

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VALFRAMBERT

1. Rappel sur la procédure de modification simplifiée

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 23 juin 2005, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valframbert comporte une erreur matérielle par rapport aux hauteurs des constructions à usage d'habitation autorisée en zone agricole.

La loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement (L.A.P.C.I.P.P.) a introduit la procédure de modification simplifiée des Plans Locaux d'Urbanisme dont les modalités ont été précisées par décret n°2009-722 du 18 juin 2009, modifiant ainsi l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure, distincte de celle de la modification de droit commun, reste exclusivement limitée à la rectification d'erreurs matérielles et à la modification d'éléments mineurs (article L123-13 du code précité).

Les règles de formalisme ont été également assouplies puisque la procédure est dispensée de concertation préalable et d'enquête publique, mais remplacées par un porter à la connaissance (le « projet de modification »), avec mise à disposition du public d'un registre pendant une durée d'un mois, et destiné à recueillir ses observations.

Par délibération du 28 octobre 2010, le Conseil Municipal de Valframbert a donc demandé à la Communauté Urbaine de procéder à la 1ère modification simplifiée de son document d'urbanisme. La Communauté Urbaine a engagé la procédure de modification simplifiée demandée par la commune de Valframbert proposée dans le présent projet.

L'objet de la présente procédure est strictement limité à la rectification d'une erreur matérielle au niveau de l'article 10 du règlement de la zone A et porte exclusivement sur des éléments mineurs.

Cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ni ne consiste à réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou milieux naturels, ni susceptible de causer un risque grave de nuisance.

Elle ne modifie en rien le plan de zonage opposable, le reste du règlement, ni la nature des activités autorisées sur la zone.

2. Description et justification de la modification proposée

Une erreur matérielle a été constatée récemment sur le règlement écrit du PLU de Valframbert à l'article 10 de la zone A.

Le règlement de la zone agricole précise, dans l'article 10, que « *La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux habitables (R+combles) et 9 mètres au faîtage.* »

Or, lors de la révision du POS, il avait été évoqué d'accepter des habitations à R+1+combles soit 2 niveaux habitables si les combles ne sont pas aménageables. Cette règle est celle qui existait dans le précédent POS. En effet, les anciennes habitations agricoles de Valframbert sont soit à R+combles soit à R+1+combles.

Le règlement de la zone agricole est donc modifié pour corriger cette incohérence entre le nombre de niveaux habitables, la mention R+combles et la hauteur maximale déterminée (9 mètres). Il n'est pas défini de hauteur maximale pour les bâtiments à usage d'habitation. Pour les autres bâtiments, les règles de hauteur ne sont pas modifiées.

Il s'agit également de permettre des projets de constructions en harmonie avec le bâti environnant. La modification de la règle de hauteur correspond aussi à la mise en cohérence des deux notions établies d'une part la limitation de la hauteur et d'autre part le nombre de niveaux.

La nouvelle rédaction, dans l'article 10, est donc : « *La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux habitables (R+1+C non aménageable ou R+C aménageable)* ».

Règlement zone A

Article 10 avant modification

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux habitables (R+comble) et 9 mètres au faîtage.

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne peut excéder 12 mètres.

Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans la limite de 5 mètres supplémentaires dans le cas de construction à caractère fonctionnel, pour raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement, ou pour des éléments ponctuels de faible emprise (pylône, cheminée,...).

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements d'intérêt général dans la limite que leurs caractéristiques techniques imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

Article 10 après modification

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux habitables (R+1+C non aménageable ou R+C aménageable)

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur totale ne peut excéder 12 mètres.

Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans la limite de 5 mètres supplémentaires dans le cas de construction à caractère fonctionnel, pour raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement, ou pour des éléments ponctuels de faible emprise (pylône, cheminée,...).

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements d'intérêt général dans la limite que leurs caractéristiques techniques imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

**Annexe à la procédure de modification simplifiée
du PLU de Valframbert**

Exemple de bâti ancien classée en zone A ou (Nh) au PLU de Valframbert.

Le Moulin d'Aché



R + C aménagé

Le Château d'Aché



R + C aménagé

La Bindelière



R + 1 + C non aménagé

La Bindelière



R + 1 + C non aménagé

La Sagerie



R + 1 + C non aménagé

Thiville



R + C aménagé