



COMMUNAUTE DE COMMUNES PEVELE CAREMBAULT
PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'**ENNEVELIN**

Modification de droit commun N°1

Notice explicative

Arrêt de projet :



1.	PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION.....	3
1.	Rappel de la procédure	3
2.	Justification ayant amené à la procédure.....	5
2.	NATURE ET OBJET DES MODIFICATIONS	9
3.	COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD).....	11
4.	COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE LILLE METROPOLE.....	13
5.	MODIFICATIONS DU REGLEMENT	15
1.	Point de modification n°1	15
2.	Point de modification n°2	17
3.	Point de modification n°3	18
4.	Point de modification n°4	22
5.	Point de modification n°5 et 9.....	24
6.	Point de modification n°6	27
7.	Point de modification n°7	28
8.	Point de modification n°8	30
9.	Point de modification n°10	31
10.	Point de modification n°11	35
11.	Point de modification n°12	36
12.	Point de modification n°13	38
13.	Point de modification n°14	40
6.	MODIFICATIONS DU ZONAGE	42
7.	MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION	44
1.	Point de modification n°12	45

2.	Point de modification n°14	46
3.	Point de modification n°7	47
4.	Point de modification n°1	48
5.	Point de modification n°15	49
8.	ANNEXE 1 : DELIBERATION DE PRESCRIPTION	50

1. Présentation de la procédure de modification

Le Plan Local d'Urbanisme d'Ennevelin a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 septembre 2023.

En effet, depuis le 1er juillet 2021, la Pévèle Carembault est seule compétente en matière d'urbanisme.

Par ailleurs elle est seule compétente pour engager des procédures d'évolution sur les plans locaux d'urbanisme des communes membres lorsqu'elles la sollicitent.

Le Conseil Communautaire de la CCPC a délibéré le 18 novembre 2024 afin d'engager la procédure de modification de droit commun n°1 du PLU. (Cf. *annexe 1*)

1. Rappel de la procédure

La procédure de modification est définie par les articles **L.153-36, L.153-37, L.153-38, L.153-40 et L.153-41, L.153-42, R-153-8, L.153-43** du Code de l'Urbanisme :

Art. L153-36 :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Art. L153-37 :

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Art. L 153-38 :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Art L.153-40 :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Art. L153-41 :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

Art L.153-42 :

« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

Art. R.153-8 :

« Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet. »

Art L.153-43 :

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

2. Justification ayant amené à la procédure

Si les principes du PADD et de la réglementation définis au travers du PLU ne sont pas remis en cause, il s'avère nécessaire d'y apporter des ajustements. En effet, plusieurs modifications (15) doivent être apportées.

1^{er} point de modification :

La commune souhaite supprimer la mention « strictement liées aux activités présentes à la date d'approbation du PLU » au sein du STECAL « Ae » afin de favoriser la reprise des bâtiments en cas de changement de propriétaire.

Par ailleurs, pour une meilleure lisibilité et cohérence, les prescriptions de la section 2 (usage et affectation des sols, constructions, installations et types d'activités interdites » seront modifiées. Cette évolution ne modifie pas la règle initialement inscrite.

2^{ème} point de modification :

Certains bâtiments sont identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du CU. Il s'agit notamment de ferme à cour carrée qui représente un potentiel non négligeable. Afin de donner plus de souplesse et de faciliter l'instruction, il s'agit de supprimer le nombre maximum de 2 logements par bâtiment identifié et d'abaisser la limite de logements potentiellement réalisable par unité foncière à 3 unités.

L'objectif de l'identification étant de permettre l'évolution de ces bâtiments sans compromettre le caractère rural des lieux, l'hébergement hôtelier ne sera plus autorisé.

3^{ème} point de modification :

Afin de permettre la densification au sein des zones urbaines, le règlement indique que les constructions en second rideaux sont possibles sous réserve de disposer sur la parcelle concernée d'au minimum 15 mètres linéaires en limite d'emprise publique.

Néanmoins, cette règle pose un problème lors de l'instruction. En effet, en cas de division foncière sur une parcelle disposant initialement de 15 mètres linéaires en limite d'emprise publique, la parcelle nouvellement créée à la suite d'une division foncière ne répond plus à ce critère.

Il est ainsi proposé de supprimer cette mention. La nécessité de disposer d'un accès de 3 mètres minimum est néanmoins conservée afin de permettre l'intervention des pompiers notamment.

Le règlement précisera que le troisième rideau est interdit et les prescriptions des cas particuliers sera revu pour faciliter l'instruction. Notamment en ce qui concerne les parcelles à l'angle de deux voies.

4^{ème} point de modification :

Afin de permettre de densifier les opérations groupées et de faciliter l'instruction, il s'agit d'indiquer que l'ensemble des règles de la section 1 du thème 2 s'appliquent à chaque terrain figurant sur un plan de division en zone UA, UB, UE et AU.

5^{ème} point de modification :

Il est proposé de ne pas rendre applicable les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les extensions afin de ne pas bloquer les éventuels projets des pétitionnaires notamment ceux disposant de petites unités foncières.

6^{ème} point de modification :

Au regard des dernières demandes d'autorisation effectuées sur le territoire et afin d'apporter plus de souplesse, il est proposé d'autoriser des toitures à faible pente (inférieure à 35°) pour les extensions.

7^{ème} point de modification :

Afin de se prémunir d'éventuelles problématique de stationnement en cas de transformations de bâtiments et de changements de bâtiments, il convient de revoir les règles en matière de nombres de places à créer et préciser l'application des règles pour faciliter l'instruction.

8^{ème} point de modification :

Afin de limiter les nuisances, la présente modification intègre le fait de limiter le nombre de logements réalisables dans le cadre d'un changement de destination des constructions en zone urbaine.

9^{ème} point de modification :

Revoir l'écriture des règles d'implantation en limites séparatives afin d'observer une distinction entre les 15 premiers mètres à partir de l'alignement et le reste de l'assiette foncière afin notamment de réglementer la hauteur des bâtiments.

10^{ème} point de modification :

Modification des règles de voiries et accès au sein des thème 3 « conditions de desserte par la voirie et les réseaux » des zones UA et UB pour une meilleure instruction des demandes d'autorisation.

11^{ème} point de modification :

Réduire la possibilité d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en passant de 5 mètres à 4 mètres minimum afin de favoriser la densification des zones économiques du territoire.

12^{ème} point de modification :

Interdire le commerce en zones UE afin de ne pas concurrencer le maintien et le développement du commerce de centre-ville.

13^{ème} point de modification :

Définir une distinction entre les clôtures en front à rue et celles réalisées en limite séparative en intégrant une notion de claire voie de l'ordre de 50 % (en front à rue). Par ailleurs la municipalité souhaite renforcer les clôtures d'aspect végétalisé notamment les bandes de bruyère.

14^{ème} point de modification :

Afin de maintenir les espaces végétalisés notamment les jardins d'habitation, l'emprise au sol des abris de jardin sera réglementée à 20 m² sur l'ensemble du territoire.

15^{ème} point de modification :

Depuis l'approbation, des pétitionnaires se sont manifestés afin de bénéficier du changement de destination au titre de l'article L151-11 du CU.

La modification intègre donc l'identification de deux nouveaux bâtiments.

Parcelle ZM 0134



Parcelle ZC 0058



La procédure porte sur une modification du PLU au regard des articles suivants :

Article L.153-41 du code l'urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

La procédure de modification simplifiée peut être utilisée :

- Dans les autres cas que ceux mentionnés pour la procédure de modification de droit commun ;
- Lorsqu'il s'agit de rectifier des erreurs matérielles ;
- Dans les cas de majoration des possibilités de construire ainsi définies par le Code de l'urbanisme : cf. Article L151-28 et 29).

Ces évolutions entraînent :

- La modification du plan de zonage
- La modification du règlement
- La modification du rapport de présentation

La présente notice a ainsi pour but, de présenter et de justifier les modifications effectuées sur le PLU.

2. Nature et objet des modifications

La liste des modifications apportées aux pièces réglementaires du PLU est présentée dans le tableau ci-dessous.

N°	Nature de la modification	Objet de la modification	Zone concernée	Documents modifiés
1	Favoriser la reprise des bâtiments au sein du STECAL « Ae »	Supprimer la mention « strictement liées aux activités présentes à la date d'approbation du PLU »	« Ae »	Règlement et rapport de présentation
2	Modifier l'écriture des prescriptions pour les bâtiments pouvant changer de destination	Apporter plus de souplesse et faciliter l'instruction.	Disposition générale	Règlement
3	Supprimer la nécessité de disposer d'au minimum de 15 mètres linéaires en limite d'emprise publique pour les constructions en second rideaux. Interdire les troisièmes rideaux et revoir l'écriture des règles concernant les cas particuliers	Apporter plus de clarté concernant les possibilités de densification des fonds de jardins et interdire les troisièmes rideaux afin d'éviter les nuisances. Faciliter l'instruction	UA, UB et 1AU	Règlement
4	Indiquer que les règles de la section 1 du thème 2 s'appliquent à chaque terrain figurant sur un plan de division.	Faciliter l'instruction en cas d'opération groupée	UA, UB, UE et 1AU	Règlement
5	Faciliter les possibilités d'extensions en zones urbaines	Permettre de déroger aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les extensions	UA, UB, UE et 1AU	Règlement
6	Faciliter les possibilités d'extensions en zones urbaines	Autoriser les toitures à faible pente	UA, UB, UE et 1AU	Règlement
7	Faire évoluer les règles en matière de stationnement dans le cadre de transformation de bâtiment et de changement de destination et préciser l'application des règles pour faciliter l'instruction.	Fixer un nombre de place de stationnement afin d'éviter les problèmes de stationnement sur la voie publique. 2 places à créer par logement et une place visiteur par tranche de 150 m ² de surface de plancher Préciser que les obligations de production de places se font par tranche entamée en fonction des seuils fixés	UA, UB, 1AU et A	Règlement et rapport de présentation

8	Limiter le nombre de logements réalisables dans le cadre d'un changement de destination des constructions en zone urbaine afin de limiter les nuisances.	Autoriser le changement de destination vers du logements dans une limite de 3 logements	UA et UB	Règlement
9	Préciser les règles d'implantation en limite séparative.	Inscrire une distinction entre les 15 premiers mètres à partir de l'alignement ou de l'emprise publique et le reste de l'unité foncière	UA et UB	Règlement
10	Modification des règles de voiries et accès au sein des thème 3 « conditions de desserte par la voirie et les réseaux ».	Permettre une meilleure instruction et réduire l'emprise demandée.	UA et UB	Règlement
11	Modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	Réduire la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives. (Minimum 4 mètres au lieu de 5)	UE	Règlement
12	Interdiction du commerce en zone UE	Interdiction du commerce en zone UE afin de ne pas concurrencer le développement et le maintien du commerce en centre-ville	UE	Règlement et rapport de présentation
13	Modifier les prescriptions en matière d'édification de clôture	Intégrer une notion de claire voie de 50% pour les clôtures réalisées en front à rue	UA UB 1AU	Règlement
14	Fixer une emprise au sol pour les abris de jardin	Autoriser les abris de jardin dans la limite de 20 m ² maximum	UA UB, 1AU, A et N	Règlement et rapport de présentation
15	Identifier de nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination		A	Zonage et rapport de présentation

3. Compatibilité avec le projet d'aménagement et de développements durables (PADD)

Cette partie a pour objectif de démontrer la compatibilité de la procédure avec les orientations d'aménagements débattus par le Conseil Communautaire lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Axe du PADD	Orientations	Contribution des points de modifications aux actions du PADD
Axe 1 : répondre à l'attractivité du territoire et aux évolutions de la structure de la population dans une vision durable de l'aménagement du territoire	Garantir une croissance démographique modérée	Au regard de la nature des modifications apportées au document d'urbanisme, la procédure n'est pas de nature à remettre en question les objectifs de croissance démographique du territoire.
	Limiter la consommation foncière	La procédure n'a pas pour objectif d'augmenter les zones urbaines ou à urbaniser du document. Plusieurs modifications du règlement concourent à une densification plus forte au sein du tissu urbanisé notamment en matière d'implantation des constructions en second rideaux. La nouvelle emprise au sol pour les abris de jardin permettra de réduire l'artificialisation sur l'ensemble du territoire.
	Proposer une offre de logements et d'équipements adaptée aux évolutions de population	Non concerné
	Penser au développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication	Non concerné
Axe 2 : Affirmer le dynamisme économique du territoire	Permettre la stratégie économique à l'échelle du SCoT et de l'intercommunalité	Non concerné
	Pérenniser les zones d'activités existantes	Le règlement de la zone UE sera modifié afin d'interdire le commerce. Aucun commerce n'est actuellement présent. L'objectif est d'anticiper d'éventuelles implantations qui risqueraient de concurrencer le commerce de centre-ville. La réglementation sur le STECAL Ae sera modifiée afin de favoriser la reprise du bâtiment et ainsi de permettre à une nouvelle activité de s'implanter en remplacement de celle existante.
	Assurer le maintien et le développement de l'activité agricole	La procédure intègre l'identification de 2 nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Cela permettra de répondre pleinement au maintien de l'activité agricole en permettant la diversification.
	Conforter et développer les mobilités douces	Non concerné
Axe 3 – Préserver l'environnement et valoriser le cadre de vie du territoire	Intégrer les éléments de la Trame Verte et Bleue et les espaces naturels exceptionnels dans le développement du territoire	Non concerné
	Protéger les éléments paysagers structurants et l'identité rurale du territoire	Les possibilités de changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L 151-11 du CU seront modifiées notamment en ce qui concerne le logement. Cette modification permettra l'évolution des bâtiments sans compromettre le caractère rural des lieux et l'hébergement hôtelier ne sera plus possible.

		Afin de maintenir la qualité paysagère de la commune, les prescriptions concernant l'édification des clôtures seront modifiées.
	Valoriser la Marque et relayer localement le projet de renaturation porté par la CCPC	Non concerné
	Intégrer en amont les questions des ressources, de l'approvisionnement et des consommations de la ville	Non concerné
	Intégrer la gestion des risques naturels et technologiques	Non concerné

La procédure de modification ne remet pas en cause l'économie générale du PADD ainsi que ses orientations. Les modifications apportées au règlement permettront au contraire de renforcer l'atteinte des objectifs du projet de territoire.

4. Compatibilité avec le SCOT de Lille Métropole

La communauté de communes Pévèle Carembault fait partie du Syndicat Mixte du SCOT de Lille Métropole. Le SCOT de Lille Métropole a été approuvé le 10 février 2017. Pour rappel, le PLU d'Ostricourt a été approuvé le 29 janvier 2020. Le SCOT étant antérieur au PLU, ce dernier doit être compatible avec le SCOT.

Pour une meilleure lisibilité, le tableau suivant ne reprend que les orientations pouvant avoir un lien avec les différents points de modifications.

SCOT LILLE METROPOLE	Contribution des points de modifications à l'atteinte des orientations du SCOT
GARANTIR LES GRANDS ÉQUILIBRES DU DÉVELOPPEMENT	
Axe : la trame urbaine	
ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN	Non concerné
LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN	La procédure n'a pas pour objectif d'augmenter les zones urbaines ou à urbaniser du document. Plusieurs modifications du règlement concourent à une densification plus forte au sein du tissu urbanisé notamment en matière d'implantation des constructions en second rideaux.
MAITRISER L'EXTENSION DE LA VILLE	
OPTIMISER LA RESSOURCE FONCIÈRE	
Axe : le compte foncier	
LES ENJEUX DE CONSOMMATION FONCIÈRE PAR TERRITOIRE	La nouvelle emprise au sol pour les abris de jardin permettra de réduire l'artificialisation sur l'ensemble du territoire.
LES BESOINS FONCIERS POUR RÉPONDRE AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE	Non concerné
DOTER LE TERRITOIRE DES OUTILS DE MISE EN ŒUVRE ET SUIVI DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE	Non concerné
RÉPONDRE AUX BESOINS EN HABITAT DANS UNE DYNAMIQUE DE SOLIDARITÉS	
Axe : assurer les parcours résidentiels par une offre adaptée et diversifiée	
CRÉER DE NOUVEAUX LOGEMENTS DANS UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX	Non concerné
DENSIFIER LES TISSUS RÉSIDENITIELS EN HARMONIE AVEC LEUR CONTEXTE URBAIN	La procédure n'a pas pour objectif d'augmenter les zones urbaines ou à urbaniser du document. Plusieurs modifications du règlement concourent à une densification plus forte au sein du tissu urbanisé notamment en matière d'implantation des constructions en second rideaux.
DÉVELOPPER UNE OFFRE RÉSIDENITIELLE ABORDABLE, ADAPTÉE ET DIVERSIFIÉE	Non concerné
VISER L'EXEMPLARITÉ EN MATIÈRE ENVIRONNEMENTALE	
Axe : garantir un cadre respectueux des ressources naturelles et de la santé publique	
AGIR POUR LA RECONQUÊTE D'UNE RESSOURCE EN EAU IRREMPLOÇABLE	Non concerné

SCOT LILLE METROPOLE	Contribution des points de modifications à l'atteinte des orientations du SCOT
MAITRISER L'EXPOSITION DES HABITANTS AUX POLLUTIONS, RISQUES ET NUISANCES	Non concerné

La procédure de modification ne remet pas en cause le principe de hiérarchie des normes et la compatibilité du PLU avec les orientations du SCOT.

5. Modifications du règlement

Les éléments apparaissant **en rouge** sont modifiés.

1. Point de modification n°1

- **Page 86 / Zone A**

«

**SECTION 2 : USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET TYPES D'ACTIVITES
INTERDITES**

[...]

2.Sont interdits en secteur Ae

- 1) les constructions nouvelles et changements de destination ayant comme destination :
 - ~~Les constructions à vocation d'~~habitation (hormis celles autorisées ci-dessous) ;
 - ~~Les constructions à vocation~~ le commerces et équipements de services (hormis celles autorisées ci-dessous)
 - ~~Les constructions à~~ les vocations des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (hormis celles autorisées ci-dessous). »

«

**SECTION 3 - USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET TYPES D'ACTIVITES
AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

[...]

2.Sont autorisées sous conditions particulières en secteur Ae sous réserve de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions

- 1) Les constructions et installations à vocation de commerces et équipements de services, ~~strictement liées aux activités présentes à la date d'approbation du PLU~~ ;
- 2) Les constructions et installations des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ~~strictement liées aux activités présentes à la date d'approbation du PLU~~ ; »

2. Point de modification n°2

• Page 22 / Dispositions générales

«

MAITRISE DE L'URBANISATION EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

Bâtiments pouvant changer de destination :

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone Agricole et Naturelle sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11-2ème du Code de l'Urbanisme. L'accord de changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l'avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction des permis.

[...]

Les différentes destinations autorisées et repérées sur la planche du zonage sont :

- Habitation ~~avec un maximum de 2 logements par bâtiments~~ dans la limite de 4 3 logements par unité foncière ;
- Hébergement hôtelier, gîtes et chambres d'hôtes, (sauf camping) ;
- Vente directe de produits en adéquation avec l'activité agricole.
- Artisanat ne relevant pas d'installations classées au titre de la protection de l'environnement. »

• Page 89 / Zone A

«

SECTION 3 - USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS

[...]

Bâtiments pouvant changer de destination :

[...]

Les différentes destinations autorisées et repérées sur la planche du zonage sont :

- Habitation ~~avec un maximum de 2 logements par bâtiments~~ dans la limite de 4 3 logements par unité foncière ;
- Hébergement hôtelier, gîtes et chambres d'hôtes, (sauf camping) ; »

3. Point de modification n°3

- **Page 32-33/ Zone UA**

« **THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

SECTION 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

[...]

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

[...]

1.1 Constructions principales, annexes et extensions

Tout ou partie des façades principales des constructions principales et extension ~~n'étant pas à destination de stationnement, hors équipements publics et/ou d'intérêt collectif~~, doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies publiques et privées ou des emprises publiques ;
- Soit observer un recul au moins égal à 5 mètres.

Les constructions en second rideaux sont possibles sous réserve de disposer sur la parcelle concernée :

- ~~D'au minimum 15 mètres linéaires en limite d'emprise publique ;~~
- D'un accès vers l'arrière de la parcelle d'au minimum 3 mètres de large.

~~Les constructions en troisième rideau sont interdites.~~

[...]

1.3 Cas particuliers

- Dans l'ensemble des secteurs de la zone UA, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de réfection, reconstruction à l'identique ou changement de destination d'une construction ou installation. Dans ce cas l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux ;
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public ;
- Les rampes d'accès et les escaliers pourront s'édifier à l'alignement ou en retrait ;
- ~~Les extensions des constructions existantes à l'approbation du présent PLU ne respectant pas la règle susmentionnée sont dispensées des règles ci-dessus à condition de ne pas aggraver la situation initiale ;~~
- Dans le cas d'une parcelle à l'angle des deux voies, le recul devra s'observer ~~sur l'une des deux voiries le plus favorable au projet~~ uniquement par rapport à la voirie d'accès. »

«

THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

[...]

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

[...]

1.1 *Constructions principales, annexes et extensions*

Tout ou partie des façades principales des constructions principales et extension ~~n'étant pas à destination de stationnement, hors équipements publics et/ou d'intérêt collectif~~ doivent observer un recul au moins égal à 5 mètres.

Les constructions en second rideaux sont possibles sous réserve de disposer sur la parcelle concernée :

- ~~— D'au minimum 15 mètres linéaires en limite d'emprise publique ;~~
- D'un accès vers l'arrière de la parcelle d'au minimum 3 mètres de large.

Les constructions en troisième rideau sont interdites. »

«

THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

[...]

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

[...]

1.3 Cas particuliers :

- [...];
 - ~~— Les extensions des constructions existantes à l'approbation du présent PLU ne respectant pas la règle susmentionnée sont dispensées des règles ci-dessus à condition de ne pas aggraver la situation initiale ;~~
 - Dans le cas d'une parcelle à l'angle des deux voies, le recul devra s'observer ~~sur l'une des deux voiries le plus favorable au projet~~ uniquement par rapport à la voirie d'accès.
- »

« «

THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

[...]

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

[...]

1.4 Cas particuliers :

- Dans l'ensemble des secteurs de la zone UE, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de réfection, reconstruction à l'identique ou changement de destination d'une construction ou installation. Dans ce cas l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux ;
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public ;
- Les rampes d'accès et les escaliers pourront s'édifier à l'alignement ou en retrait ;
- ~~Les extensions des constructions existantes à l'approbation du présent PLU ne respectant pas la règle susmentionnée sont dispensées des règles ci-dessus à condition de ne pas aggraver la situation initiale ;~~
- [...]
- Dans le cas d'une parcelle à l'angle des deux voies, le recul devra s'observer ~~sur l'une des deux voiries le plus favorable au projet uniquement~~ par rapport à la voirie d'accès. »

«

THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

[...]

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

[...]

1.1 Constructions principales, extensions et annexes

Tout ou partie des façades principales des constructions principales doit être implantée en retrait de 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques et privées ou de la limite d'emprise des voies privées.

Les constructions en second rideaux sont possibles sous réserve de disposer sur la parcelle concernée :

- ~~— D'au minimum 15 mètres linéaires en limite d'emprise publique ;~~
- D'un accès vers l'arrière de la parcelle d'au minimum 3 mètres de large.

Les constructions en troisième rideau sont interdites. »

• **Page 71 / Zone 1AU**

«

**THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

SECTION 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

[...]

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

[...]

1.3Cas particuliers

- Dans l'ensemble des secteurs de la zone 1 AU, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de réfection, reconstruction à l'identique ou changement de destination d'une construction ou installation. Dans ce cas l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux ;
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public ;
- Les rampes d'accès et les escaliers pourront s'édifier à l'alignement ou en retrait ;
- ~~— Les extensions des constructions existantes à l'approbation du présent PLU ne respectant pas la règle susmentionnée sont dispensées des règles ci-dessus à condition de ne pas aggraver la situation initiale ;~~
- Dans le cas d'une parcelle à l'angle des deux voies, le recul devra s'observer **sur l'une des deux voiries le plus favorable au projet uniquement par rapport à la voie d'accès.** »

4. Point de modification n°4

- **Page 32-33 / Zone UA**

« THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes s'appliquent à chaque terrain figurant sur un plan de division

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. ~~Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.~~
»

- **Page 46 / Zone UB**

«

THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes s'appliquent à chaque terrain figurant sur un plan de division.

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. ~~Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.~~
»

- **Page 59 / Zone UE**

«

THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes s'appliquent à chaque terrain figurant sur un plan de division.

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. ~~Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.~~»

«

**THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

SECTION 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes s'appliquent à chaque terrain figurant sur un plan de division.

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. ~~Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.~~

»

5. Point de modification n°5 et 9

- **Page 34 / Zone UA**

«

THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

[...]

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions implantées à l'alignement doivent être sur une limite séparative au moins.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

A l'intérieur d'une bande de 15 m à partir de l'alignement ou de l'emprise de voie, l'implantation sur limite séparative est autorisée.

A l'extérieur d'une bande de 15 mètres à partir de l'alignement ou de l'emprise de voie, l'implantation sur limite séparative est autorisée dans les deux cas suivants :

- *Soit lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement*
- *Soit pour l'édification de constructions dont la hauteur sur la limite séparative n'excède pas 3,2 mètres.*

~~*Les travaux visant à étendre ou à améliorer le confort des constructions existantes et qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisées dans le prolongement de la construction existante.*~~

~~*Lorsqu'elles sont implantées en retrait de l'alignement, les constructions peuvent être édifiées :*~~

~~*— Sur les limites séparatives ;*~~

~~*— En retrait des limites séparatives : la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de celles-ci doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur prise au faitage et jamais inférieure à 3 mètres.*~~

Cas particuliers :

- Les annexes (garage, abris de jardin, carport, dépendance...) n'excédant pas 3,20 mètres de hauteur peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives ou en retrait ;
- Les règles d'implantation des constructions **et extensions** par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas, en cas de réfection, reconstruction portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction en conservant une architecture similaire. »

«

THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

[...]

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées :

- Sur les limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives : la distance horizontale de tout point **d'une construction** au point le plus proche de celles-ci doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur prise au faîtage et jamais inférieure à 3 mètres.

A l'intérieur d'une bande de 15 m à partir de l'alignement ou de l'emprise de voie, l'implantation sur limite séparative est autorisée.

A l'extérieur d'une bande de 15 mètres à partir de l'alignement ou de l'emprise de voie, l'implantation sur limite séparative est autorisée dans les deux cas suivants :

- Soit lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement
- Soit pour la construction des bâtiments dont la hauteur sur la limite séparative n'excède pas 3,2 mètres.

Cas particuliers :

- Les annexes (garage, abris de jardin, carport, dépendance...) n'excédant pas 3,20 mètres de hauteur peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives ou en retrait ;
- Les règles d'implantation des constructions **et extensions** par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas, en cas de réfection, reconstruction portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction en conservant une architecture similaire. »

«

THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

[...]

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées :

- Sur les limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives : la distance horizontale de tout point **d'une construction** au point le plus proche de celles-ci doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur prise au faîtage et jamais inférieure à 3 mètres. »

6. Point de modification n°6

- **Page 38 / Zone UA**

«

2.Aspect extérieur des extensions et annexes

[...]

Les toitures à faible pente (inférieure à 35°) et les terrasses peuvent être admises pour les annexes *et extensions.* »

- **Page 50 / Zone UB**

«

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

[...]

2.Aspect extérieur des extensions et annexes

[...]

Les toitures à faible pente (inférieure à 35°) et les terrasses peuvent être admises pour les annexes *et extensions.* »

- **Page 63 / Zone UE**

«

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

[...]

« 2. Aspect extérieur des extensions et annexes

[...]

Les toitures à faible pente (inférieure à 35°) et les terrasses peuvent être admises pour les annexes *et extensions.* »

- **Page 74 / Zone 1AU**

«

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

[...]

« 2. Aspect extérieur des extensions et annexes

[...]

Les toitures à faible pente (inférieure à 35°) et les terrasses peuvent être admises pour les annexes *et extensions.* »

7. Point de modification n°7

- **Page 39 / Zone UA**

«

SECTION 4 : STATIONNEMENT

[...]

1. Constructions à usage d'habitation

Il doit être prévu un minimum d'une place de stationnement par logement.

En cas de changement d'usage et de changement de destination, il est exigé de créer 2 places de stationnement par logement crée et 1 place visiteur par tranche de 150 m² entamée de surface de plancher.

2. Constructions à destination de commerce et d'activités de services ou autres activités secondaires ou tertiaires autorisées par le présent règlement

Il est exigé la création minimum d'une place de stationnement par tranche de 50 m² entamée de surface de plancher.

3. Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristiques

Il est exigé la création minimum d'une place par chambre plus 1 place minimum par tranche de 50 m² entamée de surface autre que les chambres. Des parkings à vélo devront être prévus. »

- **Page 51 / Zone UB**

«

SECTION 4 : STATIONNEMENT

[...]

1. Constructions à usage d'habitation

[...]

En cas de changement d'usage et de changement de destination il est exigé de créer 2 places de stationnement par logement crée et 1 place visiteur par tranche de 150 m² entamée de surface de plancher.

2. Constructions à destination de commerce et d'activités de services ou autres activités secondaires ou tertiaires autorisées par le présent règlement

Il est exigé la création minimum d'une place de stationnement par tranche de 50 m² entamée de surface de plancher.

3. Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristiques

Il est exigé la création minimum d'une place par chambre plus 1 place minimum par tranche de 50 m² entamée de surface autre que les chambres. Des parkings à vélo devront être prévus. »

«

SECTION 4 : STATIONNEMENT

[...]

1. Constructions à usage d'habitation

[...]

En cas de changement d'usage et de changement de destination il est exigé de créer 2 places de stationnement par logement crée et 1 place visiteur par tranche de 150 m² entamée de surface de plancher.

2. Constructions à destination de commerce et d'activités de services ou autres activités secondaires ou tertiaires autorisées par le présent règlement

Il est exigé la création minimum d'une place de stationnement par tranche de 50 m² *entamée* de surface de plancher.

3. Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristiques

Il est exigé la création minimum d'une place par chambre plus 1 place minimum par tranche de 50 m² *entamée* de surface autre que les chambres. Des parkings à vélo devront être prévus. »

«

SECTION 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas de changement d'usage et de changement de destination il est exigé de créer 2 places de stationnement par logement crée et 1 place visiteur par tranche de 150 m² entamée de surface de plancher. »

8. Point de modification n°8

- **Page 31 / Zone UA**

«

SECTION 3 : USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

[...]

3)Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage. *Les changements de destination à usage principale d'habitation sont autorisés dans la limité de 3 logements ;»*

- **Page 45 / Zone UB**

SECTION 3 : USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

[...]

2)Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage. *Les changements de destination à usage principale d'habitation sont autorisés dans la limité de 3 logements ;*

9. Point de modification n°10

- Page 40-41 / Zone UA

«

THEME N°3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX

SECTION 1 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

~~Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction.~~

~~Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, et doivent être soumis à l'avis des personnes compétentes.~~

1) Définition :

~~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 voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.~~

2) Configuration :

~~a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :~~

- ~~- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;~~
- ~~- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...)~~ ;
- ~~- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)~~ ;
- ~~- Garantir l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.~~

~~b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.~~

~~La largeur des accès ne doit pas être inférieure à 3 mètres.~~

~~c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.~~

~~d) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.~~

2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;

La largeur des voies ne doit pas être inférieure à 4 mètres et devra être adaptée à l'importance de l'opération (habitat collectif, lotissement, voie ouverte à la circulation publique...).

Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sous réserve de ne pas compromettre la sécurité des usagers de la voirie.

~~La chaussée d'aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 3 mètres. Toute unité foncière ne peut avoir sur la voie publique plus d'un accès automobile.~~

~~Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes:~~

~~3. Voies de desserte~~

~~Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration à la voirie communale.~~

~~Elles doivent avoir une largeur de plate-forme égale ou supérieure à 8 mètres, avec une chaussée d'une largeur minimum de 3 mètres. »~~

• **Page 52 / Zone UB**

«

THEME N°3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX

SECTION 1 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

~~Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction.~~

~~Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, et doivent être soumis à l'avis des personnes compétentes.~~

1) Définition :

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 voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

2) Configuration :

a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- Garantir l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

La largeur des accès ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

d) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;

La largeur des voies ne doit pas être inférieure à 4 mètres et devra être adaptée à l'importance de l'opération (habitat collectif, lotissement, voie ouverte à la circulation publique...).

Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

~~Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sous réserve de ne pas compromettre la sécurité des usagers de la voirie.~~

~~La chaussée d'aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 3 mètres. Toute unité foncière ne peut avoir sur la voie publique plus d'un accès automobile.~~

~~Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes:~~

~~**3. Voies de desserte**~~

~~Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration à la voirie communale.~~

~~Elles doivent avoir une largeur de plate-forme égale ou supérieure à 8 mètres, avec une chaussée d'une largeur minimum de 3 mètres. »~~

10. Point de modification n°11

- Page 60 / Zone UE

« THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

[...]

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point *d'une construction* au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à **5,4** mètres. Les dépôts à l'air libre doivent respecter cette disposition.

Toutes les constructions et installations respecteront une marge de recul de 10 mètres par rapport aux limites de zones urbaines et d'urbanisation à l'exception des bureaux pour lesquels le recul est ramené à **5,4** mètres. »

11. Point de modification n°12

- Page 55 / Zone UE

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES ET INTERDITES			
Destinations	Sous-destinations	Autorisée	Interdite
Exploitations agricoles ou forestières,	Exploitation forestière		X
	Exploitation agricole		X
Habitations	Logement	X (sous condition)	
	Hébergement	X (sous condition)	
Commerces et équipements de services	Artisanat et commerce de détail	X (sous condition)	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X (sous condition)	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma		X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux de bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacles	X	
	Équipements sportifs	X	
	<u>Autres équipement</u> recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X (sous condition)	
	Entrepôt	X (sous condition)	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

«

**SECTION 3 : USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET TYPES D'ACTIVITES
AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

[...]

5) Les établissements à usages d'activités économique (**commerces**, activités artisanales), sous réserve qu'ils n'entraînent pas des dangers pour la sécurité ou des nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit ;

12. Point de modification n°13

- **Page 38 / Zone UA**

«

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1.Aspect extérieur des constructions principales

[...]

1.4Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,50 mètre (sauf en limites séparatives de parcelle où la hauteur est limitée à 2 mètres). Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité.

Elles doivent être constituées soit :

- Par des haies vives simples ;
- Par des grilles, grillages accompagnés de haies vives et pouvant comporter un mur-bahut à condition que celui-ci ne dépasse pas 0.80 mètre de hauteur maximum. Ce dernier n'est réalisable qu'en façade ;
- D'un dispositif à claire voie, c'est-à-dire comportant au moins 50% de vide pour les clôtures en front à rue (les portails ne sont pas soumis à cette disposition).
- D'un dispositif occultant préférentiellement végétalisé type bande de bruyère.

Des essences locales seront privilégiées pour les plantations (liste indicative en annexe).

- **Page 50 / Zone UB**

«

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1.Aspect extérieur des constructions principales

[...]

1.4Clôtures

[...]

Elles doivent être constituées soit :

- Par des haies vives simples ;
- Par des grilles, grillages accompagnés de haies vives et pouvant comporter un mur-bahut à condition que celui-ci ne dépasse pas 0.80 mètre de hauteur maximum. Ce dernier n'est réalisable qu'en façade ;

- *D'un dispositif à claire voie, c'est-à-dire comportant au moins 50% de vide pour les clôtures en front à rue (les portails ne sont pas soumis à cette disposition).*
- *D'un dispositif occultant préférentiellement végétalisé type bande de bruyère.*

Des essences locales seront privilégiées pour les plantations (liste indicative en annexe). »

• **Page 74 / Zone 1AU**

«

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1.Aspect extérieur des constructions principales

[...]

1.4Clôtures pour les terrains destinés à l'habitat

[...]

Elles doivent être constituées soit :

- *Par des haies vives simples ;*
- *Par des grilles, grillages accompagnés de haies vives et pouvant comporter un mur-bahut à condition que celui-ci ne dépasse pas 0.80 mètre de hauteur maximum. Ce dernier n'est réalisable qu'en façade ;*
- *D'un dispositif occultant préférentiellement végétalisé type bande de bruyère. »*

13. Point de modification n°14

- Page 36 / Zone UA

«

4. Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 80 % de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 20 m². »

- Page 48 / Zone UB

«

4. Emprise au sol

Sur le secteur UB, le coefficient d'emprise au sol est de 70 %.

En sous-secteur UBa, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50 % de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 20 m². »

- Page 73 / Zone 1AU

«

4. Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est de 70 % en zone AU et de 80 % en zone AUr.

L'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 20 m². »

- Page 91 / Zone A

«

3. Emprise au sol

L'emprise au sol des exploitations agricoles est non réglementée.

L'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 20 m². »

- Page 100 / Zone N

«

SECTION 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

[...]

3. Emprise au sol

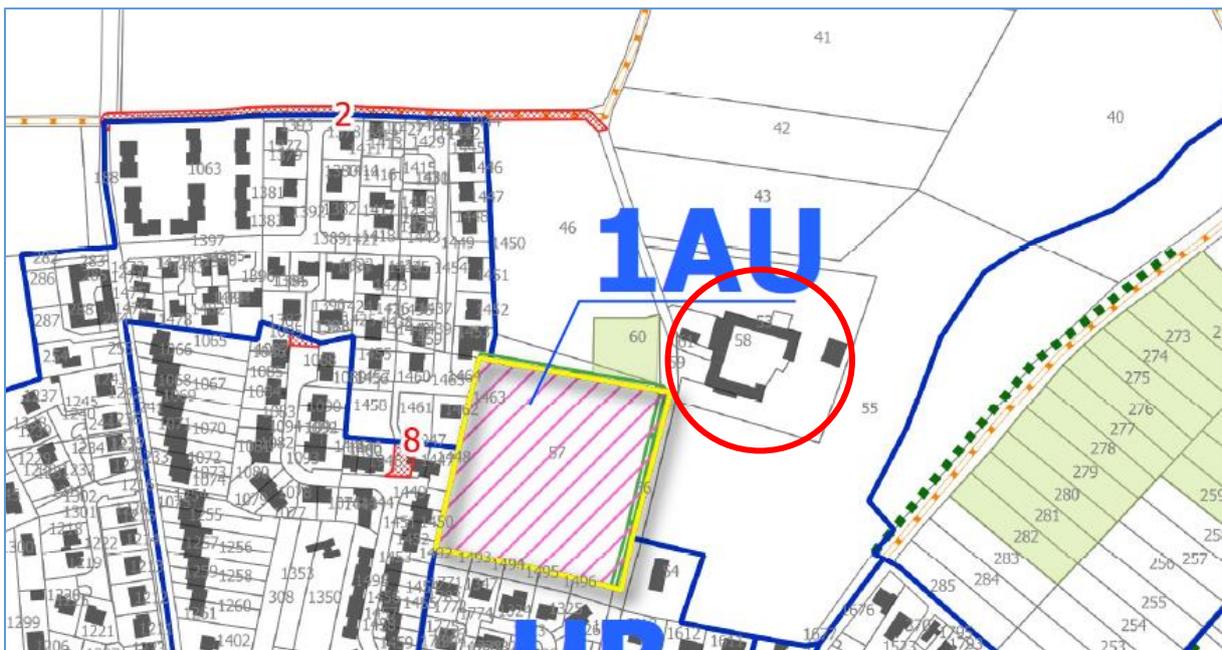
L'emprise au sol des abris pour animaux ne doit pas excéder une superficie de 30 m² en zone N et 20 m² en secteur Ns.

En sus, les aménagements ou installations légères autorisés en zone Ns ne pourront excéder une emprise au sol de 20 m².

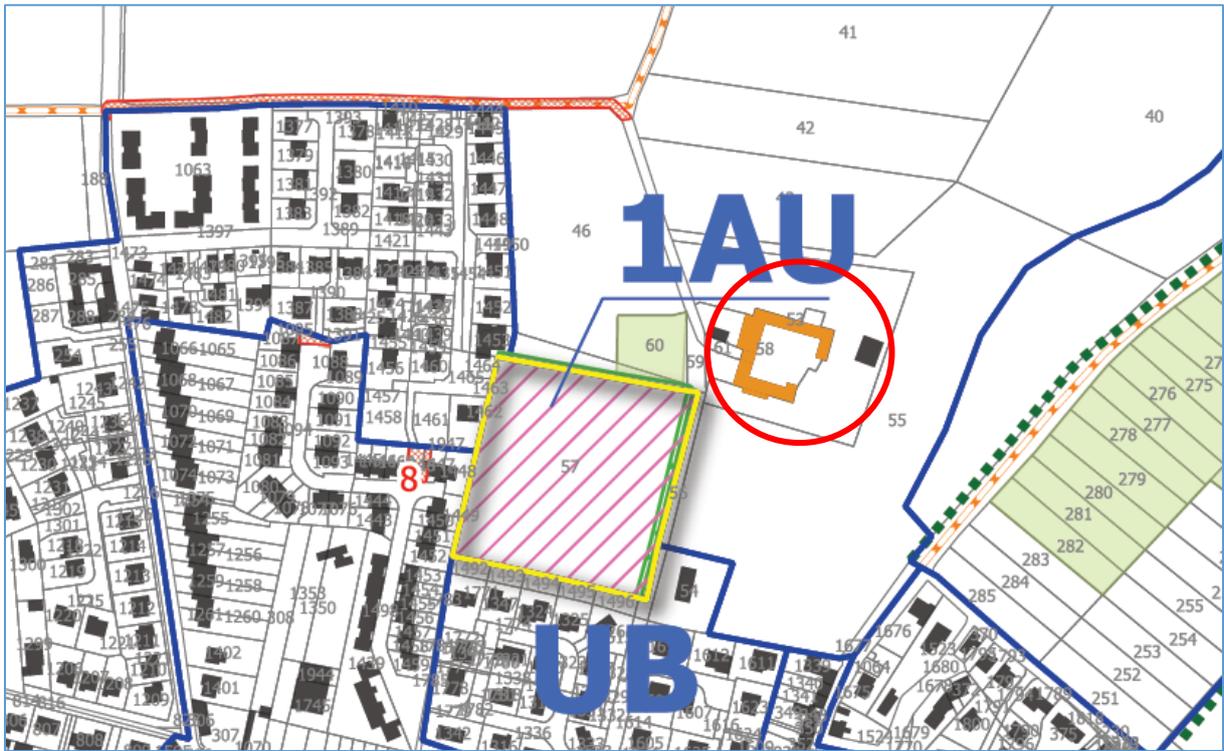
L'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 20 m². »

6. Modifications du zonage

Les modifications effectuées sur le zonage consistent à l'identification de deux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole.



Extrait du zonage avant modification



Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L151-11 du code de l'urbanisme)

Extrait du zonage après modification

7. Modification du rapport de présentation

1. Point de modification n°12

- Page 231

Destination	Sous destinations	Zones urbaines				Zones à urbaniser			Zone agricole		Zone naturelle
		UA	UB	UBa	UE	1AU	1AUr	2AUE	A	AS-2	N
Exploitation agricole et forestière	Exploitation forestière								X		X (sous condition)
	Exploitation agricole								X		
Habitat	Logement	X	X	X	X (sous condition)	X	X		X (sous condition)		
	Hébergement	X	X	X	X (sous condition)	X	X				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X (sous condition)		X (sous condition)							
	Restauration	X	X	X	X	X	X		X (sous condition)		
	Commerce de gros	X (sous condition)			X (sous condition)						
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X (sous condition)	X (sous condition)		X (sous condition)		
	Hébergement hôtelier et tourisme	X	X	X	X	X	X		X (sous condition)		
	Cinéma										
Equipements d'intérêt collectif et services publics		X	X	X	X	X	X	X	X		X (sous condition)
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X (sous condition)			X (sous condition)						
	Entrepôt	X (sous condition)			X (sous condition)				X (sous condition)		
	Bureau	X	X	X	X	X	X		X (sous condition)		
	Centre de congrès et d'exposition	X			X						

2. Point de modification n°14

- Page 233

« 9.3.4.2 Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère [...]

Emprise au sol

L'emprise au sol désigne la projection verticale du volume d'une construction. La réglementation revient à limiter la surface à imperméabiliser. Une emprise au sol maximale a donc été inscrite sur des secteurs où l'urbanisation et l'imperméabilisation des sols doivent être limitées en faveur de l'infiltration des eaux, de la préservation du paysage, de la protection des espaces naturels sensibles.

- Pour la zone UA le coefficient d'emprise au sol est de 80 % afin de favoriser la densité bâtie et ainsi répondre aux objectifs inscrits au sein du PADD ;
- Pour le secteur UB le coefficient d'emprise au sol est de 70 % ;
- Pour le secteur UBa, qui correspond aux hameaux, un seuil de 50 % a été fixé afin de permettre la densification tout en préservant le profil de ces hameaux qui correspond à une urbanisation plus lâche ;
- Pour les zone UE, l'emprise au sol est de 80 % pour favoriser le développement des activités (conformément aux ambitions du PADD) tout en maintenant une partie non artificialisée afin de réduire l'impact paysager de ces secteurs ;
- Pour la zone AU le coefficient est de 70 %, puisqu'il se situe dans la continuité de la zone UB qui se caractérise par une urbanisation plus récente et moins dense. La zone AUr quant à elle voit son coefficient d'emprise au sol porté à 80 % en raison de sa situation au sein du tissu plus dense ;
- Pour la zone 2 AUE, l'emprise au sol est non réglementée. Toutefois, un CBS est fixé ce qui peut éventuellement impacter l'emprise au sol ;
- L'emprise au sol est non réglementée pour les exploitations agricoles en zone A, toutefois, au sein du sous-secteur Ae celle-ci est de 30 % ;
- **Sur l'ensemble du territoire, l'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 20 m².**
- L'emprise au sol est non réglementée sur la zone N, seuls les abris pour animaux se voient crédités d'une limite en termes de surface en mètres² (30 mètres² en zone N et 20 mètres² sur le sous-secteur Ns). Les aménagements ou installations légères autorisés en zone Ns ne pourront excéder une emprise au sol de 20 m².

»

3. Point de modification n°7

- Page 236

« 9.3.4.2 Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

[...]

Stationnement

La gestion du stationnement est une problématique importante y compris à l'échelle communale. Le stationnement a donc été réglementé de manière à favoriser les transports en commun.

Pour les zones urbaines (hors zone UE) et à urbaniser, le règlement précise qu'en cas de changement d'usage et de changement de destination il est exigé de créer 2 places de stationnement par logement crée et 1 place visiteur par tranche de 150 m² entamée de surface de plancher afin d'éviter les problématiques de stationnement sur l'espace public.

	Zones urbaines			Zones à urbaniser			Zone agricole	Zone naturelle	
	UA	UB	UBa	UE	AU	AUr	2AUE	A	N
Habitation	1 place p/logement	2 places p/logement		1 p/logement	2 places p/logement + 1 place sur les espaces communs p/ tranche de 5 logements	1 place p/logement	Non réglementé	Stationnement répondant aux besoins des constructions	Non réglementé
Autres fonctions (activités, commerce,..)	1 place p/tranche de 50 mètres ² entamée de surface de plancher	1 place p/tranche de 50 mètres ² entamée de surface de plancher		des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution lié à l'activité (livraison, clientèle) possibilité de mutualisation	1 place p/tranche de 50 mètres ² entamée de surface de plancher				
hébergement hôtelier et touristique	1 place p/chambre + 1 place p/ tranche de 50 mètres ² entamée	1 place p/chambre + 1 place p/ tranche de 50 mètres ² entamée		/	1 place p/chambre + 1 place p/ tranche de 50 mètres ² entamée				

4. Point de modification n°1

- Page 238

« 9.3.5 LA JUSTIFICATION DU CARACTERE LIMITE DES STECAL [...]

Appellation	Désignation du projet	Enjeux	Dispositions réglementaires spécifiques
Ae	Step Auto Carrosserie - Gen'étiq- spécialiste étiquette	Permettre le maintien et le développement des activités existantes.	Destinations autorisées sous conditions : 1) Les constructions et installations à vocation de commerces et équipements de services, strictement liées aux activités présentes à la date d'approbation du PLU ; 2) Les constructions et installations des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires strictement liées aux activités présentes à la date d'approbation du PLU ; Hauteur : La hauteur absolue en secteur Ae ne peut excéder 8 mètres. Sur ce secteur, la hauteur des constructions doit s'intégrer au site et ne pas porter atteinte au paysage. La hauteur des extensions ou des annexes ne peut être supérieure à la construction principale.

5. Point de modification n°15

- Page 238

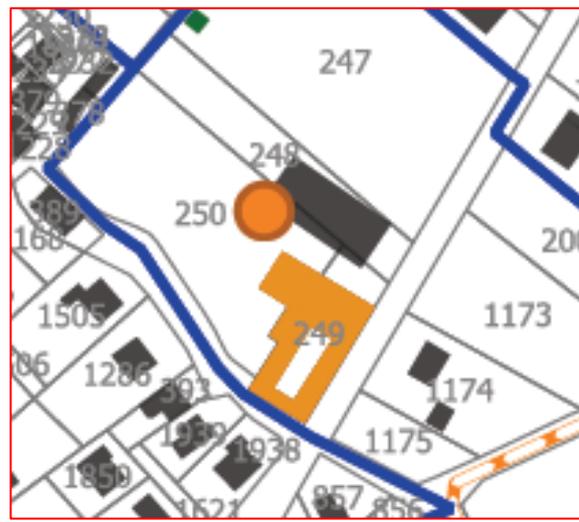
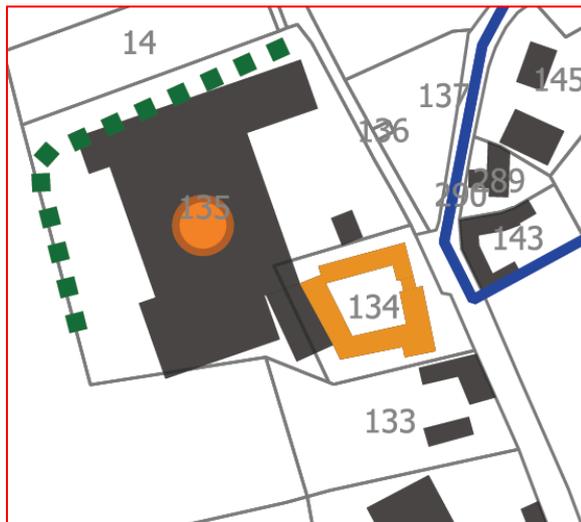
9.6 LES OUTILS DE PROTECTION REGLEMENTAIRES MIS EN PLACE PAR LE PLU

« 9.6.1 LA PRISE EN COMPTE DE L'ACTIVITE AGRICOLE

[...]

Dans cette logique de diversification et en lien avec les besoins identifiés dans le cadre du diagnostic agricole¹, des bâtiments ont été identifiés afin de permettre le changement de destination au titre du L.151-11 du code de l'urbanisme. Ces bâtiments sont identifiés de la manière suivante par le plan de zonage :

 Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L151-11 du code de l'urbanisme)



¹ Cette identification repose sur des enquêtes réalisées par la Chambre de l'Agriculture auprès des exploitants du territoire

8. Annexe 1 : Délibération de prescription

Département du Nord
Arrondissement de LILLE

**DELIBERATION
CC_2024_238**

OBJET :

**COMMISSION 1 -
MOBILITE -
AMENAGEMENT - ADS**

PLUI

**PLU de ENNEVELIN -
Lancement de la
modification de droit
commun**

**Présents au vote de la
délibération :**

Titulaires et suppléants
présents : 37
Procurations : 11

Nombre de votants : 48

Communauté de communes P

EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mille vingt quatre, le dix huit novembre à 18 heures 30, le Conseil Communautaire de la communauté de communes Pévèle Carembault s'est réuni à Pont-à-Marcq sous la présidence de M. Luc FOUTRY, Président pour la tenue de la session ordinaire, suite à la convocation faite le 12 novembre 2024, conformément à la loi.

Présents :

Luc FOUTRY, Marie CIETERS, Bernard CHOCRAUX, Michel DUPONT, Joëlle DUPRIEZ, Bruno RUSINEK, Arnaud HOTTIN, Benjamin DUMORTIER, Bernadette SION, Jean-Louis DAUCHY, Didier DALLOY, Guy SCHRYVE, José ROUCOU, Philippe DELCOURT, Franck SARRE, Frédéric PRADALIER, Olivier VERCRUYSE, Pascal FROMONT, Marion DUBOIS, Frédéric MINET, Anne WAUQUIER, Régis BUE, Marcel PROCUREUR, Thierry DEPOORTERE, Paul DHALLEWYN, François-Hubert DESCAMPS, Anne-Sabine PLAYS, Christian DEVAUX, Pascal DELPLANQUE, Ludovic ROHART, Michel PIQUET, Gilda GRIVON, Valérie NEIRYNCK, José DUHAMEL, Michel MAILLARD, Guillaume FLUET, Alain BOS

Ont donné pouvoir :

Nadège BOURGHELLE-KOS, procuration à Luc FOUTRY
Sylvain CLEMENT, procuration à Michel DUPONT
Thierry BRIDAULT, procuration à Guy SCHRYVE
Cathy POIDEVIN, procuration à Ludovic ROHART
Patrick LEMAIRE, procuration à Christian DEVAUX
Isabelle LEMOINE, procuration à Bernadette SION
Vinciane FABER, procuration à Anne WAUQUIER
Carine GAU, procuration à Michel PIQUET
Frédéric SZYMCZAK, procuration à Gilda GRIVON
Luc MONNET, procuration à Joëlle DUPRIEZ
Jean-Luc LEFEBVRE, procuration à Philippe DELCOURT

Absents excusés :

Coralie SEILLIER, Thierry LAZARO, Didier WIBAUX, Alain DUCHESNE

Secrétaire de Séance : Valérie NEIRYNCK

Envoyé en préfecture le 25/11/2024

Reçu en préfecture le 25/11/2024

Publié le

S²LO

ID : 059-200041960-20241125-CC_2024_238-DE

COMMISSION 1 - MOBILITE - AMENAGEMENT - ADS

PLUI

PLU de ENNEVELIN - Lancement de la modification de droit commun

Le Conseil Communautaire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.153-45 à L.153-48,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Ennevelin, approuvé par le Conseil communautaire le 25 septembre 2023,

Vu l'arrêté préfectoral du 3 août 2021 portant transfert de la compétence PLU à la communauté de communes Pévèle Carembault au 1er juillet 2021,

Vu l'avis de la Commission 1 - Aménagement, mobilité et ADS lors de sa séance du 5 novembre 2024.

La commune d'Ennevelin a sollicité les services de la Communauté de Communes Pévèle Carembault afin que soit engagée une modification de droit commun de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour l'objet suivant :

- La modification du règlement écrit et ses annexes,
- La modification de la cartographie et du règlement graphique.

Dans le cadre de la modification de droit commun du PLU, la MRAe sera saisie pour avis de soumission ou dispensation d'évaluation environnementale. En cas de soumission à évaluation environnementale, les documents du PLU en cours de modification feront l'objet d'une concertation préalable.

Ainsi, après saisine de la MRAe et notification du projet aux Personnes Publiques Associées (PPA), une enquête publique sera organisée dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme et le code de l'environnement. Elle permettra de consulter et d'associer le public à cette procédure, dans les conditions établies en concertation avec le commissaire enquêteur nommé par le Tribunal Administratif.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de PLU modifié, éventuellement amendé pour tenir compte des avis de la MRAe, des PPA, des observations du public exprimés pendant l'enquête et des conclusions du commissaire enquêteur, sera présenté au Conseil communautaire qui sera appelé à délibérer sur son approbation.

Oùï l'exposé de son Président,
APRES EN AVOIR DELIBERE, le conseil communautaire :

DECIDE (par 48 voix POUR, 0 voix CONTRE, 0 ABSTENTION SUR 48 VOTANTS) :

- ***De prescrire le lancement de la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Ennevelin conformément aux objectifs tels que définis ci-dessus.***
- ***D'autoriser le Président à engager, organiser et signer tout document nécessaire à la procédure de modification du présent PLU.***
- ***D'autoriser son représentant à signer tout document nécessaire à la procédure de modification du présent PLU.***

Envoyé en préfecture le 25/11/2024
Reçu en préfecture le 25/11/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20241125-CC_2024_238-DE



Ont signé au registre des délibérations les membres du Conseil Communautaire repris ci-dessus.
Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme,
Le Président,

Luc FOUTRY

Signé électroniquement par : Luc FOUTRY
Date de signature : 25/11/2024
Qualité : PRESIDENT

