



Plan Local d'Urbanisme COUTICHES

Révision allégée n°1

Notice explicative

Révision allégée
approuvée le :

6 février 2023



Sommaire

SOMMAIRE	2
<i>I. Introduction</i>	3
1. La procédure de révision allégée	3
2. Les modalités de la révision	4
<i>II. Le contenu du dossier</i>	5
<i>III. Situation géographique et administrative de la commune</i>	7
1. Contexte général	7
2. Documents supra-communaux	7
<i>IV. Objets et justifications de la révision allégée</i>	8
1. Les évolutions du règlement	8
a. Afficher de manière explicite que le changement de destination est autorisé en zone UA et UB	8
b. Limiter la hauteur des abris de jardin et annexes en zone UA, UB, A et N	11
c. Revoir la règle concernant l'implantation des extensions	15
d. Clarifier la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées en zone UA et UB	16
e. Clarifier les règles de hauteur des clôtures implantées à la limite de voie	19
f. Autoriser sans ambiguïté les abris de jardin en zone N	22
2. Les évolutions des OAP	22
a. Modifier l'échéancier de l'aménagement des OAP	22
b. Modifier la programmation de l'OAP « le long de la rue des sablières » afin de favoriser l'accès social	27
c. Modifier la programmation de l'OAP « entre la RD 30 et la RD 938 » afin de diversifier l'implantation d'équipement et de logements sociaux	28
3. Les évolutions du zonage	31
a. Compléter la liste des bâtiments en zone agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination	31
b. Supprimer ou corriger l'identification des exploitations agricoles en fonction de leur régime	34
c. Création d'un STECAL « Ae » pour une activité économique isolée dans la plaine agricole	34
d. Intégration des conclusions du jugement du tribunal administratif	35
e. Modification de la limite entre une zone UB et UBy	39
<i>V. L'absence de remise en cause du Projet d'Aménagement et de Développement Durables</i>	41

I. Introduction

1. La procédure de révision allégée

La procédure de révision est régie par les articles L.153-31 à L.153-35 du code de l'Urbanisme :

Article L.153-31 : « *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

4° Soit d'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.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.».

Article L.153-32 : « *La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal ».*

Article L.153-33 : « *La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du présent chapitre relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme. Toutefois, le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables prévu par l'article L. 153-12 peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme. Le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux communes intéressées par la révision ».*

Article L.153-34 : « *Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :*

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. ».

Article L.153-35 : « *Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.*

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L.153-34 peuvent être menées conjointement ».

L'article L.153-34 distingue de la procédure de révision « normale » une procédure de révision dite « allégée » consistant à remplacer la consultation des personnes associées sur le projet de plan arrêté par un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées.

2. Les modalités de la révision

Les modalités de la révision « allégée » sont définies à l'article R.153-12 du même code, et indique que :

« Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision en application de l'article L. 153-34, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire saisit l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 103-3.

La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L.103-6.

L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du président de l'établissement public ou du maire, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le président de l'établissement public ou par le maire. ».

Les grandes étapes sont donc les suivantes :

- La révision est élaborée à l'initiative de l'autorité compétente ;
- La délibération de l'autorité compétente prescrit la mise en révision allégée du document d'urbanisme et fixe les modalités de la concertation. La délibération est notifiée au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général, et le cas échéant, à différentes autres personnes publiques concernées ;
- La délibération de l'autorité compétente arrête le projet ;
- Le projet arrêté est soumis à l'examen conjoint des personnes publiques associées, dans le cadre d'une réunion ;
- Le projet de révision arrêté est soumis à enquête publique conformément au code de l'environnement, et avec pour annexe le procès-verbal de la réunion de l'examen conjoint des personnes publiques associées ;
- Le dossier est approuvé par l'autorité compétente après enquête publique, éventuellement modifié pour tenir compte de l'examen conjoint et des remarques faites à l'enquête ;
- Le dossier est tenu à disposition du public.

II. Le contenu du dossier

Un dossier de révision selon des modalités allégées comprend :

- **La notice explicative de la révision. Selon l'article R.151-5 du code de l'Urbanisme** « *Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est : 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L.153-31 ; 2° Modifié ; 3° Mis en compatibilité.* » ;
- **Les pièces du PLU modifiées par la révision, en l'espèce le zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**
- **L'Evaluation Environnementale du PLU et son résumé non technique en application du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021.**

« I.- Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

a) *Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*

b) *Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

c) *Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.*

II. Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 %) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;

2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 %) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha). »

En l'espèce, la révision allégée entraîne le classement en zone « Ae » de deux secteurs :

- L'un pour la création d'un magasin de vente directe, pour une superficie de 0,23ha. **Ce secteur a été abandonné à la suite de la réunion d'examen conjoint et de l'enquête publique. Il n'est donc plus évoqué dans la présente notice, mais repris dans l'évaluation environnementale.**
- L'autre pour reprendre une activité économique isolée dans la plaine agricole, sur également 0,23ha, soit 0,64ha au total.

La superficie totale de Coutiches étant de 16,34ha, ces modifications impactaient plus de 1/1000^{ème} de la surface du territoire. La révision allégée est donc soumise à une évaluation environnementale.

III. Situation géographique et administrative de la commune

1. *Contexte général*

Coutiches est une commune située dans le département du Nord en région des Hauts-de-France, dans l'arrondissement de Douai et le canton d'Orchies. Elle fait partie de la Communauté de Communes de Pévèle-Carembault.

Elle est entourée par les communes de :

- Auchy-lez-Orchies au Nord,
- Flines-lez-Raches au sud,
- Faumont à l'Est,
- Orchies au Nord-Ouest,
- Bouvignies à l'Ouest,
- Bersée au Nord-Est.

La commune est desservie par les départementales 938, 430 et D30. La départementale 938 permet de relier Orchies à Flines-lez-Raches.

Elle appartient aux grands paysages de la Pévèle et de la Scarpe.

2. *Documents supra-communaux*

Les Plans Locaux d'urbanisme 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 à valeur supra-communale concernant la commune de Coutiches :

Mise en compatibilité du PLU avec :

- Le SCOT de Lille Métropole.
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Artois Picardie,
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Scarpe Aval.
- La charte du Parc Naturel Régional Scarpe Escaut.

Prise en compte du PLU avec :

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

IV. Objets et justifications de la révision allégée

1. *Les évolutions du règlement*

a. *Afficher de manière explicite que le changement de destination est autorisé en zone UA et UB*

Afin d'éviter toute ambiguïté, la commune souhaite afficher de manière explicite dans le règlement que les changements de destination sont autorisés dans les zones UA et UB.

Chapeau de zone de la zone UA avant modification	Chapeau de zone de la zone UA après modification
<ul style="list-style-type: none"> • Caractère de la Zone <p>Il s'agit de la zone urbanisée centrale de la commune. Sa vocation est mixte : elle est principalement affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux bureaux à l'artisanat, et aux équipements publics, ainsi qu'aux activités peu nuisantes admissibles à proximité des quartiers d'habitation.</p> <p>Elle comprend un secteur UAj correspondant aux fonds de jardin.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prise en compte des risques sur la zone <p>La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible à fort). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.</p> <p>La zone peut également être concernée par le risque d'inondation, notamment par remontée de nappe (cf. rapport de présentation). Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.</p> <p>La commune est également concernée par des zones touchées par les inondations (AZI Scarpe Aval) sur une grande partie du territoire.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Outils de protection sur la zone <p>La zone comprend des éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme, ainsi que des éléments de patrimoine naturel au titre de l'article L.151-23 du même code. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Caractère de la Zone <p>Il s'agit de la zone urbanisée centrale de la commune. Sa vocation est mixte : elle est principalement affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux bureaux à l'artisanat, et aux équipements publics, ainsi qu'aux activités peu nuisantes admissibles à proximité des quartiers d'habitation.</p> <p>Elle comprend un secteur UAj correspondant aux fonds de jardin.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prise en compte des risques sur la zone <p>La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible à fort). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.</p> <p>La zone peut également être concernée par le risque d'inondation, notamment par remontée de nappe (cf. rapport de présentation). Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.</p> <p>La commune est également concernée par des zones touchées par les inondations (AZI Scarpe Aval) sur une grande partie du territoire.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Outils de protection sur la zone <p>La zone comprend des éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme, ainsi que des éléments de patrimoine naturel au titre de l'article L.151-23 du même code. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent</p>

faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de démolir.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur un immeuble protégé en vertu de l'article L.151-19.

La zone comprend également **des chemins à préserver** au titre de l'article L. 151-38 du code de l'Urbanisme.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de démolir.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur un immeuble protégé en vertu de l'article L.151-19.

La zone comprend également **des chemins à préserver** au titre de l'article L. 151-38 du code de l'Urbanisme.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

RAPPEL : le changement de destination est autorisé en zone urbaine.

Chapeau de zone de la zone UB avant modification	Chapeau de zone de la zone UB après modification
<ul style="list-style-type: none"> • Caractère de la Zone <p>Il s'agit de la zone urbanisée périphérique de la commune de densité moindre (tissu pavillonnaire et hameaux). Sa vocation est mixte : elle est principalement affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux bureaux à l'artisanat, et aux équipements publics, ainsi qu'aux activités peu nuisantes admissibles à proximité des quartiers d'habitation.</p> <p>Elle comprend un secteur UBj correspondant aux fonds de jardin.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prise en compte des risques sur la zone <p>La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible à fort). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.</p> <p>La zone peut également être concernée par le risque d'inondation, notamment par remontée de nappe (cf. rapport de présentation). Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Caractère de la Zone <p>Il s'agit de la zone urbanisée périphérique de la commune de densité moindre (tissu pavillonnaire et hameaux). Sa vocation est mixte : elle est principalement affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux bureaux à l'artisanat, et aux équipements publics, ainsi qu'aux activités peu nuisantes admissibles à proximité des quartiers d'habitation.</p> <p>Elle comprend un secteur UBj correspondant aux fonds de jardin.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prise en compte des risques sur la zone <p>La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible à fort). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.</p> <p>La zone peut également être concernée par le risque d'inondation, notamment par remontée de nappe (cf. rapport de présentation). Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la</p>

construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune est également concernée par des zones touchées par les inondations (AZI Scarpe Aval) sur une grande partie du territoire.

- **Outils de protection sur la zone**

La zone comprend des **éléments de patrimoine urbain protégés** au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme, ainsi que **des éléments de patrimoine naturel** au titre de l'article L.151-23 du même code. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de démolir.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur un immeuble protégé en vertu de l'article L.151-19.

La zone comprend également **des chemins à préserver** au titre de l'article L. 151-38 du code de l'Urbanisme.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune est également concernée par des zones touchées par les inondations (AZI Scarpe Aval) sur une grande partie du territoire.

- **Outils de protection sur la zone**

La zone comprend des **éléments de patrimoine urbain protégés** au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme, ainsi que **des éléments de patrimoine naturel** au titre de l'article L.151-23 du même code. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de démolir.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur un immeuble protégé en vertu de l'article L.151-19.

La zone comprend également **des chemins à préserver** au titre de l'article L. 151-38 du code de l'Urbanisme.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

RAPPEL : le changement de destination est autorisé en zone urbaine.

b. Limiter la hauteur des abris de jardin et annexes en zone UA, UB, A et N

La hauteur des abris de jardin et plus généralement des annexes des bâtiments à usage d'habitation n'est pas limitée dans le règlement actuel. La commune a observé des dérives sur son territoire depuis l'approbation du PLU. Elle souhaite donc résoudre cette problématique en limitant la hauteur des abris de jardin et des annexes des bâtiments à usage d'habitation à 3,2 mètres au faitage.

Pour la zone UA :

Article Hauteur maximale des constructions de la zone UA avant modification	Article Hauteur maximale des constructions de la zone UA après modification																
<p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <p>Le seuil sur rez-de-chaussée des constructions principales (en dehors des CINASPIC) doit se situer entre 0,2 et 0,5 mètre au-dessus de tout point de l'axe de la voie publique ou privée.</p>	<p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <p>Le seuil sur rez-de-chaussée des constructions principales (en dehors des CINASPIC) doit se situer entre 0,2 et 0,5 mètre au-dessus de tout point de l'axe de la voie publique ou privée.</p>																
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th data-bbox="587 1057 782 1128">Hauteur maximale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="201 1133 584 1205">Construction à usage d'habitation</td> <td data-bbox="587 1133 782 1205">R+1+comble</td> </tr> <tr> <td data-bbox="201 1209 584 1267">Autres destinations hors CINASPIC</td> <td data-bbox="587 1209 782 1267">10 mètres au faitage</td> </tr> <tr> <td data-bbox="201 1272 584 1361">CINASPIC</td> <td data-bbox="587 1272 782 1361">Il n'est pas fixé de règles</td> </tr> </tbody> </table>		Hauteur maximale	Construction à usage d'habitation	R+1+comble	Autres destinations hors CINASPIC	10 mètres au faitage	CINASPIC	Il n'est pas fixé de règles	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th data-bbox="1193 1057 1388 1128">Hauteur maximale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="810 1133 1190 1205">Construction à usage d'habitation</td> <td data-bbox="1193 1133 1388 1205">R+1+comble</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 1209 1190 1267">Autres destinations hors CINASPIC</td> <td data-bbox="1193 1209 1388 1267">10 mètres au faitage</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 1272 1190 1361">CINASPIC</td> <td data-bbox="1193 1272 1388 1361">Il n'est pas fixé de règles</td> </tr> </tbody> </table>		Hauteur maximale	Construction à usage d'habitation	R+1+comble	Autres destinations hors CINASPIC	10 mètres au faitage	CINASPIC	Il n'est pas fixé de règles
	Hauteur maximale																
Construction à usage d'habitation	R+1+comble																
Autres destinations hors CINASPIC	10 mètres au faitage																
CINASPIC	Il n'est pas fixé de règles																
	Hauteur maximale																
Construction à usage d'habitation	R+1+comble																
Autres destinations hors CINASPIC	10 mètres au faitage																
CINASPIC	Il n'est pas fixé de règles																
<p>Une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction principale existante.</p>	<p>Toutefois les annexes des constructions à usage d'habitation sont limitées à 3,2 mètres au faitage.</p> <p>Une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction principale existante.</p>																

Pour la zone UB :

Article Hauteur maximale des constructions de la zone UB avant modification	Article Hauteur maximale des constructions de la zone UB après modification																
<p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <p>Le seuil sur rez-de-chaussée des constructions principales (en dehors des CINASPIC) doit se situer entre 0,2 et 0,5 mètre au-dessus de tout point de l'axe de la voie publique ou privée.</p>	<p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <p>Le seuil sur rez-de-chaussée des constructions principales (en dehors des CINASPIC) doit se situer entre 0,2 et 0,5 mètre au-dessus de tout point de l'axe de la voie publique ou privée.</p>																
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th data-bbox="587 766 782 846">Hauteur maximale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="204 846 587 913">Construction à usage d'habitation</td> <td data-bbox="587 846 782 913">R+1+comble</td> </tr> <tr> <td data-bbox="204 913 587 981">Autres destinations hors CINASPIC</td> <td data-bbox="587 913 782 981">10 mètres au faîtage</td> </tr> <tr> <td data-bbox="204 981 587 1075">CINASPIC</td> <td data-bbox="587 981 782 1075">Il n'est pas fixé de règles</td> </tr> </tbody> </table>		Hauteur maximale	Construction à usage d'habitation	R+1+comble	Autres destinations hors CINASPIC	10 mètres au faîtage	CINASPIC	Il n'est pas fixé de règles	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th data-bbox="1193 766 1388 846">Hauteur maximale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="817 846 1193 913">Construction à usage d'habitation</td> <td data-bbox="1193 846 1388 913">R+1+comble</td> </tr> <tr> <td data-bbox="817 913 1193 981">Autres destinations hors CINASPIC</td> <td data-bbox="1193 913 1388 981">10 mètres au faîtage</td> </tr> <tr> <td data-bbox="817 981 1193 1075">CINASPIC</td> <td data-bbox="1193 981 1388 1075">Il n'est pas fixé de règles</td> </tr> </tbody> </table>		Hauteur maximale	Construction à usage d'habitation	R+1+comble	Autres destinations hors CINASPIC	10 mètres au faîtage	CINASPIC	Il n'est pas fixé de règles
	Hauteur maximale																
Construction à usage d'habitation	R+1+comble																
Autres destinations hors CINASPIC	10 mètres au faîtage																
CINASPIC	Il n'est pas fixé de règles																
	Hauteur maximale																
Construction à usage d'habitation	R+1+comble																
Autres destinations hors CINASPIC	10 mètres au faîtage																
CINASPIC	Il n'est pas fixé de règles																
<p>Une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction principale existante.</p>	<p>Toutefois, les annexes des constructions à usage d'habitation sont limitées à 3,2 mètres au faîtage.</p> <p>Une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction principale existante.</p>																

Pour la zone A :

Article Hauteur maximale des constructions de la zone A avant modification	Article Hauteur maximale des constructions de la zone A après modification																
<p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p>	<p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p>																
<p>Le seuil sur rez-de-chaussée des constructions principales (en dehors des CINASPIC) doit se situer entre 0,2 et 0,5 mètre au-dessus de tout point de l'axe de la voie publique ou privée.</p>	<p>Le seuil sur rez-de-chaussée des constructions principales (en dehors des CINASPIC) doit se situer entre 0,2 et 0,5 mètre au-dessus de tout point de l'axe de la voie publique ou privée.</p>																
<p>La hauteur des annexes et des extensions ne doit pas dépasser la hauteur de la construction principale.</p>	<p>La hauteur des annexes accollées et des extensions ne doit pas dépasser la hauteur de la construction principale.</p>																
<p>Dans le cas de silos, la hauteur n'est pas limitée.</p>	<p>Toutefois, les annexes non accolées des constructions à usage d'habitation sont limitées à 3,2 mètres au faîtage.</p>																
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th data-bbox="609 936 782 1012">Hauteur maximale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="191 1012 609 1111">Construction à usage d'habitation</td> <td data-bbox="609 1012 782 1111">R+ comble</td> </tr> <tr> <td data-bbox="191 1111 609 1209">Autres destinations</td> <td data-bbox="609 1111 782 1209">12 mètres au faîtage</td> </tr> <tr> <td data-bbox="191 1209 609 1312">Dans le secteur Ac et Ae :</td> <td data-bbox="609 1209 782 1312">8 mètres au faîtage</td> </tr> </tbody> </table>		Hauteur maximale	Construction à usage d'habitation	R+ comble	Autres destinations	12 mètres au faîtage	Dans le secteur Ac et Ae :	8 mètres au faîtage	<p>Dans le cas de silos, la hauteur n'est pas limitée.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th data-bbox="1216 1088 1388 1164">Hauteur maximale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="801 1164 1216 1263">Construction à usage d'habitation</td> <td data-bbox="1216 1164 1388 1263">R+ comble</td> </tr> <tr> <td data-bbox="801 1263 1216 1361">Autres destinations</td> <td data-bbox="1216 1263 1388 1361">12 mètres au faîtage</td> </tr> <tr> <td data-bbox="801 1361 1216 1460">Dans le secteur Ac et Ae :</td> <td data-bbox="1216 1361 1388 1460">8 mètres au faîtage</td> </tr> </tbody> </table>		Hauteur maximale	Construction à usage d'habitation	R+ comble	Autres destinations	12 mètres au faîtage	Dans le secteur Ac et Ae :	8 mètres au faîtage
	Hauteur maximale																
Construction à usage d'habitation	R+ comble																
Autres destinations	12 mètres au faîtage																
Dans le secteur Ac et Ae :	8 mètres au faîtage																
	Hauteur maximale																
Construction à usage d'habitation	R+ comble																
Autres destinations	12 mètres au faîtage																
Dans le secteur Ac et Ae :	8 mètres au faîtage																

Pour la zone N :

Article Hauteur maximale des constructions de la zone N avant modification	Article Hauteur maximale des constructions de la zone N après modification												
<p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <p>Le seuil sur rez-de-chaussée des constructions principales (en dehors des CINASPIC) doit se situer entre 0,2 et 0,5 mètre au-dessus de tout point de l'axe de la voie publique ou privée.</p> <p>La hauteur des annexes et des extensions ne doit pas dépasser la hauteur de la construction principale.</p> <table border="1" data-bbox="204 902 782 1176"> <thead> <tr> <th></th> <th style="background-color: #800000; color: white;">Hauteur maximale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Construction à usage d'habitation</td> <td>R+ comble</td> </tr> <tr> <td>Autres destinations</td> <td>12 mètres au faitage</td> </tr> </tbody> </table>		Hauteur maximale	Construction à usage d'habitation	R+ comble	Autres destinations	12 mètres au faitage	<p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <p>Le seuil sur rez-de-chaussée des constructions principales (en dehors des CINASPIC) doit se situer entre 0,2 et 0,5 mètre au-dessus de tout point de l'axe de la voie publique ou privée.</p> <p>La hauteur des annexes accolées et des extensions ne doit pas dépasser la hauteur de la construction principale.</p> <p style="background-color: yellow;">Toutefois, les annexes non accolées des constructions à usage d'habitation sont limitées à 3,2 mètres au faitage.</p> <table border="1" data-bbox="810 1052 1385 1321"> <thead> <tr> <th></th> <th style="background-color: #800000; color: white;">Hauteur maximale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Construction à usage d'habitation</td> <td>R+ comble</td> </tr> <tr> <td>Autres destinations</td> <td>12 mètres au faitage</td> </tr> </tbody> </table>		Hauteur maximale	Construction à usage d'habitation	R+ comble	Autres destinations	12 mètres au faitage
	Hauteur maximale												
Construction à usage d'habitation	R+ comble												
Autres destinations	12 mètres au faitage												
	Hauteur maximale												
Construction à usage d'habitation	R+ comble												
Autres destinations	12 mètres au faitage												

c. Revoir la règle concernant l'implantation des extensions

La commune souhaite enlever l'obligation d'avoir un retrait de 3 mètres pour l'implantation des extensions. De cette manière, les habitants qui ne disposent pas de jardin suffisamment grand à l'arrière de leur maison, pourront édifier une extension à l'avant.

Article Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques de la zone UA avant modification	Article Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques de la zone UA après modification
<p>■ Règles d'implantation :</p> <p>L'implantation des constructions principales se fera :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Soit la limite d'emprise de la voie publique ou privée, – Soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines, – Soit avec un retrait d'au moins 3 mètres. <p>Dans tous les cas, la façade avant de la construction principale à usage d'habitation doit être implantée dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement (emprise publique).</p> <p>Les extensions devront être implantées avec un recul au moins égal à 3 mètres.</p> <p>En sus, dans le cas de la proximité d'un cours d'eau ou fossé, l'implantation devra être d'au moins 6 mètres par rapport à la crête des berges du cours d'eau ou fossé.</p>	<p>■ Règles d'implantation :</p> <p>L'implantation des constructions principales se fera :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Soit la limite d'emprise de la voie publique ou privée, – Soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines, – Soit avec un retrait d'au moins 3 mètres. <p>Dans tous les cas, la façade avant de la construction principale à usage d'habitation doit être implantée dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement (emprise publique).</p> <p>Les extensions devront être implantées avec un recul au moins égal à 3 mètres.</p> <p>En sus, dans le cas de la proximité d'un cours d'eau ou fossé, l'implantation devra être d'au moins 6 mètres par rapport à la crête des berges du cours d'eau ou fossé.</p>

Article Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques de la zone UB avant modification	Article Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques de la zone UB après modification
<p>■ Règles d’implantation :</p> <p>L’implantation des constructions principales se fera à une distance comprise en 5 et 20 mètres à partir de la limite d’emprise de la voie.</p> <p>Dans tous les cas, la façade avant de la construction principale à usage d’habitation doit être implantée dans une bande de 20 mètres à partir de l’alignement (emprise publique).</p> <p>Les extensions devront être implantées avec un recul au moins égal à 3 mètres.</p> <p>En sus, dans le cas de la proximité d’un cours d’eau ou fossé, l’implantation devra être d’au moins 6 mètres par rapport à la crête des berges du cours d’eau ou fossé.</p>	<p>■ Règles d’implantation :</p> <p>L’implantation des constructions principales se fera à une distance comprise en 5 et 20 mètres à partir de la limite d’emprise de la voie.</p> <p>Dans tous les cas, la façade avant de la construction principale à usage d’habitation doit être implantée dans une bande de 20 mètres à partir de l’alignement (emprise publique).</p> <p>Les extensions devront être implantées avec un recul au moins égal à 3 mètres.</p> <p>En sus, dans le cas de la proximité d’un cours d’eau ou fossé, l’implantation devra être d’au moins 6 mètres par rapport à la crête des berges du cours d’eau ou fossé.</p>

d. Clarifier la règle d’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées en zone UA et UB

La commune souhaite revoir la règle d’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées afin de simplifier sa lecture mais aussi pour plus d’homogénéité entre la zone UA et UB. L’objectif est d’affirmer clairement la volonté d’interdire les seconds rangs sur le territoire communal, hormis pour les opérations d’ensemble.

Article Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques de la zone UA avant modification	Article Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques de la zone UA après modification
<p>■ Règles d’implantation :</p> <p>L’implantation des constructions principales se fera :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Soit la limite d’emprise de la voie publique ou privée, – Soit avec un recul identique à l’une des deux constructions voisines, – Soit avec un retrait d’au moins 3 mètres. 	<p>■ Règles d’implantation :</p> <p>L’implantation des constructions principales se fera :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Soit la limite d’emprise de la voie publique ou privée, – Soit avec un recul identique à l’une des deux constructions voisines, – Soit avec un retrait d’au moins 3 mètres.

Dans tous les cas, la façade avant de la construction principale à usage d'habitation doit être implantée dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement (emprise publique).

~~Les extensions devront être implantées avec un recul au moins égal à 3 mètres.~~

En sus, dans le cas de la proximité d'un cours d'eau ou fossé, l'implantation devra être d'au moins 6 mètres par rapport à la crête des berges du cours d'eau ou fossé.

Dans tous les cas, la façade avant de la construction principale à usage d'habitation doit être implantée dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement (emprise publique), de la voie publique ou de la voie privée existante.

Les secondes rangées d'urbanisation sont interdites, hormis pour les opérations d'ensemble.

~~Les extensions devront être implantées avec un recul au moins égal à 3 mètres.~~

En sus, dans le cas de la proximité d'un cours d'eau ou fossé, l'implantation devra être d'au moins 6 mètres par rapport à la crête des berges du cours d'eau ou fossé.

Article Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques de la zone UB avant modification	Article Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques de la zone UB après modification
<p>■ Règles d'implantation :</p> <p>L'implantation des constructions principales se fera à une distance comprise en 5 et 20 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie.</p> <p>Dans tous les cas, la façade avant de la construction principale à usage d'habitation doit être implantée dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement (emprise publique).</p> <p>Les extensions devront être implantées avec un recul au moins égal à 3 mètres.</p> <p>En sus, dans le cas de la proximité d'un cours d'eau ou fossé, l'implantation devra être d'au moins 6 mètres par rapport à la crête des berges du cours d'eau ou fossé.</p>	<p>■ Règles d'implantation :</p> <p>L'implantation des constructions principales se fera :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit avec un retrait d'au moins 3 mètres. - Soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines. <p>à une distance comprise en 5 et 20 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie.</p> <p>Dans tous les cas, la façade avant de la construction principale à usage d'habitation doit être implantée dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement (emprise publique), de la voie publique ou de la voie privée existante.</p> <p>Les secondes rangées d'urbanisation sont interdites, hormis pour les opérations d'ensemble.</p> <p>Les extensions devront être implantées avec un recul au moins égal à 3 mètres.</p>

En sus, dans le cas de la proximité d'un cours d'eau ou fossé, l'implantation devra être d'au moins 6 mètres par rapport à la crête des berges du cours d'eau ou fossé.

e. Clarifier les règles de hauteur des clôtures implantées à la limite de voie

Il est proposé d'augmenter légèrement les hauteurs autorisées pour les clôtures. Cette hauteur sera portée de 1,70 mètre à 1,80 mètre.

Article Clôtures de la zone UA avant modification	Article Clôtures de la zone UA après modification
<p>■ Principe général</p> <p>Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours. La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre dans les carrefours afin de ne pas gêner la visibilité.</p> <p>■ Clôtures implantées à la limite de voie</p> <p>Elles devront être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit d'un mur plein de 1,80 mètre maximum, avec des matériaux identiques à la construction principale, - Soit d'un mur bahut de 0,5 à 0,8 mètre surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage et doublées ou non de haies, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,70 mètre. - Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,70 mètre. <p>La reconstruction, la réfection et la réparation à l'identique des murs pleins existants à la date d'approbation du PLU est autorisée.</p> <p>Les portails et portillons peuvent être réalisés en tout ou partie en plein dans la limite de la hauteur de la clôture existante ou en projet.</p>	<p>■ Principe général</p> <p>Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours. La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre dans les carrefours afin de ne pas gêner la visibilité.</p> <p>■ Clôtures implantées à la limite de voie</p> <p>Elles devront être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit d'un mur plein de 1,80 mètre maximum, avec des matériaux identiques à la construction principale, - Soit d'un mur bahut de 0,5 à 0,8 mètre surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage et doublées ou non de haies, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,70 1,80 mètre. - Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,70 1,80 mètre. <p>La reconstruction, la réfection et la réparation à l'identique des murs pleins existants à la date d'approbation du PLU est autorisée.</p> <p>Les portails et portillons peuvent être réalisés en tout ou partie en plein dans la limite de la hauteur de la clôture existante ou en projet.</p>

Article Clôtures de la zone UB avant modification	Article Clôtures de la zone UB après modification
<p>■ Principe général</p> <p>Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours. La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre dans les carrefours afin de ne pas gêner la visibilité.</p> <p>■ Clôtures implantées en façade :</p> <p>Elles devront être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit d'un mur plein de 1,80 mètre maximum, avec des matériaux identiques à la construction principale, - Soit d'un mur bahut de 0,5 à 0,8 mètre surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage et doublées ou non de haies, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,70 mètre. - Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,70 mètre. <p>La reconstruction, la réfection et la réparation à l'identique des murs pleins existants à la date d'approbation du PLU est autorisée.</p> <p>Les portails et portillons peuvent être réalisés en tout ou partie en plein dans la limite de la hauteur de la clôture existante ou en projet.</p>	<p>■ Principe général</p> <p>Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours. La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre dans les carrefours afin de ne pas gêner la visibilité.</p> <p>■ Clôtures implantées à la limite de voie</p> <p>Elles devront être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit d'un mur plein de 1,80 mètre maximum, avec des matériaux identiques à la construction principale, - Soit d'un mur bahut de 0,5 à 0,8 mètre surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage et doublées ou non de haies, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,70 1,80 mètre. - Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,70 1,80 mètre. <p>La reconstruction, la réfection et la réparation à l'identique des murs pleins existants à la date d'approbation du PLU est autorisée.</p> <p>Les portails et portillons peuvent être réalisés en tout ou partie en plein dans la limite de la hauteur de la clôture existante ou en projet.</p>

Article Clôtures de la zone 1AU avant modification	Article Clôtures de la zone 1AU après modification
<p>■ Principe général</p> <p>Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours. La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre dans les carrefours afin de ne pas gêner la visibilité.</p> <p>■ Clôtures implantées en façade :</p> <p>Elles devront être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit d'un mur plein de 1,80 mètre maximum, avec des matériaux identiques à la construction principale, - Soit d'un mur bahut de 0,5 à 0,8 mètre surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage et doublées ou non de haies, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,70 mètre. - Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,70 mètres. <p>La reconstruction, la réfection et la réparation à l'identique des murs pleins existants à la date d'approbation du PLU est autorisée.</p> <p>Les portails et portillons peuvent être réalisés en tout ou partie en plein dans la limite de la hauteur de la clôture existante ou en projet.</p>	<p>■ Principe général</p> <p>Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours. La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre dans les carrefours afin de ne pas gêner la visibilité.</p> <p>■ Clôtures implantées en façade :</p> <p>Elles devront être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit d'un mur plein de 1,80 mètre maximum, avec des matériaux identiques à la construction principale, - Soit d'un mur bahut de 0,5 à 0,8 mètre surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage et doublées ou non de haies, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,70 1,80 mètre. - Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,70 1,80 mètres. <p>La reconstruction, la réfection et la réparation à l'identique des murs pleins existants à la date d'approbation du PLU est autorisée.</p> <p>Les portails et portillons peuvent être réalisés en tout ou partie en plein dans la limite de la hauteur de la clôture existante ou en projet.</p>

f. Autoriser sans ambiguïté les abris de jardin en zone N

La commune souhaite que le règlement de la zone N identifie de manière claire le fait que les abris de jardin soient autorisés.

Article Emprise au sol de la zone N avant modification	Article Emprise au sol de la zone N après modification
Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, sont limitées à 50 m ² d'emprise au sol pour les extensions et 30 m ² d'emprise au sol pour les annexes.	Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, sont limitées à 50 m ² d'emprise au sol pour les extensions et 30 m ² d'emprise au sol pour les annexes (dont les abris de jardin).

A la suite de l'enquête publique, d'autres modifications ont été apportées, notamment pour autoriser les commerces de plus de 250m² en zone UB, et apporter une souplesse au niveau des matériaux utilisées (projet de halles).

2. *Les évolutions des OAP*

a. Modifier l'échéancier de l'aménagement des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Coutiches disposent d'un échéancier. Cet échéancier permet de temporiser la réalisation des projets d'aménagement afin d'éviter une arrivée trop massive des nouveaux habitants.

L'échéancier est rédigé de cette manière :

Echéancier de l'aménagement des zones de développement à respecter

L'aménagement des zones suivantes ne pourra être réalisé que dans un délai de 5 ans à partir de l'application du Plan Local d'Urbanisme :

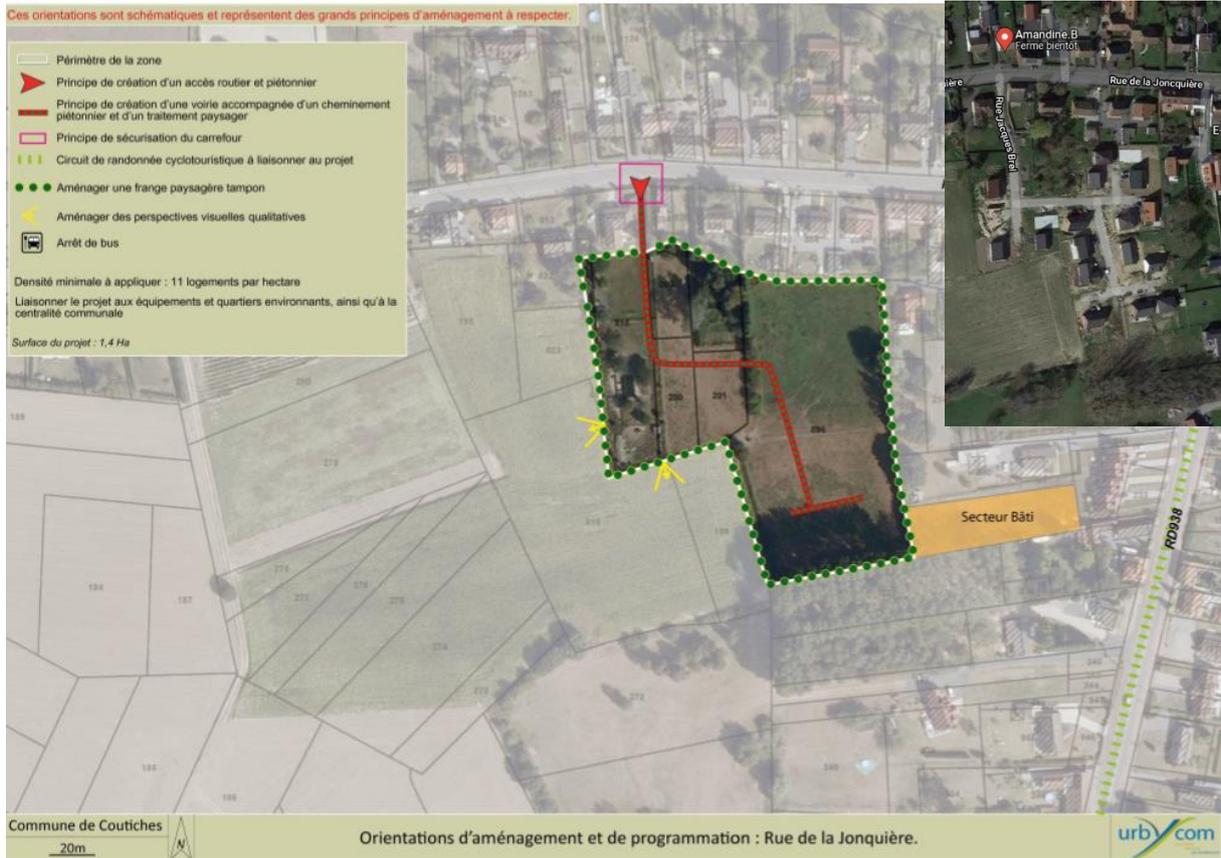
- Secteur situé entre la RD30 et la RD938 ;
- Secteur situé entre la RD30 et la rue du Vert Bocage ;
- Secteur situé le long de la rue des Sablières.

Les zones suivantes ne sont pas concernées par ce calendrier :

- Secteur situé entre la RD938 et la RD430 ;
- Secteur situé rue de la Jonquière.

Aujourd'hui, les deux secteurs qui n'étaient pas concernés par ce calendrier ont été réalisés.

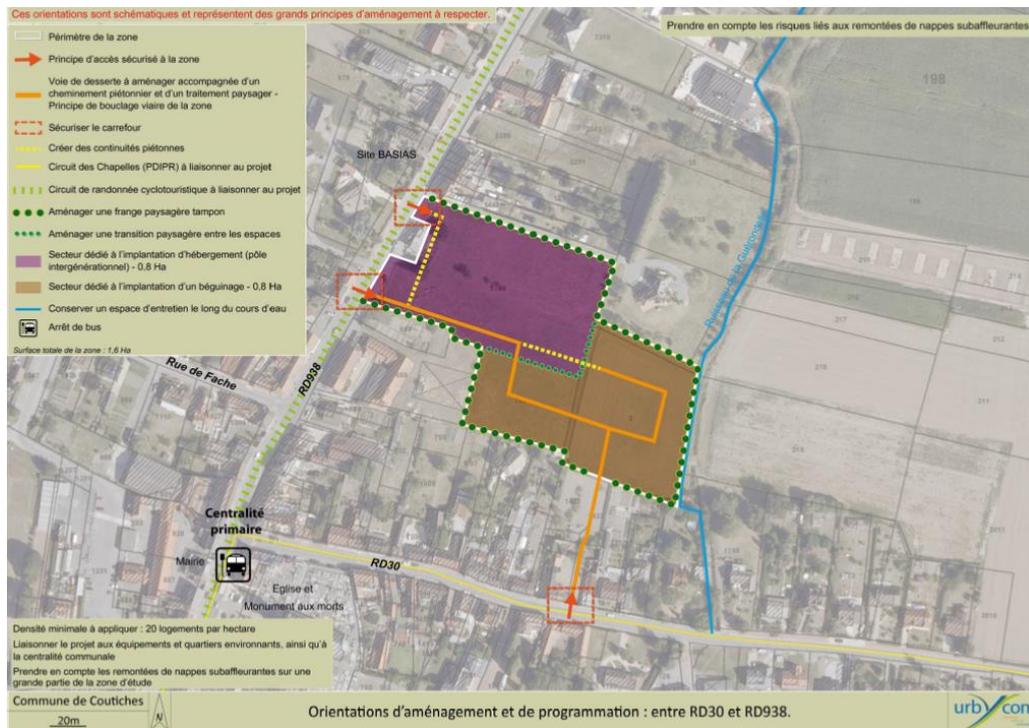
Le secteur rue de la Jonquière, sur une surface de 1,4ha :



Le secteur situé entre la RD938 et la RD430 :



La commune souhaite donc ouvrir à l'urbanisation avant les 5 ans prévus deux secteurs parmi les trois:
- le secteur situé entre la RD30 et la RD938 ;



- le secteur situé le long de la rue des Sablières.

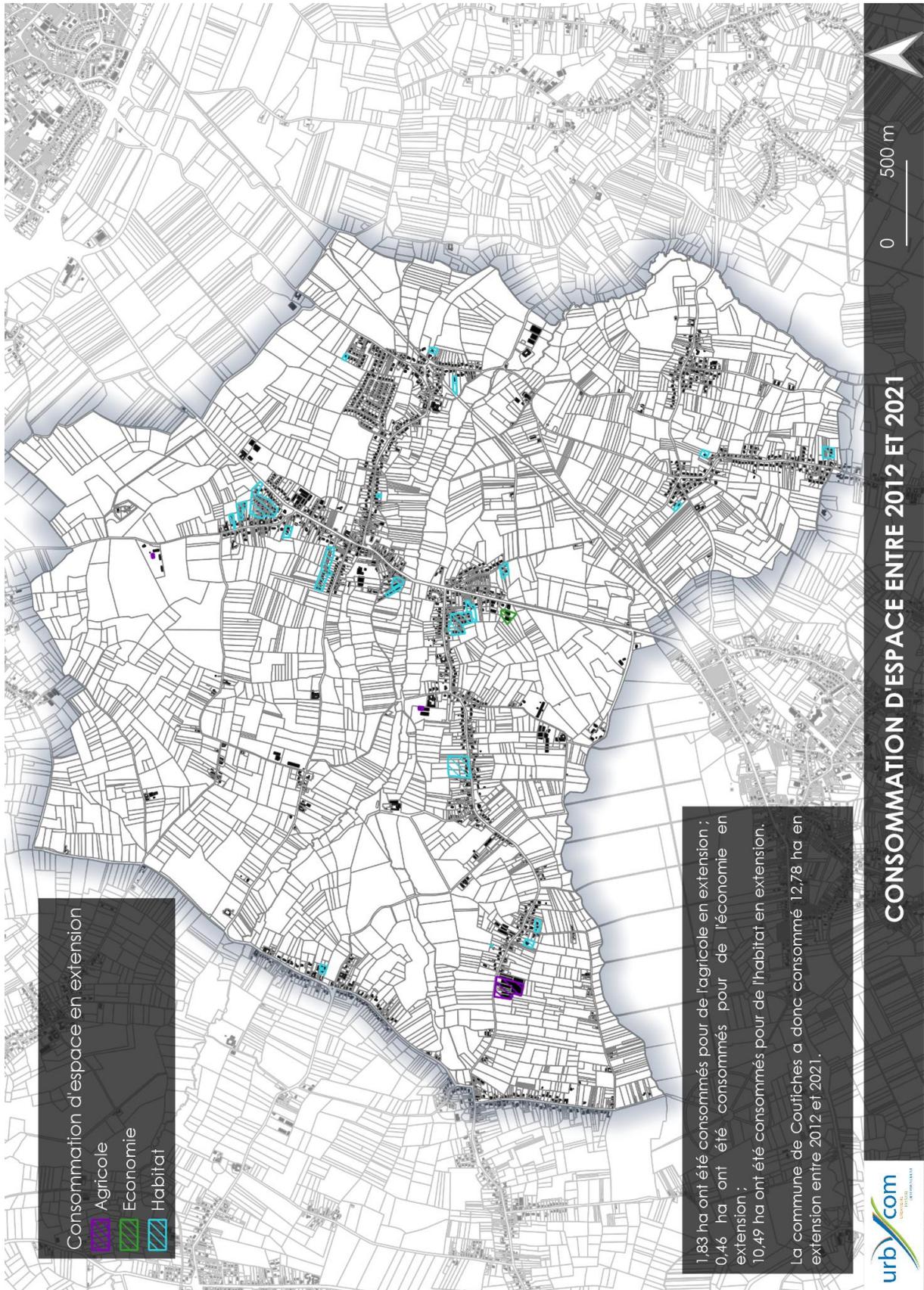


Le secteur situé entre la RD30 et la rue du Vert Bocage continuera de respecter le délai des 5 ans à partir de l'approbation générale du PLU. La formulation relative à l'échéancier est également revue pour plus de clarté.

Echéancier avant modification	Echéancier après modification
<p><u>Echéancier de l'aménagement des zones de développement à respecter</u></p> <p>L'aménagement des zones suivantes ne pourra être réalisé que dans un délai de 5 ans à partir de l'application du Plan Local d'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteur situé entre la RD30 et la RD938 ; - Secteur situé entre la RD30 et la rue du Vert Bocage ; - Secteur situé le long de la rue des Sablières. <p>Les zones suivantes ne sont pas concernées par ce calendrier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteur situé entre la RD938 et la RD430 ; - Secteur situé rue de la Jonquière. 	<p><u>Echéancier de l'aménagement des zones de développement à respecter</u></p> <p>L'aménagement des zones suivantes ne pourra être réalisé qu'après un délai de 5 ans à partir de l'application du Plan Local d'Urbanisme, soit à partir du 19 février 2024 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteur situé entre la RD30 et la RD938 ; - Secteur situé entre la RD30 et la rue du Vert Bocage ; - Secteur situé le long de la rue des Sablières. <p>Les zones suivantes ne sont pas concernées par ce calendrier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteur situé entre la RD938 et la RD430 ; - Secteur situé rue de la Jonquière ; - Secteur situé entre la RD30 et la RD938 ; - Secteur situé le long de la rue des Sablières.

A la suite de la réunion d'examen conjoint et de l'évaluation environnementale, l'aménagement de la zone située le long de la rue des Sablières a été repoussé au 19 février 2028.

A titre informatif, la commune a d'ores et déjà consommée 12,78ha en extension entre 2012 et 2021.



b. Modifier la programmation de l'OAP « le long de la rue des sablières » afin de favoriser l'accès sociale

La commune souhaite que l'OAP « le long de la rue des sablières » intègre dans sa programmation la possibilité de faire de l'accès sociale et pas uniquement du logement social. De cette manière la commune favorise la diversification des types de biens pour les nouveaux habitants.

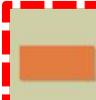
OAP avant modification



Secteur d'implantation des logements locatifs sociaux - en profondeur

OAP après modification



 Secteur d'implantation des logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété - en profondeur

A la suite de la réunion d'examen conjoint et de l'enquête publique, l'échéancier a été modifié : l'aménagement de la zone ne pourra être réalisé qu'après le 19 février 2028.

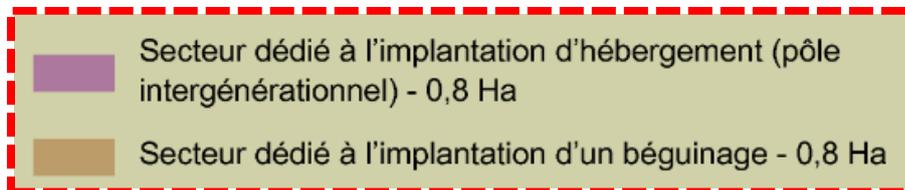
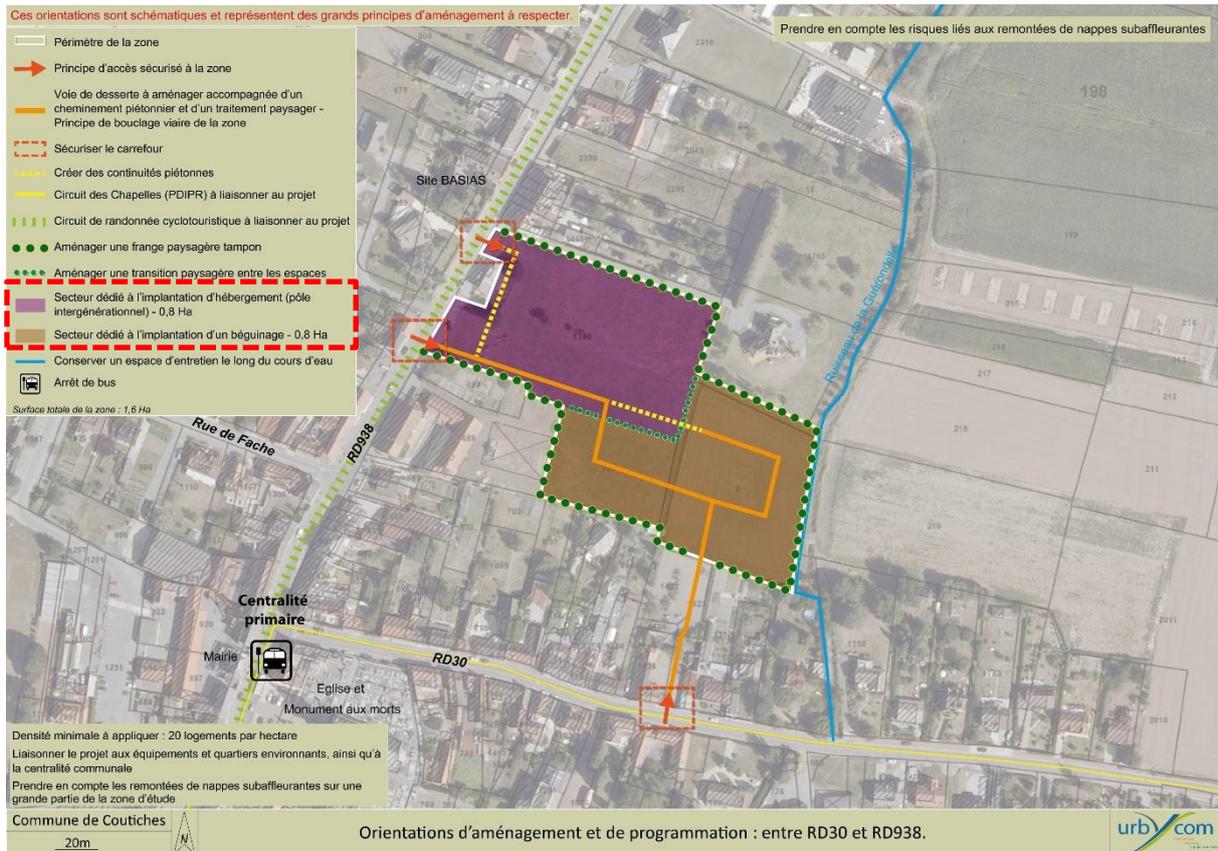
c. Modifier la programmation de l'OAP « entre la RD 30 et la RD 938 » afin de diversifier l'implantation d'équipement et de logements sociaux

La commune souhaite que l'OAP « entre la RD 30 et la RD 938 » intègre une programmation plus diversifiée. En effet, le secteur dédié à l'implantation d'un béguinage donnera la possibilité d'accueillir également un établissement pour les personnes vieillissantes et/ou des logements sociaux.

De la même manière, le secteur dédié à l'implantation d'hébergement (pôle intergénérationnel) sera modifié pour développer plutôt une maison de soin ou une maison médicalisée et ou des logements sociaux.

L'objectif de ces évolutions d'OAP est de bénéficier de zone de projet mixte (favorisant ainsi une mixité générationnelle).

OAP avant modification



OAP après modification



- Secteur dédié à l'implantation d'une maison de soin ou maison médicalisée et/ou de logements sociaux – 0,8 ha
- Secteur dédié à l'implantation d'un béguinage et/ou d'un établissement pour les personnes vieillissantes et/ou de logements sociaux - 0,8 Ha

3. Les évolutions du zonage

a. Compléter la liste des bâtiments en zone agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Le code de l'urbanisme énonce, à l'article L.151-11, que le règlement du PLU peut : « Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Un repérage a été effectué sur le plan de zonage, afin d'identifier chaque bâtiment pouvant être concerné. Des critères ont été établis : il s'agit exclusivement de bâtiments présentant un intérêt architectural, en brique et tuile. Les hangars en tôle ont par exemple été exclus, ainsi que les bâtiments trop délabrés.

La liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été complétée par rapport au PLU précédent, certains bâtiments n'ayant pas été pris en compte.



Rue du Crupez

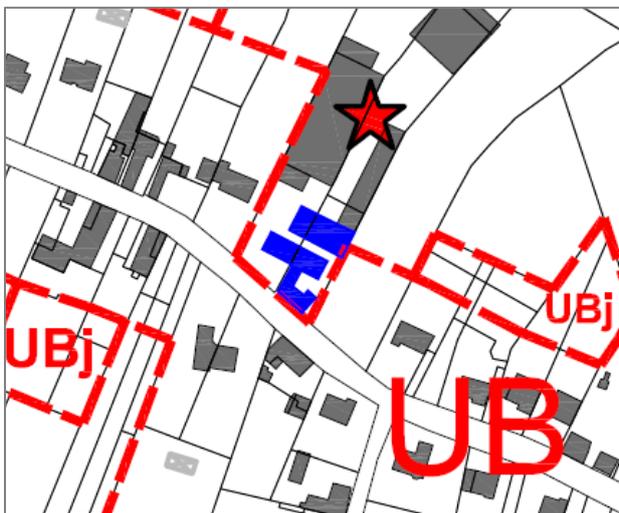


Rue des Sarts

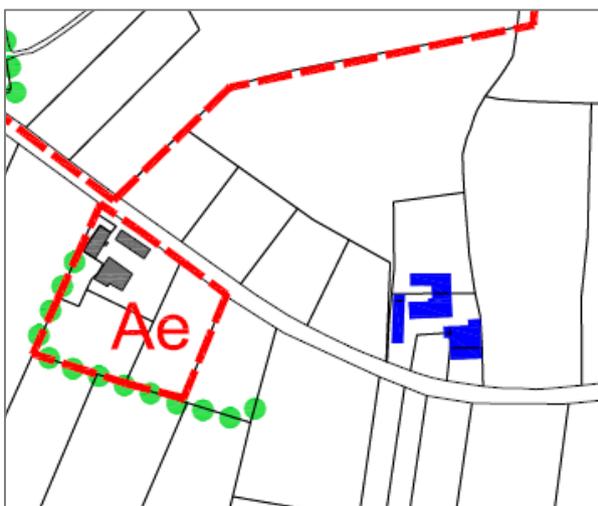




Rue des Sarts

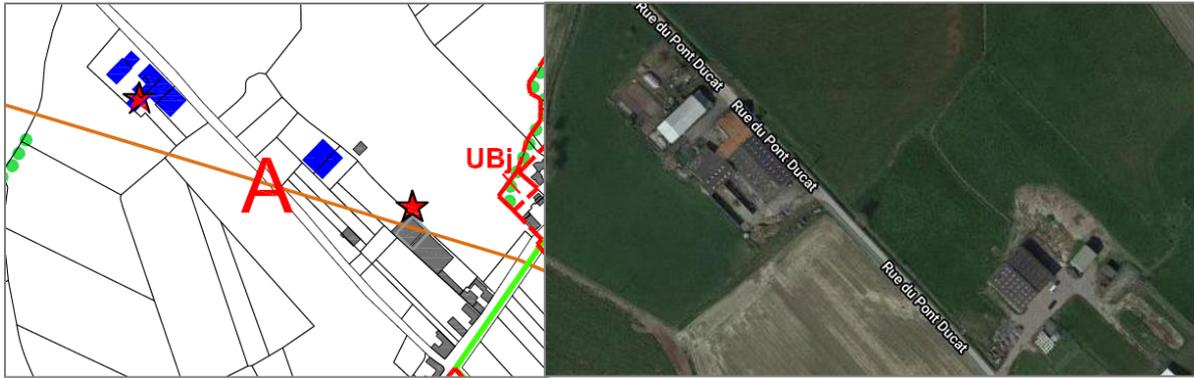


Rue des Ramoniers

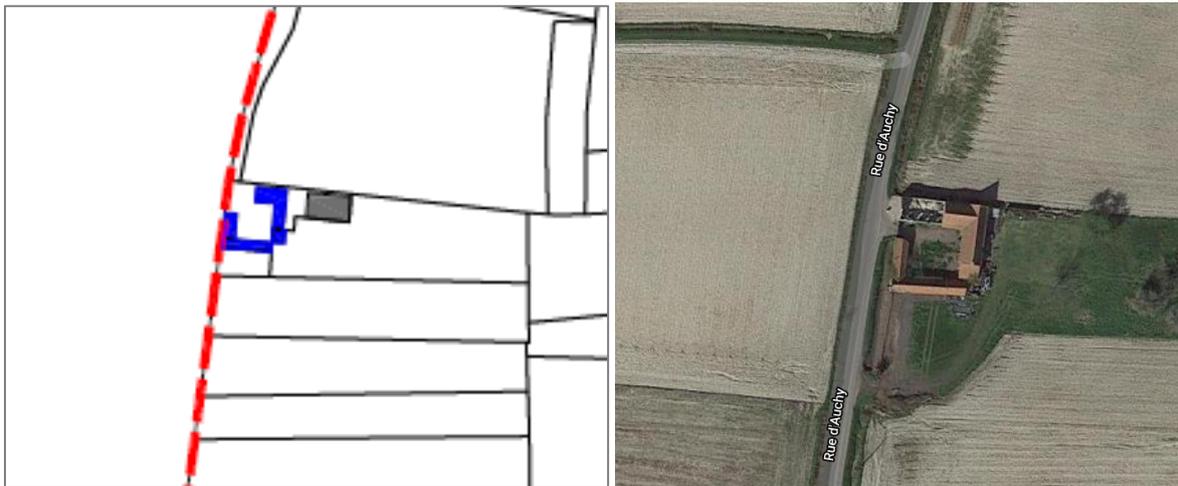


Rue des Ramoniers





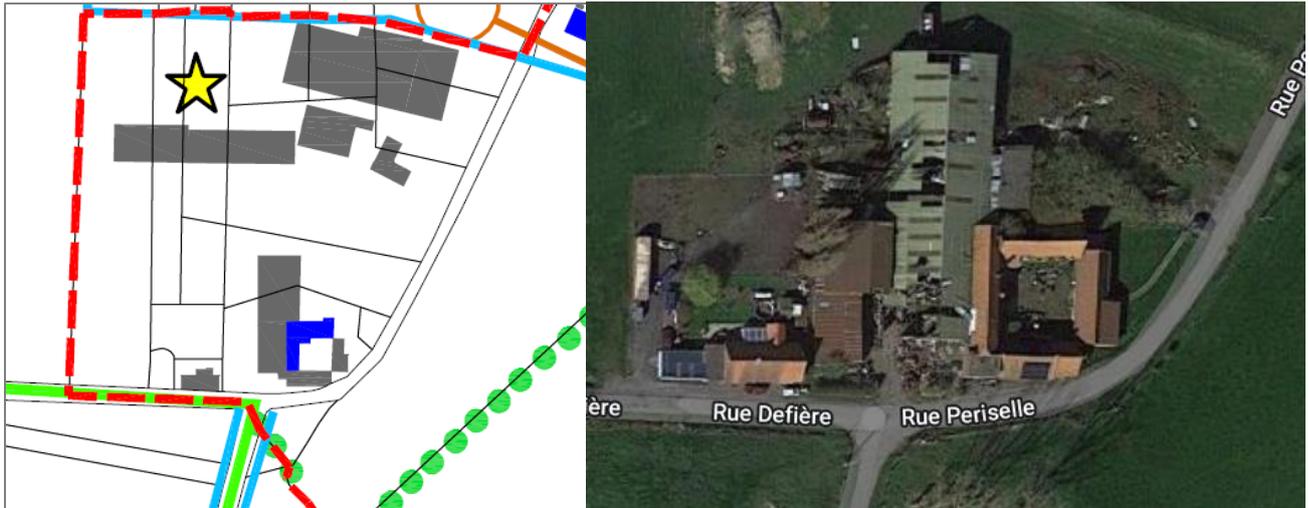
Rue du Pont Ducat



Rue d'Auchy



Chemin de la Verte Queue



Rue Periselle

b. Supprimer ou corriger l'identification des exploitations agricoles en fonction de leur régime

La commune de Coutiches a profité de la procédure de révision allégée pour actualiser le statut des exploitations agricoles, entre classées, non classées, et celles dont l'activité a cessé.

c. Création d'un STECAL « Ae » pour une activité économique isolée dans la plaine agricole

Il est proposé d'affecter des parcelles en Ae afin de permettre la création d'un hangar pour une activité économique isolée dans la plaine agricole : travail de métaux, fabrication de pièces pour automobiles de compétitions. Ce secteur présente une superficie de 0,23ha.

Il est donc nécessaire modifier le plan de zonage de Coutiches, afin de créer un « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » c'est-à-dire un « STECAL ».

Les STECAL sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire CU, art. L. 151-13 :

« 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.

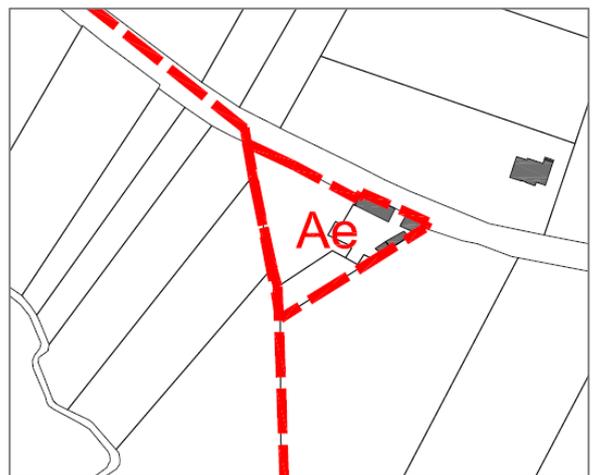
Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

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.

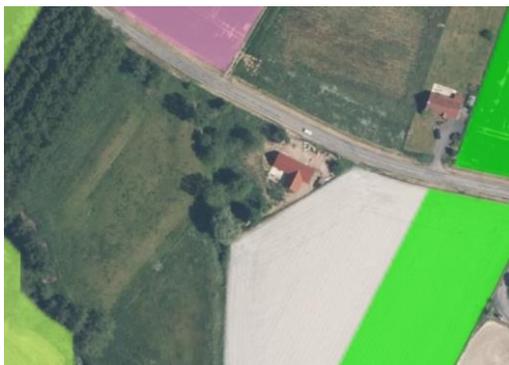
Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Le règlement du secteur Ae autorise actuellement « les nouvelles constructions, extensions et annexes liées à l'activité économique et à l'habitation présentes sur la zone ». Il n'est donc pas modifié.

Les terrains concernés sont les suivants :



Ces terrains ne sont pas occupés par des terres agricoles d'après le RPG de 2020 (source Géoportail).



Comme il n'y a pas actuellement d'activité existante sur le site, il est proposé de modifier le règlement comme suit :

Article Occupations et utilisations du sol admises en zone A avant modification (extrait)	Article Occupations et utilisations du sol admises en zone A après modification (extrait)
<p>■ Dans le secteur Ae :</p> <p>Les nouvelles constructions, extensions et annexes liées à l'activité économique et à l'habitation présentes sur la zone sont autorisées.</p>	<p>■ Dans le secteur Ae :</p> <p>Les nouvelles constructions, extensions et annexes liées à l'activité économique et à l'habitation présentes sur la zone sont autorisées. Les nouvelles activités compatibles avec le caractère de la zone sont également autorisées, ainsi que les exhaussements et les affouillements liés aux constructions et installations autorisées sur la zone.</p>

Il est également précisé que l'emprise au sol maximale pour les activités nouvelles est de 1000m².

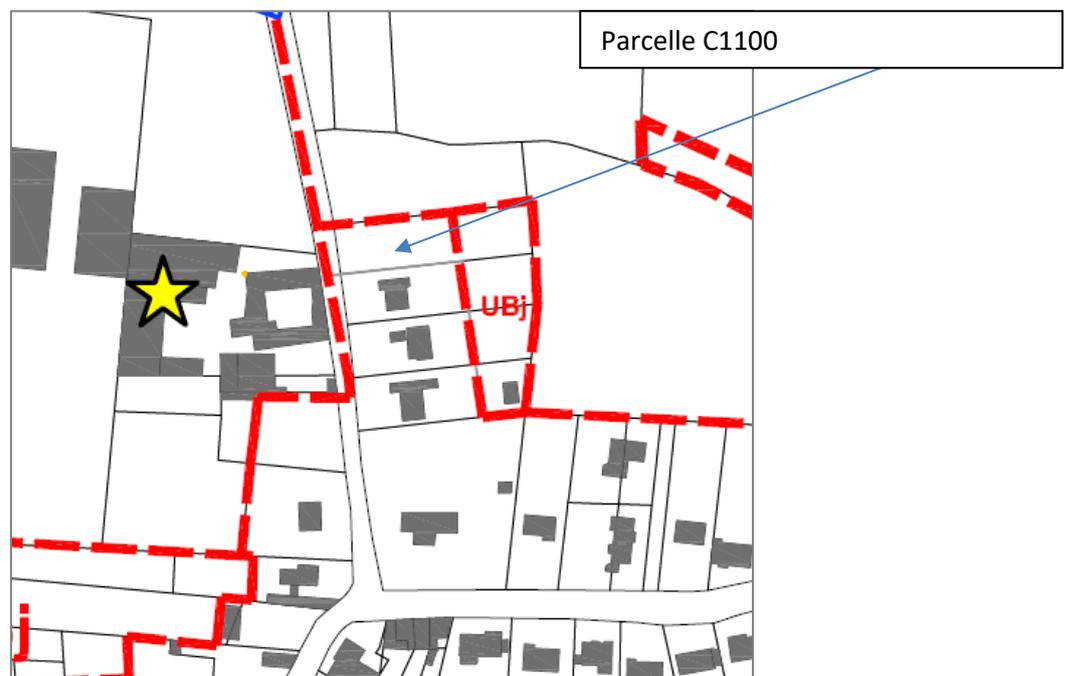
Article emprise au sol en zone A modification	Article emprise au sol en zone A après modification
<p>■ Dans le secteur Ae :</p> <p>Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, sont limitées à 50 m² d'emprise au sol pour les extensions et 30 m² d'emprise au sol pour les annexes.</p> <p><u>Dans le secteur Ac :</u></p> <p>L'emprise au sol de l'ensemble des nouvelles constructions sur le secteur est limitée à 1000m².</p> <p><u>Dans le secteur Ae :</u></p> <p>L'emprise au sol des extensions et des annexes est limitée à 30% du bâti existant.</p>	<p>■ Dans le secteur Ae :</p> <p>Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, sont limitées à 50 m² d'emprise au sol pour les extensions et 30 m² d'emprise au sol pour les annexes.</p> <p><u>Dans le secteur Ac :</u></p> <p>L'emprise au sol de l'ensemble des nouvelles constructions sur le secteur est limitée à 1000m².</p> <p><u>Dans le secteur Ae :</u></p> <p>L'emprise au sol des extensions et des annexes est limitée à 30% du bâti existant. Pour les activités nouvelles, l'emprise au sol est limitée à 1000m².</p>

d. *Intégration des conclusions du jugement du Tribunal Administratif de Lille du 7 mai 2021*

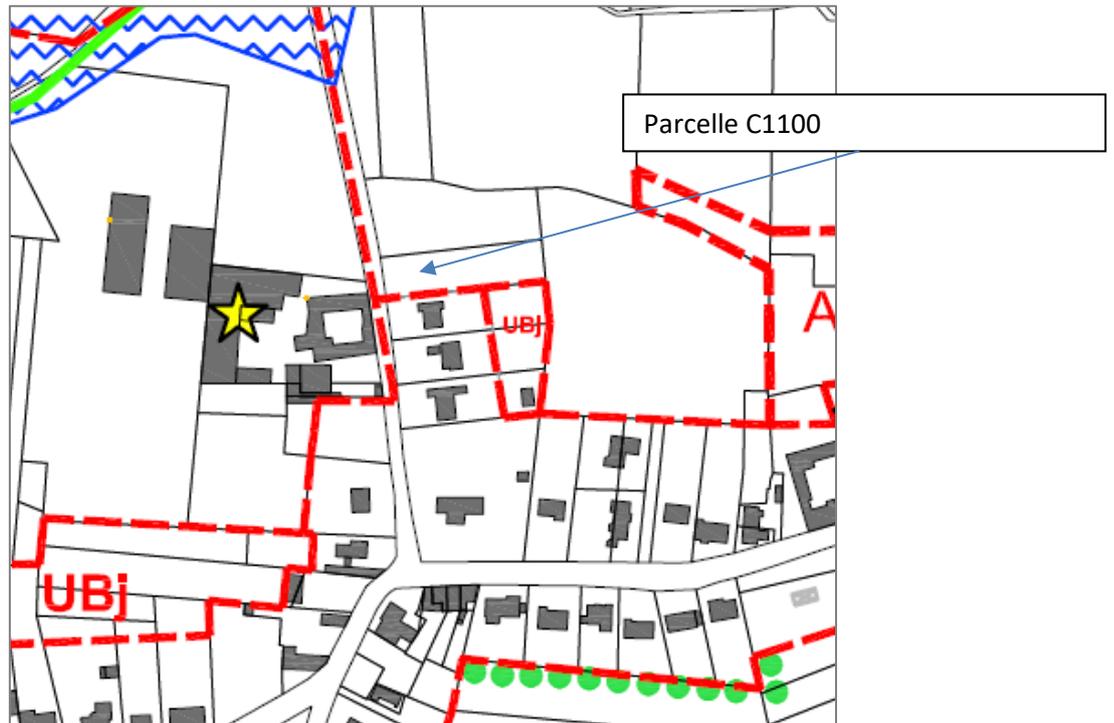
À la suite d'une décision du tribunal administratif de Lille du 7 mai 2021, la parcelle C1100, classée en UB, sera affectée en zone agricole.

Extrait du jugement : Il ressort des pièces du dossier que le projet d'aménagement et de développement durable adopté par la commune entend mettre fin à l'étalement urbain, protéger les coupures agricoles entre les hameaux, préserver les paysages et pérenniser l'activité agricole. A cette fin, il est prévu de donner la priorité aux constructions dans les dents creuses, de densifier « les secteurs d'îlot » et de développer les espaces ciblés de la rue de la Jonquière, la rue des Sablières, l'espace situé entre la RD30 et la rue du Vert Bocage, ainsi que l'espace situé entre la RD30 et la RD38. La parcelle cadastrée C1100, située rue Basse, dans le hameau « la Jonquière » au sud-ouest du centre-bourg de Coutiches, ne relève d'aucun de ces espaces ciblés. De plus, si elle jouxte d'autres parcelles construites, elle est située à l'extrémité d'un hameau peu dense et s'ouvre sur un vaste espace naturel et agricole au nord, de sorte qu'elle ne saurait être regardée comme constituant une dent creuse. Ainsi, l'urbanisation de la parcelle C1100 participe à la disparition de terres à usage agricole et méconnaît les objectifs établis dans le projet d'aménagement et de développement durable. La circonstance selon laquelle cette parcelle aurait déjà, par le passé, été classée en zone urbaine, à la supposer établie, est sans incidence sur la détermination du zonage applicable dès lors que les auteurs d'un plan local d'urbanisme ne sont pas liés, pour déterminer l'affectation future des différents secteurs, par les d'aménagements retenus, le classement de la parcelle C1100 en zone « UB » est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, quand bien même ladite parcelle serait desservie par divers réseaux publics. Il résulte de tout ce qui précède que les requérants sont fondés à demander l'annulation de la délibération attaquée uniquement en tant qu'elle classe la parcelle C1100 en zone « UB ».

Zonage avant modification



Zonage après modification



La parcelle est reclassée en zone agricole, car occupée par des espaces cultivés, et plus spécifiquement par une prairie permanente, d'après le Registre parcellaire graphique (source Géoportail) 2020.

	Blé tendre
	Maïs grain et ensilage
	Orge
	Autres céréales
	Colza
	Tournesol
	Autre oléagineux
	Protéagineux
	Plantes à fibres
	Semences
	Gel (surface gelée sans production)
	Gel industriel
	Autres gels
	Riz
	Légumineuses à grains
	Fourrage
	Estives et landes
	Prairies permanentes
	Prairies temporaires
	Vergers
	Vignes
	Fruit à coque
	Oliviers
	Autres cultures industrielles
	Légumes ou fleurs
	Canne à sucre
	Arboriculture
	Divers



RPG 2020, source Géoportail

e. Modification de la limite entre une zone UB et UBj

Il est proposé de revoir la limite entre la zone Ub et la zone UBj, afin de permettre la réalisation d'un projet de halles dans le centre-bourg de Coutiches. Ce dernier vise à proposer une offre en commerces de proximité : coiffeur, vêtements, mais également des produits alimentaires issus de l'artisanat local (poissonnerie, pâtisserie, boulangerie, pâtisserie...).

L'objectif est de valoriser la culture locale, d'instaurer une relation directe avec le producteur, de développer les circuits courts et l'offre en commerces de proximité, conformément aux orientations fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

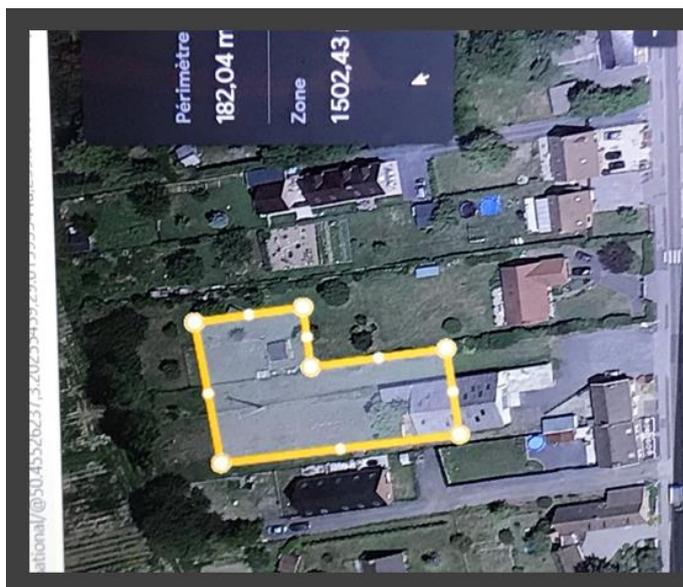
2. Favoriser l'attractivité et la vitalité du bourg : l'équilibre entre l'emploi et l'habitat

Il faut éviter que le bourg devienne une entité urbaine servant uniquement de lieu de résidence. La diversité s'entend ici par le maintien d'une activité économique locale : la rue Nationale (RD 938) constitue l'axe principal de la vitalité commerciale de Coutiches, avec la présence de nombreux commerces.

A côté de son rôle économique, le commerce et les services de proximité possèdent une fonction sociale non négligeable : c'est le lieu de rencontre privilégié des habitants. Ils constituent ainsi une composante majeure d'un équilibre spatial qu'il convient de maintenir et d'encourager, en maintenant la vitalité économique de la RD 938, et en favorisant l'accueil d'activités à l'intérieur du bourg.

Extrait du PADD, page 9

Ce projet prévoit aussi la réalisation d'un espace vert et d'un espace de stationnement mutualisé, qui permettra de renforcer l'offre dans le centre-bourg de Coutiches.



Périmètre du projet

Ce dernier est actuellement situé en partie sur la zone UBj, qui permet uniquement la réalisation d'annexes et d'extension d'habitations ; il est donc proposé d'affecter la totalité de l'emprise en UB.

Zonage avant modification



Zonage après modification



V. L'absence de remise en cause du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La révision allégée du PLU n'entraîne pas d'atteinte à l'économie générale du plan, puisqu'il s'agit :

- De modifier la programmation de deux OAP.
- Afficher de manière explicite que le changement de destination est autorisé en zone UA et UB.
- Limiter la hauteur des abris de jardin et annexes en zone UA, UB, A et N.
- Revoir la règle concernant l'implantation des extensions.
- Clarifier la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées en zone UA et UB.
- Clarifier les règles de hauteur des clôtures implantées à la limite de voie.
- Autoriser sans ambiguïté les abris de jardin en zone N.
- Identifier les bâtiments en zone agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- Supprimer ou corriger l'identification des exploitations agricoles en fonction de leur régime.
- Créer un sous-secteur en zone A afin de permettre l'implantation d'un magasin de vente.
- Reclasseur un terrain en zone agricole à la suite d'une décision de justice.
- Permettre la réalisation d'un projet visant à favoriser la mixité fonctionnelle du territoire.

L'atteinte à l'économie générale du plan est une notion qui a été définie comme telle : « *un plan d'occupation des sols est un parti d'urbanisme, c'est-à-dire un ensemble de choix d'urbanisme qui ont leur cohérence. Il faut bien voir que les différents choix à faire pour l'élaboration d'un plan d'occupation des sols n'ont pas tous la même importance, et même, en réalité, des choix importants, il n'y en a qu'un nombre limité. Dans ces conditions, lorsqu'est remis en cause une des options d'urbanisme et que cette remise en cause a une incidence, même limitée, sur l'ensemble du plan, on peut dire qu'il y a modification de l'économie générale du plan* ». ¹

Les notions d'atteinte à l'économie générale du plan et d'atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables sont similaires. D'ailleurs, le juge administratif continue d'employer cette notion². L'idée est de ne pas contrarier le « parti d'urbanisme » pris lors de l'élaboration du PLU.

L'atteinte à l'économie générale du plan peut être définie comme la remise en cause d'une option fondamentale du parti d'urbanisme ayant une incidence sur la vision d'ensemble qu'effectue le plan. Pour déterminer cette atteinte, la jurisprudence retenait deux principaux critères : l'importance de la zone touchée par rapport à l'ensemble du territoire couvert par le plan d'occupation des sols et l'importance et la nature des modifications introduites dans cette zone. Par exemple, le changement d'affectation de certains secteurs, avec redéfinition d'une zone d'aménagement concerté et la création de deux nouvelles ZAC est considéré comme une atteinte à l'économie générale du plan³. De même, une modification susceptible d'entraver l'activité agricole de la commune⁴ ou permettant l'implantation d'un supermarché⁵ est considérée comme telle.

En revanche, une légère modification des hauteurs avec maintien du coefficient d'occupation des sols⁶ ou encore « *diverses altérations ne constituant, ni par chacune d'elles, ni dans leur ensemble, une*

¹ Commissaire du gouvernement Bonichot, conclusions sur CE 7 janvier 1987 Pierre-Duplaix.

² CAA Paris 8 novembre 2007 Association syndicale du Front-de-Seine.

³ CE, 20 novembre 1987, Commune de Moissy-Cramayel.

⁴ CE 2 décembre 1991 Commune La chaussée-Tirancourt.

⁵ CE 6 février 1998 Falcy.

⁶ CE 24 janvier 1994, Commune Lège-Cap-Ferret.

modification du caractère de la commune »⁷ ne constituent pas une atteinte à l'économie générale du plan ou du PADD.

En l'espèce, la révision allégée prévue n'impacte pas l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables. En effet, elle vise à simplifier certaines règles, à actualiser des données et à permettre des projets visant à mettre en œuvre les orientations fixées : développement des circuits courts, de la mixité fonctionnelle, ...

⁷ CAA Lyon, 1ère chambre, 5 février 2002, société Grispy Apple's.