de zone et des articles 2, 8, 9, 10 et 11 de la zone N

Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone N

Caractères de la zone N :

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère naturel, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages.



Elle comprend quatre secteurs :

Na : secteur naturel à vocation agricole **abritant une exploitation** dont la qualité et la diversité des milieux sont à préserver en raison de leur qualité écologique élevée.

[...]

Article 2 – N : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Dispositions générales :

- L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les abris et refuges, ouverts sur un côté, pour animaux d'une surface maximale de 50 m² à condition que ceux-ci soient liés ou non au fonctionnement d'une exploitation agricole.
- Les miradors pour la chasse d'une emprise au sol inférieure à 2 m².
- Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage.
- Les installations liées à la mise en place d'un système d'assainissement.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

En secteur Na, sont autorisées :

- **Toutes les constructions et installations agricoles utiles et nécessaires aux bâtiments d'exploitation déjà en place.**
- **Les extensions des constructions agricoles existantes.**

En secteur Nb, sont autorisées toutes les installations liées à l'exploitation de la forêt.

En secteur Nc, sont autorisées toutes les extensions, constructions et installations liées à la compostière, y compris un logement de service, de gardiennage ou un bureau n'excédant pas une SHON de 40 m² et à condition d'être intégré à l'un des bâtiments d'activité.

En secteur Nd, sont autorisées toutes les installations et constructions nécessaires à la mise en place d'un système d'assainissement.

[...]

Article 8 – N : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

Les points les plus proches de deux constructions à usage agricole ne peuvent être distants de plus de 30 mètres.

Article 9 – N : emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction agricole est limitée à 1000 m².



Les extensions des constructions agricoles sont limitées à 30% de la surface du bâtiment au moment de l'approbation du PLU.

Article 10 – N : hauteur des constructions

Les ouvrages de faible emprise ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol existant est limitée à 4 mètres.

En zone Na, la hauteur maximale des nouvelles constructions et des extensions ne pourra excéder le point le plus haut des bâtiments existants au sein de l'exploitation.

En zone Nc, la hauteur maximale des nouvelles constructions ne pourra excéder le point le plus haut des bâtiments existants.

Article 11 – N : aspect extérieur

11.1 Dispositions générales :

Sauf nécessité technique, les constructions et installations devront être réalisées en bois ou bardage bois et présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Seules sont autorisées les clôtures démontables à usage agricole et forestier constituées de grilles à larges mailles et pouvant être doublées de haies vives.

En zone Nc, sont autorisés les haies vives pouvant être doublées ou non de grillages sombres et d'une hauteur maximale de 2 mètres sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique.

En zone Na, les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter une unité pour former un corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions et privilégier l'organisation des bâtiments autour d'une cour-intérieure.

11.2 Bâtiments d'exploitation :

Tous les bâtiments devront présenter soit une toiture terrasse, soit une toiture à deux plans, de couleur sombre. La pente minimale des toitures sera de 20°. Les nuances de façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives.

[...]

Point n°2 : augmentation des hauteurs permises en zone agricole



Objectif et explication de la modification

Le règlement écrit fixe des hauteurs maximales à respecter pour les constructions et installations à usage agricole dans la zone A dite agricole. Ces hauteurs sont limitées à 15 mètres pour les ouvrages de faible emprise tels que les silos, à 10 mètres pour les autres bâtiments d'exploitation et à 8 mètres pour les bâtiments d'habitation. Ces hauteurs sont à regarder au point le plus haut de la construction à partir du point moyen du terrain d'assiette.

Sur un bâtiment d'exploitation de 900 m² avec des cotés de 30 mètres chacun, une hauteur de 10 mètres à la faîtière et une pente de toit de 20° (pente maximale autorisée), les hauteurs sur les cotés seraient de 4,37 mètres (cf. illustration 1 ci-dessous).

Illustration 1

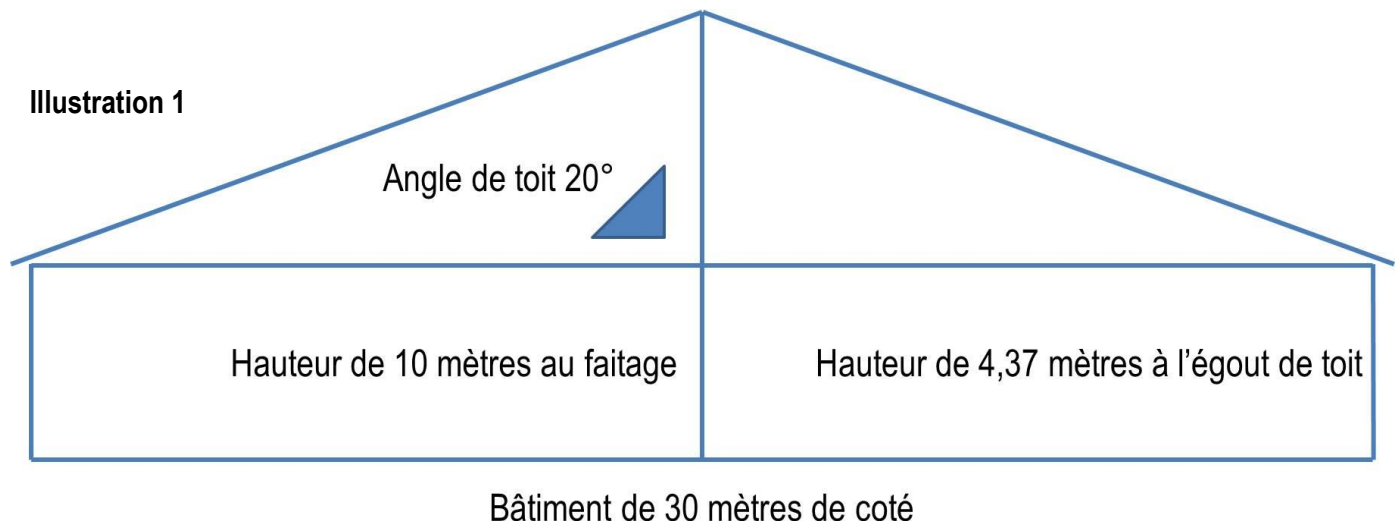
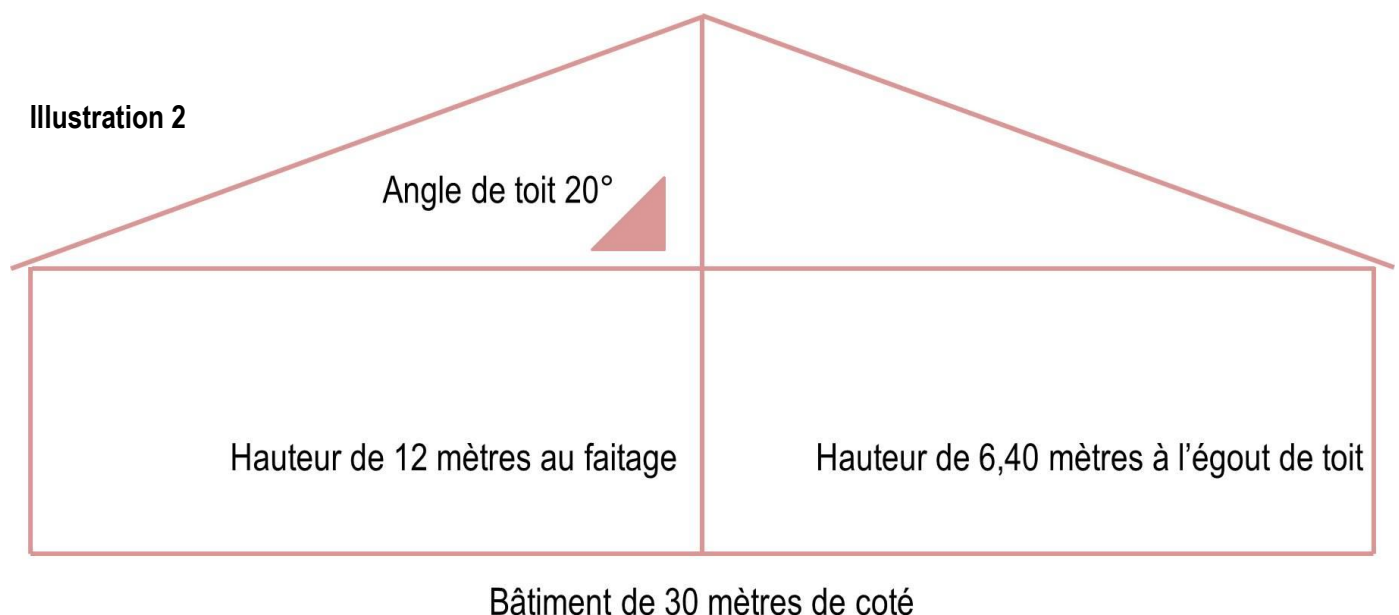


Illustration 2





Les besoins liés aux manœuvres, à l'intérieur des bâtiments, des engins agricoles aux gabarits de plus en plus imposants, nécessitent de relever la hauteur maximale des constructions à 12 mètres de haut. Cela permettrait de bénéficier dans notre exemple précédent d'une hauteur sur les cotés de 6,40 mètres.

Rédaction actuelle de l'article 10 de la zone A

Article 10 – A : hauteur des constructions

10.1 Bâtiments d'exploitation :

Mode de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée hors tout à partir de la moyenne du terrain d'assiette de la construction.

Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des ouvrages de faibles emprises est limitée à 15 mètres (silos...).
La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 10 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les annexes associées aux bâtiments d'exploitation. Le gabarit des constructions devra être compatible avec l'environnement bâti immédiat.

[...]



Rédaction modifiée de l'article 10 de la zone A

Article 10 – A : hauteur des constructions

10.1 Bâtiments d'exploitation :

Mode de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée hors tout à partir de la moyenne du terrain d'assiette de la construction.

Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des ouvrages de faibles emprises est limitée à 15 mètres (silos...).

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 12 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les annexes associées aux bâtiments d'exploitation. Le gabarit des constructions devra être compatible avec l'environnement bâti immédiat.

[...]

Point n°3 : suppression de l'emplacement réservé n°7

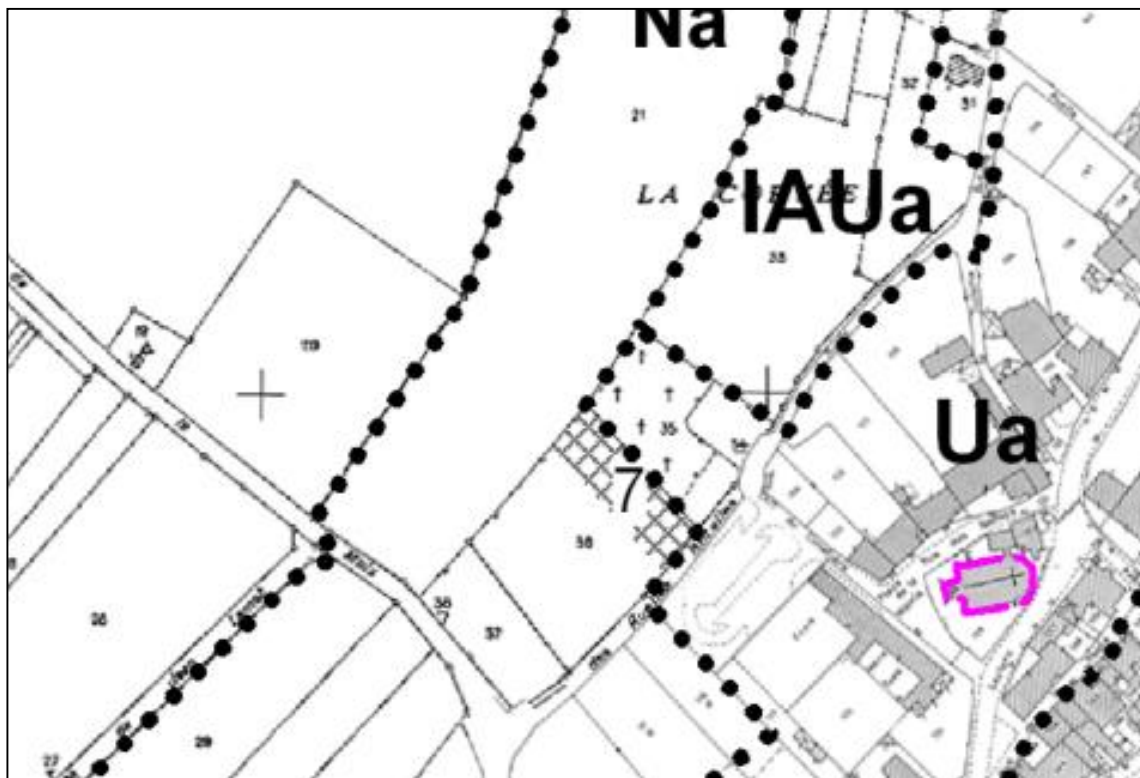


Objectif et explication de la modification

Le règlement graphique du PLU initial mettait en avant plusieurs emplacements réservés au bénéfice de la commune.

Lors d'une précédente modification simplifiée, la collectivité a supprimé l'emplacement réservé n°1 car l'objectif de la réservation n'avait plus lieu d'être. Il en est de même aujourd'hui avec l'emplacement réservé n°7 concernant à l'origine l'extension du cimetière. Les élus estiment que cette réservation est inappropriée. Premièrement, la surface encore disponible au sein du cimetière actuelle est jugée suffisante pour les prochaines décennies. Deuxièmement, une éventuelle extension du cimetière se ferait plutôt vers le Nord et non vers le Sud-ouest du cimetière actuel.

Zonage actuelle au niveau de l'emplacement réservé en question





Zonage modifié au niveau de l'emplacement réservé en question



Point n°4 : adaptation des possibilités d'aménagement dans le secteur IAU



Objectif et explication de la modification

Le secteur IAU oblige à travers une des ses règles que les aménagements se fassent d'un seul tenant ou à minima sur une surface de 4000 m² pour les sous-secteurs IAUa.

Or, l'aménagement de certains secteurs est compliqué d'un seul tenant voire impossible compte tenu du marché immobilier actuel. Par ailleurs, un afflux trop important de population en une seule fois n'est pas une chose aisée pour une commune de la taille de REMONCOURT. Ainsi, les élus souhaitent permettre un afflux plus espacé de population afin de faciliter l'intégration des futurs habitants en ajustant la réglementation de l'article 2 et en proposant que les aménagements de ces secteurs puissent se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement comme le permet l'article R.151-20 du code de l'urbanisme.

Article R151-20 du code de l'urbanisme

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, **les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.**

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »



Rédaction actuelle de l'article 2 du secteur IAU

Article 2 – IAU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Conditions générales d'urbanisation :

Les occupations et utilisations du sol ne peuvent être réalisées que dans le cadre de l'une des opérations d'aménagement ou de construction suivantes :

- Soit la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur tout ou partie de la zone.
- Soit de la réalisation d'un lotissement sur tout ou partie de la zone.
- Soit de la réalisation d'une Association Foncière Urbaine (AFU) sur tout ou partie de la zone.
- Soit enfin de la réalisation de toute autre opération d'aménagement ou de construction sur tout ou partie de la zone.

Chaque opération doit porter sur la totalité de la superficie du secteur IAU visée. En sous-secteur IAUa, les opérations projetées au lieu dit « la Corvée » et « Lalapierre » doivent porter sur une superficie minimale de 4000 m².

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

La réalisation de l'opération doit être compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone satisfaisant aux conditions particulières définies ci-dessous.

2.2 Conditions particulières par secteurs :

L'ouverture des secteurs à l'urbanisation devra se faire en respect des orientations d'aménagement.

Lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant la totalité des terrains de ce reliquat.

[...]



Rédaction modifiée de l'article 2 du secteur IAU

Article 2 – IAU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Conditions générales d'urbanisation :

Les occupations et utilisations du sol ne peuvent être réalisées que dans le cadre de l'une des opérations d'aménagement ou de construction suivantes :

- Soit la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur tout ou partie de la zone.
- Soit de la réalisation d'un lotissement sur tout ou partie de la zone.
- Soit de la réalisation d'une Association Foncière Urbaine (AFU) sur tout ou partie de la zone.
- Soit enfin de la réalisation de toute autre opération d'aménagement ou de construction sur tout ou partie de la zone.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles. Si l'aménagement n'est pas fait d'un seul tenant, il devra être envisagé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

La réalisation de l'opération doit être compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone satisfaisant aux conditions particulières définies ci-dessous.

2.2 Conditions particulières par secteurs :

L'ouverture des secteurs à l'urbanisation devra se faire en respect des orientations d'aménagement.

[...]

Justifications du projet de modification simplifiée du PLU



En préambule, le règlement écrit a été réédité avec la nomenclature suivante :

- Les zones sont :
 - les zones U dites « urbaines »,
 - les zones AU dites « à urbaniser »,
 - les zones A dites « agricoles »,
 - les zones N dites « naturelles ».
- Au sein de ces zones existe des secteurs voire des sous-secteurs :
 - Les secteurs en zone U sont les Ua, Ub, Us et Ux. Les sous-secteurs de cette même zone sont les Uaa et les UaCh.
 - Les secteurs en zone AU sont les IAU et les IIAU. Le sous-secteur de cette même zone est le IAUa.
 - Il n'y a pas de secteur ou de sous-secteur en zone A.
 - Les secteurs en zone N sont les Na, Nb, Nc et Nd. Il n'y a pas de sous-secteurs en zone N.

Cela doit permettre une cohérence dans la nomenclature utilisée, les termes zones, secteurs et sous-secteurs ont été adaptés en conséquence. Aucune modification de fond n'est opérée et aucun changement réglementaire n'est la conséquence de cet ajustement sémantique.

Les ajustements réellement effectués au sein du règlement écrit ont uniquement pour but de simplifier les possibilités d'aménagement des exploitations agricoles (existante comme dans le secteur Na – point n°1 – ou existantes et potentielles dans la zone A – point n°2) et des zones AU (point n°4) et de supprimer un emplacement réservé qui n'a plus lieu d'être.

Nous avons vu en préambule de ce dossier dans les rappels réglementaires que la procédure de modification simplifiée pouvait être envisagée à partir du moment où les modifications ne permettaient pas 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 ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

D'une manière générale, le zonage n'est pas modifié donc aucune zone urbaine ou à urbaniser n'est réduite et aucun point ne diminue les possibilités de construire ce qui permet de respecter les alinéas 2 et 3.

Trois des points de modification (1, 3 et 4) ne donnent pas de droit supplémentaire à construire. Quant au point n°2, il augmente de 20% les droits à construire en matière de hauteur sur l'ensemble de la zone A passant de 10 mètres à 12 mètres. Le premier alinéa est ainsi également respecté.



Le point n°1 pourrait être regardé comme une modification augmentant les droits à construire mais il n'en est rien. Il est en effet simplement possible de construire plus de chose (plus de destinations) dans le secteur Na puisque les constructions à usage agricole sont dorénavant possibles mais les droits à construire sont identiques en matière d'emprise maximale.

En zone Na étaient autorisés jusqu'à présent :

- les abris et refuges d'une surface de 50 m²,
- les miradors,
- les opérations figurant en emplacement réservé,
- les installations liées à la mise en place d'un système d'assainissement,
- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

Sur ces deux derniers points, aucune emprise au sol n'est mentionnée ce qui équivaut théoriquement à une consommation potentielle très importante et inchiffrable.

La modification simplifiée proposée permet une destination supplémentaire liée à l'agriculture ce qui est permis en zone N par le code de l'urbanisme même dans sa version antérieure utilisée au moment de l'approbation du PLU de REMONCOURT. Le fait de proposer une destination supplémentaire n'augmente pas les droits à construire. En effet, on peut construire plus de destination mais la consommation de surface potentielle n'est pas augmentée. On pouvait construire sur cette même surface potentielle auparavant bien qu'à travers des destinations plus limitées (installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics en l'occurrence). Les droits à construire sont liés aux gabarits et prospects et non aux destinations et/ou usages.

Ainsi, la présente modification simplifiée permet, il est vrai, plus de destination puisque la destination agricole est nouvellement permise. Or, cette nouvelle destination est tellement encadrée par rapport aux droits antérieurs des destinations permises (notamment pour ce qui est des installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics) qu'elle ne peut être vue comme augmentant de plus de 20% les droits à construire sur l'ensemble de la zone.

En effet, la nouvelle règle en zone Na propose d'autoriser des bâtiments limités à 1000 m² à proximité des bâtiments existants car les deux bâtiments (le projeté et celui de référence) ne doivent être distants de plus de 30 mètres pour ce qui est des points les plus proches. Ainsi cela limite fortement la zone d'implantation alors que la zone d'implantation pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics n'était pas limitée soit un potentiel de 100% de la zone Na. Donc, en matière de consommation d'espace, la nouvelle règle proposée n'augmente en rien les droits à construire car ils étaient déjà effectifs.

Pour l'emprise au sol, ce qui a déjà été évoqué, elle n'était pas réglementée. La règle proposée ne peut donc pas augmenter les droits à construire puisque ils sont ici encore plus restrictifs.



Il n'y a guère qu'en terme de hauteur que le dépassement des 20% pourrait s'entendre. La règle actuelle fixe une hauteur limitée à 4 mètres alors que la règle proposée fixe une hauteur relative liée à celle des bâtiments en place (hauteur à ne pas dépasser). Ainsi, si le bâtiment projeté ferait plus de 4 mètres + 20% soit plus de 4,80 mètres, la règle proposée augmenterait de plus de 20% les droits à construire sur l'ensemble de la zone. Mais là encore, le code de l'urbanisme demande d'apprécier ce dépassement sur l'ensemble des règles. Et ici, cela ne s'appliquerait que pour les bâtiments agricoles dans une enveloppe foncière très limitée alors que les 4 mètres resteraient valables sur l'ensemble de la zone Na... L'augmentation en pourcentage serait ainsi infinitésimale et dans tous les cas bien inférieure à 20%.

Pour rappel, article R151-25 du code de l'urbanisme :

« Peuvent être autorisées en zone N :

1° **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

La procédure de modification simplifiée utilisée pour les 4 points présentés dans cette notice est adaptée et justifiée.

NOTA : Il est rappelé également que le simple fait de réduire une zone N est contraire aux règles imposées par le code de l'urbanisme en matière de modification simplifiée puisqu'aucune zone agricole ou naturelle ne peut être réduite. Il n'est pas stipulé qu'une zone N peut être réduite au profit d'une zone A ou inversement. Ainsi, il a été préféré d'adapter la réglementation de la zone N et de son secteur Na à la création d'une zone A autour des bâtiments agricoles visés par la modification simplifiée.



www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPPE TOPOS INGENIERE