



COMMUNAUTE DE COMMUNES PEVELE CAREMBAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'ATTICHES

Modification de droit commun N°4

NOTICE EXPLICATIVE



Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du 22/06/2026

Le président : Ludovic ROHART



VERDI Designer de territoires



1.	PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION.....	2
1.	Rappel de la procédure	2
2.	Justification ayant amené à la procédure	4
2.	NATURE ET OBJET DES MODIFICATIONS	8
3.	COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD).....	9
4.	COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE LILLE METROPOLE ...	10
5.	MODIFICATIONS DU ZONAGE.....	11
6.	MODIFICATION DU REGLEMENT	12
7.	MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION.....	14
8.	ANNEXE 1 : PRESCRIPTION DE LA PROCEDURE	16

1. Présentation de la procédure de modification

Le Plan Local d'Urbanisme d'ATTICHES a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13/06/2012. Il a fait l'objet de trois procédures de modification dont la dernière a été approuvée le 08/07/2024.

Depuis le 1er juillet 2021, la Pévèle Carembault est seule compétente pour engager des procédures d'évolution sur les plans locaux d'urbanisme des communes membres lorsqu'elles la sollicitent.

La procédure de modification de droit commun n°4 du PLU a été prescrite par décision du président de la CCPC le 23/05/2025 afin d'engager. (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.

Modifications effectuées pour donner suite à l'enquête publique

Les conclusions et l'avis de la commissaire enquêteur à la suite de l'enquête publique qui s'est déroulée conformément au code de l'urbanisme, ont nécessité d'apporter quelques précisions à la marge au sein de la notice explicative.

Par ailleurs, le règlement des secteurs Nc sera modifié de la façon suivante conformément aux engagements pris par la commune et la CCPC afin de lever la réserve et les recommandations à l'issue de l'enquête publique :

- Modification de la règle d'emprise au sol afin de garantir une constructibilité limitées des secteurs concernés
- Précision dans le règlement indiquant que le secteur Nc permet la réalisation de bâtiments agricoles pour les activités existantes.

Le règlement de la zone N ne permet pas la construction de bâtiments à vocation agricole, ce qui limite fortement le développement de deux exploitations agricoles présentes sur cette zone. Il s'agit de deux exploitations agricoles localisées sur le même secteur de l'Attargette à Attiches (ferme de Wattines et ferme d'Hergnies).

A noter que la ferme des Wattines a le statut de Groupement agricole d'exploitation en commun (GAEC), la ferme d'Hergnies, celui de Société Civile d'Exploitation Agricole (SCEA). Ce sont donc deux exploitations agricoles.

Les deux exploitations ont déposé plusieurs demandes d'autorisations d'urbanisme (PC et DP) notamment pour des projets de serres (Ferme des Wattines) et pour la couverture du manège à chevaux (Ferme d'Hergnies) qui ont toutes fait l'objet de refus à cause du zonage N.



Ferme de Wattines (Source : Google)



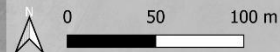
Ferme d'Hergnies (Source : Google)

Cette situation résulte de la modification du PLU de 2018. Avant cette procédure, ces parcelles étaient classées en zone « Ni », qui permettait les constructions à usage agricole. Mais l'indice « i » a été retiré pour donner suite à l'adoption d'un Plan de Prévention du Risque Inondation.

Afin de permettre le maintien et le développement des activités agricoles, la présente procédure consiste à créer un **secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) « Nc »** sur tout ou partie des parcelles cadastrées suivantes :

Préfixe	Section	Numéro	Contenance (m ²)
000	D	178	3859
000	D	172	2553
000	D	169	1885
000	D	158	1557
000	D	157	1148
000	D	4	3403
000	C	514	4530

A noter que les emprises de ces parcelles actuellement classées en « Ni » reste inchangées.



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 procédure a donc pour objet de créer deux STECAL sur les fermes précédemment évoquées. Ceci entraîne :

- Le passage de 17921.5 m² de zone « **N** » vers du « **Nc** ».
- La création de prescriptions spécifiques au sein du règlement écrit pour ce nouveau secteur conformément à l'article L 151-13 du code de l'urbanisme qui indique que :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :
1° Des constructions ;

[...]

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

3. Compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement 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
Le projet urbain : La reconnaissance de 3 typologies Une urbanisation mixte et diversifiée	Attiches : Renforcer le rôle central du bourg	Non concerné
	Petit Attiches et les hameaux : la préservation des entités	La procédure n'a pas pour objet de densifier le hameau. Les modifications apportées concourent à renforcer l'identité rurale mentionnée dans le PADD
	Les besoins générés en termes d'équipement	Non concerné
Maintien et amélioration du cadre de vie	Maintenir les unités paysagères	Les nouvelles prescriptions réglementaires permettront de nouvelles constructions en lien avec des activités agricoles déjà présente et façonnant le paysage du secteur. Ce dernier n'en sera que renforcé. A noter que les terrains faisant l'objet de la présente procédure sont déjà occupés par l'activité agricole (terrains cultivés, présence de serres et bâtiments existants) et qu'il n'y a pas d'élément de type prairie ou haie qui participerait aux continuités écologiques du secteur. Il semble important de noter que la procédure a été dispensée d'évaluation environnementale stratégique par la MRAe.
	Associer la forêt au village	Non concerné
	Garantir la qualité urbaine	Non concerné
Prise en compte de l'activité agricole	Articuler développement urbain et l'activité agricole	Il est indiqué « les terrains attenants à ces sièges, quand ils existent, ont été protégés pour garantir l'outil de travail des agriculteurs ». Ainsi, la procédure répond pleinement à cet objectif.
	La diversification de l'agriculture	Non concerné
	Préserver le caractère rural	Non concerné
	Protéger les exploitations	La procédure répond pleinement au fait de garantir le développement des exploitations.

Au regard de la nature des modifications apportées et des objectifs portés par le document d'urbanisme, la procédure ne remet pas en cause l'économie générale du PADD et répond pleinement à la mise en place 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.

Au regard des modifications effectuées sur le document d'urbanisme, la procédure ne remet pas en cause les orientations du SCOT.

SCOT LILLE METROPOLE		Contribution des points de modifications à l'atteinte des orientations du SCOT
GARANTIR LES GRANDS ÉQUILIBRES DU DÉVELOPPEMENT		
La trame urbaine	Non concerné	
Assurer un développement compatible avec la préservation de la ressource en eau « grenelle »	Le DOO mentionne la nécessité de maintenir l'agriculture en lui donnant les moyens d'évoluer. Les évolutions apportées au document d'urbanisme d'Attiches est pleinement compatible avec cet objectif.	
L'armature verte et bleue	Le SCOT indique que l'armature verte et bleue se compose en outre des espaces agricoles et qu'il convient de pérenniser la fonction agricole des entités agro-paysagères et plus largement de préserver une agriculture diversifiée et dynamique. En permettant le maintien et le développement des activités agricoles, la procédure est pleinement compatible avec l'orientation du SCOT. De plus, les espaces ne sont pas recensés comme réservoir de biodiversité.	
Le compte foncier	Non concerné	
AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ DU TERRITOIRE ET LA FLUIDITÉ DES DÉPLACEMENTS.		
Non concerné.		
RÉPONDRE AUX BESOINS EN HABITAT DANS UNE DYNAMIQUE DE SOLIDARITÉS		
Non concerné		
SE MOBILISER POUR L'ECONOMIE ET L'EMPLOI DE DEMAIN		
Les principes de localisation du foncier et de l'immobilier économiques	La procédure est pleinement compatible avec l'objectif de conforter les activités agricoles qui est reconnue comme une filière importante du territoire qu'il convient de maintenir et de renforcer	
ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL MÉTROPOLITAIN		
Non concerné		
VISER L'EXEMPLARITE EN MATIERE ENVIRONNEMENTALE		
Non concerné		
OFFRIR UN CADRE DE VIE MÉTROPOLITAIN DE QUALITÉ		
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.

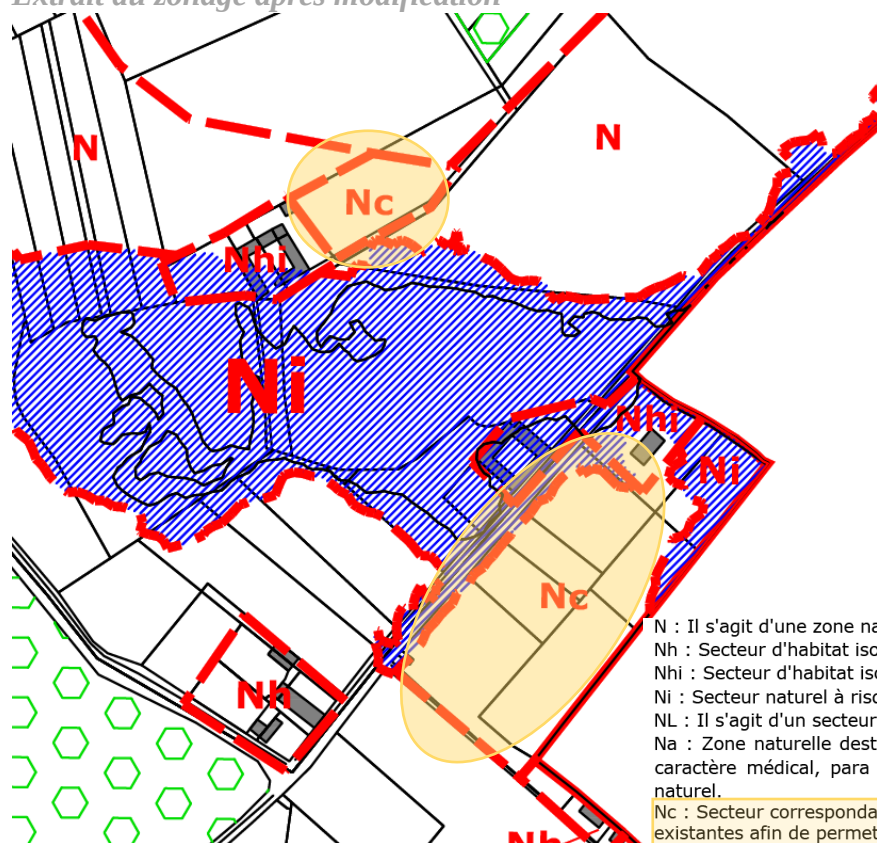
5. Modifications du zonage

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

Extrait du zonage avant modification



Extrait du zonage après modification



N : Il s'agit d'une zone naturelle de protection du site.

Nh : Secteur d'habitat isolé.

Nhi : Secteur d'habitat isolé comportant des risques d'inondation.

Ni : Secteur naturel à risque d'inondation.

NL : Il s'agit d'un secteur permettant en plus les équipements de loisirs.

Na : Zone naturelle destinée à accueillir des équipements d'intérêt collectif à caractère médical, para médical et les activités qui en sont le complément naturel.

Nc : Secteur correspondant aux terrains attenants aux exploitations agricoles existantes afin de permettre leur développement.

6. Modification du règlement

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

- **Page 7**

« ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles.

- ✓ **Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par les dénominations UA, UAa, UB, UBa, UBb, UBc, UBbp et UBr et UE.
- ✓ **La zone à urbaniser** est repérée au plan de zonage par la dénomination 1AU.
- ✓ **La zone naturelle** est repérée au plan de zonage par la lettre N, Ni, Nhi, Nh, **Nc** et NL.
- ✓ **La zone agricole** est repérée au plan de zonage par la lettre A. »

- **Page 89**

« DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

Le secteur Nh reprend les constructions isolées.

Le secteur Nhi est un secteur d'habitat isolé comportant des risques d'inondation.

Le secteur Ni est un secteur à risque d'inondation.

Le secteur NL reprend les espaces naturels réservés à des aménagements légers à caractères récréatifs, ludiques ou sportifs.

Le secteur Nc reprend les terrains attenants aux exploitations agricoles existantes afin de permettre leur développement. »

- **Page 90**

« ARTICLE N 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, occupations ou aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des espaces forestiers et naturels.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec les principaux caractères de la zone.
- Les équipements publics d'infrastructures.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,

Dans le secteur Nc :

- *Les équipements, occupations, utilisations du sol ou construction liés à la lutte contre les inondations.*
- *Les constructions et installations à caractère agricole nécessaires aux exploitations existantes.*

- **Page 98**

« ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs Nh, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 30 % de l'unité foncière.*

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments d'intérêt collectif ou à usage d'activité économique- y compris agricole à l'exception des secteurs Nc où l'emprise au sol des constructions est limitée à 25% de l'emprise des STECAL. Les nouvelles serres sont autorisées dans la limite de 750m² d'emprise au sol par serre.

Dans le secteur Nhi, les règles de densité résultent de l'article 2. »

- **Page 98/99**

« ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Nh, Nc et Nhi :

Les prescriptions de hauteur s'apprécient à compter du terrain naturel avant aménagement.

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage.

La hauteur absolue des constructions à usage d'activité économique- y compris agricole- ne peut excéder 13 mètres à l'exception des secteurs Nc où la hauteur ne peut excéder 9 mètres au point le plus haut. Les serres localisées sur les secteurs Nc ne peuvent excéder 4 mètres.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements d'intérêt collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à cette règle.

Dans les couloirs de la ligne haute tension, la consultation des services de RTE est nécessaire pour vérifier la compatibilité par rapport aux lignes électriques. »

7. Modification du rapport de présentation

- **Page 50**

Les zones naturelles

*La zone naturelle est strictement règlementée. Toute construction est interdite pour lutter contre le mitage et protéger les sites, à l'exception de celle limitativement énumérée en article 2. L'article 2 autorise uniquement les aménagements compatibles avec la destination des secteurs Na, Ni, Nhi, **Nc** et NL.*

Il faut éviter une augmentation du nombre d'habitants en dehors du tissu urbain.

Les secteurs inondables reprennent les prescriptions applicables en zone d'alea moyen des PPri et à la doctrine ministérielle.

Le secteur NL est dédié à l'accueil des promeneurs. Il permet la réalisation d'aménagement léger et d'un parc de stationnement.

Le règlement du secteur Na ne permet que les occupations des sols en relation avec l'accueil d'un centre pour autistes.

Le secteur Nc permet la réalisation de bâtiments à vocation agricole pour les activités existantes. Il correspond aux terrains localisés à proximité immédiate de la ferme de Wattines et ferme d'Hergnies.

»

• Page 60

POS				PLU		
Zones U	UA	9.94 ha	Zones U	UA	7.4 ha	89.8 ha
	UB	23.42 ha		UB	50.8 ha	
	UC	6.68 ha		UBbp	8.7 ha	
				UBa	5.4 ha	
				UBb	10 ha	
				UBr	1.7 ha	
				UE	5.8 ha	
				Zones NA	NApfm	
NAb1	5.84 ha					
Zones NB	NB	22.05 ha				
Zone NC	10NC (agricole)	109.49 ha	Zone A	A	288.1 ha	372.5 ha
				Ar	3.8 ha	
				Ah	2.9 ha	
				Ahp	0.7 ha	
				Ap	77.1 ha	
Zones ND	NDa1	306.80 ha	Zones N	N	138.5 136.71 ha	198.9 ha
	NDa2	145.56 ha		Nhi	4.1 ha	
	NDb	25.06 ha		Ni	49.7 ha	
				Nl	4.17 ha	
				Nc	1.79 ha	
				Na	2.6 ha	
				TOTAL	668 ha	

8. Annexe 1 : Prescription de la procédure

Envoyé en préfecture le 23/05/2025
Reçu en préfecture le 23/05/2025
Publié le 26/05/2025
ID : 059-200041960-20250523-2025_006-AR

DECISION_2025_006 prescrivait la procédure de modification de droit commun n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Attiches

Le Président de Pévèle Carembault,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-37 et L.153-41,

Vu le Plan Local d'Urbanisme d'Attiches, approuvé par le conseil municipal le 22 février 2008 et ayant fait l'objet de trois modifications dont la dernière a été approuvée le 3 juillet 2019,

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 la Décision DECISION_2025_001 du 6 février 2025 portant délégation de signature à Monsieur Benjamin DUMORTIER relative aux procédures du service PLUi,

DECIDE

ARTICLE 1^{er} : Objectifs de la procédure de modification de droit commun n°4 du PLU d'Attiches

La procédure de modification de droit commun n°4 du PLU d'Attiches aura pour objectif de créer, dans le Règlement, un nouveau Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dans la zone Naturelle qui permettra d'autoriser les constructions et aménagements à usage agricole. Ce nouveau sous-secteur prendra le sigle Nc.

Deux exploitations agricoles, actuellement classées en zone Naturelle, verront certaines de leurs parcelles reclassées dans ce nouveau sous-secteur. Il s'agit des parcelles cadastrées D4, D157, D158, D169, D172, D178 et C514.

Leur reclassement se justifie par le fait que leur zonage actuel ne permet pas la construction de bâtiments à usage agricole, ce qui limite fortement leur développement.

Avant la modification du PLU de 2018, ces parcelles étaient classées en zone Ni (Naturelle avec risque d'inondation), qui permettait les constructions à usage agricole. Mais l'indice i a été retiré suite à l'adoption d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI).

ARTICLE 2 : Déroulement de la procédure

Une fois la notice explicative du projet réalisée, le bureau d'études, missionné par Pévèle Carembault pour réaliser les études techniques et les livrables de la procédure, devra estimer si elle nécessite ou non évaluation environnementale d'office.

Dans la négative, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) sera saisie et devra dire si elle estime que la procédure est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Le cas échéant, une évaluation environnementale sera réalisée et devra être suivie par une phase de concertation avec le public. Les modalités de la concertation devront alors être définies par délibération du conseil communautaire.

A défaut de nécessiter une évaluation environnementale, le dossier sera ensuite notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) qui pourront ainsi formuler leurs éventuelles observations dessus.

S'en suivra une enquête publique, conduite par le commissaire enquêteur préalablement désigné par le Tribunal Administratif de Lille, et qui permettra de consulter et d'associer le public à cette procédure.

A l'issue de la remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le projet de modification du PLU d'Attiches, éventuellement ajusté en fonction des remarques des PPA, du public et/ou du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil communautaire.

ARTICLE 3 : Publicité

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme la présente décision fera l'objet d'un affichage numérique sur le site internet de Pévèle Carembault pendant deux mois.

De même, cette décision fera l'objet d'annonces dans les pages d'annonces légales de deux journaux à diffusion régionale.

ARTICLE 4 : Notification de la décision

Copie de la présente décision sera adressée à :

- Monsieur le Préfet,
- Monsieur le maire d'Attiches,

Fait à Pont-à-Marcq,



Signé électroniquement par : Benjamin DUMORTIER
Date de signature : 23/05/2025
Qualité : VP PLU/DIA

Par délégation,
Benjamin DUMORTIER
Vice-Président de la cc. Pévèle Carembault
en charge de l'aménagement du territoire,
du SCoT et du PLUi