

Communauté d'Agglomération du Grand Verdun (55)

Modification n°11 du PLUi de l'ex CC de Verdun
Propositions de réponse aux réserves
de la CDPENAF



Dossier Enquête publique

**ESpace &
TERRitoires**

Études et conseils en urbanisme et aménagement

2, place des Tricoteries
54230 CHALIGNY

Tél : 03 83 50 53 87
Fax : 03 83 50 53 78
Mail : contact@esterr.fr

Suite au passage en commission du dossier de Modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'ex Communauté de communes de Verdun le 27 mai 2021, la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a émis plusieurs réserves.

La communauté d'Agglomération du Grand Verdun, compétente en matière d'urbanisme, a choisi de rédiger le présent document qui vise à apporter des précisions quant à la prise en compte envisagée de ces réserves dans le dossier de modification du PLUi.

Ce mémoire en réponse est joint au dossier d'enquête publique et il est clairement identifié comme postérieur à la réception des différents avis afin de permettre au public de comprendre l'articulation des différentes pièces du dossier d'enquête.

À l'issue de l'enquête publique, et avant l'approbation, ces éléments complémentaires, validés par le commissaire enquêteur, devront être intégrés au document d'urbanisme lui-même.

Ces réserves concernent le point n°3 de la Modification du PLUi : « MODIFICATION DE ZONAGE POUR PERMETTRE L'IMPLANTATION D'UN PROJET D'ESPACE TEST DE MARAÎCHAGE BIO À VERDUN ».

RESERVE N°1 :

- afin de respecter le caractère limité de la taille du STECAL et de veiller à ce qu'aucune construction ne soit possible en zones inondables et humides, il conviendra de ne pas permettre les constructions sur l'ensemble de la zone présente et de les limiter au Nord de la parcelle. Le règlement écrit et les pièces graphiques doivent être modifiées en ce sens.

➔ Proposition de réponse :

Cette observation correspond à la volonté de la Communauté d'Agglomération du Grand Verdun qui souhaite que les constructions s'implantent au nord de la parcelle, de manière à les préserver de l'aléa inondation et de limiter leur impact dans le paysage.

Le règlement littéral précise ainsi dans son article 6 :

« ARTICLE 1N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

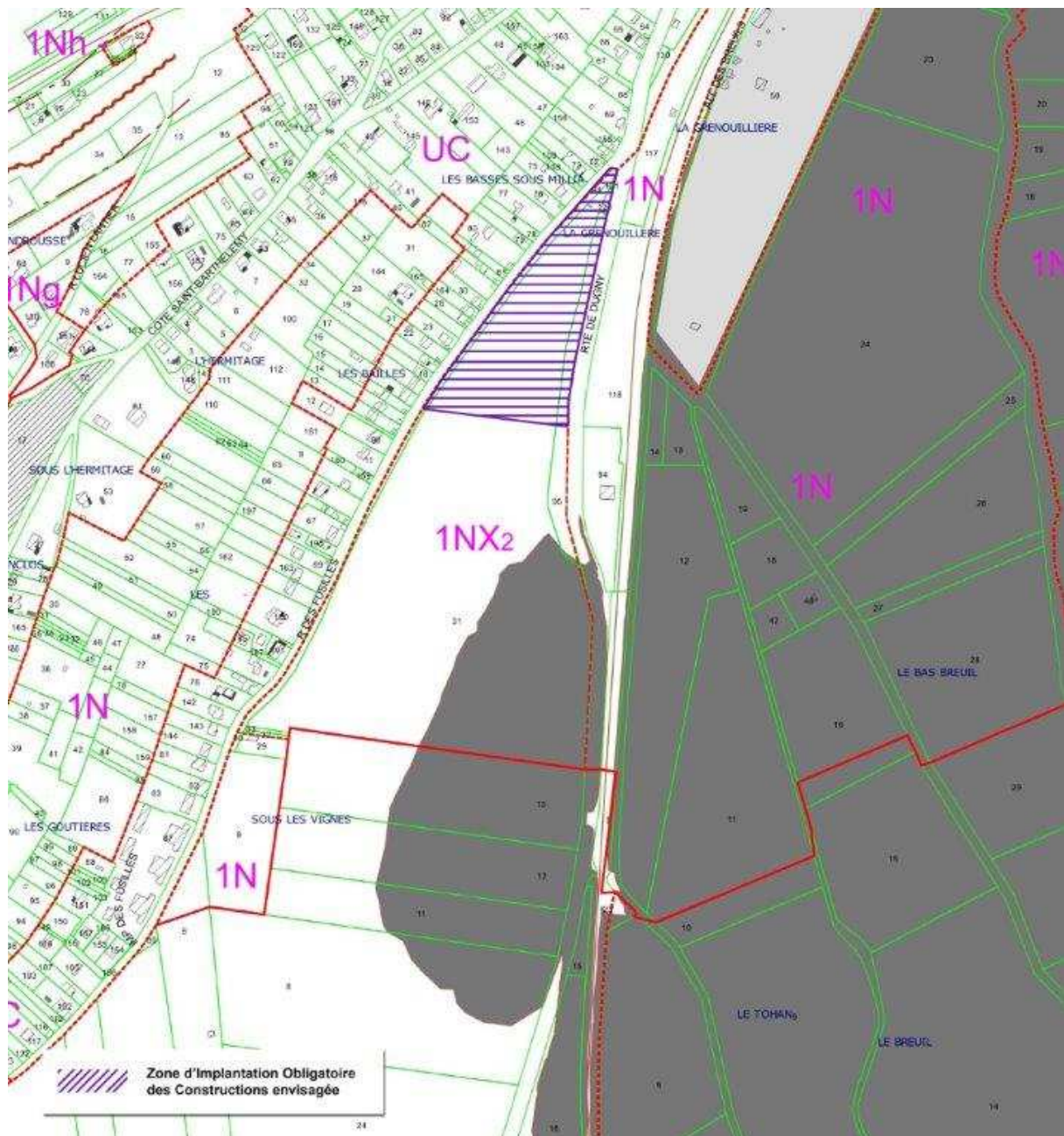
Dans le secteur 1NX2 uniquement :

Les constructions devront s'implanter de manière groupée à proximité de l'accès au terrain depuis une voie et emprise publique. »

Afin de répondre à la réserve de la CDPENAF, il est proposé d'encadrer l'implantation des constructions par un outil règlement graphique : une zone d'Implantation Obligatoire des constructions (ZIOC).

La ZIOC contraint les constructions à s'implanter à l'intérieur d'un secteur délimité sur le plan de règlement graphique.

Au regard du projet, il est ainsi envisagé de délimiter la ZIOC comme indiqué sur le plan figurant en page suivante.



RESERVE N°2 :

– afin de respecter le caractère limité de la constructibilité du secteur, des corrections et des précisions devront être apportées au règlement du secteur « 1NX2 », notamment concernant les occupations et utilisations admises sous conditions et l'emprise au sol maximale des constructions autorisées dans ce secteur. Il conviendra notamment de préciser clairement les constructions qui sont uniquement autorisées en secteur "1NX2" (ex: actuellement, les constructions à usage de stationnement y sont autorisées). Il conviendra également de définir clairement les termes suivants "terrain de projet", "territoire de projet", "unité foncière" et "plein champ".

➔ Proposition de réponse :

Le projet ne nécessite pas la création de constructions à usage de stationnement. Il est donc proposé de ne pas appliquer cette prescription au secteur 1NX2.

Il est ainsi envisagé de modifier l'article 2 du règlement de la zone 1NX2 de la manière suivante :

Règlement avant actuel (version enquête publique)	ARTICLE 1N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS <ul style="list-style-type: none">- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.- L'adaptation, la réfection ou l'extension avec un maximum de 10% de la surface existantes ou de 50 m² de surface de plancher des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du P.L.U. lorsqu'elles ne sont pas autorisées ci-après.- Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à ces équipements à condition de ne pas remettre en question la protection du site et du paysage.- Les constructions à usage de stationnement de véhicules à condition qu'elles soient liées à une construction ou installation autorisée dans la zone et dans la limite de deux emplacements par unité foncière. <p>[...] Suite de l'article inchangée</p>
---	---



Règlement envisagé pour tenir compte des réserves de la CDPENAF	ARTICLE 1N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS <ul style="list-style-type: none">- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.- L'adaptation, la réfection ou l'extension avec un maximum de 10% de la surface existantes ou de 50 m² de surface de plancher des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du P.L.U. lorsqu'elles ne sont pas autorisées ci-après.- Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à ces équipements à condition de ne pas remettre en question la protection du site et du paysage.- Les constructions à usage de stationnement de véhicules à condition qu'elles soient liées à une construction ou installation autorisée dans la zone et dans la limite de deux emplacements par unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur 1NX2 où ces constructions sont interdites. <p>[...] Suite de l'article inchangée</p>
---	---

Concernant les termes employés il est proposé de les simplifier afin de parler, dans tous les articles, d'unité foncière ou de terrain d'assiette du projet.

Il est ainsi proposé de modifier le règlement de la zone 1NX2 de la manière suivante :

Article 1N9 – EMPRISE AU SOL

Règlement avant actuel (version enquête publique)	ARTICLE 1N 9 - EMPRISE AU SOL Dans le secteur 1NX2 uniquement : L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 250 m ² sur une même unité foncière, soit un terrain de projet. L'emprise au sol maximale destinée à l'accueil de container ne pourra dépasser 150 m ² , soit l'équivalent de 5 containers par unité foncière ou territoire de projet.
---	--



Règlement envisagé pour tenir compte des réserves de la CDPENAF	ARTICLE 1N 9 - EMPRISE AU SOL Dans le secteur 1NX2 uniquement : L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 250 m ² par unité foncière ou terrain d'assiette du projet. L'emprise au sol maximale destinée à l'accueil de container ne pourra dépasser 150 m ² , soit l'équivalent de 5 containers par unité foncière ou terrain d'assiette du projet.
--	--

Article 1N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Règlement avant actuel (version enquête publique)	ARTICLE 1N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS Dans le secteur 1NX2 uniquement : Les espaces libres et les espaces cultivés devront représenter au minimum 90% de la surface totale de l'unité foncière ou terrain de projet.
---	---



Règlement envisagé pour tenir compte des réserves de la CDPENAF	ARTICLE 1N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS Dans le secteur 1NX2 uniquement : Les espaces libres et les espaces cultivés devront représenter au minimum 90% de la surface totale de l'unité foncière ou du terrain d'assiette du projet.
---	---

Le définitions correspondante seront ajoutée au glossaire :

Unité foncière : Ensemble d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Terrain d'assiette du projet : Aire sur laquelle différents bâtiments ont été construits, formant un ensemble.

Pour une meilleure compréhension, il est précisé que la notion « plein champ » se rapporte au mode de culture, le règlement est ainsi modifié :

Article 1N5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Règlement avant actuel (version enquête publique)	<p>ARTICLE 1N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>Dans le secteur 1NX2 uniquement :</p> <p>Les terrains concernés par un projet d'agriculture biologique devront présenter une emprise de taille raisonnable par rapport à la capacité de production permise. Devront être respectés des critères d'accessibilité des constructions et des cultures, d'économie d'énergie par rapport aux dimensions des réseaux, de pénibilité du travail de désherbage, d'orientation des plantations par rapport à la pente (réseaux dans le sens de la pente pour respecter un système gravitaire, plantation perpendiculaire à la pente) et par rapport à l'ensoleillement.</p> <p>Pour cela, une forme triangulaire, ou rectangulaire en double-triangle est préconisée afin d'assurer l'équilibre dans l'organisation des espaces de cultures, des réseaux et voiries, et des constructions.</p> <p>La surface maximum d'un porteur de projet est de 5000m² de plein champ.</p>
---	---



Règlement envisagé pour tenir compte des réserves de la CDPENAF	<p>ARTICLE 1N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>Dans le secteur 1NX2 uniquement :</p> <p>Les terrains concernés par un projet d'agriculture biologique devront présenter une emprise de taille raisonnable par rapport à la capacité de production permise. Devront être respectés des critères d'accessibilité des constructions et des cultures, d'économie d'énergie par rapport aux dimensions des réseaux, de pénibilité du travail de désherbage, d'orientation des plantations par rapport à la pente (réseaux dans le sens de la pente pour respecter un système gravitaire, plantation perpendiculaire à la pente) et par rapport à l'ensoleillement.</p> <p>Pour cela, une forme triangulaire, ou rectangulaire en double-triangle est préconisée afin d'assurer l'équilibre dans l'organisation des espaces de cultures, des réseaux et voiries, et des constructions.</p> <p>La surface maximum d'un porteur de projet est de 5000m² de culture de plein champ</p>
---	--

La définition correspondante (source agreste) est ajoutée au glossaire :

Culture de plein champ : Cultures légumières sur des parcelles aussi affectées à d'autres cultures. La superficie retenue est la superficie des parcelles et non la somme des superficies occupées par les cultures qui se sont succédé sur ces parcelles.

RESERVE N°3 :

– pour que le caractère agricole/naturel de la zone soit maintenu, la commission souhaite que la surface totale potentiellement urbanisable soit indiquée et que les zones constructibles soient clairement identifiées. Dans un souci de limiter l'imperméabilisation des sols, il conviendra aussi de préciser dans le règlement du secteur dans quels matériaux seront réalisées les voies de desserte internes aux espaces cultivés.

➔ Proposition de réponse :

Afin de répondre à cette réserve, il est proposé de modifier le règlement littéral pour faire apparaître une limite d'emprise au sol calculée à l'échelle du secteur 1NX2.

Cette limite est définie de manière à pouvoir accueillir deux porteurs de projet, conformément au projet présenté dans la notice accompagnant la procédure de Modification du PLUi.

Il est ainsi proposé de modifier l'article 9 du règlement de la zone 1NX2 de la manière suivante :
(Le règlement proposé tient compte de la modification prévue pour prendre en compte la réserve n°2 concernant les termes employés)

Article 1N9 – EMPRISE AU SOL

Règlement avant actuel (version enquête publique)	ARTICLE 1N 9 - EMPRISE AU SOL Dans le secteur 1NX2 uniquement : L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 250 m ² <i>par unité foncière ou terrain d'assiette du projet.</i> L'emprise au sol maximale destinée à l'accueil de container ne pourra dépasser 150 m ² , soit l'équivalent de 5 containers <i>par unité foncière ou terrain d'assiette du projet.</i>
--	--



Règlement envisagé pour tenir compte des réserves de la CDPENAF	ARTICLE 1N 9 - EMPRISE AU SOL Dans le secteur 1NX2 uniquement : L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 250 m ² <i>par unité foncière ou terrain d'assiette du projet.</i> L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 500 m² sur l'ensemble du secteur 1NX2. L'emprise au sol maximale destinée à l'accueil de container ne pourra dépasser 150 m ² , soit l'équivalent de 5 containers <i>par unité foncière ou terrain d'assiette du projet.</i> L'emprise au sol maximale destinée à l'accueil de container ne pourra dépasser 300 m², soit l'équivalent de 10 containers sur l'ensemble du secteur 1NX2.
--	--