



Commune de VOID-VACON (55)

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de Présentation

ESpace &
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

240, rue de Cumène
54230 NEUVES-MAISONS

Tél : 03 83 50 53 87
Fax: 03 83 50 53 78

Dossier mis à la disposition du public

Sommaire :

Introduction.....	3
Titre 1 : Présentation de la commune.....	4
1- Présentation sommaire.....	5
2- Contexte règlementaire.....	7
Titre 2 : Contenu et justification des points objets de la modification simplifiée.	8
1- Modifications règlementaires.....	9

INTRODUCTION

- La commune de VOID-VACON dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 / 07 / 2014.
- Par l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2013 de l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, **entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2013 et complétée par le Décret du 14 février 2013, la modification simplifiée est désormais régie par l'article L123-13-3 du Code de l'Urbanisme.**

L'article L123-13-2 du Code de l'Urbanisme (créé par ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3) dans sa nouvelle rédaction dispose ainsi que :

« Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L.123-1-11 ainsi qu'aux articles L.127-1, L.128-1 et L.128-2, lorsque le projet de modification 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 ;

L'article L123-13-3 (Créé par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012) précise les dispositions de l'article susnommé en disposant :

« I.-En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative [...] du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Les modalités de concertation afférentes à cette procédure sont définies à l'article L123-13-3 du Code de l'Urbanisme. Il dispose que :

« II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 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 [...] par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition [...] le maire en présente le bilan devant [...] 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. »

- Le présent projet de modification du PLU de VOID-VACON, de par la nature des modifications engagées visant à rectifier des erreurs de rédaction, ne correspond à aucun des critères mentionnés à l'article L123-13-2 du Code de l'Urbanisme, et répond ainsi au champ d'application de l'article 123-13-3 relatif à la procédure de **modification simplifiée**.

Titre 1 : Présentation de la commune

1- Présentation sommaire

Située aux portes du département de la Meuse, la commune de VOID-VACON se trouve à mi-chemin entre Commercy et Vaucouleurs.

Concernant les pôles urbains de première catégorie, VOID-VACON se trouve à 22 km de Ligny-en-Barrois, 29 km de Toul, 40 km de Bar-le-Duc et de Neufchâteau, 46 km de Nancy, 50 km de Pont-à-Mousson et 64 km de Verdun. A une échelle élargie, la commune est située approximativement à mi-chemin de Paris (240 km) et de Strasbourg (150 km).

Concernant les pôles urbains secondaires, le bourg de VOID-VACON est localisé à 3 km de Sorcy-Saint-Martin, à 6 km de Sauvoy, 9 km de Commercy et de Pagny-sur-Meuse, 10 km de Vaucouleurs et 25 km de Gondrecourt-le-Château.

Située à proximité immédiate d'un échangeur de la RN 4 (Strasbourg-Paris), la commune bénéficie d'une desserte routière de très bonne qualité. De ce fait, et grâce à la démocratisation de la voiture, l'attractivité de la commune s'est accrue au cours du siècle dernier, bénéficiant du dynamisme de certaines agglomérations comme le Grand Nancy, la vallée de l'Ornain ou le Pays Barrois.

Géographiquement, la bourgade de VOID est située dans la vallée de la Meuse, sur la rive gauche d'une large boucle que décrit le fleuve autour de la butte de Sorcy-Saint-Martin, aussi connue sous le nom de « châtell Saint-Jean », à 1 km environ en amont de son confluent avec le Vidus. Le Vidus est un ruisseau formé de la réunion de la Méholle et du ruisseau de VACON.

VOID-VACON possède la spécificité d'être composé de deux villages, VOID et VACON, dont la fusion remonte aux années 1970. En effet, le 01/06/1972, VOID devient VOID-VACON suite à sa fusion-association avec VACON. Puis le 01/01/1977, la fusion de VOID-VACON avec VACON est transformée en fusion simple.



Le bourg de VOID est enserré entre le canal de la Marne au Rhin au sud et la RN 4 qui le contourne au nord. Le village de VACON se trouve à environ 2,5 km au sud de VOID, au débouché de la vallée sèche du ravin de Mérivaux venant de Naives-en-Blois et de la vallée de la Méholle.



Le territoire communal s'étend sur 3 558 hectares partagés entre 51 % d'espaces agricoles, 46 % de forêt et 3 % de zones urbanisées. La topographie du territoire communal, situé dans le contexte de la vallée de la Meuse, a fortement contraint l'extension de la commune. Ce paramètre sera l'une des « contraintes » dont le PLU devra tenir compte, au même titre que les inondations ou l'insertion des zones bâties dans le paysage.

L'existence de VOID est connue depuis l'époque mérovingienne. C'était un carrefour important au croisement du fleuve et de la voie romaine de Reims à Toul et Metz. Possession du chapitre de l'évêché de Toul, un château détruit au XIX^{ème} siècle mais dont il reste quelques vestiges gardait cette position stratégique. Le village est aujourd'hui encore sur un axe important, entre le canal de la Marne au Rhin et la RN 4 Paris - Strasbourg. La situation de la commune dans un environnement rural et boisé de qualité, proche de zones naturelles protégées, et sa relative proximité des zones urbaines de Toul et Nancy y attirent quelques néo-ruraux. Le village, qui entre progressivement dans l'aire d'attractivité de Nancy, cherche en même temps à développer l'emploi, notamment les activités artisanales, pour échapper au sort de « commune-dortoir ».

La commune de VOID-VACON est le chef-lieu de son canton. Elle appartient également à l'arrondissement de Commercy. La commune de VOID-VACON est limitrophe avec les territoires de 8 communes. Le ban communal couvre une superficie de 3 558 hectares. En 2011, la commune compte 1 705 habitants. La densité de la population s'élève donc en 2011 à 47,9 habitants par km².

La très petite taille de beaucoup de communes meusiennes a incité dès les années 1970 au regroupement de communes. Il faut savoir qu'en 1999, 63 % des communes meusiennes avaient moins de 200 habitants. En 2010, le regroupement en communautés de communes et en « pays » apparaît comme une autre alternative possible à l'extrême faiblesse numérique des communes de la Meuse.

A ce titre, la commune de VOID-VACON fait partie de la **Communauté de Communes du Canton de VOID**. La Communauté de Communes du Canton de VOID regroupe 24 communes : 18 communes du canton de VOID, 5 du canton de Commercy et 1 du canton de Ligny-en-Barrois.

La commune de VOID-VACON ne dépend actuellement d'aucun **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**. Cependant, un projet d'élaboration de SCoT sur Commercy est à l'étude. La commune de VOID-VACON s'inscrit en effet dans le périmètre arrêté du SCoT de Commercy qui s'étend de Pont-sur-Meuse, au nord de Commercy, à Pagny-la-Blanche-Côte, au sud de Vaucouleurs.

En outre, VOID-VACON se situe dans l'aire d'influence (15 km) de la ville de Toul (54) appartenant au SCoT Sud Meurthe-et-Mosellan.

2- Contexte réglementaire

2.1- Droit des sols actuel

Actuellement, la commune de VOID-VACON dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme** approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 / 07 / 2014.

2.2- Objectifs de la commune

Le PLU de la commune de VOID-VACON doit être transformé selon la procédure de **modification simplifiée** afin d'adapter et d'assouplir les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport au domaine public et aux limites séparatives (modification de la rédaction des articles 6 et 7 des zones UB et 1AU) pour clarifier la situation, faciliter la compréhension des règles et l'application du droit des sols.

Titre 2 : Contenu et justification des points objets de la modification simplifiée

1- Modifications réglementaires

Objet de la modification simplifiée

La commune de VOID-VACON dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 / 07 / 2014.

Le dossier de modification simplifiée du PLU de VOID-VACON a pour objectif de **modifier le règlement** sur des **points précis de composition urbaine et d'implantation des constructions**.

La modification simplifiée du PLU de VOID-VACON consiste à apporter des corrections au règlement des zones UB et 1AU afin d'adapter et d'assouplir les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport au domaine public et aux limites séparatives pour clarifier la situation, faciliter la compréhension des règles et l'application du droit des sols.

Projet et justifications

a) Problématique

Comme dans tout document d'urbanisme, le règlement du PLU de VOID-VACON donne en zones UB et 1AU (dont le sous-secteur 1AU) des règles sur l'implantation des constructions par rapport au domaine public et par rapport aux limites séparatives.

Il est notamment stipulé à l'article 6 des zones UB et 1AU que les constructions devront être édifiées soit à l'alignement, soit en recul indiqué au plan d'alignement des voies automobiles. Or, cette disposition s'avère difficile à respecter et à mettre en place pour des projets de construction contemporaine souhaitant s'implanter sur la commune de VOID-VACON. L'imposition pour les constructions nouvelles de s'implanter au strict alignement des voies automobiles ne convient pas car cela laisse trop peu de liberté aux pétitionnaires qui se voient dans l'obligation d'édifier leur construction sur la limite avant de la parcelle. A cause de cette disposition trop stricte, les permis de construire se voient refusés et les prescriptions relatives à la création de places de stationnement en dehors du domaine public ne peuvent pas être honorées par manque de place libre sur l'avant de la parcelle.

A l'article 7 des zones UB et 1AU, une ambiguïté rédactionnelle amène les instructeurs de permis de construire à se questionner sur l'application concrète des prescriptions. La compréhension des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives est remise en cause et doit être clarifiée pour qu'aucun doute ne subsiste à l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Comme pour l'ensemble des articles du règlement du PLU, il faut veiller à ce que la rédaction des articles 6 et 7 ne prête pas à des interprétations et ne donne pas lieu à des applications autres que celles souhaitées au départ. La clarté du règlement est subordonnée à sa concision. Le règlement doit être le plus concis possible et rédigé en évitant les formules superflues. Une règle d'urbanisme doit être rédigée de façon précise. Ainsi, les phrases employées doivent être simples. Or, ce n'est pas le cas dans le PLU de VOID-VACON qui doit être remanié pour cette raison.

b) Rédaction des articles 6 et 7 : finalité des règles d'implantation

Les articles 6 et 7 des règlements des PLU (comme d'ailleurs ceux des POS) édictent les prescriptions relatives à l'implantation des constructions. La détermination du contenu de ces deux séries de prescriptions revêt une très grande importance. Ce contenu va en effet très largement déterminer la morphologie urbaine, c'est-à-dire la structure du tissu urbain et la vision que l'on peut en avoir.

Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (**article 6**) ont une finalité « urbanistique ». Elles constituent l'une des composantes du règlement qui contribuent à modeler la forme urbaine. L'implantation des constructions, à l'alignement ou en retrait de celui-ci, va en effet directement impacter l'apparence du tissu urbain à partir des endroits accessibles au public (en particulier les rues).

À la différence de celles édictées par l'article 6, qui ont une finalité exclusivement « urbanistique », les prescriptions de l'**article 7** ont une finalité mixte. En effet, au-delà de l'incidence qu'elles ont sur la constitution du tissu urbain, elles sont destinées à limiter les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus.

Seules les règles régissant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives sont obligatoires (cf. article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme).

c) Adaptation du règlement des articles 6 et 7

Article 6

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, deux types de règles peuvent être envisagés :

- **soit une implantation en limite de la voie publique,**
- **soit une implantation en retrait de cette limite.**

Lorsque l'implantation est imposée « à l'alignement » de l'emprise publique, les constructions doivent être implantées en limite de la voie, l'objectif alors recherché étant de créer un front bâti continu le long de la voie.

C'est cette rédaction qui avait été retenue dans le PLU de VOID-VACON. Or, en zone UB (zone caractéristique des extensions urbaines pavillonnaires) et en zone 1AU (zone non équipée pour l'heure destinée à accueillir des constructions nouvelles à vocation d'habitat notamment), cette notion de conservation d'un front bâti aligné sur le domaine public n'est pas utile. Elle est même contraire à la typologie architecturale que l'on retrouve ou que l'on s'attend à trouver dans ces deux zones d'habitat « moderne ».

Dans ces cas, les PLU imposent souvent en zone pavillonnaire un **recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement**. Cela correspond à une tendance spontanée des acquéreurs qui désirent souvent disposer d'un jardin sur l'avant de la maison. La construction à l'alignement risque par ailleurs de poser des problèmes de débordement sur le domaine public, notamment si une isolation par l'extérieur ou un balcon doivent être réalisés après construction de la maison. L'obligation de construire à l'alignement n'est pas non plus favorable à l'usage dans le cas d'une parcelle située sur le côté nord d'une rue orientée est/ouest : la façade ensoleillée (celle où l'on souhaite généralement ouvrir les fenêtres) se retrouve alors immédiatement sur la rue. Du point de vue des services instructeurs, le recul de 5 m permet surtout de garer la voiture devant la maison sans encombrer le domaine public.

Une règle spécifique aux zones UB et 1AU est donc introduite dans le PLU de VOID-VACON pour plus de souplesse sur ces secteurs d'habitat récent ou futur. Cette règle impose un **recul minimal de 5 m par rapport à la limite des voies publiques** pour permettre l'aération du tissu urbain caractéristique des zones résidentielles et la réalisation de places de stationnement conformément à l'article 12 du règlement du PLU (stationnement en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés, à l'intérieur des propriétés).

***L'actuel règlement de la zone UB et de la zone 1AU stipule les mentions suivantes.
Il va être modifié ainsi :***

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

~~6.1. Les constructions devront être édifiées soit à l'alignement, soit en recul indiqué au plan d'alignement des voies automobiles.~~

→ **6.1. A défaut d'indication graphique indiquée au plan de zonage, toute construction devra être édifiée en respectant un recul minimal de 5 m par rapport à la limite des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer.**

6.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article 7

Comme précédemment indiqué, les prescriptions édictées par l'article 7 du règlement du PLU relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ont une finalité mixte.

Au-delà des préoccupations strictement urbanistiques, la fixation des normes d'implantation par rapport aux limites séparatives peut en effet poursuivre des objectifs relevant en principe du Code Civil. Les règles contenues dans les articles 676 à 679 du Code Civil sont relatives aux ouvertures dans les murs (jours et fenêtres) ainsi qu'aux vues et sont inspirées par le souci de concilier la possibilité de chacun de recevoir lumière et soleil et le droit du voisin à l'intimité.

Toutefois, certaines prescriptions inspirées du Code Civil, telles que celles fixant la distance par rapport aux limites séparatives, en fonction de la destination des pièces (distance plus importante pour les pièces principales) sont devenues inapplicables dès lors que les plans intérieurs des constructions ne peuvent plus être exigés des pétitionnaires au moment du dépôt de permis.

En matière d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, le PLU de VOID-VACON n'est pas explicite et la rédaction de l'article 7 des zones UB et 1AU peut porter à confusion. Aussi, pour simplifier l'application des prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, il est proposé une nouvelle rédaction, sans y introduire de différenciation particulière entre les limites latérales et les limites de fond de parcelle.

Dans les zones pavillonnaires, l'implantation en limite de propriété obéit le plus souvent à une règle alternative :

- **soit une implantation en limite(s) séparative(s),**
- **soit une implantation en retrait des limites séparatives, dans le respect d'une distance calculée par rapport à la hauteur de la construction et avec un recul minimum.**

En matière de distance par rapport aux limites séparatives, le PLU de VOID-VACON reprend le Règlement National d'Urbanisme (article R111-18) qui régit l'implantation et la hauteur des constructions par rapport aux limites parcellaires autres que celles donnant sur une voie publique ou privée : **implantation en limite de propriété ou recul de H/2 avec un minimum de 3 m.** À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

À l'exception des constructions situées sur la limite de propriété, il est donc fixé un retrait obligatoire par rapport aux limites latérales. Imposer un retrait par rapport aux limites latérales contribuera nécessairement à aérer le tissu urbain.

Le retrait par rapport aux limites séparatives peut être imposé généralement sous trois formes :

- **une distance minimale constante,**
- **une distance fixe,**
- **une distance variable, en fonction de la hauteur de la construction.**

Dans les trois cas, la marge d'isolement peut être modulée pour tenir compte de la profondeur de la construction.

Dans l'objectif de préserver les caractéristiques paysagères des quartiers résidentiels, la diversité des tailles de parcelles et la qualité des espaces non bâtis contribuant à leur caractère verdoyant, les implantations doivent majoritairement se faire en recul des limites séparatives.

Le PLU de VOID-VACON impose donc, en cas de retrait des limites parcellaires, le respect d'une **distance minimum au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut, sans être inférieure à 3 m**. Le but est de ne pas dénaturer le paysage urbain existant et de poursuivre cette homogénéité urbanistique.

**L'actuel règlement de la zone UB et de la zone 1AU stipule les mentions suivantes.
Il va être modifié ainsi :**

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.~~

~~7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.~~

→ 7.1. Toute construction principale doit être implantée :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, dans les conditions précisées ci-dessous.

→ 7.2. Lorsqu'elle ne touche pas la limite séparative, la construction principale doit être implantée en retrait des limites séparatives, en respectant une distance entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L \geq H/2$, avec 3 m minimum).

7.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

→ 7.4. Les abris de jardin peuvent être édifiés soit en limite séparative, soit en recul d'au moins 1 m par rapport à celle-ci.

7.5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Ces modifications seront valables en zones UB et 1AU du PLU de VOID-VACON.

Conclusion

Les enjeux de cette modification simplifiée sont d'assouplir et de clarifier les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport au domaine public et aux limites séparatives pour éclaircir la situation, faciliter la compréhension des règles et l'application du droit des sols.

Répondant aux dispositions du Grenelle de l'Environnement, ces propositions ne portent pas atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme. Il est donc possible de procéder à sa modification simplifiée.