FAUMONT

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Notice explicative

Dossier d'Approbation

Vu pour être annexé à la DCM
du 07 février 2019

CS 60 200 Flers-en-Escrebieux
59 503 DOUAI Cedex
Tél. 03 62 07 80 00
Mail : contact@urbycom.fr

Sommaire

Sommaire *1*
I. Introduction : la procédure de modification simplifiée du PLU 2
II. Situation géographique et administrative de la commune 5
a) Contexte général 5
b) Documents supra-communaux 5
III. Objets et justifications de la modification simplifiée 6
1. Modification des OAP pour répartir autrement les objectifs de mixité sociale 6
a) Ce que prévoit le PLU opposable 6
b) L'objectif de la modification 7
c) Justifications de la modification 9
d) Changements apportés sur les pièces 9
2. Supprimer le phasage prévu dans l'OAP de la zone 1AU derrière la mairie 11
a) Ce que prévoit le PLU opposable 11
b) L'objectif et les motivations de la modification 12
c) Changements apportés sur les pièces 12
3. Spécifier le type d'équipement attendu sur la zone 1AU derrière la mairie 14
a) Ce que prévoit le PLU opposable 14
b) L'objectif et les motivations de la modification 14
c) Changements apportés sur les pièces 15
4. Modification de l'article 7 de la zone A 16
a) Ce que prévoit le PLU opposable 16
b) L'objectif et les motivations de la modification 16
c) Changements apportés sur les pièces 16
IV. Impact sur l'environnement 18

I. Introduction : la procédure de modification simplifiée du PLU

Les procédures d'évolution du PLU ont été profondément remaniées par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012[1], entrée en vigueur le 1er janvier 2013, avec un régime transitoire. Il existe une grande diversité de procédures pour faire évoluer un PLU. Quatre procédures sont aujourd'hui envisageables : la révision générale, la révision allégée (avec examen conjoint du projet par les différents acteurs), la modification, ou la modification simplifiée (sans enquête publique).

Selon l'article L.153-41 du code de l'Urbanisme le projet de modification sera soumis à enquête publique lorsqu'on sera dans un de ces cas :

- Une majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Une diminution des possibilités de construire ;
- Une réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

L'article L.153-45 du code de l'Urbanisme continue en énonçant :

***« 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.* ».**

L'article L.153-46 dispose : « *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. ».

<u>En l'espèce, la procédure d'évolution consiste :</u>

- à modifier les obligations en matière de mixité sociale sur une zone 1AU ;
- à supprimer le phasage de l'OAP de la zone 1AU (derrière la mairie et le cimetière) ;
- à préciser la nature des équipements attendus dans l'OAP d'une deuxième zone 1AU ;
- à revoir les règles de reculs des constructions en zone agricole.

La procédure correspondante est donc **la modification simplifiée, sans enquête publique.**

[1] Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme

Les justifications du choix de la procédure de modification simplifiée suivantes sont apportées suite à la remarque de l'Etat intervenue dans le cadre de la consultation.

Le recours à une révision générale du Plan n'est pas de rigueur, puisqu'aucune orientation du PADD n'est modifiée ni remise en cause.

Le recours à une révision allégée n'est pas de rigueur, puisque les modifications ne correspondent pas à celles listées par l'article L153-31 du code de l'urbanisme, à savoir :

- « *changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables* » :

→ la modification simplifiée du PLU n'entraine aucun changement sur le PADD.

- « *Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière* » :

→ la modification simplifiée n'entraine aucun changement sur le plan de zonage, ni sur les règles de protection d'espace boisé classé.

- « *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* » :

→ La règle de recul instaurée dans le PLU **n'était pas une protection**. La notice explicative le précise notamment en page 15.

→ L'article A7 n'était pas non plus instauré **en raison de risques de nuisance** (ou uniquement dans le cas de la proximité avec une habitation). L'évolution d'une telle règle ne peut être vue comme de nature à induire de graves risques de nuisances, puisqu'elle ne concerne pas les parcelles voisines d'habitations.

- « *Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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* » :

→ la modification n'entraine pas d'ouverture à l'urbanisation de zone à urbaniser.

- *« Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté » :*

→ la modification ne crée par d'OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC.

La procédure requise n'est pas non plus une modification de droit commun (avec enquête), puisqu'elle n'entraine pas :

- *« Une majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan » :*

→ La modification n'entraine pas de possibilité de construction supplémentaire, car n'augmente pas la hauteur limite des constructions, ni les possibilités d'implantation par rapport à l'existant (berges des cours d'eau, limites des zones U, des routes départementales, des voies communales, parcelles bâties…). Par « existant », il faut entendre ce qui se voit, ce qui modèle le paysage et le cadre urbain, naturel ou agricole. Enfin, aucune limite d'emprise au sol n'était fixée.

- *« Une diminution des possibilités de construire » :*

→ Aucun changement engendré par la modification n'entraine une diminution des possibilités de construire.

- *« Une réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser » :*

→ Aucune zone urbaine ou à urbaniser n'est modifiée.

L'article L.153-47 détaille ensuite le déroulement de la procédure de la modification simplifiée:

« *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 ».

II. Situation géographique et administrative de la commune

a) Contexte général

La commune de Faumont est située dans le département du Nord, à proximité de Douai (13 km), de Lens (30 km), de Valenciennes (35 km) et de la Métropole Lilloise (25 km).

Elle appartient à l'arrondissement de Douai et fait partie du canton d'Orchies. Elle est membre d'un établissement public de coopération intercommunale, la Communauté d'Agglomération de Douai. De plus, le territoire communal est soumis au document réglementaire du SCoT du Grand Douaisis, actuellement en cours de révision.

Elle accueillait 2150 habitants en 2015, pour une superficie de 9.58 km².

La commune est couverte par une zone Natura 2000. La modification simplifiée du PLU doit donc faire l'objet d'une évaluation environnementale. Elle est reprise dans une notice d'évaluation environnementale.

b) Documents supra-communaux

Les PLU doivent être compatibles avec les orientations de documents, lois qui ont une portée juridique supérieure aux PLU. La hiérarchie des normes pour les PLU est définie par l'article 13 de loi ENE et les articles du code de l'urbanisme.

Deux types de relations entre les documents de planification :

- La **compatibilité** n'est pas définie précisément dans les textes de loi. Il s'agit d'une obligation de non contrariété : un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

- La **prise en compte**, est une obligation de ne pas ignorer.

Remarque : La prise en compte, ou en considération, des autres documents d'urbanisme ou relatifs à l'environnement, est une exigence moins forte que l'observation d'un rapport de compatibilité. Il s'agit de faire en sorte que les objectifs énoncés dans le PADD et traduits sous forme prescriptive dans les orientations d'aménagement soient établis en toute connaissance des finalités propres à ces documents.

Les documents supra-communaux concernant la commune de Faumont :

Mise en compatibilité du PLU avec :

- Le SCoT du Grand Douaisis,
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) *de la CAD* (Communauté d'Agglomération du Grand Douaisis) ;
- Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) du Syndicat Mixte des Transports du Douaisis (SMTD)
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Artois-Picardie ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Scarpe Aval ;

Prise en compte du PLU avec :

- Le Schéma Régional Climat – Air – Energie (SRCAE) du Nord Pas de Calais.

III. Objets et justifications de la modification simplifiée

1. *Modification des OAP pour répartir autrement les objectifs de mixité sociale*

a) Ce que prévoit le PLU opposable

En premier lieu, il convient de **rectifier une erreur matérielle** sur l'OAP de la Zone 1AU derrière la mairie, sur le calcul de la densité. En effet, le schéma d'OAP affiche, pour la phase 2, un objectif de densité minimale de 25 lgt/ha (hors espaces verts voirie), soit 29 logements minimum. Or, ce n'est pas 29 mais 20 logements qui seraient à construire pour répondre à cette densité. Cette deuxième information n'est pas cohérente et risquerait de poser des problèmes à l'application.

En appliquant une densité globale à l'échelle du site d'OAP (puisque le principe de phasage va être supprimé) à **22.5 lgt/ha**, on arriverait à un objectif de production de logements proche de 50 (et non de 53 comme prévu initialement). Pour cela, 20% d'espaces verts voirie ont été pris en compte. Si l'on tient compte de l'entrée de la zone, en dent creuse, il faudrait retirer environ 25% d'espaces verts voiries sur une surface de 2.95 ha, soit **50 logements à créer sur l'ensemble du site** pour une densité de 22,5 lgt/ha.

Dans tous les cas, l'objectif de production de logements sur l'ensemble de la zone à urbaniser est sensiblement le même : il devra atteindre une densité minimale de 22.5 logements/ha hors équipements au lieu de 20 lgt/ha pour la phase 1 et 25 lgt/ha pour la phase 2.

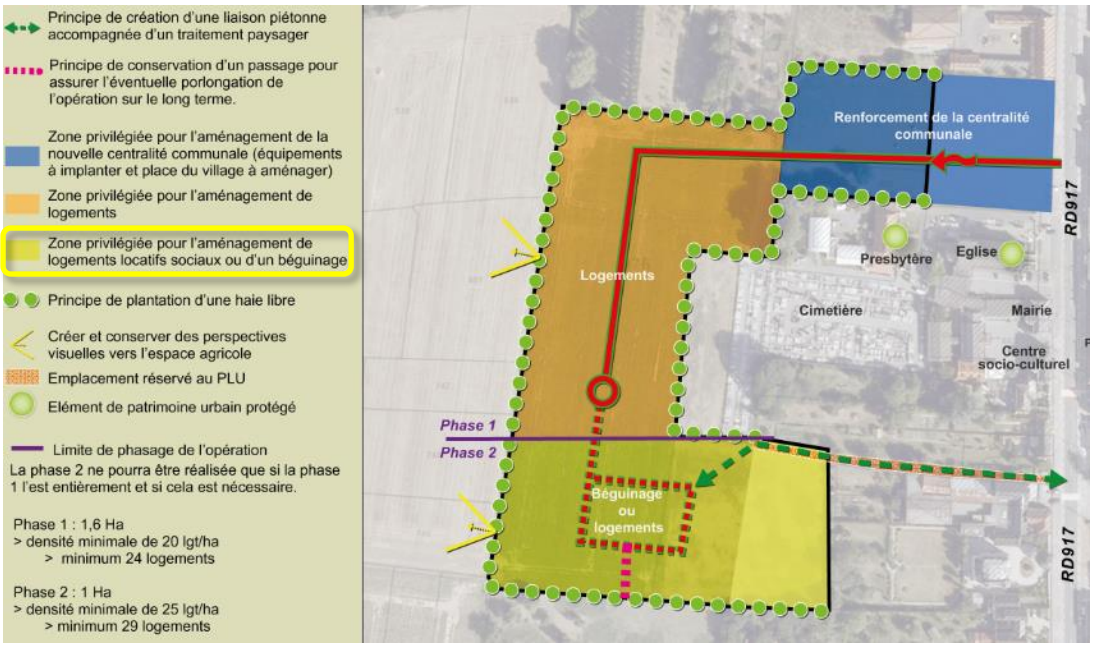
Les OAP applicables sur les deux zones 1AU du PLU comportent des objectifs de création de logements sociaux, répartis de la manière suivante :

- Pour la zone 1AU de la médiathèque : **29 logements minimum**, dont 20% de logements locatifs sociaux, soit 6 LLS, et 10% de logements en accession sociale à la propriété, soit 3 logements en accession sociale.

- Pour la zone 1AU derrière la pâture : **50 (et non 53) logements minimum**, dont 25% de logements locatifs sociaux, soit 13 LLS, et 10% de logements en accession sociale, soit 5 logements.

Au global : **79 logements prévus (et non 82)** dont 21 LLS et 8 LASP (Logements en Accession Sociale à la Propriété).

De plus, l'OAP de la zone 1AU derrière la mairie et le cimetière prévoit un découpage du site avec une zone privilégiée pour l'aménagement de logements locatifs sociaux ou d'un béguinage au sud de celui-ci (soit la partie qui serait desservie en dernier).



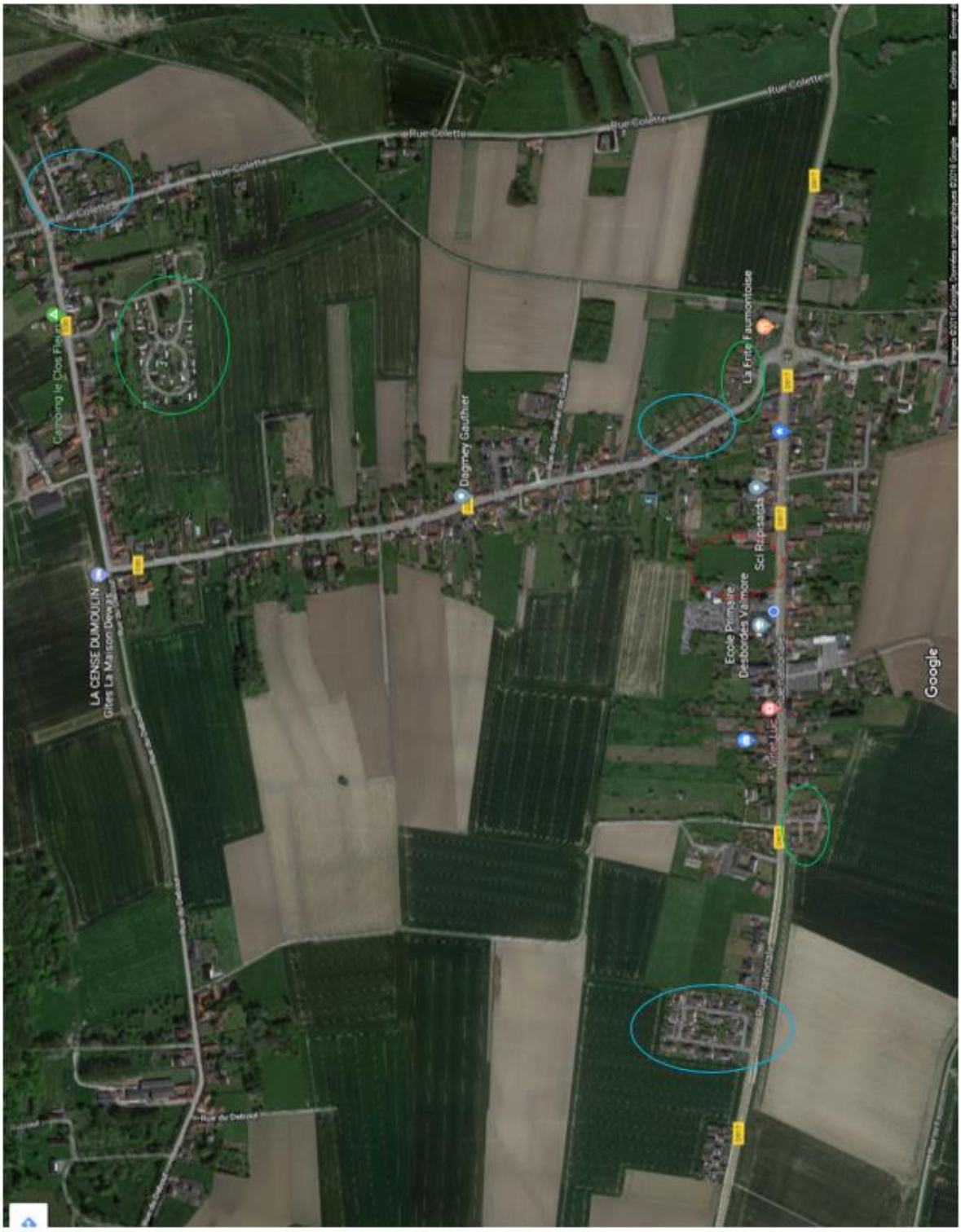
b) L'objectif de la modification

La commune souhaite orienter le développement de nouveaux logements locatifs sociaux en priorité en centre-bourg, à proximité immédiate des principaux équipements et services, en imposant une programmation renforcée sur la zone 1AU située à l'arrière de la mairie et du cimetière. A l'inverse, elle ne souhaite pas imposer la création de nouveaux logements locatifs sociaux sur la zone 1AU proche de la médiathèque, car les habitations situées en frange de cette zone sont d'ores et déjà des logements locatifs sociaux.

Il s'agit de rééquilibrer géographiquement la production de logements aidés sur le territoire. En effet, le nord du village est d'ores et déjà très pourvu en logements sociaux, alors que le centre-bourg (église, mairie) n'en a aucun.

La modification du PLU consiste donc à supprimer les objectifs de production de logements locatifs sociaux de la zone 1AU située proche de la médiathèque (au nord), et de les reporter sur l'autre zone 1AU, en restant compatible avec le SCoT.

De plus, étant donné que la zone 1AU située derrière le cimetière et la mairie devra accueillir davantage de logements sociaux que prévu initialement, la commune souhaite permettre la production de logements locatifs sociaux ou d'un béguinage sur l'ensemble de la zone et non plus seulement sur la partie sud, qui risquerait d'être aménagée en dernier. Ainsi, la zone privilégiée pour l'aménagement de logements locatifs sociaux ou d'un béguinage serait supprimée pour ne conserver qu'un seul aplat de couleur dédié à l'aménagement de logements.



Social actif

Social ancien

Social futur

c) Justifications de la modification

Ce qu'impose le SCoT : au moins 20% de logements locatifs sociaux et 10% en accession à la propriété sur l'ensemble des constructions neuves.

Pour respecter les 20% de LLS prévus par le SCoT sur la programmation de futurs logements, il faudra donc imposer 16 logements locatifs sociaux sur la zone 1AU derrière la mairie (20% de 79 logements à programmer sur les zones 1AU).

Sachant que minimum 50 logements seront prévus sur cette zone, le taux minimum de logements sociaux à prévoir est de 30%. Le PLU prévoyait sur cette zone un objectif de 25% de LLS, la modification aura pour effet de rehausser les objectifs de 5%. Ce changement ne remet donc pas en cause la faisabilité opérationnelle et l'acceptabilité d'une telle opération.

En concentrant sur une seule zone les objectifs de production de logements en accession sociale à la propriété du PLU tel qu'il a été approuvé (8 logements en accession sociale à la propriété), l'objectif sur la zone derrière la mairie et le cimetière serait ramené à 15%, au lieu de 10% actuellement. Ce changement ne remet donc pas en cause la faisabilité opérationnelle et l'acceptabilité d'une telle opération.

Concernant la suppression de la zone privilégiée pour les logements locatifs sociaux ou un béguinage, cette modification laissera plus de souplesse pour réaliser les objectifs de mixité sociale et laissera surtout la possibilité de privilégier les logements locatifs sociaux au plus près de la centralité communale (la mairie, mais aussi la nouvelle place et les équipements sociaux qui seront créés à l'entrée du site).

d) Changements apportés sur les pièces

Les modifications engendrées n'impactent que les OAP (schémas et rédaction) (sont surlignés en vert les éléments ajoutés, barrés et surlignés en jaune les éléments supprimés) :

OAP 1AU derrière la mairie :

Rédaction :

Sur l'ensemble des zones de logements, il conviendra de respecter une mixité des statuts d'occupation des habitations avec une programmation de ce type (à minima) : ~~25%~~ 30% de logements locatifs sociaux et ~~10%~~ 15% de logements en accession sociale à propriété.
Cette mixité des typologies induira une mixité sociale essentielle dans la vie d'une commune. Ceci se traduira par une mixité des typologies (T2, T3 à T5 et plus…).

Légende du schéma :



Rédaction :

Organisation, programmation et implantation des constructions

Le projet se divise en ~~trois~~ deux secteurs :

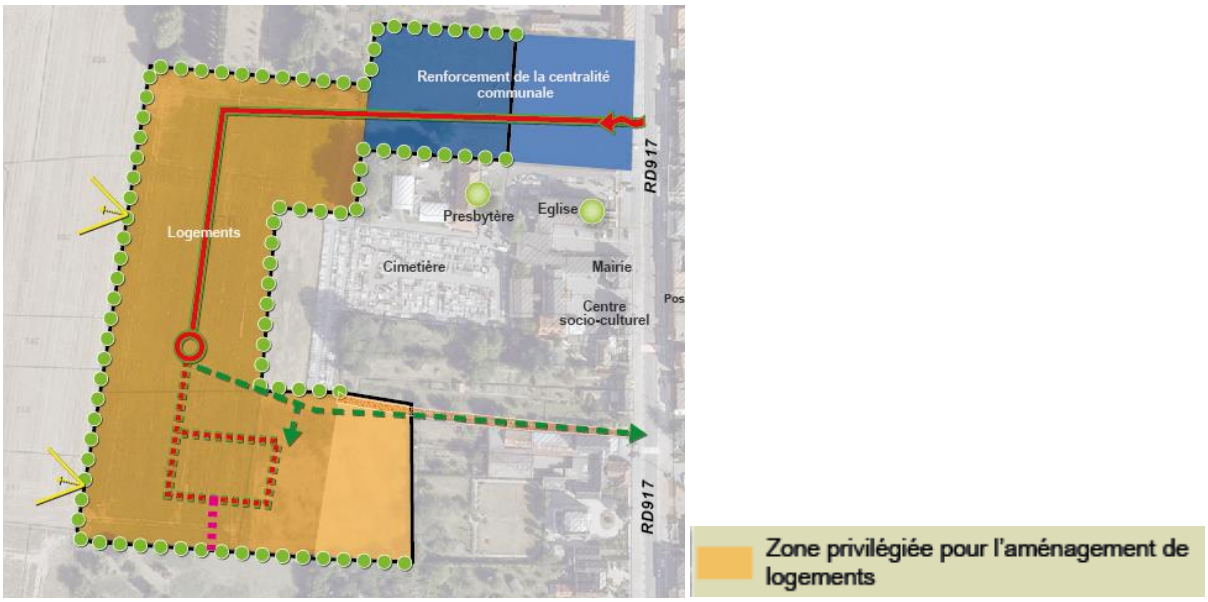
- Le premier se situe au nord le long de la RD937 et à proximité du presbytère et de l'église. Cet espace est destiné à développer et renforcer la centralité communale. Ce secteur pourra accueillir des logements [illegible] équipements de santé, ou socio-éducatifs) ~~complémentaires à ceux existants et pourra envisager la création d'un espace de vie commune.~~ Un espace de vie commun sera à prévoir en bordure de la RD937, pour faire le lien entre l'existant et les futurs tissus bâtis.

Modifications apportées, décrites dans la partie suivante.

- Le second se situe dans le prolongement du premier et prend place derrière le cimetière. Il accueillera de préférence des logements. Il devra respecter une densité minimale de ~~20~~ 22.5 logements par hectare hors équipements (y compris voiries et espaces publics), soit ~~24~~ 50 logements minimum ~~si l'on considère 25% d'espaces verts voiries~~.

~~- Le troisième secteur se situe dans le prolongement du secteur de logements (au sud). Il accueillera de préférence des logements locatifs sociaux ou un béguinage. Il devra respecter une densité minimale de 25 logements par hectare hors équipements (y compris voiries et espaces publics), soit 29 logements minimum si l'on considère 25% d'espaces verts voiries.~~

Schéma modifié (le principe de phasage est retiré, comme détaillé dans la partie suivante) :



OAP 1AU proche de la médiathèque :

Rédaction :

Programmation

Le projet devra respecter une densité minimale de 17 logements par hectare hors équipements (y compris voiries et espaces publics), imposée par le SCOT, soit 29 logements minimum si l'on considère 25% d'espaces verts voiries.

~~Sur l'ensemble de la zone, il conviendra de respecter une mixité des statuts d'occupation des habitations avec une programmation de ce type (à minima) : 20% de logements locatifs sociaux et 10% de logements en accession sociale à propriété.~~

~~Cette mixité des typologies induira une mixité sociale essentielle dans la vie d'une commune. Ceci se traduira par une mixité des typologies (lots libres, habitats groupés,...).~~

Légende du schéma :

~~La programmation de la zone de projet devra comprendre à minima :~~
~~- 20% de logements locatifs sociaux,~~
~~- 10% de logements en accession sociale à la propriété.~~

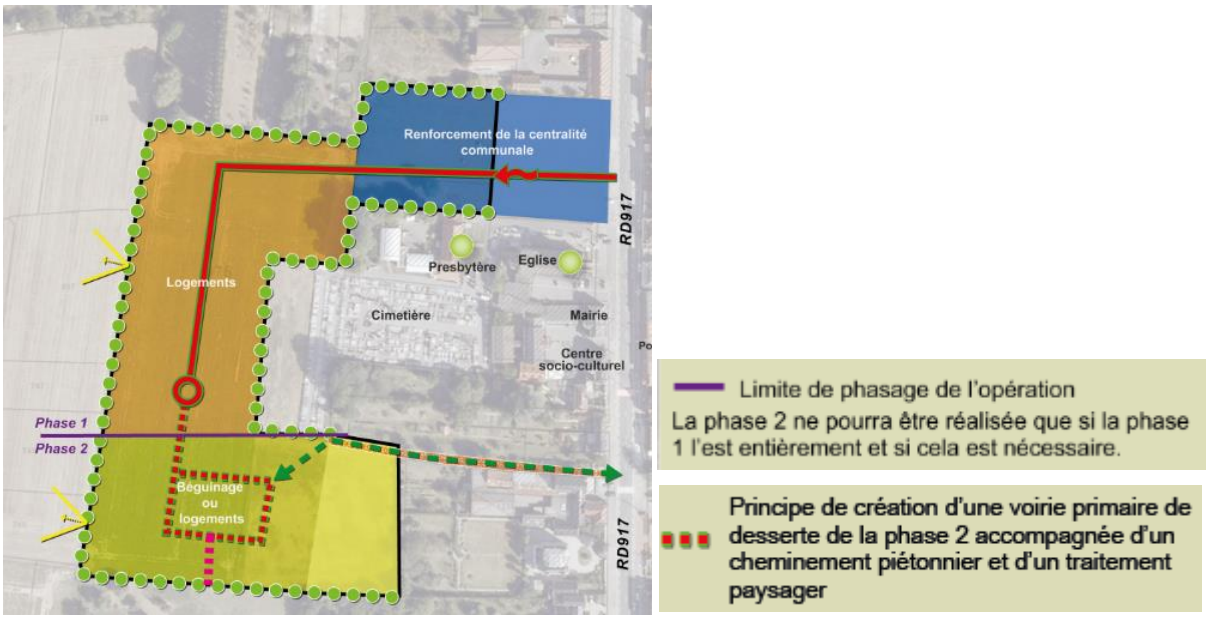
Les rectifications apportées sur les objectifs de densité et de production de logements apparaissent dans la partie ci-après.

2. *Supprimer le phasage prévu dans l'OAP de la zone 1AU derrière la mairie*

a) Ce que prévoit le PLU opposable

L'OAP de la zone 1AU située derrière la mairie et le cimetière prévoit un phasage, qui visait à équilibrer dans le temps les objectifs de mixité sociale et l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune.

Le schéma d'OAP scinde la zone en deux phases : une première en dent creuse (sur la pâture) et à l'arrière du cimetière, une deuxième qui s'étend au sud de la première.



La densité minimale imposée dans la partie orange est de 20 lgt/ha et celle imposée dans la partie jaune est de 25 lgt/ha. Aucune densité minimale de logements n'est imposée sur la partie bleue.

Comme expliqué dans les parties précédentes, les objectifs de densité minimale de logement ont été revus pour coïncider avec l'objectif de production de logements affiché : ainsi, une densité minimale de 22.5 lgt/ha sur l'ensemble de la zone est à appliquer, pour arriver à une cinquantaine de logements à produire sur la zone.

b) L'objectif et les motivations de la modification

La commune souhaite retirer ce principe de phasage, pour laisser la possibilité d'aménager la zone en une seule et même opération, qui garantirait ainsi la cohérence de l'ensemble. En effet, un aménagement d'ensemble impliquera une réflexion à l'échelle du site entier, sur le traitement des espaces publics, de la voirie, du stationnement, mais aussi des typo-morphologies et des caractéristiques architecturales. Cette approche d'ensemble garantira davantage de cohérence urbaine et de qualité dans le futur projet.

De plus, si la deuxième phase n'est jamais réalisée, les nouveaux logements seraient desservis par une seule voie en impasse, avec aucune possibilité de raccordement avec l'existant. Cette situation donnerait lieu à la création d'un nouveau quartier enclavé, loin, si l'on se réfère à la mobilité douce, des commodités du centre-bourg. Un aménagement global du site assurera donc un meilleur raccordement avec la centralité communale, notamment pour les modes doux.

c) Changements apportés sur les pièces

OAP 1AU derrière la mairie :

Rédaction :

~~***Phasage des aménagements***~~
~~Un phasage des aménagements est à prévoir de façon à maîtriser l'urbanisation dans le temps et de l'adapter aux besoins communaux. Ainsi, la phase 1 comprendra les deux secteurs situés au nord (équipements et logements). La deuxième phase aménagera le dernier secteur dédié au logement ou au béguinage. Elle ne pourra être réalisée que si elle est nécessaire et uniquement lorsque la phase 1 sera entièrement aménagée.~~

Schéma :



Elément de légende ajouté :

Densité minimale à respecter (hors équipements) :
- 22.5 lgt/ha
> minimum 50 logements

3. *Spécifier le type d'équipement attendu sur la zone 1AU derrière la mairie*

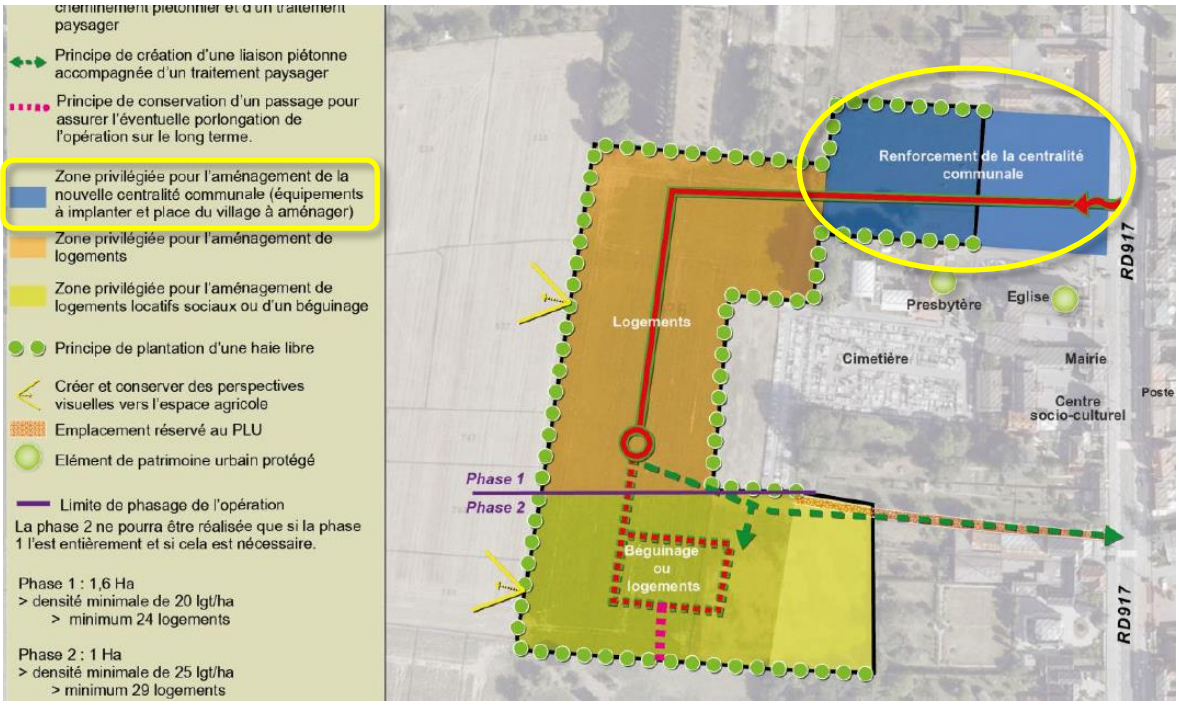
a) Ce que prévoit le PLU opposable

L'OAP de la zone 1AU prévue pour du logement, à l'arrière de la mairie et du cimetière, intègre un secteur privilégié pour la programmation d'équipements :

Extrait de la rédaction :

> ***Organisation, programmation et implantation des constructions***
> *Le projet se divise en trois secteurs :*
> - *Le premier se situe au nord le long de la RD937 et à proximité du presbytère et de l'église. Cet espace est destiné à développer et renforcer la centralité communale.* ***Ce secteur pourra accueillir des logements et équipements complémentaires à ceux existants et pourra envisager la création d'un espace de vie commun.***

Extrait du schéma :



b) L'objectif et les motivations de la modification

La commune souhaite renforcer les obligations de création d'équipements et de place centrale du village et préciser la nature des équipements attendus.

En effet, cet espace (en bleu sur le schéma) serait idéal pour accueillir des équipements sociaux (c'est-à-dire des équipements de santé, socio-éducatifs…).

Une maison médicale ou paramédicale, ou encore une crèche ou halte-garderie, font partie des équipements qui manquent à Faumont. Pourtant, ces services seraient bénéfiques pour les habitants, qui plus est en plein centre-bourg.

Les disponibilités foncières étant de plus en plus rares sur la commune et le nombre de logements étant en hausse, la nécessité de réserver un espace qui soit spécifiquement dédié à ce type d'équipement se fait sentir. En effet, la commune ne souhaite pas impacter davantage les terres agricoles et naturelles. Au contraire, elle vise à satisfaire ses besoins en équipements en densifiant le tissu urbain existant et en optimisant le foncier potentiel encore disponible.

Un espace avait d'ores et déjà été prévu pour l'aménagement d'une nouvelle centralité communale, à travers l'OAP de la zone 1AU située à l'arrière de la mairie. Or, cette OAP n'est pas précise sur la nature des équipements attendus.

Pour assurer une optimisation de ce foncier et la satisfaction des besoins réels du territoire, la commune souhaite donc préciser l'OAP en y imposant la réalisation d'équipements **sociaux**.

Le principe de mixité fonctionnelle de cet espace resterait inchangé. Les nouveaux équipements pourront être réalisés dans les rez-de-chaussée d'immeubles de logements par exemple.

c) Changements apportés sur les pièces

L'OAP de la zone 1AU derrière la mairie et le cimetière est modifiée de la manière suivante (sont surlignés en vert les éléments ajoutés, barrés et surlignés en jaune les éléments supprimés) :

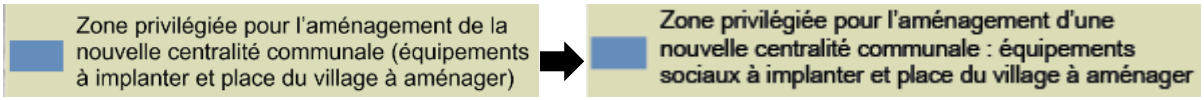
Rédaction :

Organisation, programmation et implantation des constructions

Le projet se divise en trois secteurs :

- Le premier se situe au nord le long de la RD937 et à proximité du presbytère et de l'église. Cet espace est destiné à développer et renforcer la centralité communale. Ce secteur pourra accueillir des logements et devra prévoir l'accueil d'équipements sociaux (par exemple, équipements de santé, ou socio-éducatifs) ~~complémentaires à ceux existants et pourra envisager la création d'un espace de vie commune.~~ Un espace de vie commun sera à prévoir en bordure de la RD937, pour faire le lien entre l'existant et les futurs tissus bâtis.

Schéma :



Par « **équipements sociaux »,** il faut entendre maison médicale, paramédicale, crèche, centre multi-accueil petite enfance…

4. Modification de l'article 7 de la zone A

a) Ce que prévoit le PLU opposable

L'article 7 du règlement concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

En zone A (agricole), le règlement du PLU prévoit que « *Les constructions et les installations autorisées doivent* ***s'implanter en retrait*** *des limites séparatives. Ce retrait sera tel que la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de l'unité foncière doit être* ***au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout du toit (H/2), sans jamais être inférieure à 3 mètres*** ».

b) L'objectif et les motivations de la modification

L'objet de cette modification serait de faire appliquer cette règle uniquement lorsqu'il s'agit de limites séparatives avec une parcelle bâtie, et de permettre l'implantation en limite séparative dans le cas contraire.

En effet, en zone agricole, les unités foncières sont, pour la plupart, non bâties. Elles sont délimitées en fonction du découpage des cultures ou des pâtures, font souvent l'objet de remembrement, et leur découpage n'a donc aucun impact urbain.

En zone Agricole, le recul imposé par rapport aux limites séparatives n'est absolument pas garant de la bonne intégration paysagère d'une construction, puisqu'aucun repère ne permet d'en juger. Au milieu des champs, que la construction d'un hangar puisse se faire en limite séparative ou en recul n'a aucune importance puisque la différence visuelle n'est pas constatable.

Les articles 6 et 7 des PLU sont surtout rédigés et justifiés pour assurer une bonne intégration des constructions au sein d'un tissu bâti déjà existant, ou dans le cadre d'une opération d'ensemble, qui nécessite donc une cohérence urbaine et une harmonie typo-morphologique.

En zones Agricoles et Naturelles, ces articles peuvent imposer des reculs par rapport aux limites séparatives ou aux limites de voiries qui n'ont d'intérêt que pour limiter les nuisances pouvant être apportées sur les parcelles voisines ou pour limiter l'impact visuel des constructions depuis les voies et espaces publics. Ces articles présentent donc un intérêt si les parcelles voisines en question sont occupées par une habitation, ou sont ouvertes au public. Dans ce cas, les reculs imposés permettent d'éviter tout conflit d'usage et de voisinage.

La commune de Faumont souhaite donc modifier la règle de recul édictée à l'article 7, pour ne l'imposer **qu'en limites séparatives de parcelles qui supportent une habitation.**

c) Changements apportés sur les pièces

Le règlement est donc modifié de la manière suivante :

Article A 7 avant modification	Article A 7 après modification
Les constructions et les installations autorisées doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. Ce retrait	Les constructions et les installations autorisées peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

sera tel que la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de l'unité foncière doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout du toit (H/2), sans jamais être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes lorsque l'emprise au sol n'excède pas 20m² et que la hauteur est inférieure à 3,20 mètres. <u>Toutefois :</u> - Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant. - Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 3 mètres minimum à compter de ces mêmes limites.	Elles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives lorsque la parcelle voisine concernée supporte une ou plusieurs habitations. ~~Ce retrait sera tel que~~ En cas de retrait : la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de l'unité foncière doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout du toit (H/2), sans jamais être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes lorsque l'emprise au sol n'excède pas 20m² et que la hauteur est inférieure à 3,20 mètres. <u>Toutefois :</u> - Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant. - Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 3 mètres minimum à compter de ces mêmes limites.

IV. Impact sur l'environnement

L'article L.104-3 du code de l'Urbanisme énonce les documents soumis à évaluation environnementale. Faumont est concernée par une évaluation environnementale systématique puisqu'elle est couverte par une zone Natura 2000.

Depuis une décision du Conseil d'Etat du 19 juillet 2017, toutes les procédures d'évolution des documents d'urbanisme, sont soumises à évaluation environnementale stratégique. Une notice d'évaluation environnementale est donc jointe au dossier et l'ensemble des pièces constitutives de la modification simplifiée seront envoyées à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, qui aura trois mois pour émettre un avis.