

Commune de Goincourt

**12 rue Jean JAURES
60 000 GOINCOURT**

Courriel : mairie-goincourt@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME Modification n°2



RAPPORT DE PRESENTATION

PLU Approuvé le : 12 Juillet 2012
Modification simplifiée n°1 :
approuvée le 16 octobre 2014

Vu pour être annexé à la délibération du :

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
Rappel règlementaire	3
Les objectifs de la modification du PLU	3
Contenu du document	4
I) LES MODIFICATIONS APPORTEES A LA ZONE 2AUm	5
A) La réduction de la zone 2AUm et N et leur reclassement en zone A	6
1/ La nature de la modification	6
2/ La justification de la modification	8
3/ Mise en œuvre de la modification	10
B) La création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur la zone 2AUm	11
1/ La nature de la modification	11
2/ La justification de la modification	11
3/ Mise en œuvre de la modification	11
II) LA SUPPRESSION DE DEUX EMPLACEMENTS RESERVES	12
A) La suppression de l'emplacement réservé n°2	13
1/ La nature de la modification	13
2/ La justification de la modification	14
3/ Mise en œuvre de la modification	14
B) La suppression de l'emplacement réservé n°15	15
1/ La nature de la modification	15
2/ La justification de la modification	16
3/ Mise en œuvre de la modification	16
III) LA CREATION DE DEUX SECTEURS Nhd DE TAILLES ET DE CAPACITES D'ACCUEILS LIMITES (STECAL)	17
La création de STECAL à l'entrée du hameau de l'italienne et près du cours d'eau de l'Avelon ..	18
1/ La nature de la modification	18
2/ La justification de la modification	21
3/ Mise en œuvre de la modification	24

PREAMBULE

Par délibération en date du 12 juillet 2012, le Conseil Municipal de la commune de Goincourt a approuvé les dispositions de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Celui-ci a fait l'objet d'une modification simplifiée qui a été approuvée le 16 octobre 2014.

Conformément à l'article L 153-37 du code de l'urbanisme, la procédure de modification est engagée à l'initiative du maire par arrêté en date du

Rappel règlementaire

L'article L153-31 dispose que : « *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.*

Conformément à l'article L 153-41 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme est soumis à la procédure de modification de droit commun « *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. »*

Compte tenu des évolutions du document d'urbanisme souhaités par la commune de Goincourt et décrit ci-dessous, il y a lieu de recourir à la procédure dite de « modification » du PLU conformément à l'article L153-41 3° du code de l'urbanisme.

Les objectifs de la modification du PLU

Les changements apportés au PLU de Goincourt ont pour objectif de :

- Réduire la surface d'une zone à urbaniser (2AUm), ainsi que la zone N (naturelle) et les reclasser en zone A (agricole)
- Créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur la zone 2AUm
- Supprimer l'emplacement réservé (ER) n°2
- Supprimer l'emplacement réservé (ER) n°15
- Créer en zone N, deux secteurs « Nhd » de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) caractérisées par la présence de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Modifier le règlement de la zone N en précisant les règles spécifiques au secteur « Nhd »

Contenu du document

Le présent rapport concerne la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Goincourt, laquelle ne couvre qu'une partie du territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de modification du PLU qui comprend, en tout :

- le rapport de présentation de la modification
- l'ajout d'une OAP (pour le secteur 2AUm)
- la carte du zonage modifiée (réduction des zones 2AUm et N reclassées en A /suppression des ER n°2 et 15 / création de deux secteurs Nhd)
- le règlement écrit de la zone N modifié
- la liste des emplacements réservés modifié

Ce rapport a pour objectif, d'apporter une information générale sur les problématiques rencontrées par la commune et les solutions qu'ils appellent. Il s'agit également d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues dans la modification n°2 du PLU.

Le présent rapport est scindé en 3 parties :

- 1- Les modifications apportées à la zone 2AUm
- 2- La suppression de deux emplacements réservés
- 3- La création de deux secteurs Nhd de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)

I) LES MODIFICATIONS APPORTEES A LA ZONE 2AUm

Les modifications proposées concernent :

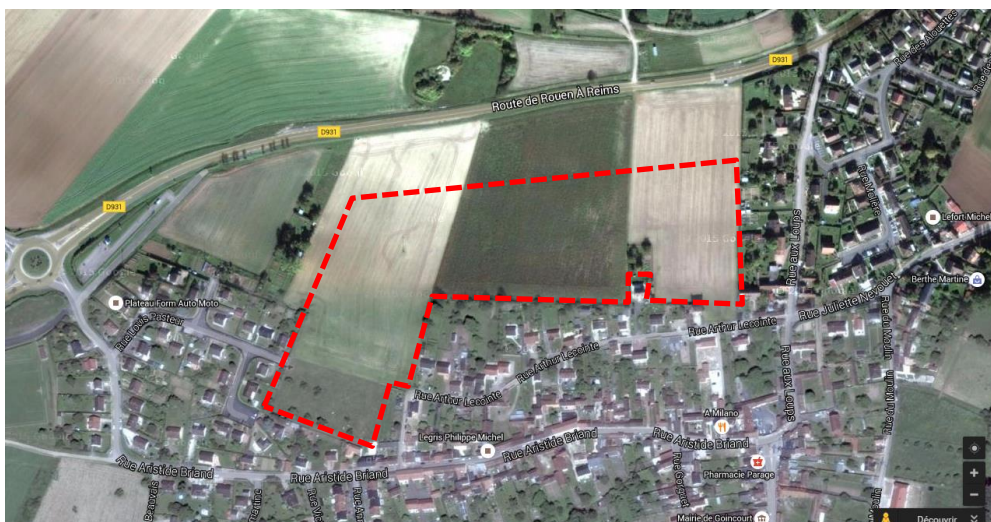
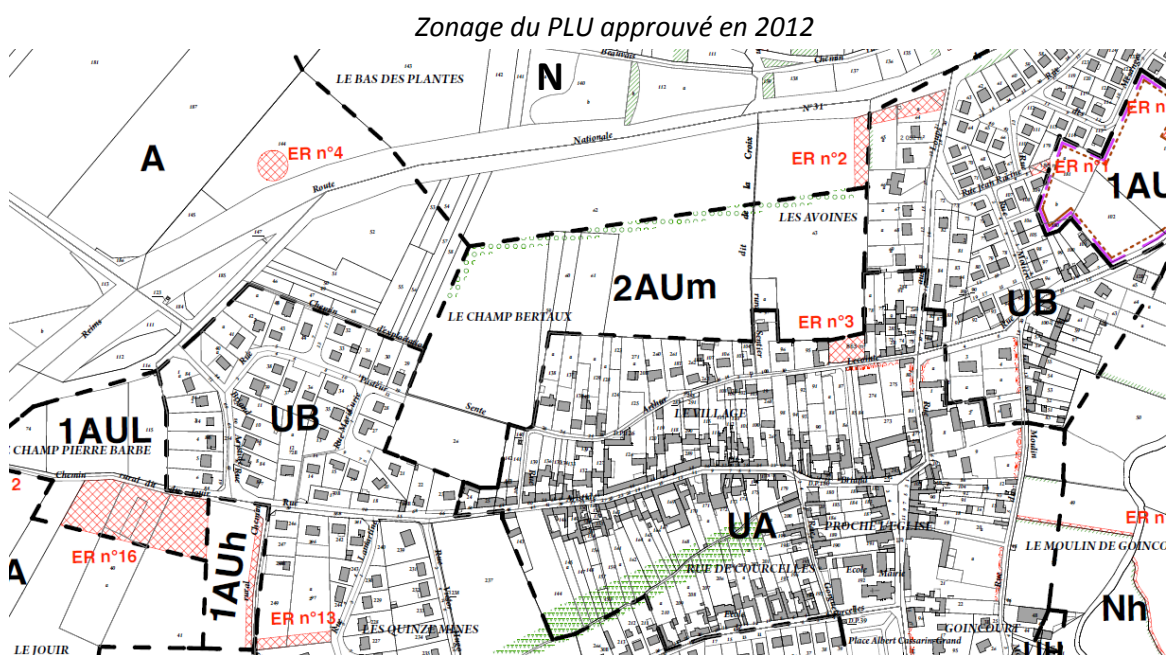
- La réduction de la zone 2AUm (à urbaniser), ainsi que de la zone N (naturelle) et leur reclassement en zone A (agricole)
- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le nouveau secteur 2AUm

A) La réduction de la zone 2AUm et N et leur reclassement en zone A

1/ La nature de la modification

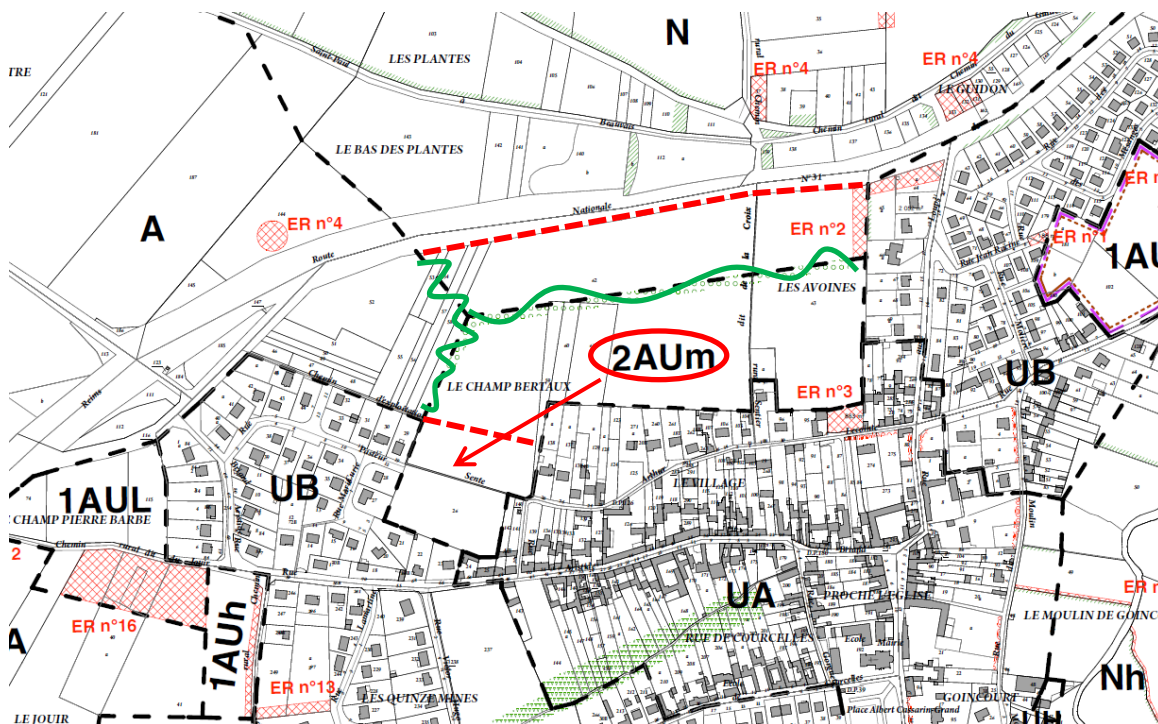
- La zone 2AUm avant modification

La zone 2AUm est située entre la partie agglomérée du bourg et la route départementale (RD) 931 au nord de la commune. Elle couvre au total une superficie d'environ 6,1 hectares. Le PLU approuvé en 2012 destinait cette zone pour y construire des habitations à long terme. La zone fait actuellement l'objet d'une exploitation agricole comme le montre la photo aérienne ci-dessous.

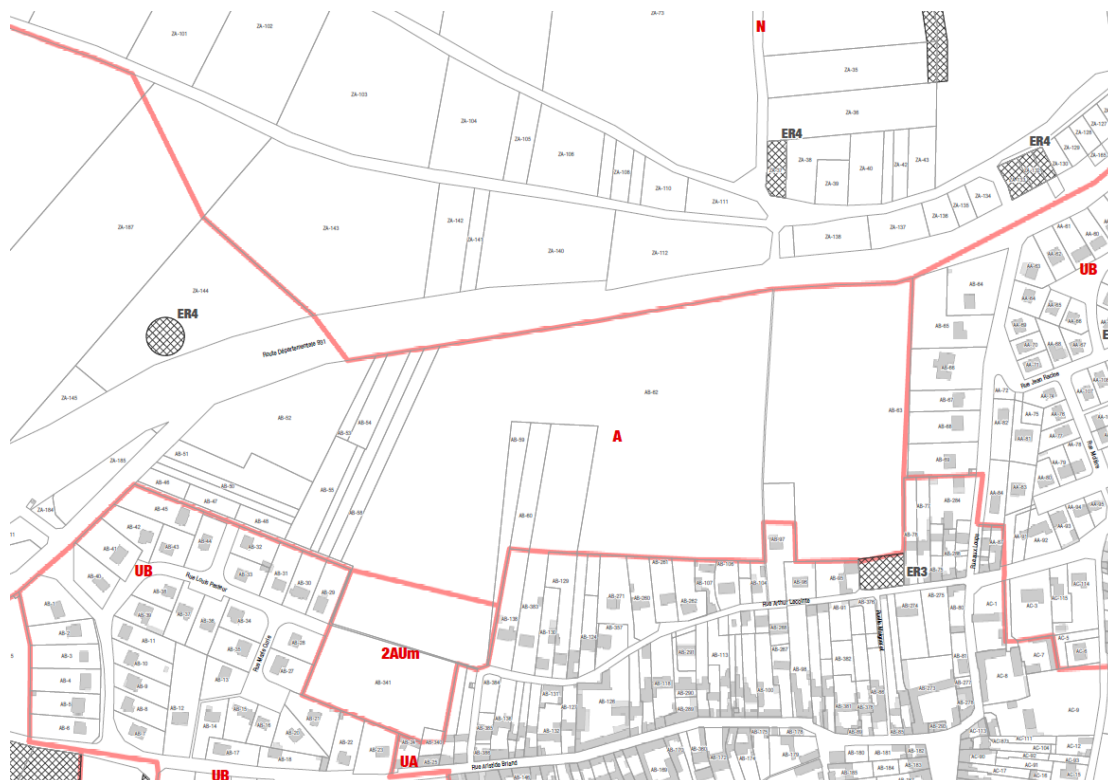


- La zone 2AUm après modification

La modification consiste d'une part à réduire la zone 2AUm d'environ 49 000 m² (4,90ha) en la contenant dans l'enveloppe agglomérée entre la zone UB et la zone UA et d'autre part à remplacer ces terrains par une zone agricole (A) jusqu'à la route départementale puisqu'il s'agit de parcelles cultivées. Cela implique donc de réduire la zone N qui descendait au-delà de la route départementale sur les terrains agricoles d'environ 30 227 m² (3ha) et de la transformer en zone agricole (A).



Ainsi le nouveau zonage proposé dans la modification voit la zone agricole (A) étendue de près de 8ha. La zone 2AUm quant à elle est réduite à 1,2ha comme le montre le nouveau zonage ci-dessous.



- Tableau des superficies des zones

La modification du PLU fait évoluer la destination des zones à urbaniser (2AUm) et naturelle (N) qui se voit reclasser en zone agricole (A) en conformité avec l'usage de ces terrains qui sont actuellement cultivés.

ZONE	PLU approuvé	PLU modifié	Variation
U	72 ha 20	72 ha 20	0
1 AU	6 ha 80	6 ha 80	0
2 AUm	6 ha 10	1 ha 20	- 4 ha 90
2 AUe	2 ha	2 ha	0
N	413 ha 30	410 ha 28	- 3 ha 02
A	151 ha 60	159 ha 52	+ 7 ha 92
TOTAL	652 ha	652 ha	0

2/ La justification de la modification

La commune avait inscrit dans son Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2012 des zones d'extensions futures consacrées à l'habitat (1AUh et 2AUm). Ces zones ont pour vocation de permettre le développement du village et l'accueil de nouveaux habitants conformément au PADD (projet d'aménagement et de développement durable) adopté par le conseil municipal. La zone classée en 2AU avait pour but de programmer dans le temps l'urbanisation des différents secteurs et ainsi d'éviter une progression démographique trop rapide. Il convient de rappeler qu'une zone AU peut être doté d'un échancier.

Pour mémoire, une zone 1AU est une zone dans laquelle un règlement a été édicté qui indique les conditions à respecter pour aménager et urbaniser la zone. Il s'agit le plus souvent d'une urbanisation à court terme puisque les réseaux arrivent en bordure de zone.

Une zone 2AU correspond en revanche à une zone dont on ne souhaite pas une urbanisation rapide ; soit parce que la forme urbaine ou le programme de construction n'est pas défini, soit parce que le foncier n'est pas disponible ; soit parce que cette zone ne s'inscrit pas dans les priorités de la commune (réserve foncière). Dans cette hypothèse, l'urbanisation est repoussée à une échéance ultérieure (moyen ou long terme).

Les zones 2AU n'étant pas viabilisées, il revient aux aménageurs (privés ou publics) de réaliser les équipements qui permettront de desservir les terrains et d'accueillir les constructions (adduction d'eau potable, réseau d'assainissement, d'électricité, d'eaux pluviales, voirie, ...)

Lorsque la commune souhaitera ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU elle est tenue de modifier ou de réviser son document d'urbanisme, puis de le soumettre à enquête publique avant approbation par le conseil municipal (cf : article R151-20 du code de l'urbanisme).

En l'espèce, trois motifs ont guidés le choix de réduction de la zone 2AUm :

- La mise en conformité avec le SCOT et la lutte contre l'étalement urbain
- Le constat d'un nombre de terrains urbanisable à court terme suffisant au regard des prévisions de croissance de la commune
- La volonté de préserver une marge de manœuvre pour une urbanisation à plus long terme

- *Une réduction des zones à urbaniser conforme au SCOT du Beauvaisis*

Le SCOT du Beauvaisis approuvé le 12 décembre 2014 incite les communes membres de l'agglomération à lutter contre l'étalement urbain en faisant un effort significatif de réduction de 130ha de zones à urbaniser à vocation d'habitat à l'échelle de la communauté d'agglomération.

Ainsi, à l'occasion de la modification de son PLU, la commune de Goincourt a réexaminé la nécessité de conserver ou non les zones à urbaniser sur le long terme (2AU). Il résulte de cette réflexion, que la commune dispose d'une seule zone 2AU à vocation d'habitat.

En parallèle, il existe un nombre suffisant de terrains à urbaniser dans la commune pour répondre à ces besoins immédiats d'urbanisation.

Par conséquent, la zone 2AUm de 6,1 ha apparaît comme étant surdimensionnée par rapport aux besoins immédiats de la commune. Il est donc proposé de réduire la zone de 4,9ha afin qu'elle atteigne à présent 1,2ha.

- *Un nombre de terrains urbanisable suffisant à court terme pour répondre aux objectifs de croissance de la commune*

La commune de Goincourt a retenu dans ces projections de croissance démographique d'atteindre environ 1 700 habitants à l'horizon 2025 (cf : rapport de présentation p52). Pour accueillir ces ménages supplémentaires, le rapport de présentation a estimé qu'il était nécessaire pour cela de construire environ 132 nouveaux logements.

Ces nouvelles constructions pourront être localisées à la fois au sein du tissu urbain existant, ainsi que dans les zones 1AUh comme le démontre le tableau ci-dessous faisant une simulation théorique de la capacité d'accueil des principaux espaces constructibles dans la commune après modification du PLU. A noter que cette liste n'est pas exhaustive et que la densité indicative dans le SCOT pour les villes portes est de 25 logements /ha.

Zone PLU	Localité	Superficie	Densité indicative moyenne	Capacité d'accueil théorique	TOTAL LOGEMENTS APRES MODIFICATION DU PLU
UA	Rue du Moulin (parcelles AC n°49/50/125)	0,70 ha	58 lgts / ha	40 logements	40
UB	Autour du château (parcelles AD n°139/142)	2 ha	25 lgts / ha	50 logements	50
UB	Rue des potiers / en front de rue devant la zone 1AUh	0,34 ha	18 lgts / ha	6 logements	6
1AUh	Le Ré / L'argilière	1,8 ha	15 lgts /ha	22 logements	63
1AUh	Le feu saint-Jean / rue des potiers	1,8 ha	17 lgts/ha	32 logements	
1 Auh	Le jour	0,6 ha	15 lgts /ha	9 logements	
TOTAL					159

Ainsi, en théorie la commune de Goincourt dispose de suffisamment de terrains à court terme pour pouvoir construire un nombre de logement satisfaisant au regard des prévisions de croissance démographique. Cette simulation théorique nécessite toutefois d'être nuancée compte tenu du phénomène de rétention foncière qui est par définition imprévisible.

En conclusion, le fait de réduire de près de 4,9 hectares la zone 2AU apparait tout à fait cohérent avec les objectifs de croissance de la commune inscrit dans le PADD (projet d'aménagement et de développement durable), ainsi qu'avec les objectifs nationaux de lutte contre l'étalement urbain.

- *La volonté de préserver la possibilité d'une urbanisation à plus long terme*

Il est apparu nécessaire de réduire la zone 2AUm et non pas de la supprimer, car la commune souhaite préserver une marge de manœuvre pour une urbanisation du bourg à plus long terme.

La solution urbaine qui s'est révélée être la plus appropriée, consiste à inscrire la limite de la nouvelle zone 2AUm dans le prolongement de l'enveloppe urbaine existante (zone UB). L'objectif est de former un trait d'union cohérent entre la partie historique du village (zone UA) et son extension pavillonnaire (zone UB).

Au final, la nouvelle zone 2AUm avec ses 1,2 ha représente un potentiel constructible d'une trentaine de logements à long terme.

3/ Mise en œuvre de la modification

Les changements apportés au PLU sur la zone 2AUm sont repris dans :

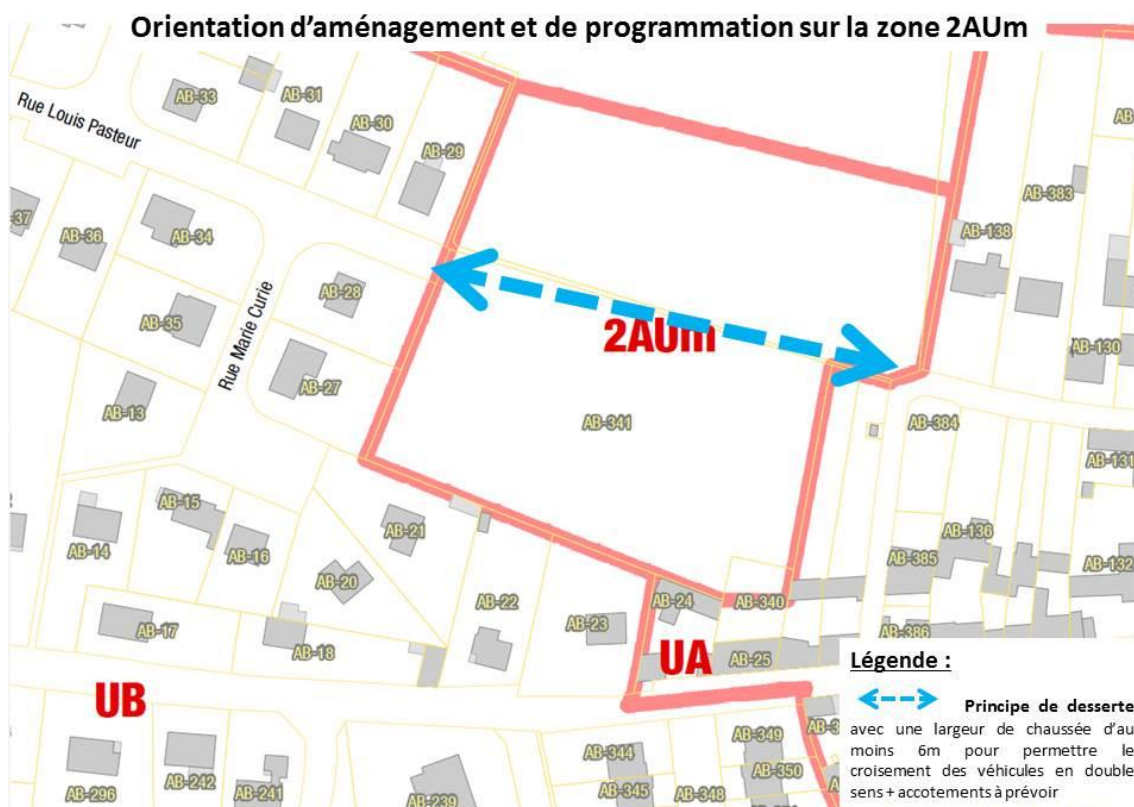
- le présent rapport de présentation
- le plan de zonage modifié

B) La création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur la zone 2AUm

1/ La nature de la modification

A l'occasion de la réduction de la zone 2AUm, la commune de Goincourt souhaite confirmer la vocation du sentier comme axe de passage des véhicules.

Pour cela, une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est créée sur la zone 2AUm.



2/ La justification de la modification

Ainsi, le sentier devra être transformé en véritable voie de circulation reliant la rue Louis Pasteur à la rue Arthur Lecointe. De plus, la nouvelle voirie matérialisée par des pointillés bleus devra respecter au moins 6m de largeur de chaussée afin de permettre le croisement des véhicules. A cette largeur minimale de chaussée, il conviendra d'ajouter la largeur pour les accotements (trottoirs, noues éventuelles, etc).

3/ Mise en œuvre de la modification

Concrètement, la mise en œuvre de cette modification se traduit par l'ajout d'une nouvelle OAP dans le PLU

II) LA SUPPRESSION DE DEUX EMPLACEMENTS RESERVES

Les modifications proposées concernent :

- La suppression de l'emplacement réservé (ER) n°2
- La suppression de l'emplacement réservé (ER) n°15

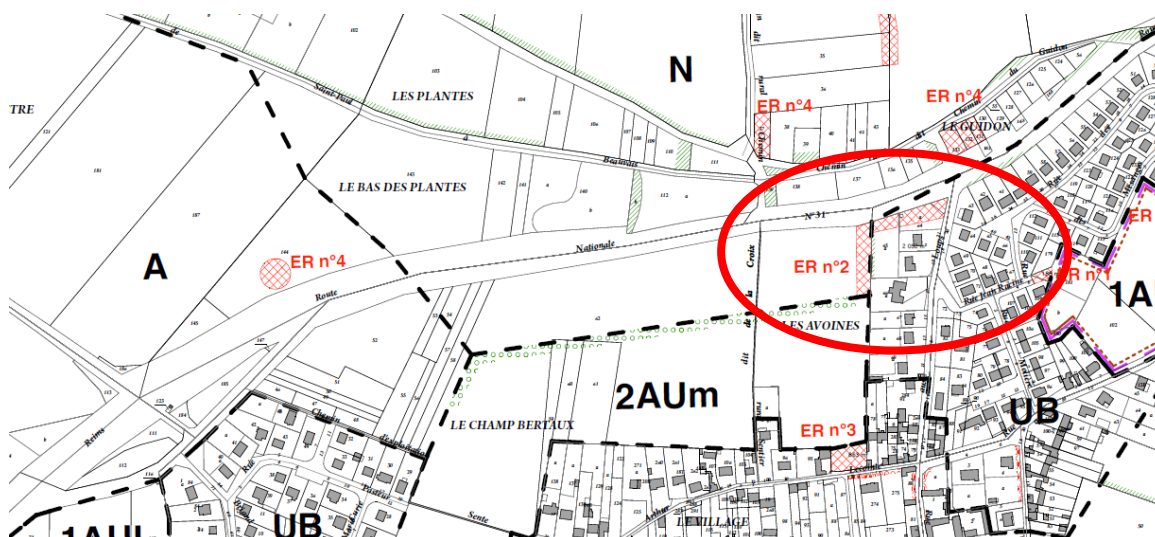
A) La suppression de l'emplacement réservé n°2

1/ La nature de la modification

- L'ER n°2 avant modification

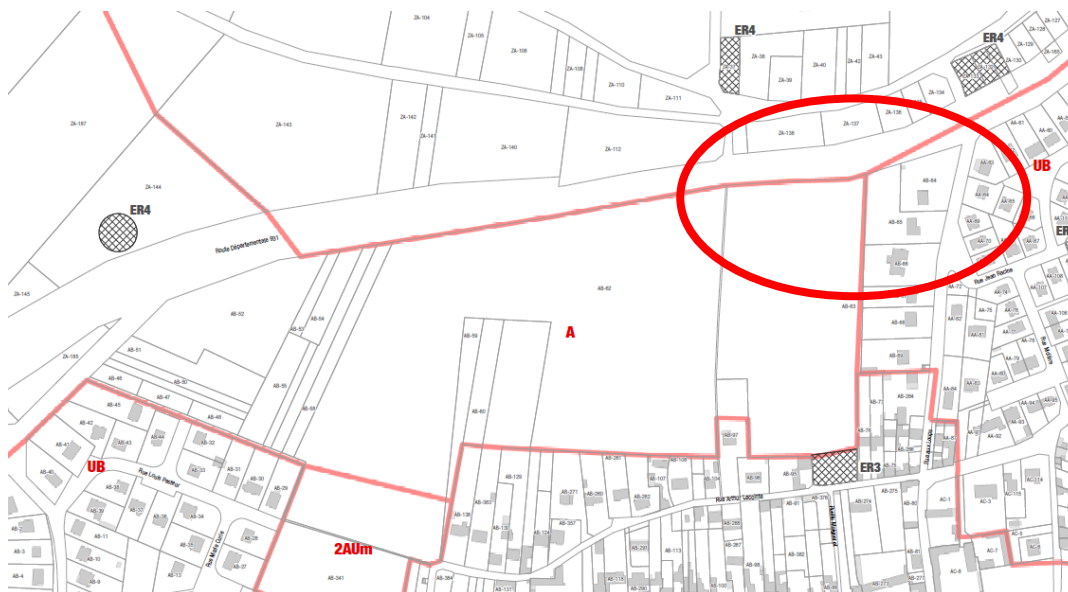
L'emplacement réservé n°2 d'une superficie de 2 052 m² avait pour objectif de réaliser une nouvelle voie d'accès communale au secteur 2AUh "Le Champ Bertaux et les Avoines" en entrant par le nord de la zone.

Zonage du PLU approuvé en 2012



- L'ER n°2 après modification

La modification apportée au PLU consiste à supprimer l'emplacement réservé n°2 à la fois sur un plan cartographique mais aussi dans la liste des emplacements réservés.



2/ La justification de la modification

Dans la mesure où la zone 2AUm a été réduite et ne s'étend plus sur l'arrière des habitations, il n'apparaît plus pertinent de maintenir un emplacement réservé pour créer une voie débouchant sur un secteur agricole.

Par conséquent, l'objet de l'ER n°2 devenant caduc il y a lieu de le supprimer puisqu'il n'a pas encore fait l'objet d'une acquisition par la commune.

3/ Mise en œuvre de la modification

La suppression de l'ER n°2 se fait sur deux documents :

- sur la carte du zonage
- dans la liste des emplacements réservés

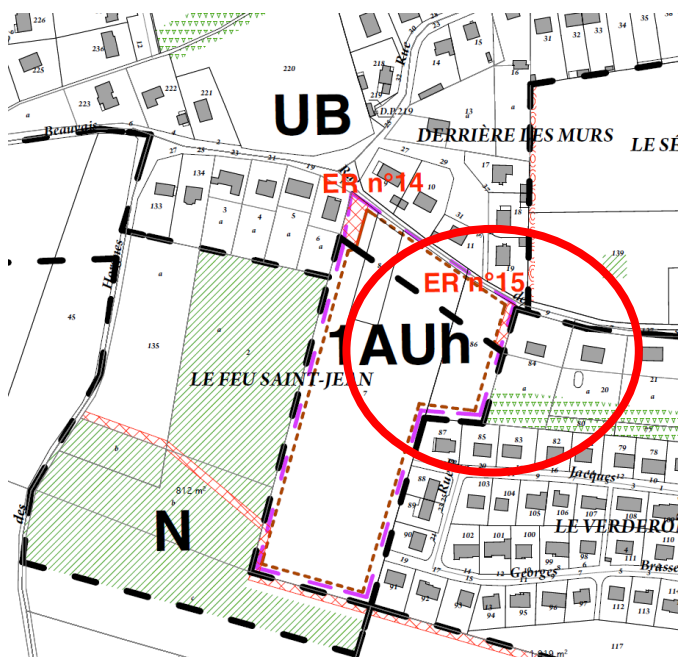
B) La suppression de l'emplacement réservé n°15

1/ La nature de la modification

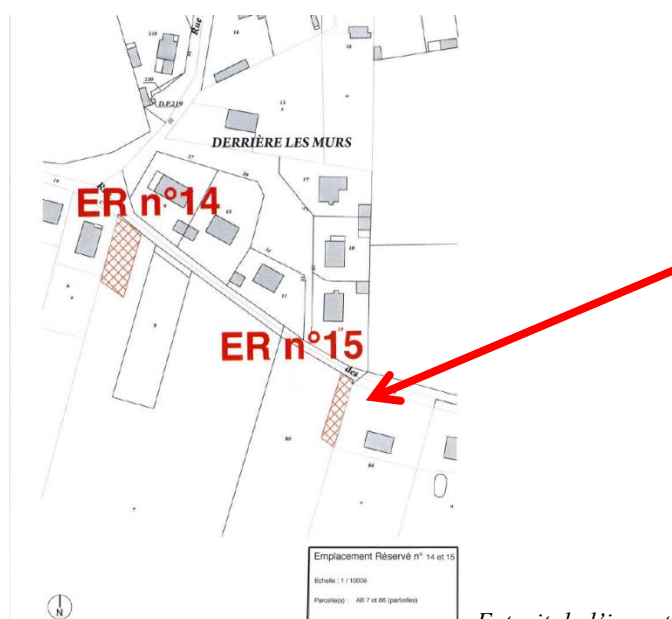
- L'ER n°15 avant modification

L'emplacement réservé n°15, d'une superficie de 190 m², se situe à l'Est de la parcelle cadastrée section AB n°86. A noter que l'ER n°15 ne va pas jusqu'au bout de la parcelle et ne se prolonge pas sur la zone 1AUh.

Il a pour objectif de créer un aménagement piéton afin de relier la rue des potiers au secteur 1AUh « Le feu Saint-Jean » comme le montre le plan de zonage de la commune au 1/2000e ci-dessous.



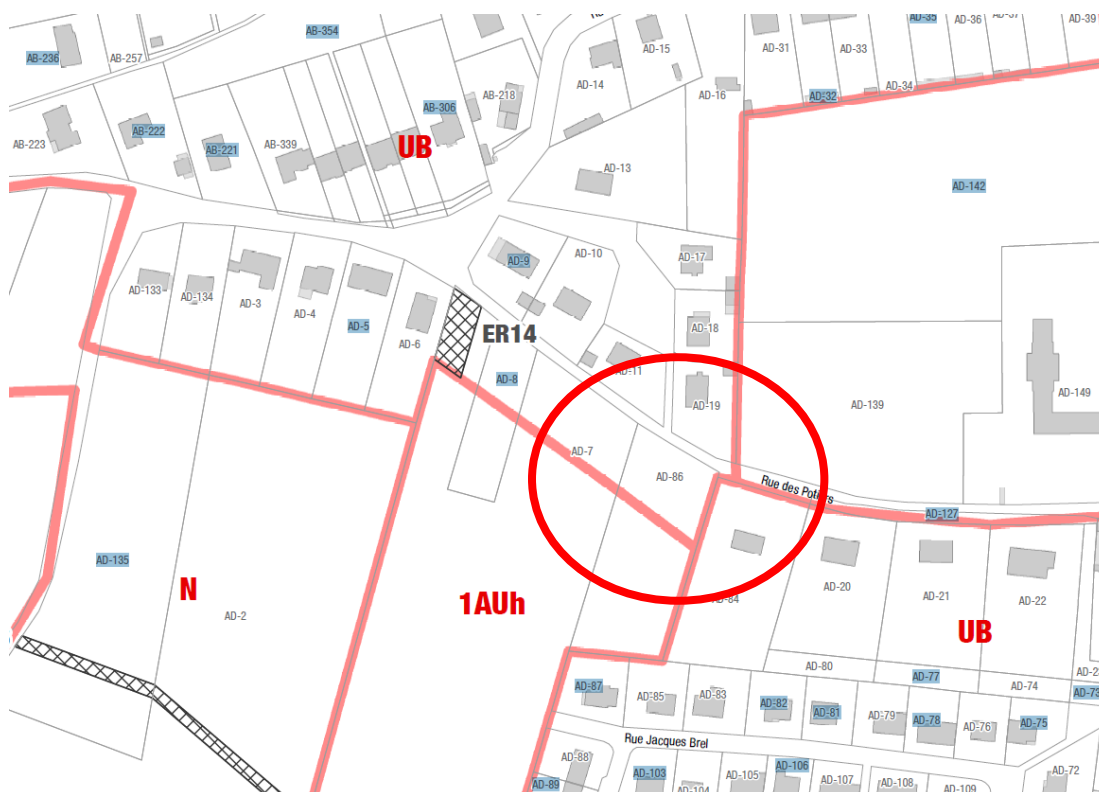
Extrait du plan de zonage approuvé en 2012



Extrait de l'inventaire des emplacements réservés

- L'ER n°15 après modification

La modification du PLU a pour but de supprimer l'emplacement réservé n°15 et l'idée d'un cheminement piéton à cet endroit comme le montre la carte du zonage ci-dessous.



2/ La justification de la modification

La commune a délivré un permis d'aménager afin d'urbaniser l'ensemble de la zone 1AUh. A cette occasion, il est apparu que les espaces publics internes à cette opération de lotissement permettent d'assurer une bonne circulation des piétons.

Par conséquent, l'ER n°15 qui visait à créer un cheminement piéton à part entière n'apparaît plus comme étant nécessaire, il y a donc lieu de le supprimer puisqu'il n'a pas encore fait l'objet d'une acquisition par la commune.

3/ Mise en œuvre de la modification

La suppression de l'ER n°15 se fait sur deux documents :

- sur la carte du zonage
- dans la liste des emplacements réservés

III) LA CREATION DE DEUX SECTEURS Nhd DE TAILLES ET DE CAPACITES D'ACCUEILS LIMITEES (STECAL)

Les modifications proposées concernent :

- La création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) à l'entrée du hameau « L'italienne »
- La création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) entre le cours d'eau de l'Avelon et la RN181

La création de STECAL à l'entrée du hameau de l'italienne et près du cours d'eau de l'Avelon

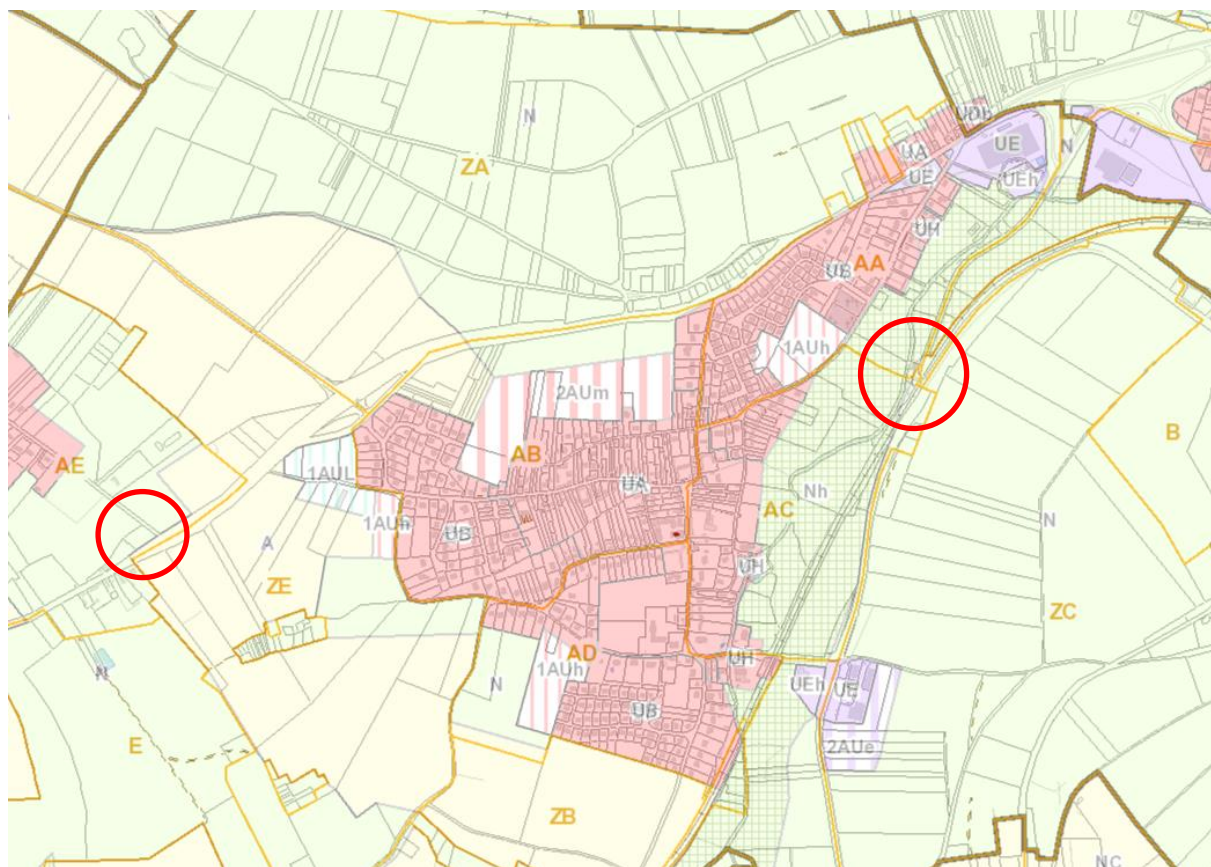
1/ La nature de la modification

- La zone naturelle avant modification

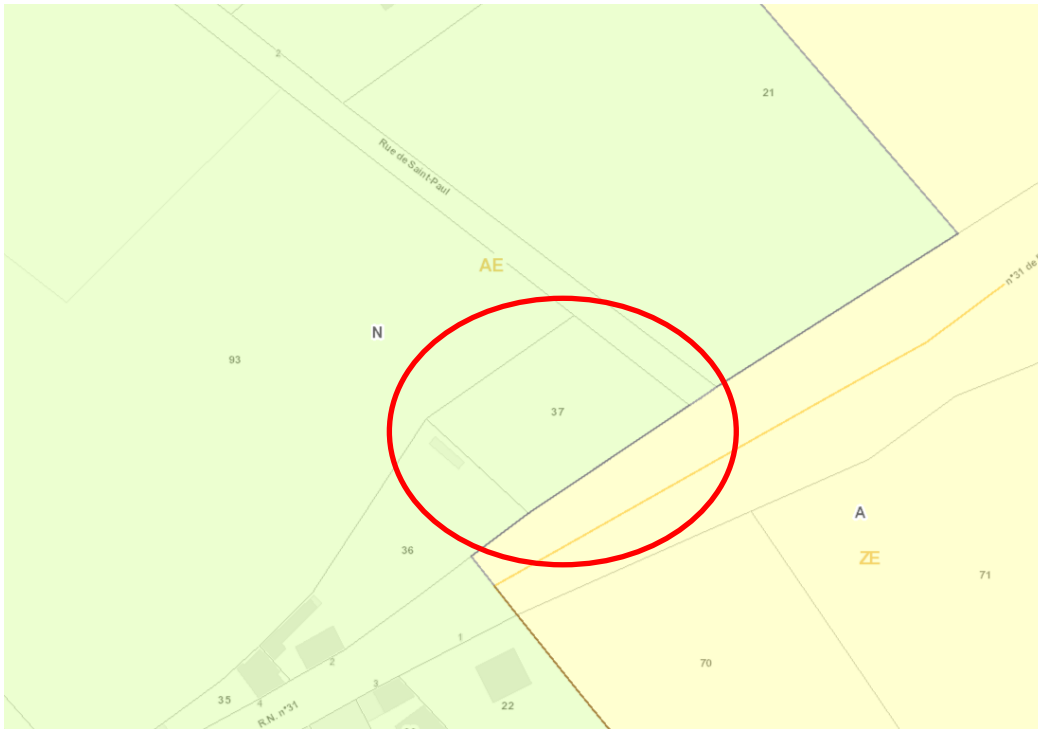
La commune a constaté que deux parcelles situées en zone naturelle ont fait l'objet d'une implantation d'un habitat démontable qui constitue la résidence permanente de leurs occupants.

Il s'agit :

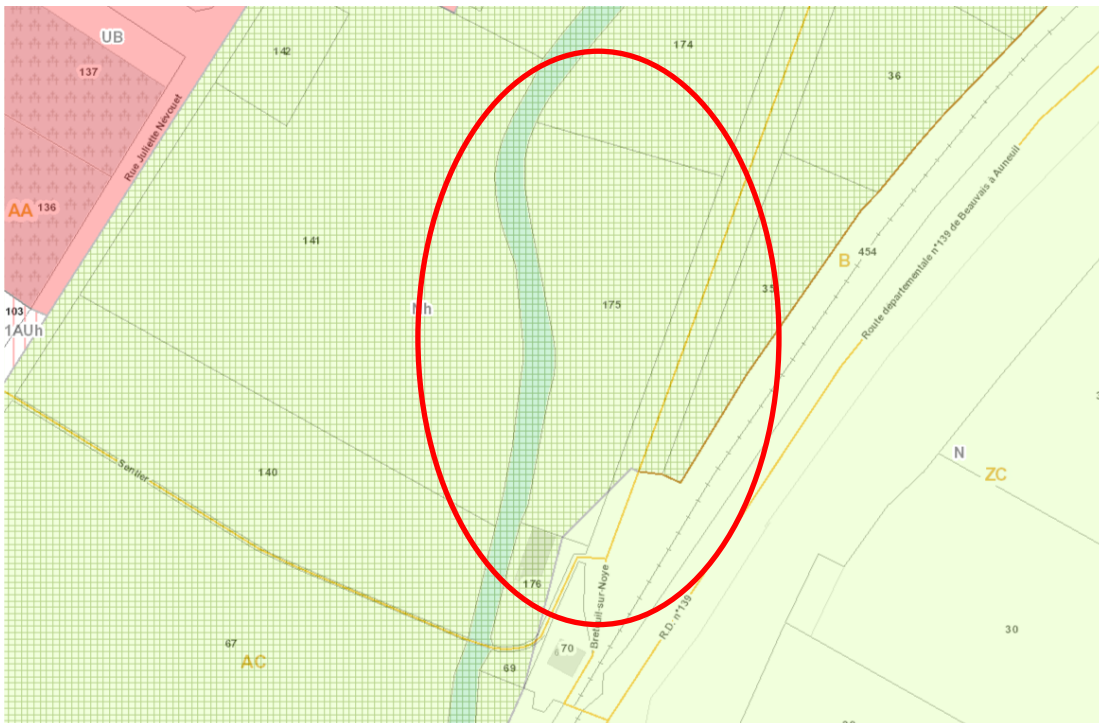
- De la parcelle cadastrée AE n°37 près du hameau de l'Italienne
- De la parcelle cadastrée AA n°175 à l'Est près du cours d'eau de l'Avelon



Zoom sur la parcelle AE n°37 située en zone N



Zoom sur la parcelle AA n°175 située en zone Nh

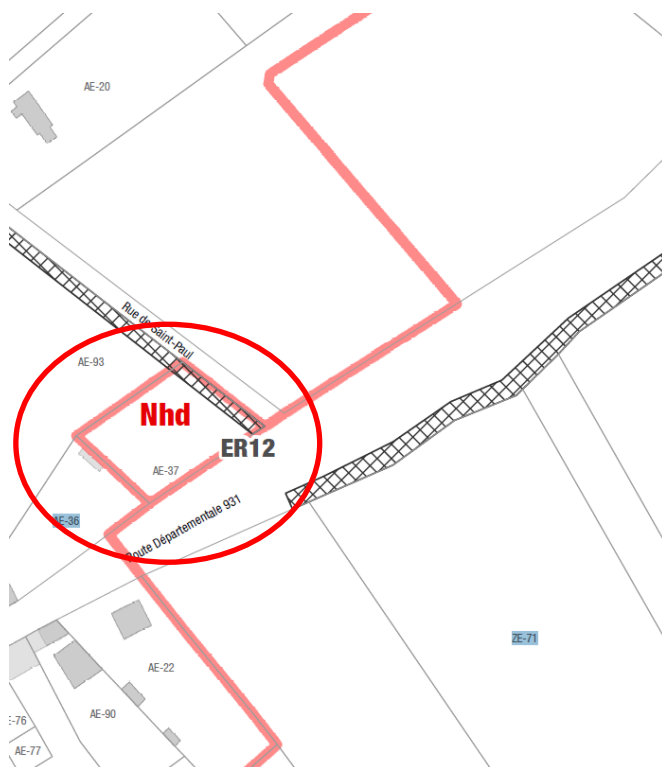


- La zone naturelle après modification

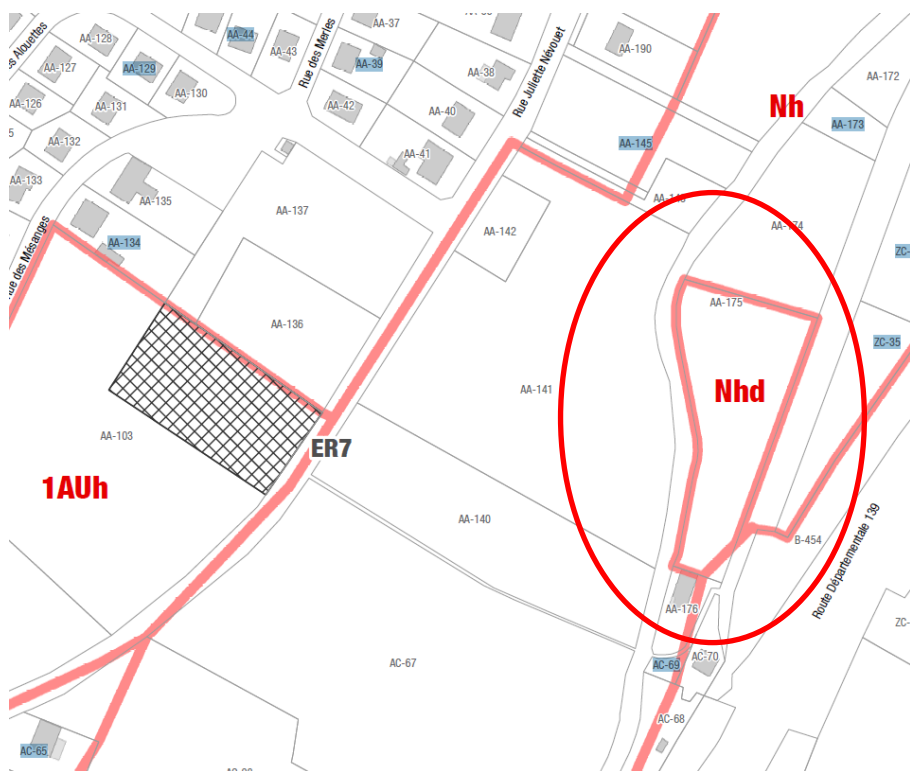
La modification consiste à créer deux nouveaux secteurs « Nhd » de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) afin d'encadrer l'implantation des constructions dans ces zones naturelles.



Zoom sur la parcelle AE n°37 située en zone N



Zoom sur la parcelle AA n°175 située en zone Nh



2/ La justification de la modification

L'article L151-13 du code de l'urbanisme dispose que :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1° Des constructions ;
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

La commune de Goincourt a sur son territoire des terrains situés en zone naturelles où sont implantées des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, c'est-à-dire des terrains relevant de la 3^e catégorie prévue par l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

Il apparaît donc nécessaire de régulariser cette situation existante et de la circonscrire à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL). Pour cela, il est créé un secteur en zone naturelle intitulé « Nhd » en référence à l'habitat démontable autorisé sur ces sites.

- *Les règles spécifiques au secteur Nhd*

L'article R111-51 du code de l'urbanisme définit les caractéristiques d'une résidence démontable :

« Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

L'article L444-1 du code de l'urbanisme définit le régime des autorisations d'urbanisme applicables aux résidences démontables :

« L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs définies par décret en Conseil d'Etat ou de résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, est soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces terrains doivent être situés dans des secteurs constructibles. Ils peuvent être autorisés dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans les conditions prévues à l'article L. 151-13. »

L'article R441-6-1 du code de l'urbanisme les documents complémentaires que le pétitionnaire devra produire à l'occasion de sa demande de permis d'aménager :

« Lorsque la demande porte sur l'aménagement d'un terrain en vue de l'installation de résidences démontables définies à l'article R. 111-51, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et disposant d'équipements non raccordés aux réseaux publics, le demandeur joint à son dossier, en application de l'article L. 111-11, une attestation permettant de s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité, notamment de sécurité contre les incendies, ainsi que des conditions dans lesquelles sont satisfaits les besoins des occupants en eau, assainissement et électricité. Ces conditions sont fixées, le cas échéant, par le plan local d'urbanisme, notamment dans les secteurs délimités en application de l'article L. 151-13.

Cette attestation est fournie sous la responsabilité du demandeur. »

S'agissant des règles d'urbanisme applicables dans les secteurs Nhd, il y a lieu d'adapter le règlement de la zone N en fixant les conditions spécifiques d'implantations des habitats démontables.

Vocation

Il est ajouté un paragraphe précisant la vocation du secteur Nhd qui est caractérisé par la présence de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et formant un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL).

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

Sont autorisés uniquement en secteur Nhd, l'installation, l'extension ou la modification de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Leurs dimensions sont limitées à 60 m² d'emprise au sol. Cette emprise équivaut à la surface minimale neuve d'un logement de type T3 (3 pièces) requise par l'Etat au titre du financement des aides de prêts conventionnés (cf : Arrêté du 25 octobre 1991 modifiant l'arrêté du 1er mars 1978 relatif aux normes de surface et d'habitabilité des logements financés à l'aide de prêts conventionnés)

Article N 4 – Desserte par les réseaux

Conformément à leurs caractéristiques de résidences démontables, ces habitations peuvent être raccordé à des réseaux publics et fonctionné de manière autonome.

Néanmoins, les résidences démontables devront respecter des règles minimales d'hygiène et de sécurité, permettant de satisfaire les besoins des occupants en eau, assainissement et électricité. Pour cela, il sera toléré une desserte en eau par forage et la résidence devra posséder un dispositif de traitement des eaux usées agréés avant rejet en milieu naturel.

Si le pétitionnaire souhaite être raccordé aux réseaux alors il devra se conformer aux règles de raccordement applicables dans le reste de la zone N.

Article N 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non règlementé pour le secteur Nhd

Article N 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est limité à 60m².

Cette emprise équivaut à la surface minimale neuve d'un logement de type T3 (3 pièces) requise par l'Etat au titre du financement des aides de prêts conventionnés (cf : Arrêté du 25 octobre 1991 modifiant l'arrêté du 1er mars 1978 relatif aux normes de surface et d'habitabilité des logements financés à l'aide de prêts conventionnés)

Article N 9 – Hauteur des constructions

La hauteur des résidences démontables est limitée à 3 mètres au faîtage de manière à éviter les étages.

Toutes les autres règles de la zone N (implantation par rapport aux limites séparatives, l'aspect extérieur, etc...) s'appliquent au secteur Nhd.

3/ Mise en œuvre de la modification

La création de ces deux nouveaux secteurs de taille et de capacité d'accueil limité se fait sur deux documents :

- sur la carte du zonage
- le règlement de la zone N