

# 1ère Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de **Bourghelles**

## Rapport de présentation



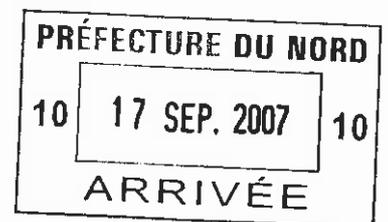
Approuvé le : 26/02/96  
Mis en révision le : 13/12/02  
Approuvé le : 22/06/06  
Révisé le : 05/09/07  
Modifié le : 05/09/07

**EAC**  
*Etudes & Cartographie*  
6/8 rue Léon Trulin  
59 000 Lille  
Tél : 03 20 51 94 95  
Fax : 03 20 51 94 90

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**de la**  
**Commune de Bourghelles**

**SOMMAIRE**

<b>Rappel chronologique</b>	<b>P 2</b>
<b>Les objectifs de la modification :</b>	
<b>1) Prendre en compte les remarques émises par monsieur le Préfet suite à l'approbation du PLU</b>	<b>P 3</b>
<b>2) Prendre en compte les difficultés liées à l'examen des permis de construire et adapter le règlement aux réalités de Bourghelles</b>	<b>P 20</b>
<b>3) Réadapter le document « orientation d'aménagement » et le document graphique du règlement en fonction des modifications réglementaires proposées</b>	<b>P 20</b>
<b>4) Rectifier une mauvaise expression des besoins communaux en terme de construction d'équipements publics</b>	<b>P 34</b>



**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**de la**  
**Commune de Bourghelles**

**RAPPORT DE PRÉSENTATION**

*Rappel chronologique*

- 1) Le premier document P.O.S. a été approuvé le 28 septembre 1982
- 2) Une première révision a été approuvée le 26 février 1996
- 3) Sa révision a été prescrite le 13 décembre 2002.
- 4) La révision du PLU a été approuvée le 22 juin 2006.
- 6) La présente modification concerne plusieurs points. Une bonne part sont liés à la prise en compte des remarques formulées par Monsieur le Préfet dans son courrier du 18 septembre 2006 faisant suite à l'approbation du PLU, les autres points sont liés à quelques difficultés posées lors de la mise en œuvre du Plan local d'urbanisme, à la rectification de deux emplacements réservés et à la requalification d'espaces naturels en zone N.  
Les documents concernés par la modification sont :
  - le Projet d'aménagement et de développement durable,
  - le plan de zonage (réduction de zones urbaines au profit de zones naturelles, création d'un secteur 1AUa2, redéfinition des emplacements réservés)
  - le règlement des zones.
  - les orientations d'aménagement
  - le rapport de présentation.
- 7) En parallèle à cette procédure de modification, la commune mène une procédure de révision simplifiée permettant de pallier à une erreur matérielle

### *Les objectifs de la modification*

1) Prendre en compte les remarques émises par Monsieur le Préfet suite à l'approbation du PLU.

1-1) **Le PADD**

*Monsieur le Préfet demande que le principe de progressivité soit inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, pas seulement au rapport de présentation ou au préambule du règlement de la zone 2 AU, les préambules n'ayant pas de portée réglementaire.*

Pour répondre à cette demande et pour affirmer la volonté communale de maîtriser le rythme de l'urbanisation et le respect du principe de progressivité inscrit au SDDU de Lille-Métropole, la commune complètera son PADD comme suit (en gras):

Contenir l'évolution de l'urbanisation	➤ Maintenir l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine du bourg
	➤ Stopper l'extension linéaire de l'urbanisation
	➤ Prévoir l'extension de l'urbanisation à proximité du centre et en continuité avec l'existant.
	➤ <b>Respecter le principe de progressivité inscrit au SDDU de Lille Métropole en s'engageant à ne pas urbaniser les secteurs inscrits à long terme (2AU) avant l'échéance de 2008.</b>
	➤ Maintenir de faibles densités dans les hameaux

## LE TERRITOIRE URBAIN :

Promouvoir une offre résidentielle variée qui réponde aux besoins présents et futurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Prévoir une croissance démographique modérée et échelonnée dans le temps</li> <li>➤ Permettre aux personnes âgées de se maintenir à Bourghelles dans des logements adaptés (taille, accessibilité, proximité du centre...).</li> <li>➤ Permettre aux jeunes ménages de s'installer ou de se maintenir à Bourghelles en diversifiant la taille des logements et le statut d'occupation (locatif social et accession à la propriété)</li> <li>➤ Privilégier la mixité sociale de l'habitat dans chaque opération d'aménagement</li> </ul>
Contenir l'évolution de l'urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Maintenir l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine du bourg</li> <li>➤ Stopper l'extension linéaire de l'urbanisation</li> <li>➤ Prévoir l'extension de l'urbanisation à proximité du centre et en continuité avec l'existant.</li> <li>➤ Respecter le principe de progressivité inscrit au SDDU de Lille Métropole en s'engageant à ne pas urbaniser les secteurs inscrits à long terme (2AU) avant l'échéance de 2008.</li> <li>➤ Maintenir de faibles densités dans les hameaux</li> </ul>
Conforter la centralité du bourg	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Requalifier les espaces publics centraux et les liaisons entre les équipements (actuels et futurs)</li> <li>➤ Favoriser les liaisons entre le centre bourg et les autres quartiers / hameaux de Bourghelles : les Récreuils, les Pâtures et la Posterie</li> </ul>
Améliorer la qualité urbaine et paysagère du bourg	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Marquer les entrées du village</li> <li>➤ Aménager les traversées du bourg et des hameaux par les RD 93 et 955 : <ul style="list-style-type: none"> <li>• prendre en compte les enjeux de sécurité routière et de qualité des espaces publics villageois, en cohérence avec les communes limitrophes (Cysoing et Bachy)</li> <li>• apporter un soin particulier aux accroches du réseau viaire villageois sur la RD 955 : enjeux de lisibilité des entrées et de sécurité</li> </ul> </li> <li>➤ Préserver et mettre en valeur les vues depuis le belvédère</li> <li>➤ Prendre en compte les éléments forts du paysage bourghellois dans l'ouverture à l'urbanisation : <ul style="list-style-type: none"> <li>• mettre en valeur le micro relief</li> <li>• apporter un soin particulier à la nouvelle lisière urbaine, qui contribue à mettre en valeur la ferme Ste Barbe et son pré carré</li> </ul> </li> <li>➤ Inciter, favoriser l'utilisation d'un langage commun (ou des langages identifiés) dans l'utilisation des matériaux et des couleurs (aspect extérieur des constructions et relation espace public/espace privé)</li> </ul>
Soutenir et améliorer l'offre de services et d'équipements	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Prévoir l'implantation d'un équipement sportif et de loisir de dimension intercommunale</li> <li>➤ Prévoir l'implantation d'équipements communaux sur le site de l'ancienne école</li> <li>➤ Favoriser l'implantation ou le maintien d'activités de services dans le village et les extensions de l'urbanisation</li> </ul>
Améliorer la sécurité routière	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Prévoir des aménagements visant à améliorer la sécurité dans les traversées du bourg et des hameaux par les routes départementales</li> </ul>

## 1-2) Le Règlement

### 1- 21- Règles illégales :

*Monsieur le Préfet constate qu'un certain nombre de règles illégales ont été maintenues au règlement des zones, en contradiction avec l'avant-dernier alinéa de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.*

*- les articles 12 et 13 des zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) contiennent des normes différentes quand il s'agit d'opérations d'ensemble.*

*- l'article 9 de la zone 1 AUa contient des normes différentes en faveur des logements réalisés avec un prêt financé par l'État.*

*- l'article 2 de la zone 1 AUa impose une superficie minimale d'1 ha pour les opérations d'ensemble. L'article R 123-6 dispose que les constructions sont autorisées en zone AU soit lors d'une opération d'ensemble, soit lors de la réalisation des équipements internes à la zone. Il est toutefois possible de découper les zones AU en secteurs et de conditionner l'urbanisation de chacun de ces secteurs à une opération d'aménagement d'ensemble.*

*- l'article 2 de la zone agricole (A) prévoit la possibilité d'aménager des chambres d'hôtes, gîtes ruraux et chambres d'étudiant dans les bâtiments existants. Ces activités ne relèvent pas d'une activité complémentaire à l'activité agricole (cf réponse ministérielle 2005-QE-0157)*

### 1 - 22 - règles à aménager

*Monsieur le Préfet souligne par ailleurs que :*

*- l'article 1 AUa1 pourrait ne plus faire référence à la notion de « présence permanente »*

*- l'article 7 des zones UA et UC précisera qu'il s'agit de l'axe des cours d'eau.*

*- l'article 9 de la zone UC ne fixe pas d'emprise au sol pour les constructions à usage d'activité.*

*- les dispositions générales doivent qualifier la zone UA de « zone » dense*

La commune prend en compte ces remarques et propose les modifications suivantes :

## 1-211- article 12 des zones urbaines (UA, UB et UC) et à urbaniser (1AUa)

### **Rédaction actuelle de l'article UA 12**

- Apparaît en caractères italiques gras soulignés la formule illégale au titre du R 123-9)
- De plus la référence à l'article R 111-4 ne paraît pas opportune puisque cet article s'applique en tant que tel et peut générer des irrégularités si le fond de l'article considéré venait à changer. Les formules considérées apparaissent en italique gras

### **ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

Pour les nouvelles constructions, individuelles à usage d'habitation, il sera exigé, *dans le respect de l'article R 111-4 de code de l'urbanisme*, au minimum une place de stationnement automobile par logement sur la parcelle.

*En sus, dans le cas d'opération d'ensemble, il sera exigé une place de stationnement à l'usage des visiteurs, en dehors des parcelles, par tranche de 2 logements.*

Pour les travaux ayant pour effet de :

- transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement (à l'exception des logements mentionnés à l'article R 111-4),
- d'augmenter le nombre de logement (à l'exception des logements mentionnés à l'article R 111-4), par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant

Il doit être créé :

- au minimum 1 place de stationnement automobile par logement supplémentaire lorsqu'il s'agit de transformation de bâtiments à usage d'habitat existant
- au minimum 1 place de stationnement automobile par logement à partir du deuxième logement créé lorsqu'il s'agit de transformer en logement des surfaces de destination autre que l'habitat

*Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé une place de stationnement par logement.*

### **AUTRES CONSTRUCTIONS**

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison, de services et les visiteurs.

### **Rédaction de l'article UA 12 après modification**

### **ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

Pour les nouvelles constructions, individuelles à usage d'habitation, il sera exigé au minimum une place de stationnement automobile par logement sur la parcelle.

Pour les travaux ayant pour effet de :

- transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement,
- d'augmenter le nombre de logement par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant

Il doit être créé :

- au minimum 1 place de stationnement automobile par logement supplémentaire lorsqu'il s'agit de transformation de bâtiments à usage d'habitat existant.
- au minimum 1 place de stationnement automobile par logement à partir du deuxième logement créé lorsqu'il s'agit de transformer en logement des surfaces de destination autre que l'habitat

### **AUTRES CONSTRUCTIONS**

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison, de services et les visiteurs.

Les mêmes rectifications seront intégrées dans le corps du règlement des zones UB, UC et 1 AUa.

## 1-212- article 13 des zones urbaines (UA, UB et UC) et à urbaniser (1AUa)

### **Rédaction actuelle des deux premiers paragraphes de l'article 13 des zones UA, UB, UC et 1 AUa**

- Apparaît en caractères italiques gras soulignés la formule illégale au titre du R 123-9)
- Ne sont pas concernées les dispositions particulières inscrites aux articles 1 UC13 et 1 AUa13

#### **ARTICLE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

*Pour toute opération de restructuration d'îlots, partielle ou totale, ou pour toute opération nouvelle (ou opération d'ensemble de plus de 10 lots), outre les espaces concernés par la circulation et le stationnement des véhicules, des espaces communs de détente, réellement aménagés, doivent être réalisés. Ces derniers doivent :*

- *couvrir 10% de la superficie de l'opération,*
- *être regroupés en forme compacte pour la moitié de leur surface au moins,*
- *être aménagés qualitativement avec des plantations d'arbres et d'arbustes, des traitements de sols diversifiés (comme par exemple aires stabilisées, chemins, pelouses) et des éléments de mobiliers (comme par exemple bancs, jeux).*

#### Aires de stationnement

Toutes les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement et à la circulation (cette superficie permet le stationnement d'environ 2,5 véhicules). Les plantations seront réalisées sur l'aire de stationnement ou à ses abords immédiats. En cas de plantations réalisées sur l'aire de stationnement, elles seront réalisées dans un volume de terre d'au moins 2 m<sup>3</sup> et protégées en surface des chocs des véhicules.

Les batteries de garages doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain non bâti. Les plantations seront réalisées dans les circulations de d'un groupe de garages, dans un volume de terre d'au moins 2 m<sup>3</sup> et protégées en surface des chocs des véhicules.

### **Rédaction de l'article 13 des zones UA, UB, UC et 1 AUa après modification**

#### **ARTICLE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

#### Aires de stationnement

Toutes les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement et à la circulation (cette superficie permet le stationnement d'environ 2,5 véhicules). Les plantations seront réalisées sur l'aire de stationnement ou à ses abords immédiats. En cas de plantations réalisées sur l'aire de stationnement, elles seront réalisées dans un volume de terre d'au moins 2 m<sup>3</sup> et protégées en surface des chocs des véhicules.

Les batteries de garages doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain non bâti. Les plantations seront réalisées dans les circulations de d'un groupe de garages, dans un volume de terre d'au moins 2 m<sup>3</sup> et protégées en surface des chocs des véhicules.

## 1-213- article 9 de la zone à urbaniser (1AUa)

### **Rédaction actuelle de l'article 9 de la zone 1 AUa**

- Apparaît en caractères italiques gras soulignés la formule illégale au titre du R 123-9)
- De plus le fait de dispenser les reconstructions ou les constructions réalisées à l'angle de deux voies ne semble pas utile à la commune, cette formulation. L'alinéa concerné sera donc expurgé de ces formules qui apparaissent en italique gras

#### **ARTICLE 1AUa - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

##### **> DANS LE SECTEUR 1AUa<sub>1</sub> :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage principal d'habitation et à 60% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage sportif et de loisirs.

##### **> DANS LE RESTE DE LA ZONE**

L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 25% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage principal d'habitation et à 40% pour les constructions à usage principal d'habitation réalisées avec un prêt financé par l'Etat.

L'emprise au sol maximale des constructions à usage de commerces et de services est fixée à 60% de la surface totale de l'unité foncière.

##### **> DANS TOUTE LA ZONE :**

Cette disposition ne s'applique *ni en cas de reconstruction, ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux, ni aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif.*

De plus, la commune suit l'avis de Monsieur le Préfet en créant un secteur 1 AUa2 dans lequel des constructions pourront avoir une emprise maximale au sol de 40% Enfin cette emprise au sol passera, dans le cadre de la modification à 30% pour le reste de la zone.

### **Rédaction de l'article 9 de la zone 1 AUa après modification**

#### **ARTICLE 1AUa - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

##### **> DANS LE SECTEUR 1AUa<sub>1</sub> :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage principal d'habitation et à 60% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage sportif et de loisirs.

##### **> DANS LE SECTEUR 1AUa<sub>2</sub> :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la surface totale de l'unité foncière.

##### **> DANS LE RESTE DE LA ZONE**

L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 30% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage principal d'habitation

L'emprise au sol maximale des constructions à usage de commerces et de services est fixée à 60% de la surface totale de l'unité foncière.

##### **> DANS TOUTE LA ZONE :**

Cette disposition ne s'applique ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux, ni aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 1-214a- article 2 de la zone à urbaniser (1AUa)

La création du secteur 1 AUa<sub>2</sub> permet de rectifier l'article 2 de la zone 1AUa comme ci-après, en prenant en compte la rédaction de l'article R 123-6 du Code de l'urbanisme, considérant que l'urbanisation des différents secteurs de la zone 1 AUa pourront faire l'objet d'une urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

De plus il apparaît à la commune que la nouvelle rédaction, issue de la prise en compte de l'avant dernier alinéa de l'article R 123-9, ne justifie plus la rédaction spécifique au secteur 1AUa<sub>1</sub>, autorisant spécifiquement les constructions et installations à vocation sportives et les habitations qui leur sont liées. Le paragraphe es de ce fait supprimé dans le cadre de la modification.

#### **Rédaction actuelle de l'article 2 de la zone 1 AUa**

- Apparaît en caractères italiques gras soulignées la formule non compatible avec l'article R 123-6)
- La rédaction spécifique au secteur 1 AUa<sub>1</sub>, appelée à ne plus apparaître au règlement, apparaît en italique gras

#### **ARTICLE 1AUa -2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont admises dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au code de l'urbanisme, et sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone:**

- les constructions à usage d'habitation **sous forme d'opérations d'ensemble, sous réserve que le projet intéresse une superficie minimale de 1 ha. Cette règle ne s'applique pas à la surface résiduelle de la zone)**
- **dans le cadre d'une opération d'ensemble**, les constructions ou installations autres que l'habitat, sous réserve des interdictions énumérées à l'article 1AUa 1 et des conditions ci-après:
  - La création et l'extension de bâtiments liées à des établissements à usage d'activités artisanale, commerciale ou de services comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matières d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.
  - Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale, commerciale ou de service.
  - Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.
- les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **En sus dans le secteur 1AUa<sub>1</sub> :**

- **Les constructions et installations à vocation sportive et de loisirs**
- **Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone, dans une limite de 150 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.**
- **Les aires de stationnement nécessaires aux constructions et installations autorisées**
- **Les clôtures.**

## Rédaction de l'article 2 de la zone 1 AUa après modification

### ARTICLE 1AUa -2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientation d'aménagement et le règlement :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions ou installations autres que l'habitat, sous réserve des interdictions énumérées à l'article 1AUa 1 et des conditions ci-après:
  - La création et l'extension de bâtiments liées à des établissements à usage d'activités artisanale, commerciale ou de services comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matières d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.
  - Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale, commerciale ou de service.
  - Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.
- les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 1-214b- préambule de la zone à urbaniser (1AUa)

La création du secteur 1 AUa<sub>2</sub> demande à compléter le préambule de la zone 1AUa comme suit :

#### **Rédaction du préambule de la zone 1 AUa avant modification :**

PREAMBULE

##### VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de terrains non équipés ou partiellement équipés réservés pour une urbanisation future mixte de la commune.

La zone comprend un secteur 1AUa<sub>1</sub> Il s'agit de terrains non équipés ou partiellement équipés réservés à la fois pour une urbanisation future mixte et l'implantation d'équipements sportifs et de loisirs.

#### **Rédaction du préambule de la zone 1 AUa après modification :**

PREAMBULE

##### VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de terrains non équipés ou partiellement équipés réservés pour une urbanisation future mixte de la commune.

La zone comprend un secteur 1AUa<sub>1</sub> Il s'agit de terrains non équipés ou partiellement équipés réservés à la fois pour une urbanisation future mixte et l'implantation d'équipements sportifs et de loisirs.

La zone comprend un secteur 1AUa<sub>2</sub> Il s'agit de terrains non équipés ou partiellement équipés réservés à une urbanisation future mixte dans lequel des densités plus importantes sont autorisées.

## 1-215- article 2 de la zone agricole (A)

Les activités qui ne relèvent pas des activités complémentaires à l'activité agricole sont supprimées de l'article A2:

### **Rédaction actuelle de l'article 2 de la zone A**

- Apparaissent en caractères italiques gras soulignés la formule illégale au titre du R 123-7)

#### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt du site :

La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans le cadre de l'activité agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du corps de ferme, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé).

L'extension de bâtiments et installations liés aux activités complémentaires de l'activité agricole (***chambre d'hôte***, camping à la ferme, ***gîtes ruraux***, fermes-auberges, points de vente, ***chambre d'étudiant***) et à condition qu'ils soient implantés à proximité immédiate du corps de ferme et sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils ne gênent pas l'activité agricole.

Le changement de destination de bâtiments à usage agricole, dans la limite du bâti existant, présentant un intérêt architectural ou patrimonial et repérés au plan de zonage, au titre de l'article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, à condition d'être compatible avec l'environnement et de ne pas gêner l'activité agricole et que la nouvelle destination soit :

- à usage d'habitation, avec un maximum de 2 logements y compris celui déjà existant ;
- à usage d'activité de loisirs ou de chambre d'hôtes, de gîte rural
- à usage d'activité artisanale dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matières d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation d'infrastructures routières (bassin de rétention,...). Les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les éoliennes

Les clôtures.

Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées aux occupations et utilisations du sol autorisées.

#### Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles L.442-1 et R.442-1 du Code de l'urbanisme, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger. Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

## Rédaction de l'article 2 de la zone A après modification :

### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole et à l'intérêt du site :

La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans le cadre de l'activité agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du corps de ferme, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé).

La création et l'extension de bâtiments et installations liés aux activités complémentaires de l'activité agricole (camping à la ferme, fermes-auberges, points de vente) et à condition qu'ils soient implantés à proximité immédiate du corps de ferme et sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils ne gênent pas l'activité agricole.

Le changement de destination de bâtiments à usage agricole, dans la limite du bâti existant, présentant un intérêt architectural ou patrimonial et repérés au plan de zonage, au titre de l'article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, à condition d'être compatible avec l'environnement et de ne pas gêner l'activité agricole et que la nouvelle destination soit :

- à usage d'habitation, avec un maximum de 2 logements y compris celui déjà existant ;
- à usage d'activité de loisirs ou de chambre d'hôtes, de gîte rural
- à usage d'activité artisanale dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matières d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation d'infrastructures routières (bassin de rétention,...). les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les éoliennes.

Les clôtures.

Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées aux occupations et utilisations du sol autorisées.

#### Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles L.442-1 et R.442-1 du Code de l'urbanisme, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger. Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

1-221- article 7 des zones UA et UC  
Ajouter la précision suivante aux articles UA7 et UC7 : il s'agit de l'axe des cours d'eau

### **Rédaction actuelle du paragraphe de l'article 7 des zones UA et UC**

#### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

...

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives, lorsque celles-ci se situent dans un cours d'eau non domanial, d'une distance d'au moins 10 mètres.

....

### **Rédaction du paragraphe de l'article 7 des zones UA et UC après modification**

#### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

...

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives, lorsque celles-ci se situent dans l'axe d'un cours d'eau non domanial, d'une distance d'au moins 10 mètres.

....

## 1-222- article 9 de la zone UC

L'article UC9 (emprise au sol) pourra être complété, en ce qui concerne les constructions autres que l'habitat, dans les même proportion que ce que prescrit le règlement à l'article UB9 :

### **Rédaction actuelle de l'article 9 de la zone UC**

#### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage principal d'habitation.

Cette disposition ne s'applique ni en cas de reconstruction, ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux, ni aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus, le dernier alinéa de l'article 9 exempte les reconstructions et les constructions situées à l'angle de deux voies, ce qui ne semble pas utile. Ces précisions seront supprimées tant dans la zone UC qu'aux articles 9 des autres zones.

### **Rédaction de l'article 9 de la zone UC après modification**

#### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage principal d'habitation.

L'emprise au sol maximale est fixée à 60% de la surface totale de l'unité foncière pour les surfaces à usage d'activités commerciales, artisanales, d'hébergement hôtelier ou de bureaux.

L'emprise au sol maximale des autres constructions est fixée à 20% de la surface totale de l'unité foncière

Cette disposition ne s'applique ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux, ni aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 1-223- rectification de l'article III du chapitre « disposition générales

1-123a - La zone UA sera qualifiée de forte densité

1-123b – La zone AU sera complétée par la définition du secteur 1 AUa<sub>2</sub>

### **Rédaction actuelle :**

#### **ARTICLE III : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

I- Le territoire couvert par le plan Local d'Urbanisme est divisé en zone urbaine, en zone à urbaniser, en zone agricole et en zone naturelle et forestière

##### **- Les zones urbaines : U**

###### **Les zones urbaines mixtes à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces**

ZONE UA, zone urbaine mixte de centre-bourg de moyenne densité.

ZONE UB, zone urbaine mixte de moyenne densité

ZONE UC, zone urbaine mixte des écarts, de faible densité.

##### **- Les zones à urbaniser : AU**

###### **Les zones mixtes à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces**

ZONE 1AUa, une zone à vocation mixte, réservée à une urbanisation à court terme.

ZONE 1AUa<sub>1</sub>, une zone à vocation mixte réservée à une urbanisation ainsi qu'à une vocation sportive et de loisirs à court terme

ZONE 2AUa, une zone à vocation mixte, réservée à une urbanisation à moyen ou long terme (après modification du PLU).

##### **- La zone agricole : A**

ZONE A, zone naturelle protégée à vocation agricole.

##### **- Les zones naturelles et forestières : N**

ZONE N, zone naturelle de protection des espaces naturels, des paysages et de l'espace rural.

La zone comprend :

- un secteur Nr correspondant à une zone de protection des espaces naturels ruraux.
- un secteur Ns correspondant à une zone naturelles où l'accueil d'activités sportives et de loisirs est autorisé.
- un secteur Np correspondant à une zone de protection stricte.

## Rédaction après modification :

### ARTICLE III : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I- Le territoire couvert par le plan Local d'Urbanisme est divisé en zone urbaine, en zone à urbaniser, en zone agricole et en zone naturelle et forestière

#### - Les zones urbaines : U

##### Les zones urbaines mixtes à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces

ZONE UA, zone urbaine mixte de centre-bourg de forte densité.

ZONE UB, zone urbaine mixte de moyenne densité

ZONE UC, zone urbaine mixte des écarts, de faible densité.

#### - Les zones à urbaniser : AU

##### Les zones mixtes à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces

ZONE 1AUa, une zone à vocation mixte, réservée à une urbanisation à court terme.

La zone comprend :

Un secteur 1AUa 1, secteur à vocation mixte réservée à une urbanisation mixte ainsi qu'à une vocation sportive et de loisirs à court terme

Un secteur 1AUa 2, secteur à vocation mixte dans lequel des densités plus importantes sont autorisées

ZONE 2AUa, une zone à vocation mixte, réservée à une urbanisation à moyen ou long terme (après modification du PLU).

#### - La zone agricole : A

ZONE A, zone naturelle protégée à vocation agricole.

#### - Les zones naturelles et forestières : N

ZONE N, zone naturelle de protection des espaces naturels, des paysages et de l'espace rural.

La zone comprend :

- un secteur Nr correspondant à une zone de protection des espaces naturels ruraux.
- un secteur Ns correspondant à une zone naturelles où l'accueil d'activités sportives et de loisirs est autorisé.
- un secteur Np correspondant à une zone de protection stricte.

## **2) Prendre en compte les difficultés liées à l'examen des permis de construire et adapter le règlement aux réalités de Bourghelles.**

Le passage du document d'urbanisme de Plan d'occupation des sols en Plan local d'urbanisme a profondément remanié le règlement qui, dans ses grandes lignes, s'appliquait depuis 1982. Il n'est pour cela que de constater les modifications demandées, plus haut, par Monsieur le Préfet.

Les quelques mois d'expérience et de fonctionnement du PLU de Bourghelles font apparaître un certain nombre de blocages liés soit à des règles trop précises sans que, pour autant, elles ne soient indispensables, soit au contraire à des règles qui méritent d'être mieux définies.

La modification proposée concerne de ce fait les articles suivants : articles 3 et 6 des zones UA, UB, UC, 1 AUa

### 2-1 Articles 3 : règles concernant les accès et les voiries.

#### 2-1-a Intégration de définition

Souvent mal comprise, les différences entre ce que peut être un accès ou une voirie méritent d'intégrer une série de définition en préambule de l'article 3

#### 2-1-b Largeur minimale des accès

Les accès, au règlement du PLU, doivent avoir une largeur minimale de 4 m. Cette règle, si elle devait être strictement appliquée, imposerait quelque soit l'implantation de la construction par rapport à la limite d'emprise de la voie, à un accès (porte, portail, entrée de garage, etc..) d'au moins 4 mètres, ce qui n'est pas dans la volonté communale. Cette règle, reprise de manière imparfaite par ailleurs du POS opposable, n'a pas de raison d'être.

#### 2-1-c Propositions concernant l'aménagement de la partie terminale des voies en impasse.

Les services de l'Équipement proposent de supprimer, au chapitre « voirie » les précisions concernant les services publics.

#### 2-1-d- Largeur des voiries en zone 1AUa.

Le règlement définit une largeur de voirie, en zone d'urbanisation future, qui n'est pas forcément adaptée aux petits projets. Monsieur le Préfet ayant considéré que l'exigence de projets intéressants au minimum un ha de terrain n'était pas légale, les règles inscrites au règlement de la zone 1 AUa, comme le rappel inscrit aux orientations d'aménagement, n'ont plus aucune raison d'être. Le paragraphe concernant la largeur des voiries ainsi que les caractéristiques des voies en impasse seront supprimées du règlement de la zone 1 AUa.

#### 2-1-e- Terrain desservi par plusieurs voies.

Il semble utile de définir, au règlement, une mesure de sécurité qui peut être appliquée sans qu'il faille y faire mention dans le corps du règlement, mais dont l'aspect informatif est important pour le pétitionnaire.

Le règlement des zones précisera donc que « lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès se fasse sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre. »

2-1-f- Formulations peu utiles.

La référence à l'article 682 du Code civil ne semble pas utile, s'appliquant par ailleurs.

Il en est de même de la circulation des handicapés et des personnes à mobilité réduite.

Ces deux formulations n'entreront donc plus dans le corps du règlement

## Rédaction actuelle des articles 3 des zones UA, UB, UC :

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

#### I- ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur minimale des accès ne doit pas être inférieure à 4 mètres

Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée

#### II- VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Dans tous les cas, la largeur de plate-forme de la voirie ne peut être inférieure à 6 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...). Une voie en impasse est une voie qui n'a qu'une seule issue.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 4 parcelles ou logements.

Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

## Rédaction des articles 3 des zones UA, UB, UC après modification:

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

#### DEFINITIONS :

##### **Accès**

« L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie. »

##### **Voirie**

« Pour l'application des règles définies ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

1/ la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse.

2/ la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte. »

#### I- ACCES

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès se fasse sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### II- VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Dans tous les cas, la largeur de plate-forme de la voirie ne peut être inférieure à 6 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Une voie en impasse est une voie qui n'a qu'une seule issue.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 4 parcelles ou logements.

Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

## Rédaction actuelle de l'article 3 de la zone 1 AUa :

### ARTICLE 1AUa- 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

#### I - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur minimale des accès ne doit pas être inférieure à 4 mètres

Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

#### II - VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Dans tous les cas, la largeur de plate-forme de la voirie ne peut être inférieure à 6 m.

Aucune voie ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 8 logements ou parcelles. Une voie en impasse est une voie qui n'a qu'une seule issue.

Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

## Rédaction de l'article 3 de la zone 1 AUa après modification:

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

#### DEFINITIONS :

##### **Accès**

« L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie. »

##### **Voirie**

« Pour l'application des règles définies ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

1/ la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse.

2/ la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte. »

#### I - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les caractéristiques des accès doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès se fasse sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### II - VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Dans tous les cas, la largeur de plate-forme de la voirie ne peut être inférieure à 6 m.

Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

## 2-2 Articles 6 : règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

L'article R 123-9, issu d'un décret faisant suite à la loi SRU, spécifie que le règlement du PLU précise les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, contrairement à l'article R 123-21 qui régissait les POS et qui spécifiait que le règlement « édicte des prescriptions relatives à l'implantation par rapport aux voies » (sous-entendu quel qu'en soit le statut).

De ce fait la rédaction l'article 6 du règlement du PLU s'est attaché à respecter les prescriptions de l'article R 123-9 et à ne parler que d'alignement (terme qui désigne le contact entre voie publique et terrains privés). Ce terme est forcément réducteur puisqu'il ne permet pas de réglementer les implantations par rapport aux voies privées.

Toutefois une jurisprudence permettrait d'intégrer des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies privées, le corps de l'article 6 pouvant être renseigné à ce propos.

D'autre part, la rédaction permettant de déroger à la règle quand il s'agit de constructions implantées à l'angle de deux voies semble peu claire. Elle pourrait être affinée dans le cadre de la modification.

Le recul maximal fixé entre 7 et 20 m. semble peu adapté aux secteurs les plus résidentiels de la commune. La modification permettra des implantations plus conformes aux réalités du terrain, c'est à dire comprises entre 7 et 30 m. de la limite d'emprise des voies.

Enfin le règlement ne fixe pas de règles d'implantation pour les constructions de petite taille (moins de 15 m<sup>2</sup>) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Le règlement, dans le cadre de la modification, rectifiera la rédaction de cet alinéa en indiquant que ces constructions pourront s'implanter soit en limite d'emprise de la voie publique ou privée soit avec un recul.

### **Rédaction actuelle de l'article 6 (exemple de la zone UA):**

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

Le long des voies mentionnées au plan de zonage, la façade à rue des constructions principales devra s'implanter à l'alignement de la voie ou observer un recul identique à la construction voisine la plus proche de l'alignement.

Le long des autres voies, la façade à rue des constructions devra :

- soit s'implanter à l'alignement de la voie ou observer le même recul que la construction voisine la plus proche de l'alignement,

- soit observer un recul par rapport à l'alignement de la voie de 7 mètres minimum et 20 mètres maximum.

Les extensions et constructions annexes pourront être implantées avec un recul par rapport aux voies et emprises publiques, identique ou supérieur à celui de la construction principale. Toutefois, dans le cas de constructions à l'angle de deux voies, ce recul ne s'applique que par rapport à la voie desservant l'unité foncière

Le long des piétonniers :

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 3 mètres minimum à compter de l'axe piétonnier. Ce recul peut être réduit à 1 mètre de l'axe pour la partie du piétonnier qui débouche sur une placette entre deux bâtiments qui n'ont pas d'ouverture sur ce chemin

Dans tous les cas, des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être inférieur à celui de l'immeuble existant.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique ni aux postes de transformation, dont la surface au sol est inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect du milieu environnant et de la sécurité routière.

#### Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.

Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger  
La construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.

## Rédaction de l'article 6 (exemple de la zone UA) après modification:

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

Le long des voies mentionnées au plan de zonage, la façade à rue des constructions principales devra s'implanter à l'alignement de la voie ou observer un recul identique à la construction voisine la plus proche de l'alignement.

Le long des autres voies, la façade à rue des constructions devra :

- soit s'implanter à **limite d'emprise** de la voie publique ou **privée, existante ou à créer**, ou observer le même recul que la construction voisine la plus proche de la **limite d'emprise**,
- soit observer un recul par rapport à la **limite d'emprise** de la voie, **publique ou privée, existante ou à créer**, de 7 mètres minimum et 20 mètres maximum.

Les extensions et constructions annexes pourront être implantées avec un recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, identique ou supérieur à celui de la construction principale. Toutefois, dans le cas de constructions à l'angle de deux voies et lorsque le recul est obligatoire, ce recul est ramené à un mètre au minimum de la limite d'emprise de la voie de moindre importance

Le long des piétonniers :

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 3 mètres minimum à compter de l'axe piétonnier. Ce recul peut être réduit à 1 mètre de l'axe pour la partie du piétonnier qui débouche sur une placette entre deux bâtiments qui n'ont pas d'ouverture sur ce chemin

Dans tous les cas, des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être inférieur à celui de l'immeuble existant.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont la surface au sol est inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute. Pourront s'implanter soit en limite d'emprise de la voie publique ou privée, soit avec un recul. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect du milieu environnant et de la sécurité routière.

#### Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.

Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger  
La construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.

## Rédaction de l'article 6 (exemple de la zone UB) après modification:

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

La façade à rue des constructions principales devra s'implanter soit :

- à limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer,
- ou observer le même recul que la construction voisine la plus proche de la limite d'emprise,
- ou observer un recul par rapport à la limite d'emprise de la voie, publique ou privée, existante ou à créer, de 7 mètres minimum et 30 mètres maximum.

Les extensions et constructions annexes pourront être implantées avec un recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, identique ou supérieur à celui de la construction principale. Toutefois, dans le cas de constructions à l'angle de deux voies et lorsque le recul est obligatoire, ce recul est ramené à un mètre au minimum de la limite d'emprise de la voie de moindre importance

#### Le long des piétonniers :

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 3 mètres minimum à compter de l'axe piétonnier. Ce recul peut être réduit à 1 mètre de l'axe pour la partie du piétonnier qui débouche sur une placette entre deux bâtiments qui n'ont pas d'ouverture sur ce chemin

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension ou de travaux vidant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être inférieur à celui de l'immeuble existant.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont la surface au sol est inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute. Pourront s'implanter soit en limite d'emprise de la voie publique ou privée, soit avec un recul Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect du milieu environnant et de la sécurité routière.

## 2-3 Articles 7 : règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Le premier alinéa reprend la formulation de l'article 6 en faisant référence à l'alignement et non à la limite d'emprise des voies publiques ou privées. De plus certaines marges de recul sont autorisées (recul identique à celui de la construction voisine) ou imposées (recul de 7 m. par rapport à la limite d'emprise). Le règlement précisera donc que la construction est autorisée en limite séparative dans une bande de 15 m. comptée à partir :

- soit de la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer,
- soit de la marge de recul minimum autorisée ou imposée à l'article 6

Le troisième alinéa n'autorise que l'implantation d'annexes au delà de la bande de 15 m. sur limites séparatives. Les extensions devraient pouvoir, elles aussi être autorisées sous réserve de hauteur.

Enfin le règlement ne fixe pas de règles d'implantation pour les constructions de petite taille (moins de 15 m<sup>2</sup>) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Le règlement, dans le cadre de la modification, rectifiera la rédaction de cet alinéa en indiquant que ces constructions pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul.

### **Rédaction actuelle de l'article 7 (exemple de la zone UA):**

#### **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La construction en limite séparative est autorisée à l'intérieur d'une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement de la voie existante.

Lorsque les constructions ou les installations observent un retrait par rapport à la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Au-delà de cette bande de 15 m comptés à partir de l'alignement de la voie existante, les annexes d'une hauteur inférieure à 3,20 m peuvent s'implanter en limite séparative.

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives, lorsque celles-ci se situent dans l'axe d'un cours d'eau non domanial, d'une distance d'au moins 10 mètres.

Les annexes, d'une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute et d'une hauteur maximale de 2,5 m au faitage, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être inférieur à celui de l'immeuble existant.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication) à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

#### Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine à protéger reportés au plan de zonage.

## Rédaction de l'article 7 (exemple de la zone UA) après modification:

### ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le long des voies mentionnées au document graphique du règlement, l'implantation des constructions est obligatoire sur au moins l'une des limites séparatives latérales.

Le long des autres voies, la construction en limite séparative est autorisée à l'intérieur d'une bande de 15 m comptés à partir :

- soit de la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer,
- soit de la marge de recul minimum autorisée ou imposée à l'article UA6.

Lorsque les constructions ou les installations observent un retrait par rapport à la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Au-delà de cette bande de 15 m comptés à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ou de la marge de recul minimum autorisée à l'article UA6, peuvent s'implanter en limite séparative, les constructions ou installations dont la hauteur n'excède pas 3,20 m au droit de cette limite et dont la pente de toiture n'excède pas 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite séparative concernée.

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives, lorsque celles-ci se situent dans l'axe d'un cours d'eau non domanial, d'une distance d'au moins 10 mètres.

Les annexes, d'une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute et d'une hauteur maximale de 2,5 m au faitage, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être inférieur à celui de l'immeuble existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication) dont la superficie de la construction n'excède pas 15 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute pourront s'implanter soit en limite séparative soit en recul. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

#### Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine à protéger reportés au plan de zonage.

## 2-4 Articles 11 : règle concernant les toitures des constructions à usage principal d'habitation.

La règle, dans sa formulation actuelle, peut prêter à diverses interprétations. La modification permettra de la préciser.

### **Rédaction de l'article 11 (exemple de la zone UA) avant modification:**

#### **b) Toitures**

Les toitures des constructions principales devront comporter au moins deux versants.

Les toitures des constructions principales auront une pente au moins égale à 35 degrés, avec ou sans brisis. Toutefois, les toitures terrasses ou monopentes peuvent être admises lorsqu'elles couvrent un maximum de 30% de la surface couverte.

La pente de toit des vérandas n'est pas réglementée.

Les toitures terrasses et les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale.

Les toitures devront être couvertes de tuiles de teinte uniforme dans les tons rouge, rouge-nuancé ou noir, d'ardoises ou de tout autre matériau d'aspect et de teinte similaire. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux toitures terrasses, ni aux toitures équipées de panneaux solaires.

Toutefois en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

Toute inscription sur les toitures est interdite.

Des adaptations sont possibles en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, toitures végétalisées ou tout autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou en toiture).

### **Rédaction de l'article 11 (exemple de la zone UA) après modification:**

#### **b) Toitures**

Les toitures des constructions principales devront comporter au moins deux versants.

La pente de toiture des constructions principales devra respecter une pente qui devra être supérieure ou égale à 35 degrés, avec ou sans brisis. Toutefois, les toitures terrasses ou monopentes peuvent être admises lorsqu'elles couvrent un maximum de 30% de la surface couverte.

La pente de toit des vérandas n'est pas réglementée.

Les toitures terrasses et les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale.

Les toitures devront être couvertes de tuiles de teinte uniforme dans les tons rouge, rouge-nuancé ou noir, d'ardoises ou de tout autre matériau d'aspect et de teinte similaire. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux toitures terrasses, ni aux toitures équipées de panneaux solaires.

Toutefois en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

Toute inscription sur les toitures est interdite.

Des adaptations sont possibles en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, toitures végétalisées ou tout autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou en toiture).

**3) Réadapter le document « orientations d'aménagement » et le document graphique du règlement en fonction des modifications réglementaires proposées.**

3-1 Les modifications à apporter aux « Orientations d'aménagement »

Les diverses modifications réglementaires proposées plus haut ont des incidences sur le Schéma des orientations d'aménagement. Autant le texte des orientations reste sans changement, autant il est indispensable de remanier le schéma.

Le texte rappelant une proposition réglementaire qu'il est proposé de supprimer (8 logements maximum desservis par une impasse) n'a plus de raison d'apparaître.

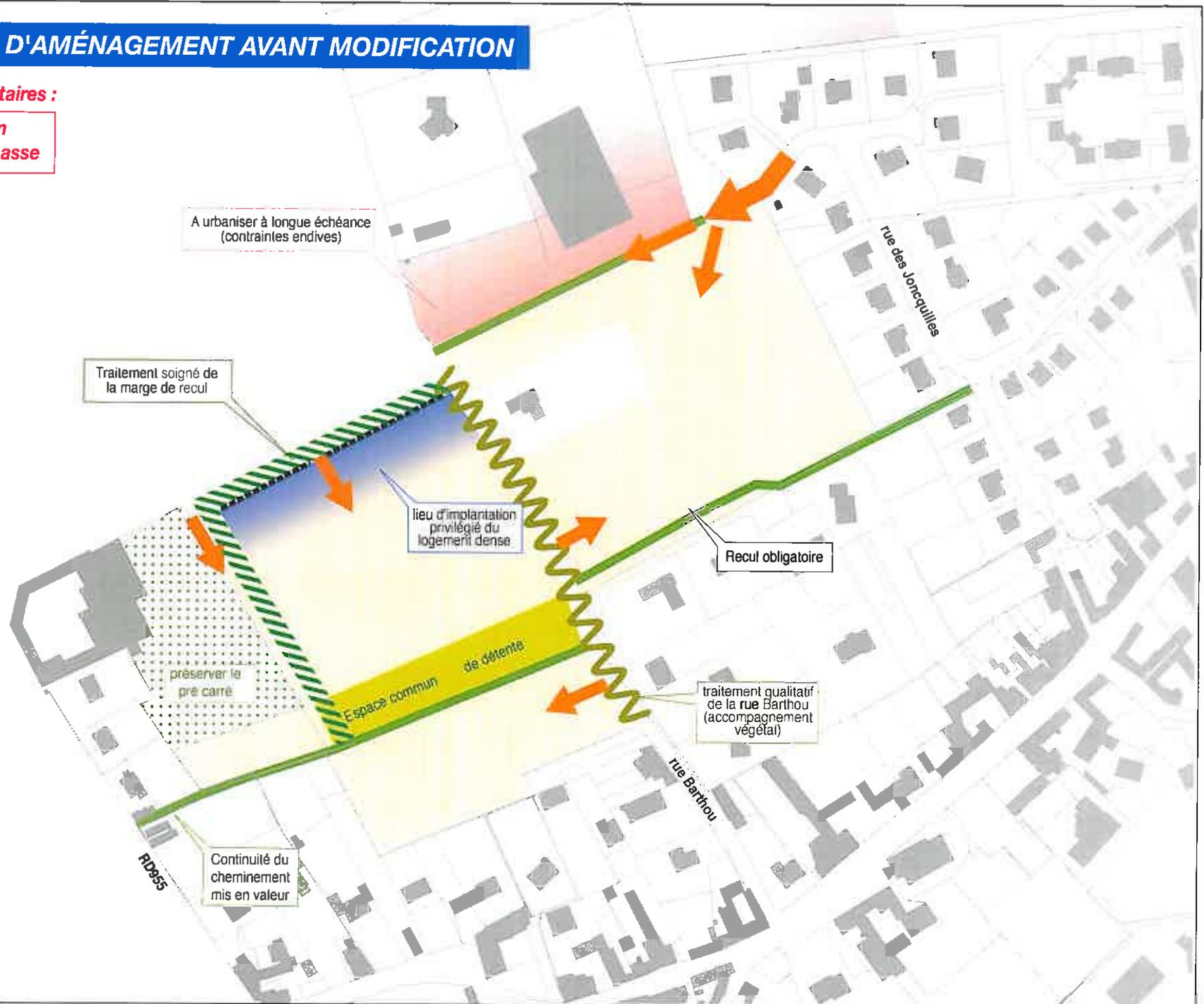
Les zones 2 AUA ainsi que le secteur 1 AUa<sub>2</sub> devraient apparaître clairement.

La continuité piétonne entre la rue des jonquilles et la zone à urbaniser faire l'objet d'un traitement plus schématique.

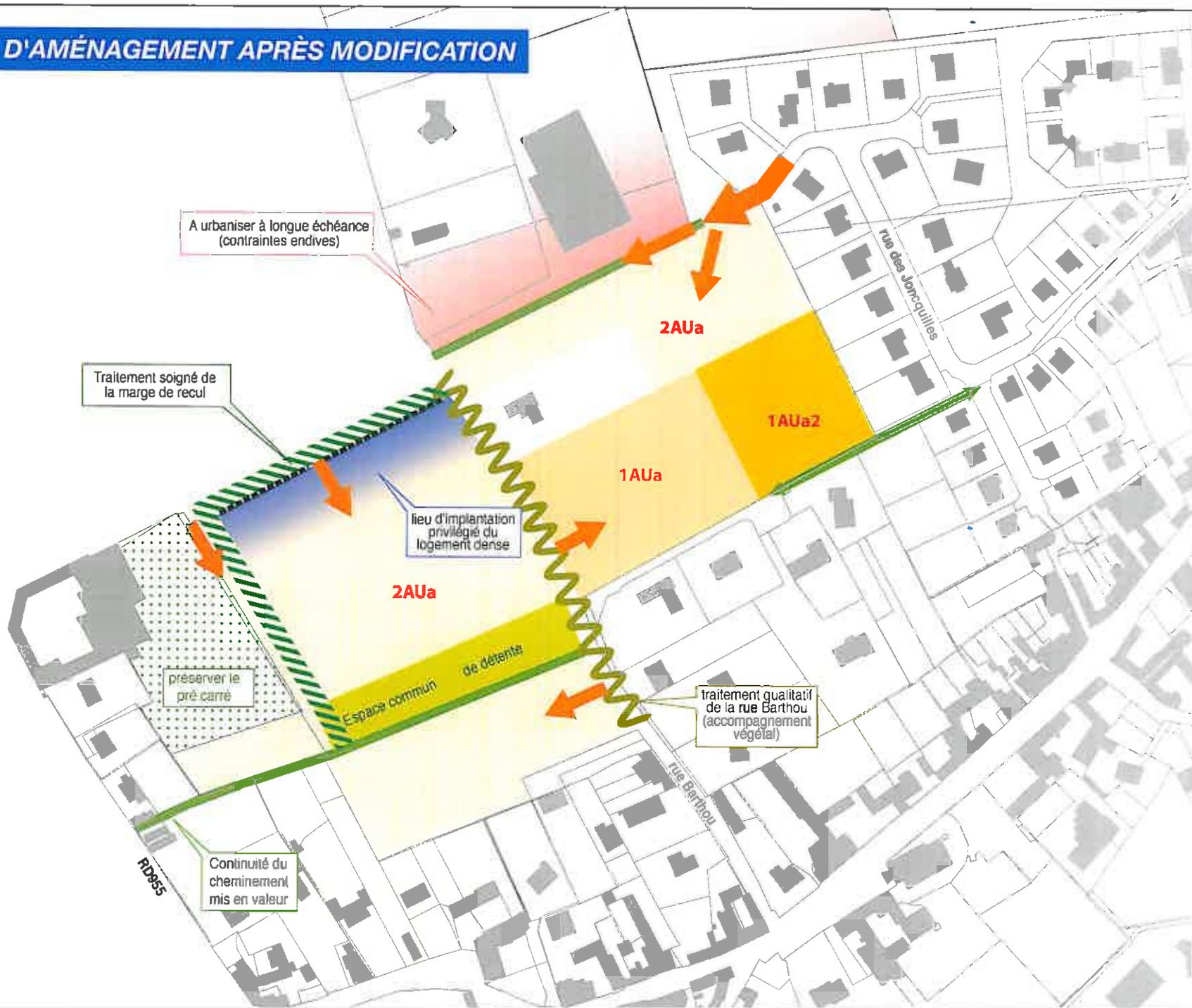
## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT AVANT MODIFICATION

Propositions réglementaires :

8 logements maximum  
desservis par une impasse



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT APRÈS MODIFICATION

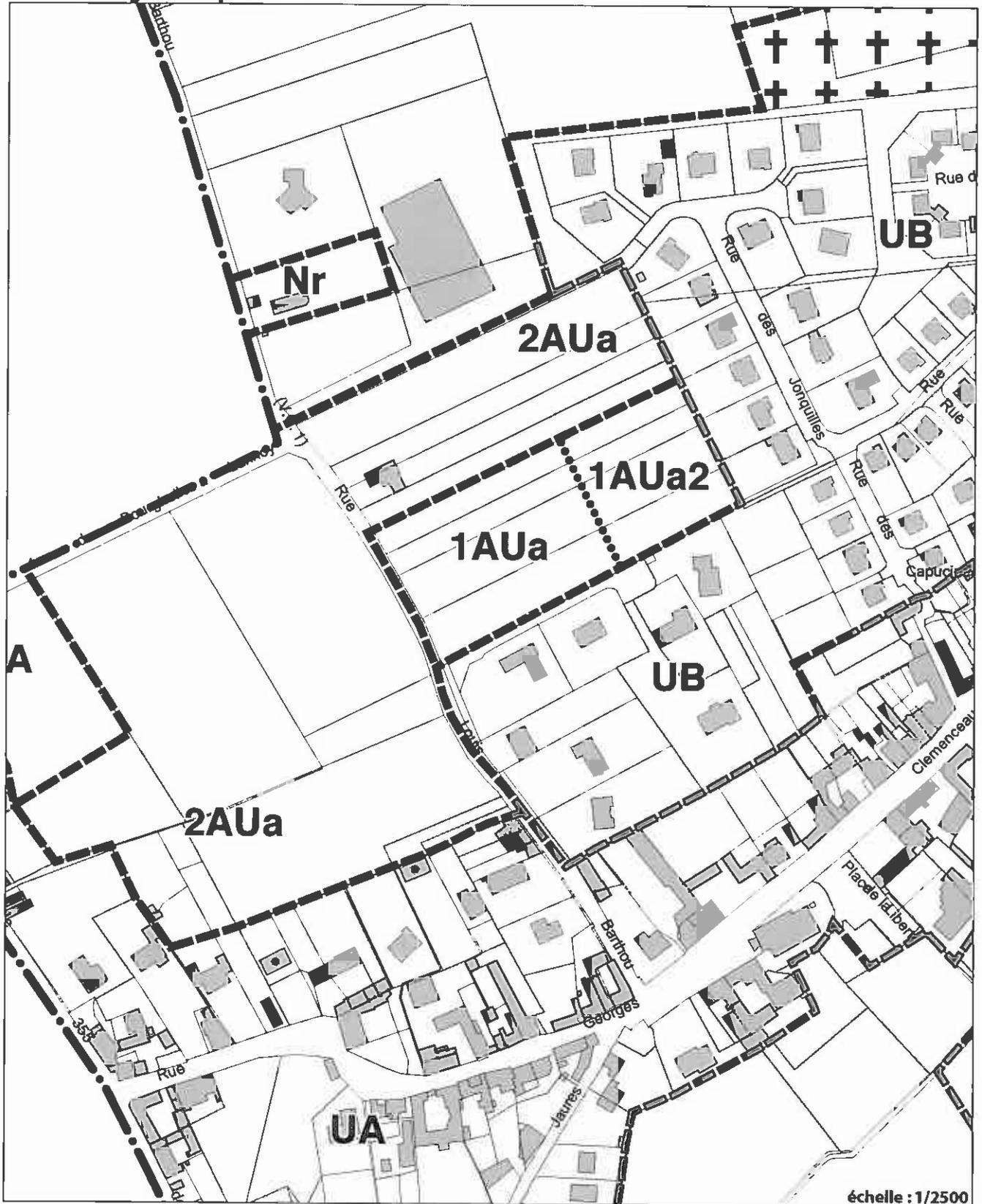


3-2 Les modifications à apporter au document graphique du règlement (Plan de zonage »

Suite à la modification réglementaire créant un secteur 1AUa<sub>2</sub> de la zone 1AUa permettant d'introduire des règles différenciées pour accueillir du logement social, le plan de zonage s'en trouve affecté.



# Zoom zonage PLU après modification



#### **4) Rectifier une mauvaise expression des besoins communaux en terme de construction d'équipements publics**

Deux emplacements réservés sont inscrits en zone UA, les emplacements réservés n°2 et n°3 qui mordent largement sur la zone naturelle donnant sur le Riez.

L'emplacement réservé n° 2 est destiné à l'aménagement d'un équipement ou d'une construction à vocation sportive, de loisirs ou socio-culturelle.

L'emplacement réservé n°3 est destiné à l'extension de l'école et aux divers espaces verts l'accompagnant.

Dans son PADD, la commune souhaitait compléter les équipements sportifs et de loisir en contact direct avec l'ancienne école de la rue Jean Jaurès.

De plus, le PADD insistait sur la volonté communale de soutenir l'offre de services et d'équipements dans le village. Ainsi l'emplacement réservé a été inscrit au PLU afin de répondre aux besoins futurs de la nouvelle école des Valettes, située au contact de la mairie et de la Place de la Liberté agrandie, confortée et embellie comme espace central et de rencontre de la commune.

Cette volonté d'aménagement au service de tous s'est exprimée sans nuances au travers l'inscription de deux emplacements réservés qui mordent largement sur la zone naturelle donnant sur le Riez.

De taille assez importante, ces emplacements réservés (ER n° 2 = 2760 m<sup>2</sup>, ER n°3 = 2578 m<sup>2</sup>) avaient fait l'objet de certaines remarques de la population, remarques exprimées lors de l'enquête publique et faisant part de certaines appréhensions quant à la constructibilité qu'autorise tant le classement en zone urbaine (UA) que l'objet de ces deux emplacements réservés inscrits au document graphique du PLU.

La commune avait alors considéré que ses projets, exprimés et présentés à la population dans le cours de l'étude FAN-FACV réalisée en concomitance avec la révision du PLU, étaient suffisamment explicites en terme de protection des espaces naturels proches du centre (le Riez) pour conserver ces emplacements réservés dans leur forme.

En effet, pour l'essentiel ces emplacements réservés sont destinés à pérenniser et à requalifier des espaces verts d'accompagnement aux équipements publics situés au contact de l'espace naturel situé dans la ZNIEFF « bois et prairies de Bourghelles et Wannehain ».

Seule l'extension éventuelle de l'école méritait, par rapport au POS opposable d'« étendre la zone urbaine, et ce sur une superficie la plus réduite possible (environ 300 m<sup>2</sup>).



# Bois et prairies de Boughelles et Wannehain







La commune, après mûre réflexion, intègre donc à cette procédure de modification liée à la prise en compte du caractère illégal de certains articles du règlement du PLU, une redéfinition des zones constructibles situées aux abords de la place centrale de Bourghelles et de ses équipements communaux.



Les espaces naturels au contact de l'école



Les espaces naturels vu de la mairie et de la place

La modification s'attache à répondre à deux préoccupations :

1 – Garantir aux habitants de la commune l'inconstructibilité de vastes terrains inscrits en zone urbaine nonobstant la volonté communale de les aménager en zone de promenade et de détente comme l'attestent les emplacements réservés destinés à la création de sentiers et de cheminements piétons (ER n°1 et ER n°5) ainsi que la préservation, au règlement du PLU, du sentier longeant l'école.

2 – Permettre à la commune de réaliser des aménagements verts accompagnant les équipements publics.

Cette idée était maladroitement inscrite dans le PLU approuvé en juin dernier sous forme d'emplacements réservés ne différenciant pas l'objectif d'espaces verts et l'objectif de renforcement des équipements bâtis communaux.

Par conséquent la commune maintient la superficie inscrite au PLU des ER n°2 et n°3, mais en redéfinie toutefois la désignation, c'est à dire l'objectif et le contenu de l'aménagement projeté.

L'emplacement réservé n° 2 est destiné, avant modification, à l'aménagement d'un équipement ou d'une construction à vocation sportive, de loisirs ou socio-culturelle. Soucieuse de garantir à la population communale la préservation d'un espace naturel directement en contact avec la zone agglomérée, la commune redéfinit la vocation de l'emplacement réservé n°2.

Celui-ci correspond à la volonté d'aménager un espace de détente directement lié aux locaux communaux attenants.

Afin de prévenir de toute construction le terrain supportant cet emplacement réservé n°2, la commune désire afficher son inconstructibilité par un classement en zone Np

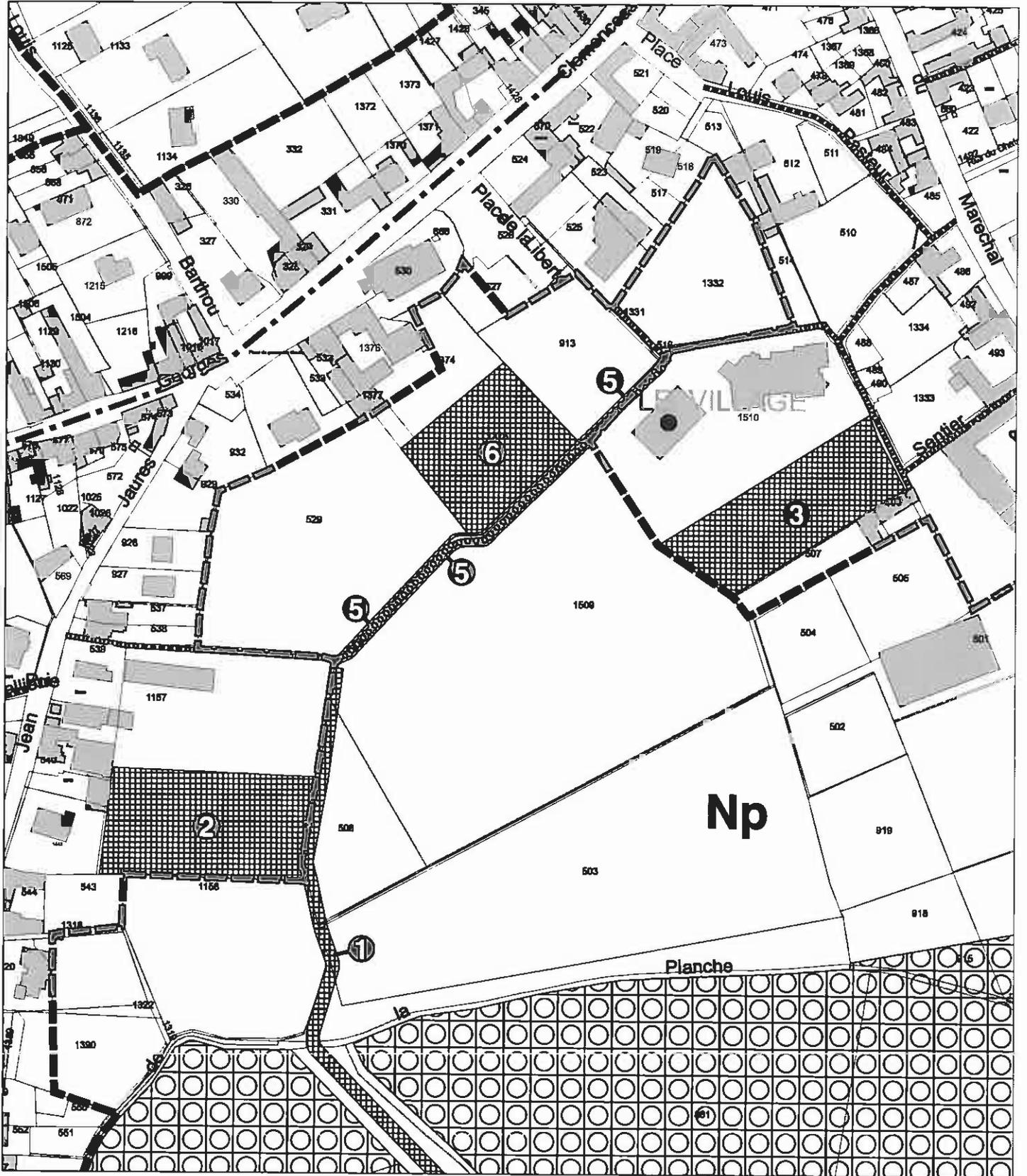
L'objectif prévu au PADD « Prévoir l'implantation d'équipements communaux sur le site de l'ancienne école » n'est pas remis en cause et restera limité à l'emprise du terrain de l'ancienne école.

L'emplacement réservé n°3 est destiné à l'extension de l'école et aux divers espaces verts l'accompagnant. Ici aussi la commune tient à afficher sa volonté de préserver au maximum le secteur du Riez et son cône de vue. L'emplacement réservé, strictement nécessaire au besoin des constructions liées à l'école, est redéfini sous la définition « d'emplacement réservé n°3a pour l'extension de l'école » tandis que le reste des terrains repris dans la précédente réserve et destiné à la création d'un espace vert accompagnant les constructions scolaires et faisant transition avec les espaces naturels du Riez ils porteront la caractéristique d'« emplacement réservé n°3b pour la création d'un espace vert ». Afin d'en garantir l'inconstructibilité, ces terrains seront inscrits en zone Np.

Ainsi le contenu de cette modification permet d'atteindre plusieurs objectifs.

- Répondre aux préoccupations de la population en ce qui concerne la non constructibilité de terrains situés en contact direct avec la zone naturelle du Riez (classement en zone Np).
- Clarifier les projets d'aménagement communaux dans le prolongement des équipements publics existants (redéfinition des emplacements réservés).
- S'assurer sur le court et le long terme du respect des zones naturelles, même sous maîtrise communale (classement en zone Np)
- Assurer au travers des emplacements réservés 2 et 3 redéfinis d'une ouverture à tous, et surtout au plus jeunes de la commune, d'espaces de qualité.
- Aménager, requalifier, mutualiser, des espaces actuellement privés.
- Prévoir, sur une superficie maintenant bien définie, l'extension indispensable de l'école.

**Zoom avant modification**



échelle : 1/2000



## Légende zonage PLU avant modification

### EMPLACEMENT RÉSERVÉ AU BÉNÉFICE DE LA COMMUNE :

- N°1 pour la création de cheminement piétonnier  
N°2 pour l'aménagement d'un équipement ou d'une construction à vocation sportive de loisirs ou socio-culturelle  
N°3 pour l'extension de l'école  
N°4 pour l'implantation d'un équipement sportif  
N°5 pour l'aménagement du sentier  
N°6 pour l'extension de la place

### LÉGENDE

	Limite de zone
	Limite de secteur
	Chemin piétonnier à préserver
	Emplacement réservé
	Espace boisé classé
	Bâtiment repéré dans le cadre de l'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme
Éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme	
	patrimoine végétal à protéger
	patrimoine bâti
	Voies le long desquelles l'implantation des constructions d'une limite séparative latérale à l'autre est obligatoire



## Légende zonage PLU après modification

### EMPLACEMENT RÉSERVÉ AU BÉNÉFICE DE LA COMMUNE :

- N°1 pour la création de cheminement piétonnier
- N°2 pour l'aménagement d'un espace de détente
- N°3a pour l'extension de l'école
- N°3b pour la création d'un espace vert
- N°4 pour l'implantation d'un équipement sportif
- N°5 pour l'aménagement du sentier
- N°6 pour l'extension de la place

### LÉGENDE

	Limite de zone
	Limite de secteur
	Chemin piétonnier à préserver
	Emplacement réservé
	Espace boisé classé
	Bâtiment repéré dans le cadre de l'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme
Eléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme	
	patrimoine végétal à protéger
	patrimoine bâti
	Voies le long desquelles l'implantation des constructions est obligatoire sur au moins l'une des limites séparatives latérales



### 5) Les modifications à apporter à la liste des emplacements réservés.

La liste des emplacements réservés avant la modification :

N° de la réserve	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surface approximative
1	Création de cheminements piétons	Commune	7624,9 m <sup>2</sup>
2	Aménagement d'un équipement ou construction à vocation sportive, socioculturel ou de loisirs.	Commune	2760 m <sup>2</sup>
3	Extension de l'école	Commune	2578 m <sup>2</sup>
4	Implantation d'un équipement sportif	Commune	6000 m <sup>2</sup>
5	Aménagement de sentier	Commune	279,8 m <sup>2</sup>
6	Extension de la place de la mairie	Commune	2201 m <sup>2</sup>

La liste des emplacements réservés après modification :

N° de la réserve	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surface approximative
1	Création de cheminements piétons	Commune	7 624,9 m <sup>2</sup>
2	<b>Aménagement d'un espace de détente.</b>	Commune	2 760,0 m <sup>2</sup>
<b>3a</b>	Extension de l'école	Commune	<b>300,0 m<sup>2</sup></b>
<b>3b</b>	<b>Création d'un espace vert</b>	Commune	<b>2 278,0 m<sup>2</sup></b>
4	Implantation d'un équipement sportif	Commune	6 000,0 m <sup>2</sup>
5	Aménagement de sentier	Commune	279,8 m <sup>2</sup>
6	Extension de la place de la mairie	Commune	2 201,0 m <sup>2</sup>

## *Les documents affectés par la modification*

### **1 - Le Projet d'aménagement et de Développement Durable**

Prise en compte du principe de progressivité page 3

### **2 - Le Règlement**

Prise en compte des remarques de Monsieur le Préfet page 5  
Rectification des articles 3 et 6 du règlement des zones page 18

### **3 - Les orientations d'aménagement**

Remise en forme suite aux modifications réglementaires page 28

### **4 - Le plan de zonage**

Création du secteur 1AU<sub>2</sub> page 31  
Redéfinition des emplacements réservés et de la zone UB page 34

### **5 - La liste des emplacements réservés**

Redéfinition des emplacements réservés n°2 et 3 page 45

### **6 - Le rapport de présentation**

Tableau de superficie des zones page 47  
Compatibilité avec les textes réglementaires récents page 48

## Superficie des zones

TYPE DE ZONE	SUPERFICIE		
	PLU opposable	Projet de modification	Evolution
<b>ZONES URBAINES</b>			
UA	23,24 ha	22,70 ha	- 0,54 ha
UB	21,62 ha		
UC	28,35 ha		
<b>TOTAL DES ZONES URBAINES</b>	<b>73,21 ha</b>	<b>72,67 ha</b>	<b>- 0,54 ha</b>
<b>ZONES A URBANISER</b>			
1 AUa	1,06 ha	0,64 ha	- 0,42 ha
1 AUa <sub>1</sub>	1,90 ha		
1 AUa <sub>2</sub>		0,42 ha	+ 0,42 ha
2 AUa	3,93 ha		
<b>TOTAL DES ZONES A URBANISER</b>	<b>6,89 ha</b>	<b>6,89 ha</b>	<b>-</b>
<b>ZONES AGRICOLES</b>			
A	454,14 ha		
<b>TOTAL DES ZONES AGRICOLES</b>	<b>454,14 ha</b>		
<b>ZONES NATURELLES</b>			
Np	115,60 ha	116,14 ha	+ 0,54 ha
<i>Dont espaces boisés classés :</i> 18,18 ha			
Nr	2,67 ha		
Ns	2,49 ha		
<b>TOTAL DES ZONES NATURELLES</b>	<b>120,76 ha</b>	<b>121,30 ha</b>	<b>+ 0,54 ha</b>
<i>Superficie communale</i>	655 ha		/

## COMPATIBILITE AVEC LES TEXTES REGLEMENTAIRES RECENTS

- Compatibilité avec la Loi du 31 mai 1990 relative au droit au logement
- Compatibilité avec la Loi Paysage de 8 janvier 1993
- Conformité avec la Loi du 2 février 1995 (article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme)
- Conformité avec la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992
- Conformité avec la Loi sur le bruit du 31 décembre 1992 complétée du décret du 9 janvier 1995 et de l'Arrêté du 30 mai 1996.
- Conformité avec la Loi sur l'Air du 30 décembre 1996
- Conformité avec la Loi d'Orientation agricole du 9 juillet 1999
- Conformité avec la Loi SRU du 13 décembre 2000
- Conformité avec la Loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003
- Conformité avec la Loi relative à la prévention des risques technologiques et naturels du 30 juillet 2003
- Prise en compte des Servitudes d'Utilité Publique et des obligations diverses.

1) La modification proposée ne contrevient pas à aux servitudes d'utilité publique.

2) La modification a pris en compte les dispositions de la Loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.

Il s'agit de rectifications n'ayant pas d'incidences sur l'espace agricole

3) Les modifications apportées au PLU sont mineure et ne contreviennent pas aux textes récents citées ci-dessus.

4) Enfin, conformément à l'article L 123-13 de la Loi SRU, la modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD.; Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels; ils ne comportent pas de graves risques de nuisance.

5) Le projet a été notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Général, à la Chambre de commerce et d'industrie, à la Chambre des métiers et à la Chambre d'agriculture ainsi qu'au Président de la Communauté de Communes du Pays de Pévèle ainsi qu'au Président du syndicat mixte chargé du suivi du SCOT

