



## **Ville d'Attiches**

### **Plan Local d'Urbanisme**

#### **Modification du PLU communal**

#### **Notice explicative**

#### **Pièce n°1**

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13/06/2012

Modification du PLU n°1 approuvée le 12/12/2013

Modification du PLU n°2 approuvée le 26/07/2018

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 26/07/2018

|  |    |
|--|----|
| Introduction.....  | 3  |
| Partie I : Ouverture à l’urbanisation de la zone 2AU et création de deux sous-secteurs UAa et UBc ....   | 5  |
| 1. Contexte .....  | 5  |
| 2. Objet de la modification.....   | 8  |
| Partie II : L’intégration du Plan de Prévention des Risques Naturels inondation (PPRi) Vallée de La Marque et ses affluents :.....                     | 39 |
| 1. Contexte .....  | 39 |
| 2. Objet de la modification.....   | 44 |
| Partie III : Les modifications à apporter pour adapter le règlement aux évolutions législatives et pour une meilleure compréhension de celui-ci.....   | 49 |
| 1. Contexte .....  | 49 |
| 2. Objet de la modification.....   | 49 |
| Partie IV : Evolution des zones et de leur superficie.....   | 75 |
| Partie V : Mise en compatibilité du PLU avec le projet de grand transport d’électricité de RTE, déclaré d’utilité publique par arrêté ministériel..... | 76 |
| Annexe : Tableau et carte du compte foncier .....  | 80 |

## Introduction

---

**La commune d'Attiches a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 13 juin 2012. Elle souhaite aujourd'hui le faire évoluer.** D'une part, la commune souhaite, après avoir lancé des études de capacité et de définition pour l'évolution de son centre bourg, rendre opérationnel son projet communal. Pour cela, il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation la principale réserve foncière (Zone 2AU) inscrite dans le PLU. D'autre part, **la commune doit intégrer le PPRi Vallée de La Marque et ses affluents** (prescrit par arrêté préfectoral en date du 11 août 2014) **au sein de son PLU pour mise en compatibilité. Par ailleurs, la commune souhaite apporter des rectifications et adaptations mineures au règlement en vigueur afin de répondre aux évolutions législatives et y apporter une meilleure compréhension. Enfin, dans le cadre de cette démarche, la commune intègre les modifications issues de la procédure de mise en compatibilité du PLU avec le projet de grand transport d'électricité de RTE, déclaré d'utilité publique par arrêté ministériel du 19 décembre 2016.**

Conformément à l'article L 153-36 du Code de l'urbanisme, un Plan Local d'Urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du Maire qui établit le projet de modification (article L 153-37 du Code de l'urbanisme).

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée 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 cette zone (article L 153-38 du Code de l'urbanisme).

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition au public du projet, le Maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9 (article L 153-40 du Code de l'urbanisme).

L'enquête publique constitue une étape essentielle d'information et de consultation de la population lors d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.

### **Le dossier de modification soumis à enquête publique comporte les pièces suivantes :**

- Une notice explicative justifiant les modifications apportées,
- Le rapport de présentation modifié (tableau de superficie des différentes zones)
- L'orientation d'aménagement et de programmation ajoutée,
- Le règlement graphique modifié,
- Le règlement écrit modifié,
- Les annexes ajoutées.

**Les justifications des modifications sont organisées sous quatre grandes parties :**

- Partie I : l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.
- Partie II : la mise en compatibilité du PLU avec le PPRi de la Vallée de La Marque et ses affluents.
- Partie III : les modifications à apporter pour adapter le règlement aux évolutions législatives et pour une meilleure compréhension de celui-ci.
- Partie IV : tableau des superficies des zones après modification du PLU
- Partie V : la mise en compatibilité du PLU avec le projet de grand transport d'électricité de RTE, déclaré d'utilité publique par arrêté ministériel du 19 décembre 2016.

## Partie I : Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU et création de deux sous-secteurs UAa et UBc

---

### 1. Contexte

La commune d'Attiches est située aux Portes de la Pévèle et de la forêt de Phalempin, à proximité de l'échangeur de Seclin sur l'A1 et donc dans l'aire d'attraction métropolitaine. Cette commune résidentielle garde les traces de son tissu rural d'origine avec le village-rue « le bourg » et ces hameaux. Entre 1960 et aujourd'hui, Attiches a connu quasiment un triplement de sa population (de 800 à plus de 2 200 habitants). Cette croissance démographique s'est traduite par un fort développement résidentiel.

L'élaboration du PLU en 2012 a permis d'encadrer les extensions en privilégiant l'urbanisation dans les emprises urbaines du bourg. Ainsi, lors de l'élaboration de son PLU, les élus ont souhaité contrôler le développement de l'urbanisation en limitant celle-ci au sein du hameau du Petit Attiches et en privilégiant le **renforcement du centre-bourg**.

Pour répondre à un souci de gestion économe de l'espace et de limitation du mitage, le projet d'aménagement et de développement durable encouragent le principe de progressivité en privilégiant la densification des dents creuses à l'intérieur du tissu urbain puis l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.

En respect avec les documents d'urbanisme de portée supérieure en l'occurrence le schéma directeur de l'arrondissement de Lille en vigueur lors de l'élaboration du PLU et le SCoT de la MEL aujourd'hui approuvé, les surfaces à urbaniser et leur localisation sont conformes.

Ainsi, les choix retenus pour le PADD ont été de mettre en avant l'identité rurale, agricole et forestière du village tout en maintenant sa dynamique, en répondant à l'attractivité résidentielle du village et au renforcement de ses fonctions centrales (équipements, services). Les choix retenus dans le PADD visent à assurer un principe d'équilibre entre les espaces bâtis et naturels ; un principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale ; un principe de respect de l'environnement.

En 2014, La commune d'Attiches a lancé des études de capacité et de définition pour l'évolution et le développement de son Centre Bourg, études qui ont été par ailleurs rendues publiques (Diagnostic – conseil municipal du 10 juin 2015 ; Proposition de Plan Guide – réunion publique du 21 Septembre 2016 ; site internet).

En effet, l'urbanisation est essentiellement le fait d'habitat individuel et pavillonnaire qui ne permet pas à tous de réaliser son parcours résidentiel sur la commune. Or, les jeunes de 15/29 sont sous-représentés sur la commune en partie par l'inaccessibilité financière au foncier disponible ou à une offre diversifiée de logements (logements de petites tailles notamment puisque 97% des résidences principales sont des maisons). Par ailleurs, les transformations des structures familiales (éclatement des familles, décohabitation, vieillissement de la population...) diminuent le nombre de personnes par ménage. Ce desserrement se traduit par un besoin de logements supplémentaires et diversifiés.

Les enjeux pour la commune sont donc de maintenir prioritairement les jeunes actifs avec des logements et des services adaptés, de répondre au vieillissement de la population et de rééquilibrer l'offre de logements pour répondre aux besoins spécifiques des habitants :

- Des petits logements pour les jeunes et les personnes âgées ;
- Des logements locatifs sociaux et en accession sociale pour les petits revenus des jeunes actifs et décohabitants.

En respect avec son PLU, la commune souhaite attirer des produits innovants pour optimiser le foncier (densité, typologie...), respectueux de l'environnement et du lien social.

En se fondant sur les études citées pour rendre opérationnel ce projet communal, il est nécessaire d'opérer l'ouverture à l'urbanisation de la principale réserve foncière (zone 2AU) inscrite dans le PLU, En effet, le potentiel foncier des zones déjà urbanisées ne permet pas un tel projet.

Ce projet a été validé lors du conseil municipal du 22 février 2017 et la commission d'Urbanisme réunie le 20 février 2017 a donné un avis favorable.

#### **La faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone :**

L'analyse de la capacité foncière de la commune a permis de constater que depuis l'approbation du PLU en 2012, environ 7,47 ha ont été urbanisés à l'intérieur du tissu urbain.

Le potentiel foncier<sup>1</sup> restant dans le tissu urbain (environ 8,71ha) est constitué de parcelles ne pouvant accueillir que des maisons individuelles (hormis une parcelle d'1ha). Toutefois, la rétention foncière est forte sur la commune (estimée à 20%) et le taux de vacance est faible, indicateur d'une tension sur le marché.

**L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est donc justifiée aujourd'hui pour présenter une offre diversifiée de logements permettant de répondre aux besoins de la population, à l'accueil de nouveaux habitants conformément aux objectifs démographiques du PLU, à la pérennisation des équipements communaux et des écoles.**

Le site permet de remettre en scène le bourg dans le paysage en donnant de l'épaisseur au centre bourg existant, en apaisant la coupure engendrée par la RD8, en connectant le bourg avec le centre d'autisme par la création de liaisons douces et un repositionnement des équipements verts et sportifs. C'est aussi la possibilité de valoriser l'effet « vitrine » induit par la RD8 pour accueillir à terme des activités complémentaires (commerces, services, activités compatibles avec le voisinage etc.).

**L'importance de l'opération devra être maîtrisée dans le temps.** Les constructions y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. De ce fait, une Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) phasée est réalisée pour maîtriser le développement dans son ensemble comme souhaité par les élus dans le PADD du Plan Local d'Urbanisme. Le développement urbain est divisé en deux grandes phases successives avec 2 secteurs prioritaires : secteurs A et B et ensuite le secteur C<sup>2</sup>.

#### **La création de deux sous-secteurs, de la zone 1AU et de deux emplacements réservés**

L'un des objectifs du projet est de créer une continuité urbaine entre le centre bourg et la zone 1AU. Afin d'avoir une cohérence d'ensemble, deux sous-secteurs sont créés : UAa et UBc.

---

<sup>1</sup> Cf. ; Carte et tableau compte foncier annexé à la notice explicative

<sup>2</sup> Cf. OAP

**Le secteur UAa** correspond à un ensemble de parcelles voué au développement du centre bourg intégré dans l'orientation de programmation et d'aménagement. A l'intérieur de ce sous-secteur s'appliquent des règles spécifiques.

**Le secteur UBc** correspond à un ensemble de parcelles voué au développement du centre bourg intégré dans l'orientation de programmation et d'aménagement. A l'intérieur de ce sous-secteur s'appliquent des règles spécifiques. Ce secteur est limitrophe de la RD8, dont le classement en « axe terrestre bruyant » soumet les constructions à usage d'habitation, ainsi que les établissements de soins, de repos ou d'enseignement, exposés au bruit des voies, à des normes d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectorale en date du 26 février 2016.

**La zone 1AU** est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Elle est destinée à accueillir principalement de l'habitat et des équipements publics.

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui définit les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipements suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Rappel : La zone 1AU est limitrophe de la RD8, dont le classement en « axe terrestre bruyant » soumet les constructions à usage d'habitation, ainsi que les établissements de soins, de repos ou d'enseignement, exposés au bruit des voies, à des normes d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectorale en date du 26 février 2016.

La zone 1AU est située en ZNIEFF 1 nommée « La forêt domaniale de Phalempin, le Bois de l'Offlarde, Bois Monsieur, les Cinq Tailles et leurs lisières ». Le projet urbain a été réfléchi avec un règlement qui permet de réduire l'impact sur la ZNIEFF. L'intégration paysagère des opérations sera un élément fort des aménagements pour garantir la qualité des sites et développer la biodiversité. Le principe d'aménagement d'une « trame verte » au cœur du quartier entre les secteurs B et C devra accompagner les liaisons douces vers la forêt.

Les franges avec les espaces agricoles seront plantées pour renforcer « l'écrin vert de la commune ». Les voiries à créer devront recevoir un traitement paysager qualitatif rendant le cadre de vie agréable pour les usagers et intégrant la gestion alternative des eaux pluviales. Des perspectives visuelles vers la forêt et la plaine agricole devront être conservées depuis l'espace public des opérations. Les espaces libres de constructions devront présenter un fort taux de végétalisation. Les plantations seront majoritairement issues d'essences locales et variées.

**Deux emplacements réservés sont créés sur la zone 1AU.**

**L'emplacement n° 7**, le long de la RD8 doit permettre un élargissement de la voie afin de la sécuriser, d'assurer le maillage des modes doux et de traiter cette zone par une frange paysagère.

**L'emplacement n°8**, le long de la rue de la Faisanderie doit permettre la réalisation d'une voirie adaptée à la desserte du secteur et des équipements prévus intégrant les modes doux.

**D'une manière générale, les modifications apportées au règlement ont été réalisées de manière à rechercher une cohérence et une complémentarité entre les secteurs concernés par l'OAP. L'ambition communale d'avoir un projet d'ensemble sous-tend l'ensemble des modifications.**

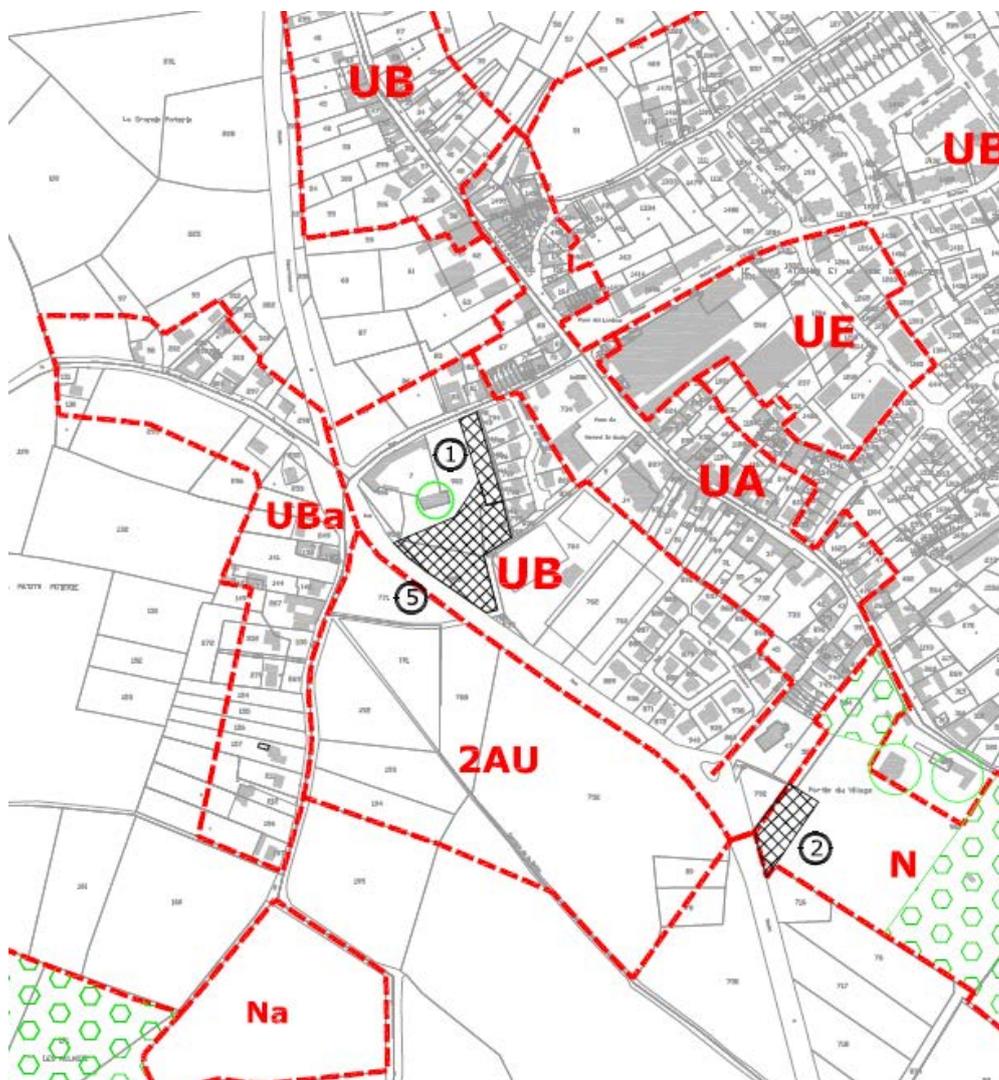
## 2. Objet de la modification

### 2.1 Modifications apportées au zonage

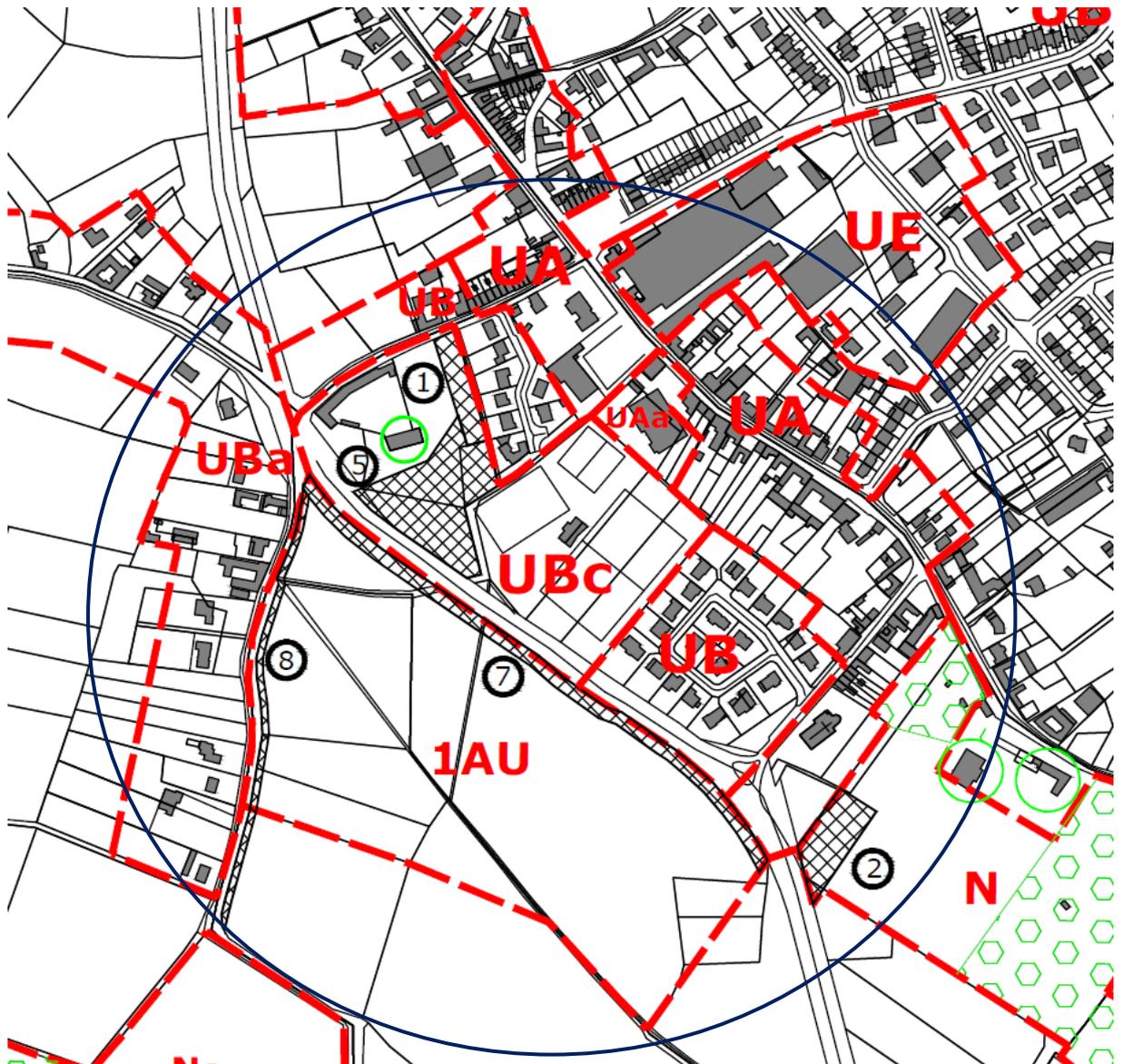
- Création de deux sous-secteurs : UAa et UBc
- Transformation de la zone 2AU en 1AU
- Création de deux Emplacements Réservés (ER) n°7 et 8

#### Zonage avant modification

---



## Zonage après modification



### 2.2 Modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation

L'importance de l'opération nécessite sa maîtrise dans le temps. Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. De ce fait, **l'orientation d'aménagement et de programmation est phasée pour maîtriser le développement dans son ensemble.**

L'ensemble des secteurs est destiné à accueillir l'effort de diversification de l'habitat de la commune avec une programmation de plus de 200 logements privilégiant de l'habitat groupé, ou jumelé, ou intermédiaire ou collectif.

**Le développement urbain est divisé en 2 grandes phases successives :**

**2 secteurs prioritaires : secteurs A et B** autour de 7 ha dont plus de 2 ha sont réservés aux équipements. Ils correspondent au développement sud du bourg centre de part et d'autre de la RD8 et accompagnent la relocalisation des équipements sportifs et de loisirs.

Au contact direct ou dans la continuité du bourg centre, il conviendra de respecter une densité de 35 logements/Ha minimum pour le secteur A et de 20 logements/Ha minimum pour le secteur B (hors équipements et terrains sportifs) pour répondre à la diversité et mixité des programmes résidentiels recherchés.

**Le secteur C restant** (au sud-est de la RD8) autour de 4 ha sera dédié à une urbanisation qui ne pourra être réalisée que lorsque les deux autres secteurs seront aménagés. Sur ce secteur en entrée de bourg, il conviendra de respecter une densité de 20 logements /Ha minimum sur l'ensemble du secteur pour maintenir un rapport d'équilibre entre les ambiances bâties et le cadre végétalisable.



**Figure 1: OAP** (Source : Antea Group)

## 2.3 Modifications apportées au règlement

Les justifications des compléments ou modifications apportées au règlement approuvé le 13 juin 2012 sont les suivantes :

### 2.3.1 Titre I Dispositions générales

**Afin de mettre en cohérence la division du territoire, les nouvelles zones sont ajoutées.**

Les éléments intégrés sont inscrits en rouge :

- 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 et NL.
- ✓ **La zone agricole** est repérée au plan de zonage par la lettre A.

### 2.3.2 Vocation principale des zones

**Suite à la création de sous-secteur et au passage de la zone 2AU en 1AU, la vocation principale de chaque zone est complétée.**

Les éléments intégrés sont inscrits en rouge :

- **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA – VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit de la zone urbaine centrale mixte affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services et aux activités non polluantes.

**Le secteur UAa correspond à un ensemble de parcelles voué au développement du centre bourg intégré dans l'orientation de programmation et d'aménagement. A l'intérieur de ce sous-secteur s'appliquent des règles spécifiques.**

- **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB – VOCATION PRINCIPALE – DECOUPAGE DE LA ZONE EN SECTEURS**

#### **VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit de la zone urbaine périphérique mixte affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services et aux activités non polluantes. Elle correspond principalement aux extensions du centre ancien.

#### **DECOUPAGE DE LA ZONE EN SECTEURS**

Le secteur UBa limite la densité d'urbanisation et favorise une certaine aération du bâti.

Le secteur UBb reprend les principaux hameaux et instaure une urbanisation plus aérée.

Le secteur UBbp est une zone de production importante de ruissellement. Dans ce secteur, il est recommandé de construire en imposant le minimum de surface à l'écoulement et des fondations prévues pour résister à des affouillements.

*Le secteur UBc correspond à un ensemble de parcelles voué au développement du centre bourg intégré dans l'orientation de programmation et d'aménagement. A l'intérieur de ce sous-secteur s'appliquent des règles spécifiques. Ce secteur est limitrophe de la RD8, dont le classement en « axe terrestre bruyant » soumet les constructions à usage d'habitation, ainsi que les établissements de soins, de repos ou d'enseignement, exposés au bruit des voies, à des normes d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectorale en date du 26 février 2016.*

Le secteur UBr reprend la zone d'accumulation des eaux pluviales.

- **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

#### **VOCATION PRINCIPALE**

*Cette zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation.*

*La zone 1AU est destinée à accueillir principalement de l'habitat et des équipements publics.*

*Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui définit les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.*

*L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipements suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.*

*Rappel : La zone 1AU est limitrophe de la RD8, dont le classement en « axe terrestre bruyant » soumet les constructions à usage d'habitation, ainsi que les établissements de soins, de repos ou d'enseignement, exposés au bruit des voies, à des normes d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectorale en date du 26 février 2016.*

### 2.3.3 Article 1 Les occupations et utilisations du sol interdites

**Les occupations et utilisations du sol interdites sont harmonisées pour les sous-secteurs UAa et UBc et la zone 1AU.**

Les dispositions supprimées sont inscrites en rouge et rayées. Les éléments intégrés sont inscrits en rouge :

- **ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les campings et caravanings,
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- La création de sièges d'exploitation agricole.

***En sus dans le secteur UAa :***

- ***Les constructions à destination d'industrie ;***
- ***Les constructions à destination d'entrepôt ;***
- ***Les constructions à destination d'exploitation agricole ;***
- ***Les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération ;***

- **ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les campings et caravanings,
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- La création de sièges d'exploitation agricole.
- [...]

***En sus dans le secteur UBc :***

- ***Les constructions à destination d'industrie ;***
- ***Les constructions à destination d'entrepôt ;***
- ***Les constructions à destination d'exploitation agricole ;***
- ***Les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération ;***

- ARTICLE AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

~~Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdits sauf les équipements publics d'infrastructure et les clôtures.~~

- ~~Les constructions à destination d'industrie ;~~
- ~~Les constructions à destination d'entrepôt ;~~
- ~~Les constructions à destination d'exploitation agricole ;~~
- ~~L'ouverture et l'exploitation de carrière ;~~
- ~~Les dépôts de matériaux, de véhicules hors d'usage ou de déchets de toute nature ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération ;~~
- ~~Les habitations légères de loisirs visées par le Code de l'urbanisme, ainsi que les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanente ou temporaire ;~~
- ~~Les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés par le Code de l'urbanisme ;~~
- ~~L'ouverture de terrains de campings ou de caravanes.~~

#### 2.3.4 Article 2 Les occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières

Le secteur de projet limitrophe de la RD8 constitue une vitrine pour la commune. Il est donc intégré la possibilité que de l'artisanat, du commerce ou des services s'installent sous condition.

Les dispositions supprimées sont inscrites en rouge et rayées. Les éléments intégrés sont inscrits en rouge :

- ARTICLE UA 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités sont autorisés à condition qu'ils ne présentent qu'un seul accès de 6 mètres de largeur au maximum sur la voie publique ou privée attenante. L'impact visuel de ces aménagements depuis le domaine public doit être minimisé par un traitement paysager adapté.
- [...]

**En sus dans le secteur UAa :**

***Les constructions à destination de l'artisanat, du commerce ou des services ainsi que leurs extensions, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec la vocation principalement résidentielle de la zone notamment au regard des nuisances et dangers éventuels (bruit, tremblements, fumées, odeurs...).***

- ARTICLE UB 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités sont autorisés à condition qu'ils ne présentent qu'un seul accès de 6 mètres de largeur au maximum sur la voie publique ou privée attenante. L'impact visuel de ces aménagements depuis le domaine public doit être minimisé par un traitement paysager adapté.
- [...]
- **En sus dans le secteur UBc :**

*Les constructions à destination de l'artisanat, du commerce ou des services ainsi que leurs extensions, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec la vocation principalement résidentielle de la zone notamment au regard des nuisances et dangers éventuels (bruit, tremblements, fumées, odeurs...).*

- ARTICLE 21AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

~~Des équipements publics d'infrastructure,  
Des constructions et installations temporaires et démontables uniquement si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.  
La réalisation des ouvrages liés aux effets de l'imperméabilisation (ouvrages de rétention des eaux pluviales.)~~

*Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.*

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) à condition qu'elles ne soient source d'aucune nuisance pour le voisinage et qu'ils ne soient pas de nature à troubler la tranquillité publique.*

*Les constructions à destination de l'artisanat, du commerce ou des services ainsi que leurs extensions, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec la vocation principalement résidentielle de la zone notamment au regard des nuisances et dangers éventuels (bruit, tremblements, fumées, odeurs...).*

### **2.3.5 Article 3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

La desserte des terrains par les accès et voiries de la zone 1AU reprend la réglementation du PLU actuel. L'accès direct depuis la route départementale RD8 est interdite conformément au PLU en vigueur pour le secteur UBc et 1AU.

Dans les secteurs UAa, UBc et 1AU, la largeur minimum des accès aux parcelles est diminuée à un minimum de 3 mètres au lieu de 4 mètres dans le règlement actuel pour favoriser la densité et les possibilités de construire différentes typologies d'habitat répondant aux besoins identifiés.

Les parties en fin d'impasse sont réglementées afin d'être aménagées de manière à permettre la réalisation d'un cheminement piéton dans leur prolongement. Cette règle permet de relier les nouvelles voies avec des cheminements piétons déjà existants.

Les dispositions supprimées sont inscrites en rouge et rayées. Les éléments intégrés sont inscrits en rouge :

- Article UA3- LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

[...]

1° Accès

[...]

***Dans le secteur UAa :***

***La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 3 mètres.***

- Article UB3- LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

[...]

1° Accès

[...]

***Dans le secteur UBc :***

***La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 3 mètres.***

***Aucun accès direct depuis la route départementale RD8 n'est autorisé.***

2°/ Voirie

[...]

***Dans le secteur UBc :***

***La partie en fin d'impasse doit être aménagée de manière à permettre la réalisation d'un cheminement piéton dans son prolongement.***

- Article 21AU3- LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

**~~Néant.~~**

### **1°/ Accès :**

***Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.***

***Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.***

***Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de circulation automobile et piétonnière, de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.***

***Ces accès doivent être adaptés à l'opération future.***

***Afin de satisfaire aux exigences de sécurité, les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.***

***La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 3 mètres.***

***Aucun accès direct sur la route départementale RD8 n'est autorisé.***

### **2°/ Voirie :**

***Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.***

***Les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :***

- ***Etre adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;***
- ***Etre aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès et circulation et être conforme au règlement de la collecte des déchets annexé au PLU ;***
- ***Assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.***

***Toute nouvelle voie susceptible d'être ouverte à la circulation automobile à double sens doit avoir une largeur de plate-forme\* minimum de 9 m.***

***Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment pour la lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères).***

***La partie en fin d'impasse doit être aménagée de manière à permettre la réalisation d'un cheminement piéton dans son prolongement.***

### **2.3.6 Article 4 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité**

Il est précisé pour les zones UBc et 1AU, l'obligation de se raccorder de manière souterraine au réseau collectif d'assainissement.

Concernant la gestion des eaux pluviales, il est précisé en UAa, UBc et 1AU que les eaux pluviales doivent être gérées sur l'unité foncière. L'utilisation de technique alternative pour la gestion et la réutilisation des eaux pluviales sont favorisées.

Concernant les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de communications numériques, ils devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Un paragraphe sur les déchets est ajouté pour les constructions nouvelles des secteurs UAa, UBc et 1AU afin de favoriser l'organisation du tri sélectif et leur insertion non visible depuis l'espace public.

Les dispositions supprimées sont inscrites en rouge et rayées. Les éléments intégrés sont inscrits en rouge :

- ARTICLE UA 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

[...]

Réutilisation des eaux de pluie :

Les eaux pluviales (eaux de toitures) pourront être utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts). L'accord des services sanitaires doit être requis.

***Dans le sous-secteur UAa :***

***La collecte, la gestion et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière par le biais de techniques alternatives favorisant l'infiltration sur site, telles que les puits d'infiltration, noues, chaussées drainantes, ainsi que de dispositifs de stockage et de réutilisation des eaux pluviales.***

***Toutes les techniques mises en œuvre devront assurer que la qualité des effluents rejetés soit compatible avec le milieu récepteur.***

***Si les techniques d'évacuation des eaux pluviales sur l'unité foncière s'avèrent insuffisantes ou techniquement impossibles, un rejet maîtrisé vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales pourra être admis, à l'appui d'une note dûment argumentée. Alors la règle de calcul des débits restitués, admissibles au réseau public d'évacuation des eaux pluviales sera celle qui occasionne un débit de fuite limité à 2 L/s/ha.***

## **DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :**

Pour les nouvelles constructions, quand les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

### ***Dans le secteur UAa :***

***Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de communications numériques doivent être réalisés en souterrain.***

### **DECHETS :**

***Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment dimensionnés pour recevoir tous les récipients de stockage de déchets nécessaires à la collecte sélective des déchets. Ces locaux seront conçus de manière à rendre non visible les récipients depuis l'espace public.***

***Les locaux de stockage des déchets seront aménagés de préférence à rez-de-chaussée. Dans le cas où ils ne peuvent être installés qu'en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.***

- ARTICLE UB 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

[...]

## **ASSAINISSEMENT**

### **EAUX USEES :**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction. Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

Il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration,

Les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires,

Il est en adéquation avec la nature des sols,

Il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction soit raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de 2 ans après la mise en service de celui-ci.

### ***Dans le secteur UBc :***

***Le raccordement au réseau collectif d'assainissement par canalisations souterraines est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans le système de collecte des eaux pluviales, fossés, ou milieux naturels est interdite.***

[...]

### **EAUX PLUVIALES :**

[...]

**Dans le secteur UBc :**

*La collecte, la gestion et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière par le biais de techniques alternatives favorisant l'infiltration sur site, telles que les puits d'infiltration, noues, chaussées drainantes, ainsi que de dispositifs de stockage et de réutilisation des eaux pluviales.*

*Toutes les techniques mises en œuvre devront s'assurer que la qualité des effluents rejetés soit compatible avec le milieu récepteur.*

*Si les techniques d'évacuation des eaux pluviales sur l'unité foncière s'avèrent insuffisantes ou techniquement impossibles, un rejet maîtrisé vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales pourra être admis, à l'appui d'une note dûment argumentée. Alors la règle de calcul des débits restitués, admissibles au réseau public d'évacuation des eaux pluviales sera celle qui occasionne un débit de fuite limité à 2 L/s/ha.*

[...]

**DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :**

Quand les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

**Dans le secteur UBc :**

*Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de communications numériques doivent être réalisés en souterrain.*

**DECHETS :**

*Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment dimensionnés pour recevoir tous les récipients de stockage de déchets nécessaires à la collecte sélective des déchets. Ces locaux seront conçus de manière à rendre non visible les récipients depuis l'espace public.*

*Les locaux de stockage des déchets seront aménagés de préférence à rez-de-chaussée. Dans le cas où ils ne peuvent être installés qu'en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.*

- ARTICLE 21AU 4 : ~~DESSERTE PAR LES RESEAUX~~ LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

Néant.

***EAU POTABLE :** Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination implique l'utilisation d'eau potable doit obligatoirement être alimentée par un branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable. Le branchement doit être conforme avec la réglementation en vigueur et approuvé par le gestionnaire du réseau.*

## **ASSAINISSEMENT :**

*Le réseau de collecte des eaux usées et des pluviales est obligatoirement séparatif.*

### **EAUX USEES :**

#### **EAUX USEES DOMESTIQUES**

*Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans systèmes de collecte des eaux pluviales, les fossés, ou milieux naturels est interdite.*

#### **EAUX RESIDUAIRES DES ACTIVITES**

*L'évacuation des eaux résiduelles non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le gestionnaire du réseau et dans les conditions définies dans la convention de déversement.*

### **EAUX PLUVIALES :**

*La collecte, la gestion et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière par le biais de techniques alternatives favorisant l'infiltration sur site, telles que les puits d'infiltration, noues, chaussées drainantes, ainsi que de dispositifs de stockage et de réutilisation des eaux pluviales.*

*Toutes les techniques mises en œuvre devront assurer que la qualité des effluents rejetés soit compatible avec le milieu récepteur.*

*Si les techniques d'évacuation des eaux pluviales sur l'unité foncière s'avèrent insuffisantes ou techniquement impossibles, un rejet maîtrisé vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales pourra être admis, à l'appui d'une note dûment argumentée. Alors la règle de calcul des débits restitués, admissibles au réseau public d'évacuation des eaux pluviales sera celle qui occasionne un débit de fuite limité à 2 L/s/ha.*

### **Réutilisation des eaux de pluie :**

*Les eaux pluviales (eaux de toitures) pourront être utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts). L'accord des services sanitaires doit être requis.*

### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :**

*Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques et de communications numériques doivent être réalisés en souterrain.*

### **DECHETS :**

*Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment dimensionnés pour recevoir tous les récipients de stockage de déchets nécessaires à la collecte sélective des déchets. Ces locaux seront conçus de manière à rendre non visible les récipients depuis l'espace public.*

**Les locaux de stockage des déchets seront aménagés de préférence à rez-de-chaussée. Dans le cas où ils ne peuvent être installés qu'en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu.**

### **2.3.7 Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions devra se faire à l'alignement des voies existantes ou à créer ou avec un recul maximum de 5m. Cette règle se justifie par la nécessaire harmonisation entre les différents secteurs (UAa, UBc et 1AU).

Le long de l'actuelle rue Jean-Baptiste Collette (place du Général de Gaulle), l'alignement est imposé pour tenir compte du tissu bâti déjà existant et de la taille des parcelles.

Afin de tenir compte des nuisances engendrées par la RD8, un recul minimum de 10m par rapport à l'emprise\* de la voie est imposé dans les secteurs UBc et 1AU. Par ailleurs, un traitement paysager des rives de la RD8 est proposé dans l'OAP.

Les dispositions supprimées sont inscrites en rouge et rayées. Les éléments intégrés sont inscrits en rouge :

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

[...]

**Dans le secteur UAa :**

**Les façades à rue des constructions seront édifiées à l'alignement des voies existantes ou à créer, ou avec un recul maximum de 5m.**

**Le long de la rue Jean-Baptiste Collette (place du Général de Gaulle), les constructions ou installations doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique existante ou à créer.**

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

[...]

**Dans le secteur UBc :**

**Les façades à rue des constructions seront édifiées à l'alignement des voies existantes ou à créer, ou avec un recul maximum de 5m.**

**Le long de la RD 8, les constructions et installations sont implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à l'emprise\* de la voie.**

- ARTICLE 21AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### **DISPOSITIONS GENERALES**

*Les constructions seront édifiées :*

- *Soit à l'alignement des voies existantes ou à créer*
- *Soit avec un retrait maximum de 5 mètres.*

*Dans le cas d'un projet de construction entre un bâtiment édifié à l'alignement et un bâtiment édifié en retrait, ou entre 2 bâtiments implantés avec des retraits différents, il pourra être exigé une implantation en continuité de l'un ou l'autre des bâtiments ou avec un retrait moyen calculé à partir du retrait le plus important.*

#### **Dispositions particulières**

*Le long de la RD 8, les constructions et installations doivent s'implanter avec un retrait de 10 mètre par rapport à l'emprise\* de la voie.*

### **2.3.8 Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans les secteurs UBc et 1AU ont été harmonisées afin de permettre l'introduction de différentes typologies de bâtiments répondant aux besoins de densité (habitat en bande, petits logements etc.), pouvoir constituer des alignements en conséquence et valoriser les fronts bâtis sur les espaces publics.

Les dispositions supprimées sont inscrites en rouge et rayées. Les éléments intégrés sont inscrits en rouge :

- ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes :

#### **A) Implantation sur limites séparatives**

[...]

##### ***Dans le secteur UBc :***

*A l'intérieur d'une bande de 20 mètres à compter de la limite de l'emprise à la voie existante ou à créer, les nouvelles constructions doivent être implantées sur l'une des deux limites séparatives ou d'une limite séparative à l'avant.*

*Au-delà d'une bande de 20 mètres à partir de la limite de construction imposée par l'article 6, l'implantation de bâtiments en limites séparatives n'est possible que :*

- extension en continuité de la façade arrière de la construction principale sur une longueur de 5m,*
- lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres,*
- *lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,*
- *Lorsqu'il s'agit de 2 bâtiments qui se jouxtent ou qui résultent d'opérations conjointes de construction.*

## **B) Implantation avec marge d'isolement**

La distance (L) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle ne peut être inférieure à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 4 mètres et ne jamais être inférieure à 4 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à un mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres.

### **Dans le secteur UBc :**

*Sur toute la longueur des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, la marge de recul de la construction est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon ( $L=H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette hauteur est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction.*

- ARTICLE 21AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### **a) Implantation sur limites séparatives**

~~A l'intérieur d'une bande de 15 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'implantation imposée, la construction de bâtiment joignant la limite parcellaire est autorisée.~~

~~Au delà d'une bande de 15 mètres à partir de la limite de construction imposée par l'article 6, l'implantation de bâtiments en limites séparatives n'est possible que :~~

- ~~-lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres en limite parcellaire,~~
- ~~-lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,~~
- ~~-Lorsqu'il s'agit de 2 bâtiments qui se jouxtent ou qui résultent d'opérations conjointes de construction.~~

#### **b) Implantation avec marge d'isolement**

~~La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points diminués de 4 mètres et ne jamais être inférieure à 4 mètres.~~

~~Cette distance minimum peut être ramenée à un mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres.~~

**Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes :**

**A) Implantation sur limites séparatives**

**A l'intérieur d'une bande de 20 mètres à compter de la limite de l'emprise à la voie existante ou à créer, les nouvelles constructions doivent être implantées sur l'une des deux limites séparatives ou d'une limite séparative à l'avant.**

**Au-delà d'une bande de 20 mètres à partir de la limite de construction imposée par l'article 6, l'implantation de bâtiments en limites séparatives n'est possible que :**

- extension en continuité de la façade arrière de la construction principale sur une longueur de 5m,**
- lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres,**
- lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,**
- Lorsqu'il s'agit de 2 bâtiments qui se jouxtent ou qui résultent d'opérations conjointes de construction.**

**B) Implantation avec marge d'isolement**

**Sur toute la longueur des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, la marge de recul de la construction est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon ( $L=H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette hauteur est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction.**

**Dispositions particulières applicables à certaines installations.**

**Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface de plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantées à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.**

**2.3.9 Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**Dans la zone 1AU, pour être en continuité, a été repris la règle existante du PLU actuel.**

Les dispositions supprimées sont inscrites en rouge et rayées. Les éléments intégrés sont inscrits en rouge :

- ~~– ARTICLE 2 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE~~**

**~~Néant.~~**

**Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.**

***Cette distance doit être au minimum de 4 mètres. Elle peut être ramenée à 1 mètre minimum lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur inférieure à 3,5 mètres.***

### **2.3.10 Article 9 Emprise au sol**

**L'emprise au sol du secteur UBc est fixé à 70% et pour le secteur 1AU à 60% de la parcelle ou de l'unité foncière afin de favoriser les opérations denses. Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments d'intérêt collectif afin de ne pas contraindre de futur projet.**

Les dispositions supprimées sont inscrites en rouge et rayées. Les éléments intégrés sont inscrits en rouge :

- ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 60% de l'unité foncière.

Dans le secteur UBa, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 40% de l'unité foncière ~~et~~, à 30% dans le secteur UBb et UBbp ***et à 70% de la parcelle ou de l'unité foncière\* dans le secteur UBc.***

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments d'intérêt collectif ou à usage d'activité économique.

***Dans le secteur UBc :***

***Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments d'intérêt collectif.***

- ARTICLE ~~2~~1AU 9 : EMPRISE AU SOL

~~Néant.~~

***Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 60 % de la parcelle ou de l'unité foncière\*.***

***Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments d'intérêt collectif.***

### **2.3.11 Article 10 Hauteur des constructions**

**La hauteur des constructions est relevée pour les secteurs UAa, UBc et 1AU afin de permettre la densification des parcelles. Un dépassement de la hauteur maximale est introduit au règlement pour favoriser l'installation de dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable.**

Les dispositions supprimées sont inscrites en rouge et rayées. Les éléments intégrés sont inscrits en rouge :

- ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

**Dans le secteur UAa :**

**La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 10 mètres à l'égout des toitures et 14 mètres au faîtage.**

**L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un pan de toiture ou à celle de l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse ou à la ligne de brisis en cas de toiture mansardée.**

**En cas de toiture à pente, la hauteur mesurée depuis l'égout du toit au faîtage ne pourra dépasser 4 mètres.**

**Un dépassement de la hauteur maximale d'au maximum 1.80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées et souches de cheminées, colonne d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, appareillages de sécurité, réservoirs ou silos, autres structures verticales de faible emprise) ainsi que ceux participant au fonctionnement de dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable.**

**Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC.**

- ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

**Dans le secteur UBc :**

**La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures et 13 mètres au faîtage.**

**L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un pan de toiture ou à celle de l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse ou à la ligne de brisis en cas de toiture mansardée.**

**En cas de toiture à pente, la hauteur mesurée depuis l'égout du toit au faîtage ne pourra dépasser 4 mètres.**

**Un dépassement de la hauteur maximale d'au maximum 1.80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées et souches de cheminées, colonne d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, appareillages de sécurité, réservoirs ou silos, autres structures verticales de faible emprise) ainsi que ceux participant au fonctionnement de dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable.**

**Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC.**

- ARTICLE ~~12~~AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

**La hauteur maximale d'une construction est comptée du point le plus bas du terrain naturel avant aménagement à l'égout du toit.**

**La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage.**

**L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un pan de toiture ou à celle de l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse ou à la ligne de brisis en cas de toiture mansardée.**

**En cas de toiture à pente, la hauteur mesurée depuis l'égout du toit au faitage ne pourra dépasser 4 mètres.**

**Un dépassement de la hauteur maximale d'au maximum 1.80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées et souches de cheminées, colonne d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, appareillages de sécurité, réservoirs ou silos, autres structures verticales de faible emprise) ainsi que ceux participant au fonctionnement de dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable.**

**Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC (construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif).**

### **2.3.12 Article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Afin de favoriser la performance énergétique des bâtiments ou les constructions contemporaines, les toiture-terrasse sont autorisées sous réserve qu'elles soient végétalisées ou qu'elles servent pour la production d'énergie renouvelable ou de collecte et réserve d'eau.

Dans le même ordre d'idée, pour favoriser le bioclimatisme (recherche d'un point d'équilibre entre les constructions, le comportement des occupants et le contexte géographique), le règlement des ouvertures (notamment les baies) est complété pour les secteurs UAa, UBc et 1AU.

Enfin, il est spécifié une réglementation pour les clôtures sur les secteurs UAa, UBc et 1AU afin de favoriser les haies végétalisées qui contribueront à renforcer la biodiversité du secteur de projet.

Les dispositions supprimées sont inscrites en rouge et rayées. Les éléments intégrés sont inscrits en rouge :

- ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

c) Couverture :

-Pour les toitures à deux versants ou plus, la pente de toiture sera comprise entre 30 et 50 degrés, en dehors des brisis et des coyaux.

-Les toitures terrasses sont admises.

-La tuile sera privilégiée. La toiture sera de couleur s'apparentant à la terre cuite naturelle dans la gamme des rouges, ou noires. Cette prescription n'est pas applicable pour les toitures terrasses.

**Dans le secteur UAa, sont autorisées :**

**-Les toitures à une ou plusieurs pentes,**

***-Les toiture-terrasse sous réserve qu'elles soient végétalisées, à l'exception des parties occupées par des ouvrages techniques, verrières, ainsi que les dispositifs de production d'énergie renouvelable ou de collecte et réserve d'eau.***

***-La tuile sera privilégiée. La toiture sera de couleur s'apparentant à la terre cuite naturelle dans la gamme des rouges ou noires. Cette prescription n'est pas applicable pour les toitures terrasses.***

d) Ouvertures :

-Dans la zone UA, les baies de grande largeur ne sont tolérées qu'en dehors de façades à rue visibles ou pour les pièces à usage commercial.

-Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon ou des lucarnes, ou des fenêtres de toit.

-Les lucarnes ou chiens assis ou fenêtres de toit ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

***Dans le secteur UAa :***

***Les baies de la façade doivent respecter un ensemble de rythmes réguliers marqués par des lignes verticales (percements les uns au-dessus des autres) et horizontales (alignements des ouvertures).***

***Les ouvertures devront être plus hautes que larges.***

***Toutefois, dans le cadre de constructions ou d'extensions d'architecture contemporaine ou de constructions à haute performance énergétique (construction bioclimatique), il pourra être admis que les ouvertures soient plus larges que hautes.***

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon ou des lucarnes ***ou des chiens assis***, ou des fenêtres de toit.

***L'ensemble des ouvertures en toiture*** ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

[...]

g) Clôtures :

[...]

***Dans le secteur UAa :***

***1/ Les clôtures sur rue :***

***La hauteur maximum des clôtures est à 2 mètres.***

***Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être constituées par :***

- Soit une haie vive,***
- Soit par un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie rigide éventuellement doublé d'une haie.***

- **Soit par un mur plein, sous réserve que celui-ci soit intégré dans la conception architecturale du bâtiment principal.**

## **2/ Les clôtures en limite séparative :**

**La hauteur maximum des clôtures est à 2 mètres à compter du terrain naturel le plus élevé existant à la date d'approbation du PLU.**

**Elles doivent être composées par un grillage doublé d'une haie végétale.**

**Il peut être réalisé un mur de « courtoisie » ou « d'intimité » sur la limite séparative sur une longueur maximum de 5 mètres mesurée à compte de la façade arrière de la construction principale. La hauteur totale de ce mur ne pourra pas dépasser 2 mètres.**

**Les différents coffrets de branchement accessibles en permanence depuis le domaine public doivent être incorporés soit au bâtiment, soit à la clôture.**

- ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

### c) Couverture :

-Pour les toitures à deux versants ou plus, la pente de toiture sera comprise entre 30 et 50 degrés, en dehors des brisis et des coyaux.

-Les toitures terrasses sont admises.

-La tuile sera privilégiée. La toiture sera de couleur s'apparentant à la terre cuite naturelle dans la gamme des rouges, ou noires.

-Cette prescription n'est pas applicable pour les toitures terrasses.

### **Dans le secteur UBc, sont autorisées :**

**-Les toitures à une ou plusieurs pentes,**

**-Les toiture-terrasse sous réserve qu'elles soient végétalisées, à l'exception des parties occupées par des ouvrages techniques, verrières, ainsi que les dispositifs de production d'énergie renouvelable ou de collecte et réserve d'eau.**

**-La tuile sera privilégiée. La toiture sera de couleur s'apparentant à la terre cuite naturelle dans la gamme des rouges ou noires. Cette prescription n'est pas applicable pour les toitures terrasses.**

d) Ouvertures :

-Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon ou des lucarnes, ou des fenêtres de toit.

-Les lucarnes ou chiens assis ou fenêtres de toit ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

***Dans le secteur UBc :***

***Les baies de la façade doivent respecter un ensemble de rythmes réguliers marqués par des lignes verticales (percements les uns au-dessus des autres) et horizontales (alignements des ouvertures).***

***Les ouvertures devront être plus hautes que larges.***

***Toutefois, dans le cadre de constructions ou d'extensions d'architecture contemporaine ou de constructions à haute performance énergétique (construction bioclimatique), il pourra être admis que les ouvertures soient plus larges que hautes.***

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon ou des lucarnes ***ou des chiens assis***, ou des fenêtres de toit.

***L'ensemble des ouvertures en toiture*** ne pourra représenter plus du tiers de la longueur du toit.

g) Clôtures :

[...]

***Dans le secteur UBc :***

***1/ Les clôtures sur rue :***

***La hauteur maximum des clôtures est à 2 mètres.***

***Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être constituées par :***

- ***Soit une haie vive,***
- ***Soit par un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie rigide éventuellement doublé d'une haie.***
- ***Soit par un mur plein, sous réserve que celui-ci soit intégré dans la conception architecturale du bâtiment principal.***

***2/ Les clôtures en limite séparative :***

***La hauteur maximum des clôtures est à 2 mètres à compter du terrain naturel le plus élevé existant à la date d'approbation du PLU.***

***Elles doivent être composées par un grillage doublé d'une haie végétale.***

*Il peut être réalisé un mur de « courtoisie » ou « d'intimité » sur la limite séparative sur une longueur maximum de 5 mètres mesurée à compter de la façade arrière de la construction principale. La hauteur totale de ce mur ne pourra pas dépasser 2 mètres.*

*Les différents coffrets de branchement accessibles en permanence depuis le domaine public doivent être incorporés soit au bâtiment, soit à la clôture.*

– ARTICLE 2.1 AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

*Néant.*

**DISPOSITIONS GENERALES.**

*Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

*Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.*

*L'ensemble de la construction devra conserver une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :*

- *La dimension et la composition des volumes,*
- *L'aspect et la mise en œuvre des matériaux,*
- *Le rythme et la proportion des ouvertures.*

*Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.*

*Une attention particulière sera accordée au traitement d'angle des constructions et des clôtures situées à l'angle de deux emprises publiques.*

*Les aires de stockage et de dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques.*

*Les coffrets techniques et boîtes aux lettres devront être incorporés à la clôture ou aux murs de façade, au nu du mur.*

*La cote altimétrique + 0,000 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 1,000 mètre au-dessus du sol ou de la chaussée.*

**DISPOSITIONS RELATIVES AUX TOITURES**

*Sont autorisées,*

- *Les toitures à une ou plusieurs pentes,*
- *Les toiture-terrasse sous réserve qu'elles soient végétalisées, à l'exception des parties occupées par des ouvrages techniques, verrières, ainsi que les dispositifs de production d'énergie renouvelable ou de collecte et réserve d'eau.*

- *La tuile sera privilégiée. La toiture sera de couleur s'apparentant à la terre cuite naturelle dans la gamme des rouges ou noires. Cette règle ne s'applique pas pour les vérandas ou pergolas.*

#### **DISPOSITIONS RELATIVES A L'ECLAIREMENT DES COMBLES**

*Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon ou des lucarnes ou des chiens assis, ou des fenêtres de toit.*

*L'ensemble des ouvertures en toiture ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.*

#### **DISPOSITIONS RELATIVES AUX OUVERTURES**

*Les baies de la façade doivent respecter un ensemble de rythmes réguliers marqués par des lignes verticales (percements les uns au-dessus des autres) et horizontales (alignements des ouvertures).*

*Les ouvertures devront être plus hautes que larges.*

*Toutefois, dans le cadre de constructions ou d'extensions d'architecture contemporaine ou de constructions à haute performance énergétique (construction bioclimatique), il pourra être admis que les ouvertures soient plus larges que hautes.*

#### **DISPOSITIONS RELATIVES AUX MATERIAUX**

*L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouvert est interdit, sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.*

*Les enduits à forte granulométrie tant sur les façades que murs pignons, ainsi que les teintes vives sont interdits.*

*Les façades seront de teintes naturelles rappelant la pierre la brique, le bois, .... Elles pourront intégrer des éléments architecturaux (soubassement, modénatures...) d'une teinte différente et/ou plus marquée.*

*Les murs pignons, laissés à découvert ou à édifier, devront recevoir la même finition que la façade.*

*Les conduits de cheminées en saillie sur les pignons sont autorisés sous réserve d'être traités de la même manière que le mur qui les supporte.*

#### **DISPOSITIONS RELATIVES AUX BATIMENTS EN EXTENSION ET AUX ANNEXES**

*Les extensions doivent former un tout avec la construction principale et être traitées avec les mêmes matériaux apparents de façade et de couverture.*

*Les garages et annexes indépendants de la construction principale devront être traités en harmonie de teinte avec la construction principale.*

#### **DISPOSITIONS RELATIVES AUX RESEAUX ET ANTENNES PARABOLIQUES**

*Le diamètre des antennes paraboliques ne devra pas dépasser 80 cm. La teinte des antennes paraboliques doit se confondre avec celle de la façade où elle s'installe.*

*L'installation des antennes paraboliques sur les balcons, garde-corps et appuis des fenêtres est interdite. Elle l'est également en faitage, sur les lucarnes.*

## **LES CLOTURES**

### **Dispositions générales**

**Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas de non réalisation de clôtures, la limite entre espace public et espace privé sera obligatoirement marquée soit par une haie végétale, soit par un traitement au sol formant lisière.**

**Les clôtures présenteront une unicité d'aspect (formes, matériaux et couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.**

### **Les clôtures sur rue ou emprise publique**

**Les clôtures sont constituées :**

- Soit une haie vive,**
- Soit un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie rigide, éventuellement doublé d'une haie.**
- Soit un mur plein, sous réserve que celui-ci soit intégré dans la conception architecturale du bâtiment principal.**

**La hauteur totale des clôtures est fixée à 2mètres.**

### **Les clôtures en limite séparative**

**Les clôtures sont constituées d'un dispositif à claire-voie de type grillage doublé d'une haie végétale.**

**La hauteur totale des clôtures est fixée à 2mètres.**

### **Mur d'intimité ou de courtoisie**

**Il peut être réalisé un mur de « courtoisie » ou « d'intimité » sur la limite séparative sur une longueur maximum de 5 mètres mesurée à compter de la façade arrière de la construction principale. La hauteur totale de ce mur ne pourra pas dépasser 2 mètres.**

### **Matériaux des murs bahuts et pleins**

**L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les enduits à forte granulométrie et les teintes vives sont interdits.**

## **2.3.13 Article 12 Stationnement des véhicules**

**Les normes de stationnement retenues ont été établies pour éviter le report du stationnement sur l'espace public, en s'assurant que chaque construction réponde aux besoins en stationnement qu'elle génère. Le nombre de place de stationnement exigé est d'une place par logement ou une place par tranche de 70m<sup>2</sup> ce qui correspond aux besoins actuels compte tenu de l'absence de transport en commun sur Attiches.**

Pour les constructions à usage de commerces, services ou de bureaux, ces catégories correspondent à un panel très étendu de destinations. Il est donc difficile de réglementer plus précisément le stationnement. La règle reprend donc elle du PLU en vigueur.

Afin de favoriser le stationnement des deux-roues et le rechargement des véhicules hybrides ou électriques, un rappel est fait de l'obligation de respecter les dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

Les dispositions supprimées sont inscrites en rouge et rayées. Les éléments intégrés sont inscrits en rouge :

- ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

[...]

*Dans le secteur UAa :*

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts.*

*Sur la parcelle ou l'unité foncière doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules*

- ❖ *Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé une place par tranche de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.*
- ❖ *Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.*

*Les constructions nouvelles devront respecter les dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives au stationnement pour :*

*-Les deux roues ;*

*-Pour les véhicules hybrides rechargeables*

- ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

[...]

*Dans le secteur UBc :*

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts.*

*Sur la parcelle ou l'unité foncière doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules :*

- ❖ *Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé une place par tranche de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.*

- ❖ *Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.*

*Les constructions nouvelles devront respecter les dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives au stationnement :*

- *Des deux roues ;*
- *Des véhicules hybrides rechargeables.*

- ARTICLE 21AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

~~Néant.~~

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts.*

*Sur la parcelle ou l'unité foncière doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules*

- ❖ *Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé une place par tranche de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.*
- ❖ *Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.*

*Les constructions nouvelles devront respecter les dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives au stationnement pour :*

- *Les deux roues ;*
- *Pour les véhicules hybrides rechargeables*

### **2.3.14 Article 13 Espaces libres et plantations**

L'intégration paysagère des opérations sera un élément fort des aménagements pour garantir la qualité du site (biodiversité en zone urbaine, proximité de la forêt etc.). En effet, le projet urbain s'appuie sur une colonne vertébrale, un cheminement piéton vert. Pour ce faire, un minimum de 10% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière ainsi que les marges de recul devront être plantées ou traitées en espaces verts.

Afin de favoriser la qualité du paysage urbain, des dispositions qualitatives ont été définies pour le stationnement.

Les dispositions supprimées sont inscrites en rouge et rayées. Les éléments intégrés sont inscrits en rouge :

- ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

[...]

*En sus dans le secteur UAa :*

*10% minimum de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière ainsi que toutes les marges de recul devront être plantées ou traitées en espaces verts. En cas d'opérations mitoyennes et menées de manière concomitante, il pourra être admis une réponse mutualisée à cette obligation.*

*Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements devront être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150m<sup>2</sup> de surface de stationnement. Les plantations seront réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement ou ses abords.*

- ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

[...]

*En sus dans le secteur UBc :*

*10% minimum de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière ainsi que toutes les marges de recul devront être plantées ou traitées en espaces verts. En cas d'opérations mitoyennes et menées de manière concomitante, il pourra être admis une réponse mutualisée à cette obligation.*

*Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements devront être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150m<sup>2</sup> de surface de stationnement. Les plantations seront réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement ou ses abords.*

- ARTICLE ~~21~~AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

~~Néant.~~

*Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.*

*Les essences végétales doivent être régionales.*

*Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.*

*Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.*

*Les marges de retrait par rapport aux voies et emprises publiques, imposés ou volontaires en application de l'article 6 doivent être aménagées en espaces verts et recevoir un traitement paysager.*

*10% minimum de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière ainsi que toutes les marges de recul devront être plantées ou traitées en espaces verts. En cas d'opérations mitoyennes et menées de manière concomitante, il pourra être admis une réponse mutualisée à cette obligation.*

**Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements devront être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150m<sup>2</sup> de surface de stationnement. Les plantations seront réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement ou ses abords.**

### **2.3.15 Ajouts des articles 15 et 16**

Les articles 15 et 16 ont été ajoutés pour les secteurs UA, UB et 1AU de manière à harmoniser la réglementation. Il n'est pas intégré de règle pour l'article 15 afin de ne pas contraindre les futures constructions.

Il est précisé dans l'article 16 que les travaux intégreront la mise en place des dispositifs souterrains nécessaires à la desserte par la fibre optique.

Les éléments intégrés sont inscrits en rouge :

- **ARTICLE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

*Néant*

- **ARTICLE UA16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**Lors de la création des nouvelles voies, les travaux intégreront la mise en place des dispositifs souterrains nécessaires à la desserte par la fibre optique.**

### **2.4 Modifications apportées aux annexes**

- Ajout de l'arrêté préfectoral portant approbation du classement sonore des infrastructures de transports routiers et ferroviaires du département du Nord en date du 26 février 2016.

## Partie II : L'intégration du Plan de Prévention des Risques Naturels inondation (PPRi) Vallée de La Marque et ses affluents<sup>3</sup> :

---

### 1. Contexte

En l'absence du PPRi approuvé lors de l'élaboration du PLU, la commune d'Attiches a identifié le risque inondation dans le rapport de présentation (p21 et suivant) et l'a pris en compte dans le règlement et les documents graphiques. Le zonage du PLU d'Attiches comprend donc des secteurs à risque reprenant l'aléa ruissellement et l'aléa débordement s'appuyant sur les études du PPRi et celles de la Communauté de communes du Pays de Pévèle<sup>4</sup> (p 56 et suivante Chapitre V.5 Prise en compte des risques).

Le zonage est ainsi identifié :

- UBbp : secteur instaurant une urbanisation plus aérée (pas de second rang). Cette urbanisation est inscrite en zone de production importante d'eau de ruissellement.
- UBr : secteur urbanisé d'accumulation des eaux pluviales.
- Ar : secteur agricole soumis au risque de ruissellement.
- Ap : secteur agricole inscrit en zone de production importante d'eau pluviale.
- Ahp : secteur d'habitat isolé inscrit en zone de production importante d'eau de ruissellement.
- Nhi : secteur d'habitat isolé comportant des risques d'inondation.
- Ni : secteur naturel à risque d'inondation.

Pour les parties non urbanisées, le PLU indique que « Les terrains sont en zone naturelle ou agricole, ce qui limite très fortement les constructions possibles. Les zones d'aléas de l'étude de la Communauté de Communes et celles du projet de PPRi couvrent des constructions isolées. La réglementation fait référence à une mise en sécurité obligatoire et à une limitation des extensions. Ces zones à risque sont indicées d'un « i » ou « p ». ».

Par ailleurs, un emplacement réservé (n°6) Zone d'Expansion de crue a été créé au bénéfice de la Communauté de Communes. Son étendue résulte des études réalisées pour dimensionner l'ouvrage (p23 du rapport de présentation).

Le règlement indique à l'article IV (p7) un avertissement indiquant qu'un PPRi est en cours d'étude, qu'il vaudra servitude d'utilité publique et qu'il s'imposera au PLU s'agissant d'un document supra-

---

<sup>3</sup> Source : Note de présentation et règlement du PPRi Vallée de La Marque et ses affluents

<http://www.nord.gouv.fr/Politiques-publiques/Prevention-des-risques-naturels-technologiques-et-miniers/Plans-de-prevention-des-risques-d-inondation-PPRI/PPRN-approuves-et-PPR-modifies/Le-Plan-de-Prevention-des-Risques-Inondation-PPRI-de-la-vallee-de-la-Marque/Le-reglement-du-PPRI>

<sup>4</sup> La Communauté de communes du Pays de Pévèle a la compétence gestion du risque inondation par débordements de cours d'eau et ruissellement.

communal. Dans l'attente, plusieurs études (cf. supra) ont fourni des éléments de connaissance qui ont été repris dans les documents graphiques et dans l'écriture du règlement.

Les Plans de Prévention des Risques (PPR) concernent des phénomènes naturels dont les effets prévisibles relèvent d'une catastrophe naturelle définie à l'article 1 de la loi du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophe naturelle.

Ces documents ont été institués par la loi n°87-565 du 22 juillet 1987 modifiée par la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et la prévention des risques majeurs et la loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, lois reprises aux articles L562-1 à L.562-9 du Code de l'Environnement, ont pour objet (article 40.1) :

- 1. de délimiter les zones exposées aux risques** en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru. Dans ces zones peut y être interdit tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle ou autorise sous réserve du respect de prescriptions définissant les conditions dans lesquelles celui-ci doit être réalisé, utilisé ou exploité,
- 2. de délimiter les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques** mais où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient aggraver des risques ou en provoquer de nouveaux et y prévoir des mesures d'interdiction ou des prescriptions,
- 3. de définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde** qui doivent être prises, dans les zones mentionnées aux paragraphes 1 et 2, par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers,
- 4. de définir**, dans les zones mentionnées aux paragraphes 1 et 2, **les mesures relatives à l'aménagement**, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantes existants à la date de l'approbation du présent plan qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs.

Le contenu des Plans de Prévention des Risques et les dispositions de mise en œuvre de ceux-ci sont fixés par le décret n°95-1089 du 5 octobre 1995, relatif au plan de prévention des risques naturels prévisibles, modifié par le décret n°2005-3 du 4 janvier 2005.

## 1.1 Valeur juridique du PPR

**Le P.P.R. approuvé vaut servitude d'utilité publique.** A ce titre, il doit être annexé au Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article R 126-1 du Code de l'Urbanisme (article 40-4 de la loi n°87-565 du 22 juillet 1987 et article 16-1 de la loi n°95-101 du 2 février 1995).

Le fait de construire ou d'aménager un terrain dans une zone interdite par un plan de prévention des risques ou de ne pas respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation prescrites par ce plan est puni des peines prévues à l'article L 480-4 du Code de l'Urbanisme. De plus, celui-ci peut être sanctionné sur le plan de l'assurance (refus d'indemnisation en cas de sinistre ou refus de reconduction des polices d'assurance par exemple).

## 1.2 Portée du règlement du PPR

**Le règlement du P.P.R. est opposable à toute personne publique ou privée, qui désire entreprendre des constructions, installations ou travaux lorsque ceux-ci ne sont pas interdits par d'autres textes (lois, décrets, règlements, etc.).**

**En particulier, en présence d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), ce sont les dispositions les plus restrictives du P.L.U. et du P.P.R. qui s'appliquent.**

**De la même manière, les projets soumis simultanément au PPRi et à une autre législation (ex : loi sur l'eau, ICPE, etc.) doivent se conformer aux prescriptions du PPRi dans le respect de cette autre législation.**

Ainsi, **le règlement du PPRi de La Marque et de ses affluents ne réglemente pas les cas de constructions, travaux, installations ou aménagements qui seraient interdits par ailleurs (par le règlement de P.L.U. notamment).**

**Les constructions, installations ou travaux qui ne seraient soumis à un régime de déclaration ou d'autorisation ni au titre du Code de l'urbanisme, ni au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (loi n°76-663 du 19 juillet 1976), ni au titre de la loi sur l'eau (loi n°92-3 du 3 janvier 1992), sont tenus de respecter les dispositions réglementaires du PPRi. En l'absence de procédure administrative, ils sont édifiés ou entrepris sous la seule responsabilité des acteurs, et peuvent faire l'objet d'un contentieux en cas de non-respect du PPRi.**

**Le fait qu'une propriété soit située en dehors d'un zonage réglementé par le P.P.R. ne signifie pas obligatoirement qu'elle n'est pas soumise au risque d'inondation. En particulier en cas de projet de construction ou d'aménagement situé à proximité immédiate d'une zone réglementée, il est conseillé de vérifier les cotes de ce projet par rapport à la cote de référence.**

Les maîtres d'ouvrages, qui doivent s'engager à respecter les règles de construction lors du dépôt du permis de construire, et les professionnels chargés de réaliser les projets sont responsables des études ou dispositions qui relèvent du Code de la Construction et de l'Habitation, en application de son article R 126-1 et du règlement du PPRi de La Marque et de ses affluents.

## 1.3 Le champ d'application du PPRi de La Marque et de ses affluents

**Le PPRi de La Marque et de ses affluents a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 11 août 2014 pour 33 communes dont la commune d'Attiches.**

4 zones ont été identifiées dans le PPRi :

- Deux types de zones vertes : il s'agit des zones naturelles ou d'habitat diffus qui constituent les zones d'expansion de crues, où l'urbanisation doit être soit interdite, soit strictement contrôlée. Il existe alors :
  - une zone « vert clair » faiblement exposée (zone « vert clair » non hachurée) ou moyennement (zone vert clair hachurée).
  - une zone « vert foncé » fortement exposée au risque.

- Une zone bleue : il s'agit de zones d'activités ou d'habitat moyennement (zone bleue hachurée) ou faiblement exposées (zone bleue non hachurée).
- Une zone rouge : il s'agit de zones d'activités ou d'habitat fortement exposées au risque.

| Type d'occupation des sols | Zones d'expansion des crues (ZEC) * | Parties actuellement urbanisées (PAU) ** |
|----------------------------|-------------------------------------|--|
| Aléa                       |                                     |  |
| Aléa fort                  | <b>Zone vert foncé</b>              | <b>Zone rouge</b>                        |
| Aléa moyen                 | <b>Zone vert clair hachurée</b>     | <b>Zone bleue hachurée</b>               |
| Aléa faible                | <b>Zone vert clair</b>              | <b>Zone bleue</b>                        |

\* : les champs d'expansion des crues (ZEC) regroupent les catégories d'enjeu suivantes : zones urbanisables à terme, prairies et forêt, cultures, zones de hameau et d'urbanisation lâche, terrains de sports, parkings...

\*\* : les parties actuellement urbanisées (PAU) regroupent les catégories d'enjeu suivantes : centre urbain, zone urbaine construite, zone industrielle construite.

Figure 2: Tableau récapitulatif de la division du territoire en zone (Source : règlement du PPRi de La Marque et de ses affluents)

**La commune d'Attiches est concernée par 3 types de zones :**

- **Zone « vert clair » faiblement exposée (zone « vert clair » non hachurée) ou moyennement (zone « vert clair » hachurée).**
- **Zone « vert foncé » fortement exposée au risque.**
- **Zone bleue faiblement exposées (zone bleue non hachurée).**

**Seul le plan communal à l'échelle 1/5000<sup>ème</sup> est juridiquement opposable au tiers. Les autres cartes dont celle du zonage réglementaire au 1/25000<sup>ème</sup> ont une valeur strictement informative.**

### 1.4 Notion de prescriptions relatives aux biens réglementés

Le Plan de Prévention des Risques prescrit un certain nombre de mesures relatives à la construction, l'aménagement, l'utilisation et l'exploitation des constructions et ouvrages. Ces mesures incombent aux propriétaires, utilisateurs et exploitants.

L'ensemble de ces mesures, conformément à la Circulaire du 24 avril 1996, vise essentiellement à limiter les conséquences des inondations – les dommages aux biens et aux activités et les effets induits – par des dispositions prises avant leur survenue.

Le présent plan définit ainsi des mesures de prévention, plus ou moins contraignantes selon le zonage réglementaire dans lequel s'inscrit le projet. Ces prescriptions ont un champ d'application varié puisqu'elles tiennent à la fois de règles d'urbanisme et de construction.

Le règlement du PPRI de La Marque et des ses affluents identifie distinctement :

- **D'une part, les dispositions applicables aux projets nouveaux, déclinées en 2 titres :**

→ **Le Titre II - Dispositions réglementaires relatives aux projets dans chaque zone** (précisant pour chaque zone les projets interdits ou autorisés sous réserve de prescriptions) ;

→ **Le Titre III - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX PROJETS ADMIS, communes à toutes les zones réglementées.**

- **D'autre part, les mesures applicables à l'existant, ainsi que les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde (Titre IV -),** qui peuvent s'appliquer transversalement à ces zones.

**Dans toutes les zones (rouges, vertes ou bleues)** le respect des dispositions du PPRI conditionne la possibilité pour l'assuré de bénéficier de la réparation des dommages matériels directement occasionnés par l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque l'état de catastrophe naturelle sera constaté par décision ministérielle. Pour les biens et activités implantés antérieurement à la publication de l'acte approuvant ce plan, le propriétaire ou l'exploitant dispose d'un **délai de 5 ans** à compter de l'approbation du présent PPRI, pour se conformer au présent règlement.

## 1.5 Pièces complémentaires pour demande de permis de construire

L'article R.431-16 e) du Code de l'urbanisme précise que *« le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre ; lorsque la construction projetée est subordonnée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques miniers approuvés, ou rendus immédiatement opposables en application de l'article L.562-2 du Code de l'environnement, ou par un plan de prévention des risques technologiques approuvé, à la réalisation d'une étude préalable permettant d'en déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception ».*

En vertu de ces dispositions, pour tout projet soumis à permis de construire portant sur une parcelle régie par le présent PPRI, le pétitionnaire doit joindre à sa demande une attestation (pièce PCMI14) d'un architecte ou d'un expert, certifiant que le projet respecte les dispositions réglementaires du PPRI, et notamment qu'il prend en compte les conditions et prescriptions applicables à la zone réglementaire du PPRI dans laquelle le projet se situe.

## 2. Objet de la modification

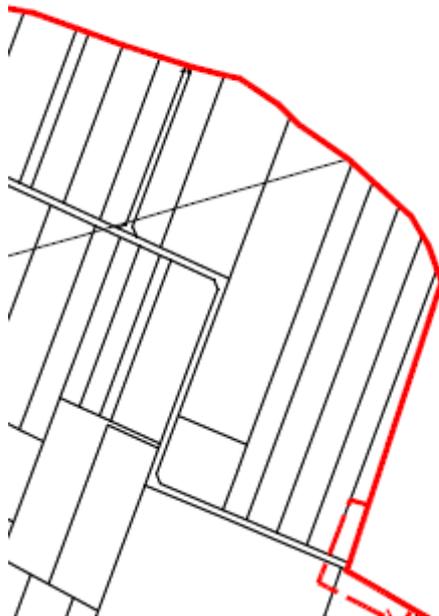
La commune a souhaité intégrer directement la carte du PPRI sur son plan de zonage et mettre en cohérence ses périmètres de risques avec le zonage PPRI.

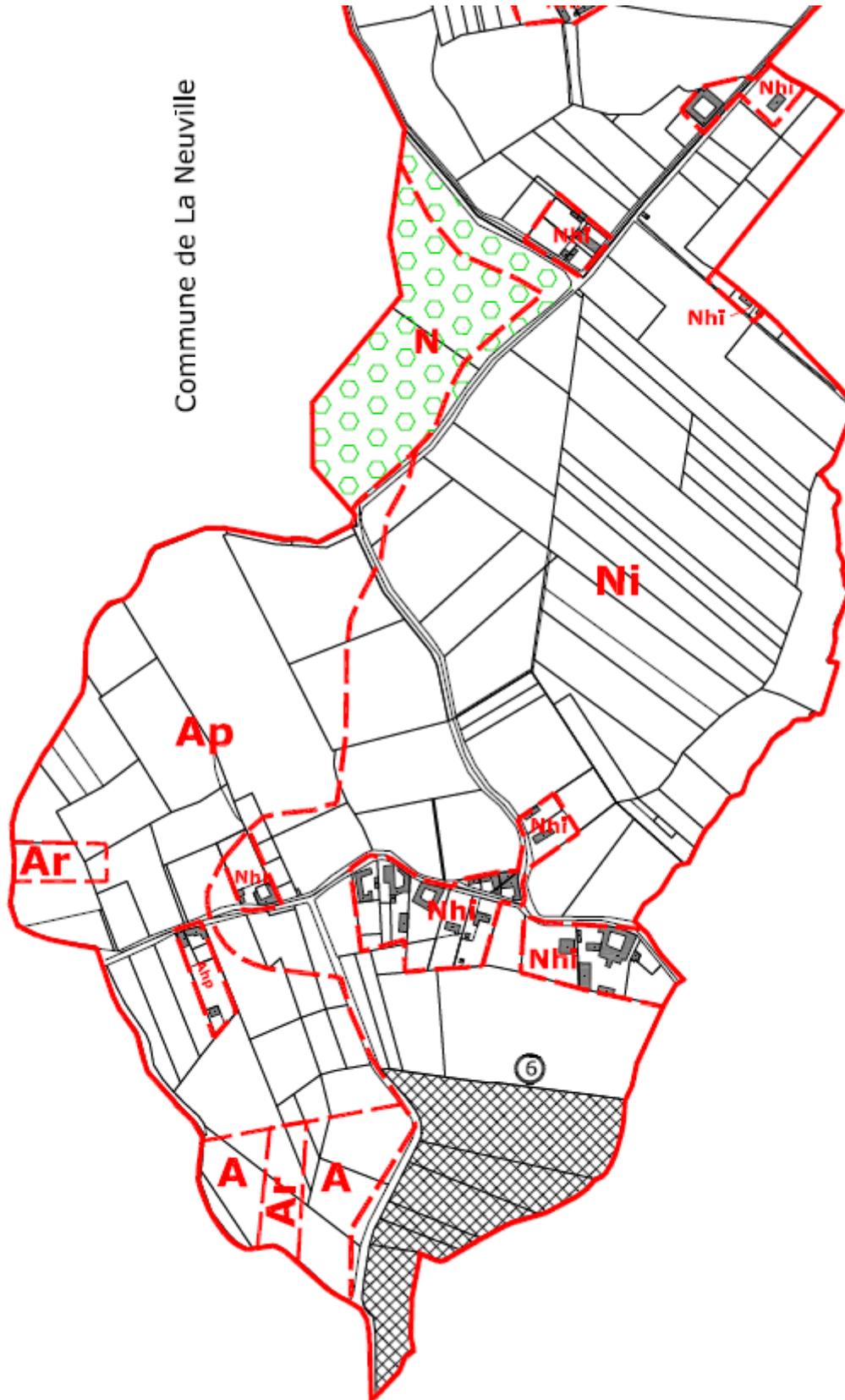
### 2.1 Modifications apportées au zonage

- Ajout de la couche PPRI au plan de zonage ;
- Retrait de l'indice « i » sur le plan de zonage pour les zones non concernées par le zonage PPRI et ajout de l'indice « i » pour les zones concernées par le PPRI ;
- Délimitation du nouveau zonage.

Zonage avant modification

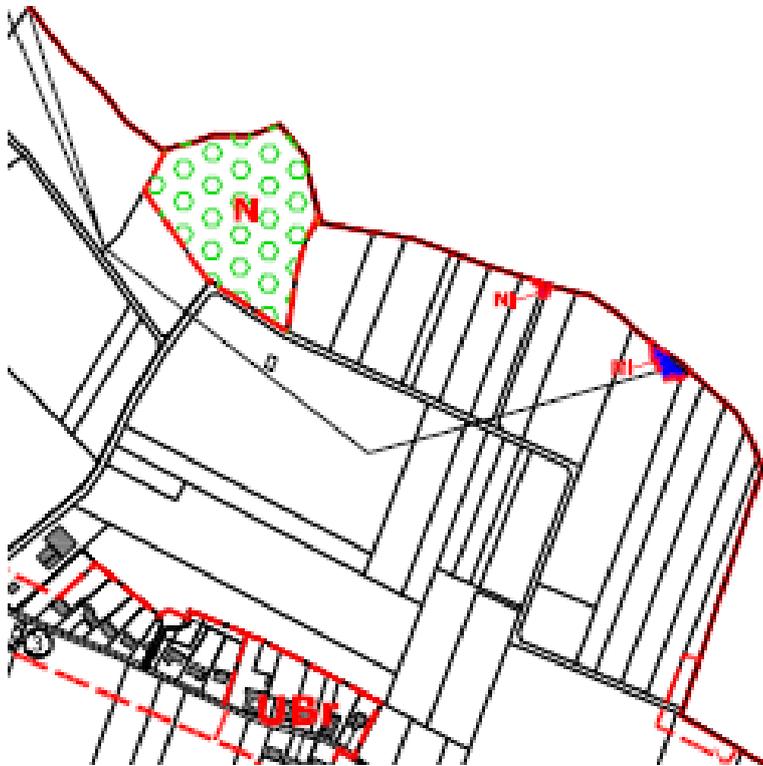
---

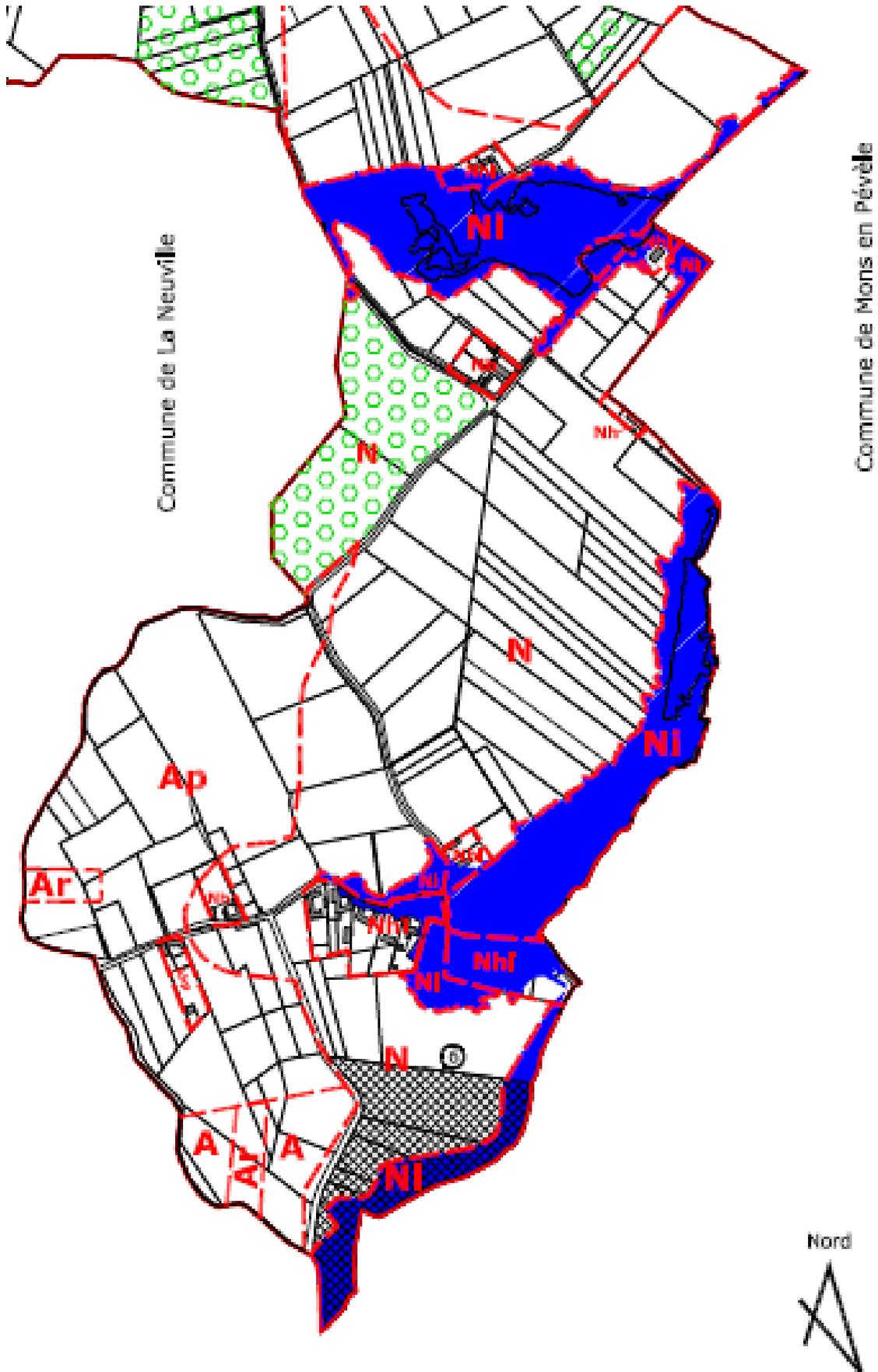




Zonage après modification

---





## 2.2 Modifications apportées au règlement

Le PPRi de La Marque et de ses affluents a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 11 août 2014 pour 33 communes dont la commune d'Attiches. Le PPRi constitue une servitude d'utilité publique annexée au PLU. Les périmètres réglementés sont reportés sur le plan de zonage. Il est indiqué dans le règlement pour chaque zone concernée de se référer au plan de zonage du PPRi (échelle 1/5000<sup>ème</sup>) et de se reporter aux dispositions réglementaires du PPRi qui sont tous les deux annexés.

Seules les zones A, Ni et Nhi sont concernées par les prescriptions du PPRi.

Les modifications apportées au règlement approuvé le 13 juin 2012 sont les suivantes :

- Ajouter : au Titre I Dispositions générales, Article II : portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols
  - II. Prévalent sur les dispositions du P.L.U : ***Dans les secteurs concernés par le plan de prévention des risques d'inondations -PPRi-, (prescrit par arrêté préfectoral en date du 11 août 2014), si la règle du PPRi est plus restrictive que celle du règlement du PLU, celle-ci prévaut. De plus, toutes les dispositions d'accompagnement propres à éviter ce risque et précisées par le règlement du PPRi devront être prises en compte.***
- **Supprimer l'encadré « Avertissement » Titre I article IV**
- **Intégrer le texte suivant aux zones concernées par l'application du règlement du PPRi c'est-à-dire les zones A et N :**
  - ***Une partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) Vallée de La Marque et ses affluents (prescrit par arrêté préfectoral en date du 11 août 2014). Tout pétitionnaire prendra connaissance du zonage réglementaire et du règlement du PPRi annexés au PLU et dont les dispositions prévalent à celui du règlement du PLU dès lors qu'elles sont les plus contraignantes. Toutes les dispositions du règlement du PPRi devront être respectées. Pour les zones non règlementées par le PPRi mais située à proximité, tout pétitionnaire devra se référer aux cotes de référence du PPRi.***

**➔ Ce texte est ajouté dans le chapeau des dispositions applicables à chaque zone.**

## 2.3 Modifications apportées aux annexes

- Intégrer aux annexes le règlement du PPRi ainsi que la carte du zonage réglementaire d'Attiches (1/5000<sup>e</sup>).

## *Partie III : Les modifications à apporter pour adapter le règlement aux évolutions législatives et pour une meilleure compréhension de celui-ci*

---

### 1. Contexte

Les modifications souhaitées par la commune concernent d'une part la prise en compte des évolutions législatives et d'autre part la volonté communale de permettre une meilleure lecture et compréhension du règlement pour les pétitionnaires. Ainsi, des schémas et des croquis sont intégrés au règlement. Enfin, sont introduites quelques rectifications jugées utiles pour préciser certaines règles ou formulations.

### 2. Objet de la modification

#### 2.1 Modifications apportées au zonage

Néant

#### 2.2 Modifications apportées au règlement

Les justifications des compléments ou modifications apportées au règlement approuvé le 13 juin 2012 sont les suivantes :

##### 2.2.1 Mise en compatibilité avec les évolutions législatives

**Il s'agit de prendre en compte les évolutions législatives qui remplacent la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) par la surface de plancher.** La surface de plancher est devenue l'unité de mesure de référence depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012 suite à l'application de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme. **Cette adaptation est faite sur tous les articles le nécessitant.**

**La surface de plancher se calcule à partir de l'intérieur d'une construction contrairement à la SHOB ou à la SHON qui se calculaient à partir de l'extérieur des façades. La surface au sol initiale de 15m<sup>2</sup> a donc été augmentée de 5m<sup>2</sup> pour compenser l'intégration de ce nouveau mode de calcul. Le règlement est donc modifié en conséquence pour tous les articles comprenant une surface au sol inférieure à 15m<sup>2</sup> en une surface de plancher inférieure à 20m<sup>2</sup>.**

Les dispositions supprimées sont inscrites en rouge et rayées. Les éléments intégrés sont inscrits en rouge :

- Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
  - La construction principale est celle qui génère le plus de ~~surface hors œuvre nette ou de surface hors œuvre brute~~ **surface de plancher** sur la parcelle.
  - Cas particulier : L'implantation des installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, les postes de transformation ou de télécommunication dont la surface ~~au sol de~~ **plancher** est inférieure à ~~15m<sup>2</sup>~~ **20m<sup>2</sup>** se fera à la limite d'emprise des voies ou en recul de cinq mètres minimums.
- Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
  - C) Autres cas : Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface ~~au sol de~~ **plancher** est inférieure à ~~15m<sup>2</sup>~~ **20m<sup>2</sup>** peuvent être implantées à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.
- Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
  - Cas particulier : L'implantation des installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, les postes de transformation ou de télécommunication dont la surface ~~au sol de~~ **plancher** est inférieure à ~~15m<sup>2</sup>~~ **20m<sup>2</sup>** sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.
- Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
  - C) Autres cas : Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface ~~au sol de~~ **plancher** est inférieure à ~~15m<sup>2</sup>~~ **20m<sup>2</sup>** peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.
- Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
  - Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface ~~au sol de~~ **plancher** est inférieure à ~~15m<sup>2</sup>~~ **20m<sup>2</sup>** peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.
- Article A2 : Les occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières
  - Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence permanente est obligatoire pour le bon fonctionnement des exploitations agricoles. La surface ~~hors œuvre nette~~ **de plancher** ne pourra dépasser 250 m<sup>2</sup>.

- Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
  - Cas particulier à l'ensemble de la zone (Ah et Ahp) : L'implantation des installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, les postes de transformation ou de télécommunication dont la surface **au sol de plancher** est inférieure à **15m<sup>2</sup> 20m<sup>2</sup>** se fera à la limite d'emprise des voies ou en recul de cinq mètres minimum.
- Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
  - Dans le secteur Ah et Ahp, Implantation avec marge d'isolement : Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface **au sol de plancher** est inférieure à **15m<sup>2</sup> 20m<sup>2</sup>** peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.
- Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
  - Dans l'ensemble de la zone N et des secteurs : L'implantation des installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, les postes de transformation ou de télécommunication dont la surface **au sol de plancher** est inférieure à **15m<sup>2</sup> 20m<sup>2</sup>** se fera à la limite d'emprise des voies ou en recul de cinq mètres minimum.
- Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
  - Dans le secteur Nh et Nhi, Implantation avec marge d'isolement : Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface **au sol de plancher** est inférieure à **15m<sup>2</sup> 20m<sup>2</sup>** peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.
- Article Na 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
  - L'implantation des installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, les postes de transformation ou de télécommunication dont la surface **au sol de plancher** est inférieure à **15m<sup>2</sup> 20m<sup>2</sup>** se fera à la limite d'emprise des voies ou en recul de cinq mètres minimum.

### 2.2.2 Article 2 : Les occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières

Dans les sous-secteurs Ah et Nh, des zones A et N (qui concerne les secteurs d'habitat isolés et constructions isolées), l'article 2 du règlement est modifié de deux manières :

- **Assouplir la règle autorisant les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation ou d'activités existantes se trouvant déjà desservies par les réseaux, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface plancher.**

- **La réserve selon laquelle ces travaux et extensions ne doivent pas induire une augmentation du nombre de logements est remplacée par la réserve qu'il n'en résulte pas une augmentation de plus de deux logements.**

L'intégration de cette nouvelle disposition se justifie par la volonté de permettre la valorisation d'habitations isolées implantées au cœur d'espaces agricoles (et éviter ainsi leur abandon) en rendant possible, par exemple, la création d'hébergement touristique (type gîte ou maison d'hôtes).

En effet, les zones Ah et Nh constituent dans le PLU des micro zones intégrées en zone A ou N. Cette pratique du pastillage a été règlementée et précisée par la loi Grenelle II de l'environnement du 12 Juillet 2010. L'un des objectifs annoncé était de prévoir la pluriactivité notamment pour l'agritourisme. Ainsi selon l'article L123-1-5 du Code de l'urbanisme issu de cette loi « *Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la densification des constructions [...] 6° A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisées : des constructions [...]. Le règlement 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.* ».

**Dans le cas présent, le règlement limite l'extension à 250 m<sup>2</sup> de surface plancher tandis que la hauteur en Ah et Nh est strictement limitée à un seul niveau de combles aménageables, sur rez-de-chaussée (soit R+1 seul niveau de combles), l'emprise au sol des constructions ne peut, elle, excéder 50 % de la surface totale de la parcelle.**

Les dispositions supprimées sont inscrites en rouge et rayées. Les éléments intégrés sont inscrits en rouge :

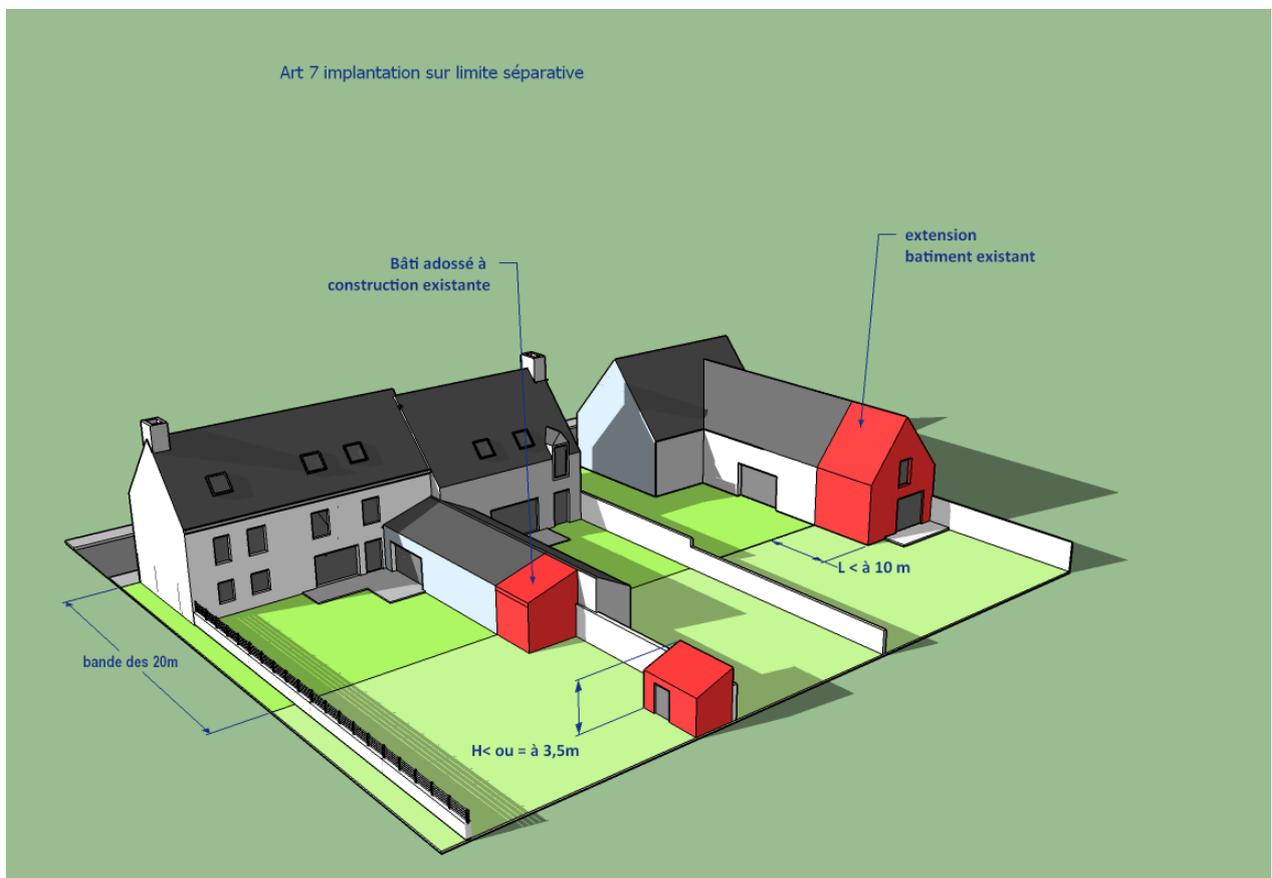
- Article A2 : Les occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières -Dans le secteur Ah :
  - Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes ~~et de leurs annexes., de leurs annexes ou d'activités existantes se trouvant déjà desservies par les réseaux, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface plancher.~~ L'extension ~~n'aura pas pour but d'augmenter le nombre de logements.~~ **ne devra pas engendrer une augmentation de plus de deux logements.**
  - Le changement de destination des constructions existantes en habitat ou activité économique légère compatible avec son environnement. La division de logements sera limitée à ~~3~~**2** logements en tout.
- Article N2 : Les occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières -Dans le secteur Nh :
  - Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes ~~et de leurs annexes., de leurs annexes ou d'activités existantes se trouvant déjà desservies par les réseaux, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface plancher.~~ L'extension ~~n'aura pas pour but d'augmenter le nombre de logements.~~ **ne devra pas engendrer une augmentation de plus de deux logements.**
  - Le changement de destination des constructions existantes en habitat ou activité économique légère compatible avec son environnement. La division de logements sera limitée à ~~3~~**2** logements en tout.

### 2.2.3 Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Afin de faciliter la lecture et la compréhension par les pétitionnaires des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, un croquis sera ajouté pour les implantations sur limites séparatives et un autre pour les implantations avec marge d'isolement. Pour ce faire, la distance sera nommée ( $L$ ) et l'altitude ( $H$ ).

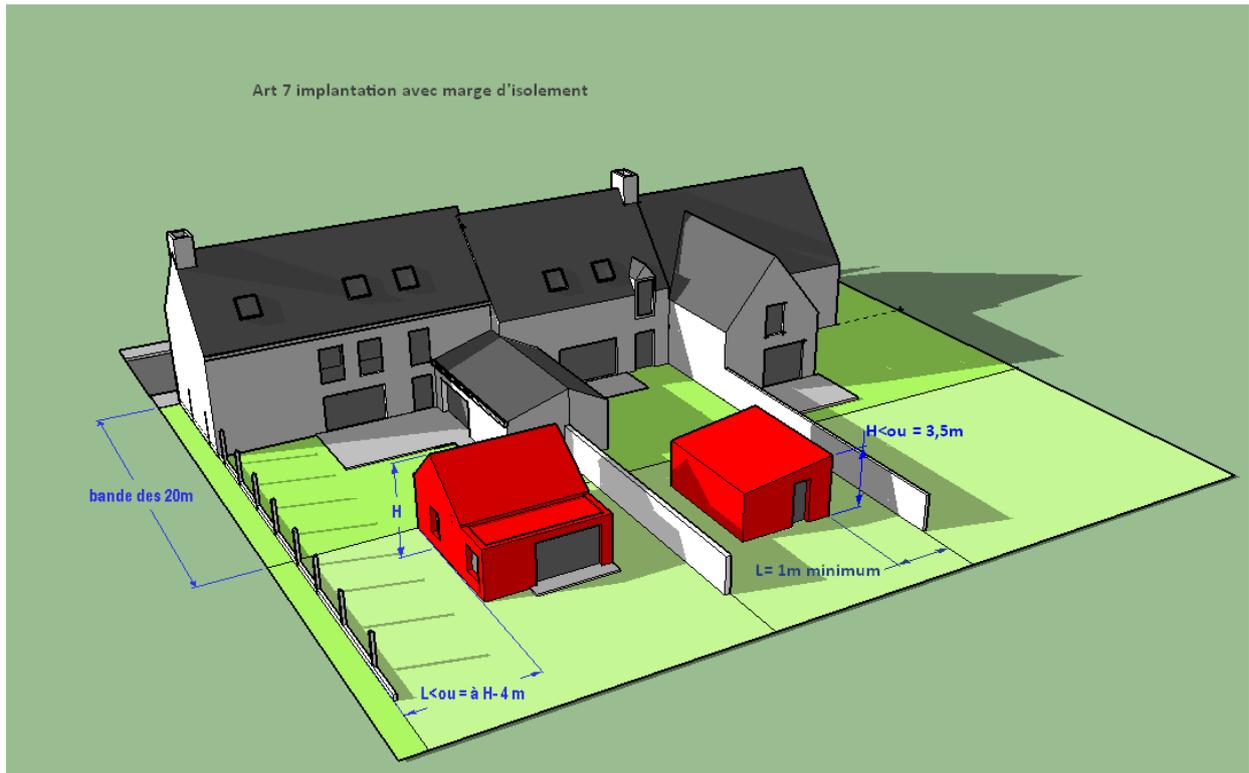
Les éléments intégrés sont inscrits en rouge :

- Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
  - A) Implantation sur limites séparatives :



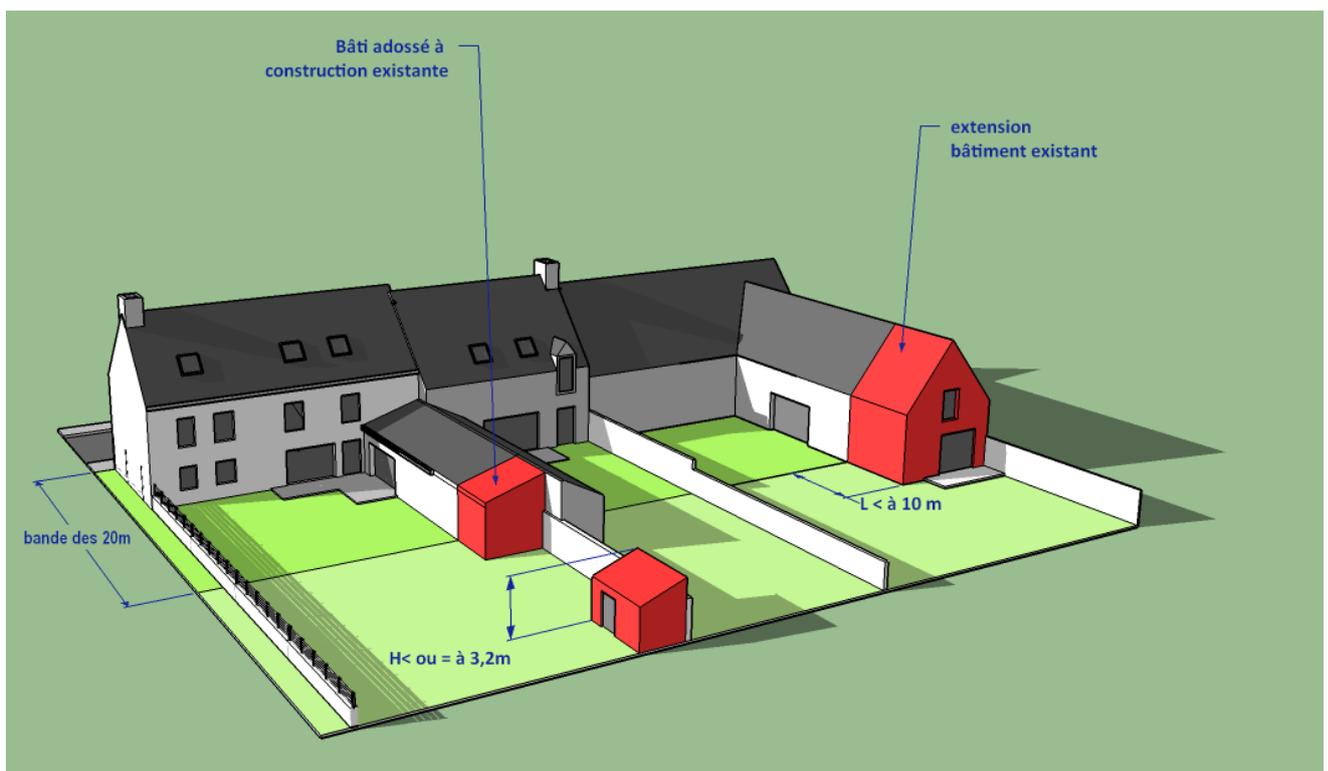
- B) Implantation avec marge d'isolement :

La distance ( $L$ ) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle ne peut être inférieure à la différence d'altitude ( $H$ ) entre ces deux points diminuée de 4 mètres et ne jamais être inférieure à 4 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à un mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres.

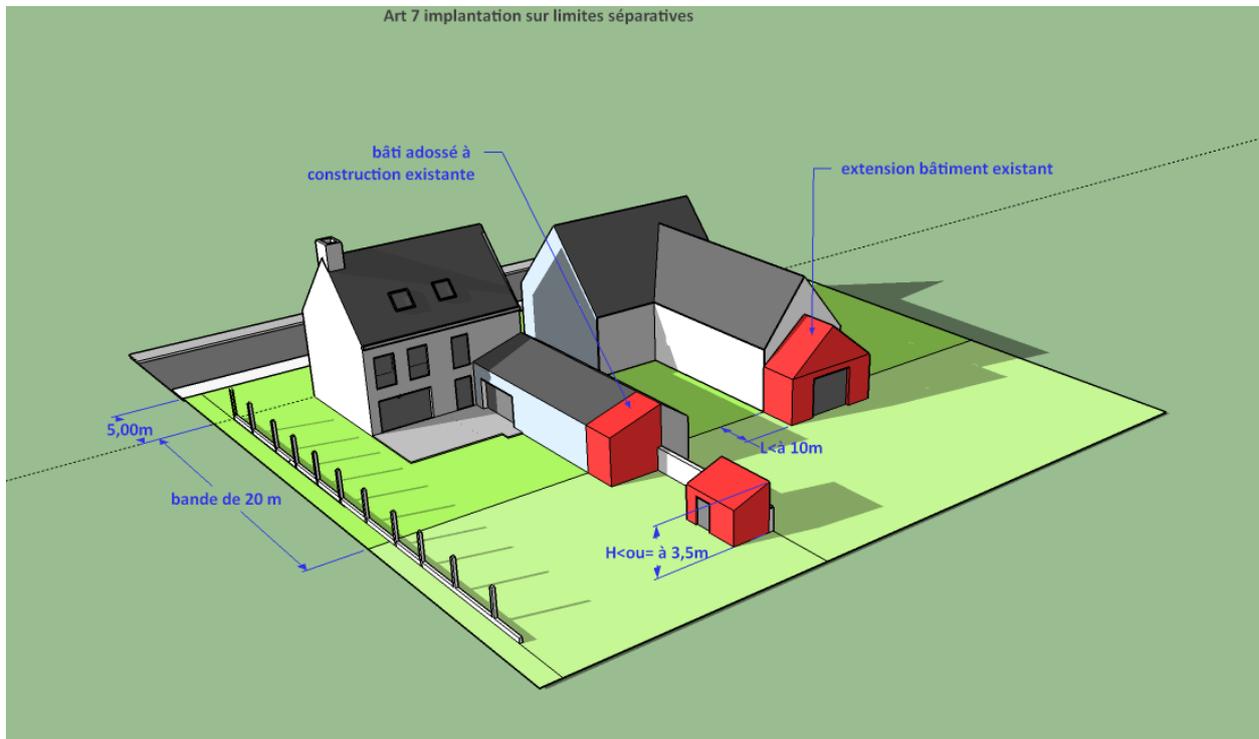


**Article UA7, pour le secteur UAa (implantation sur limite séparative) :**

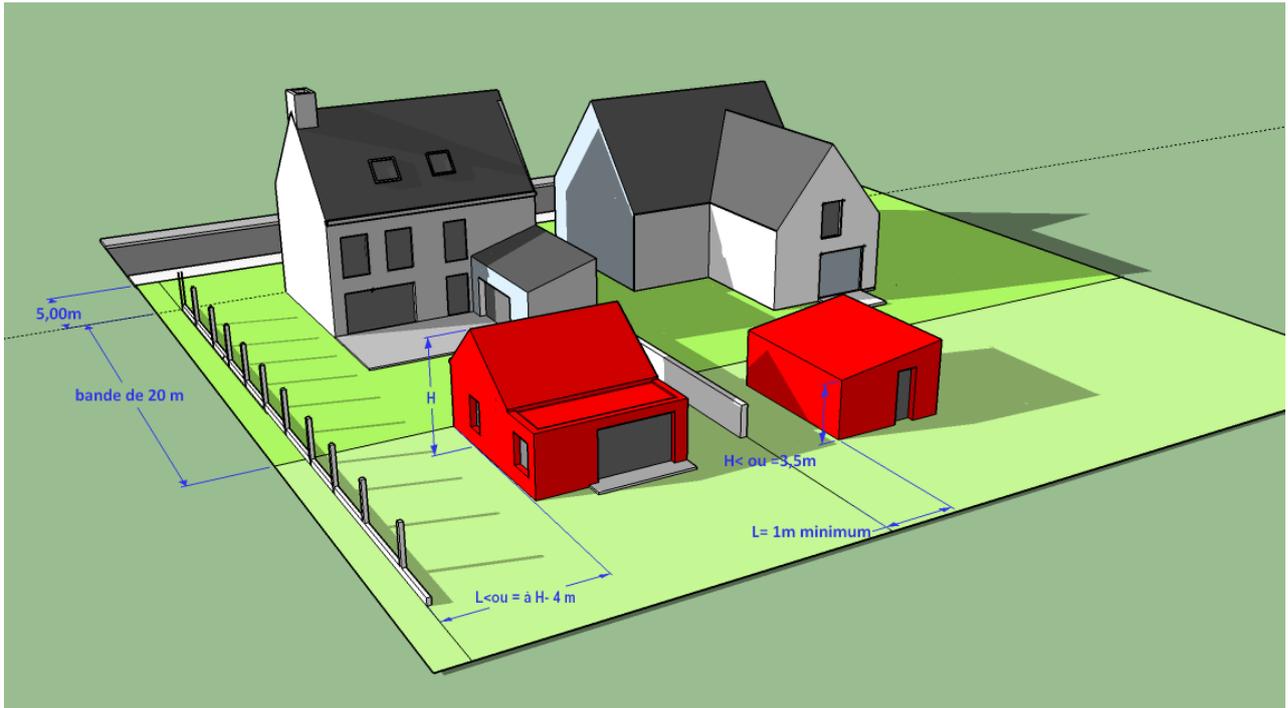
*A l'intérieur d'une bande de 20 mètres à compter de la limite de l'emprise à la voie existante ou à créer, les nouvelles constructions doivent être implantées sur l'une des deux limites séparatives ou d'une limite séparative à l'autre.*



- Article UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
  - A) Implantation sur limites séparatives :



- B) Implantation avec marge d'isolement : La distance ( $L$ ) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle ne peut être inférieure à la différence d'altitude ( $H$ ) entre ces deux points diminuée de 4 mètres et ne jamais être inférieure à 4 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à un mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres.



- **Article UB7 pour le secteur UBc**

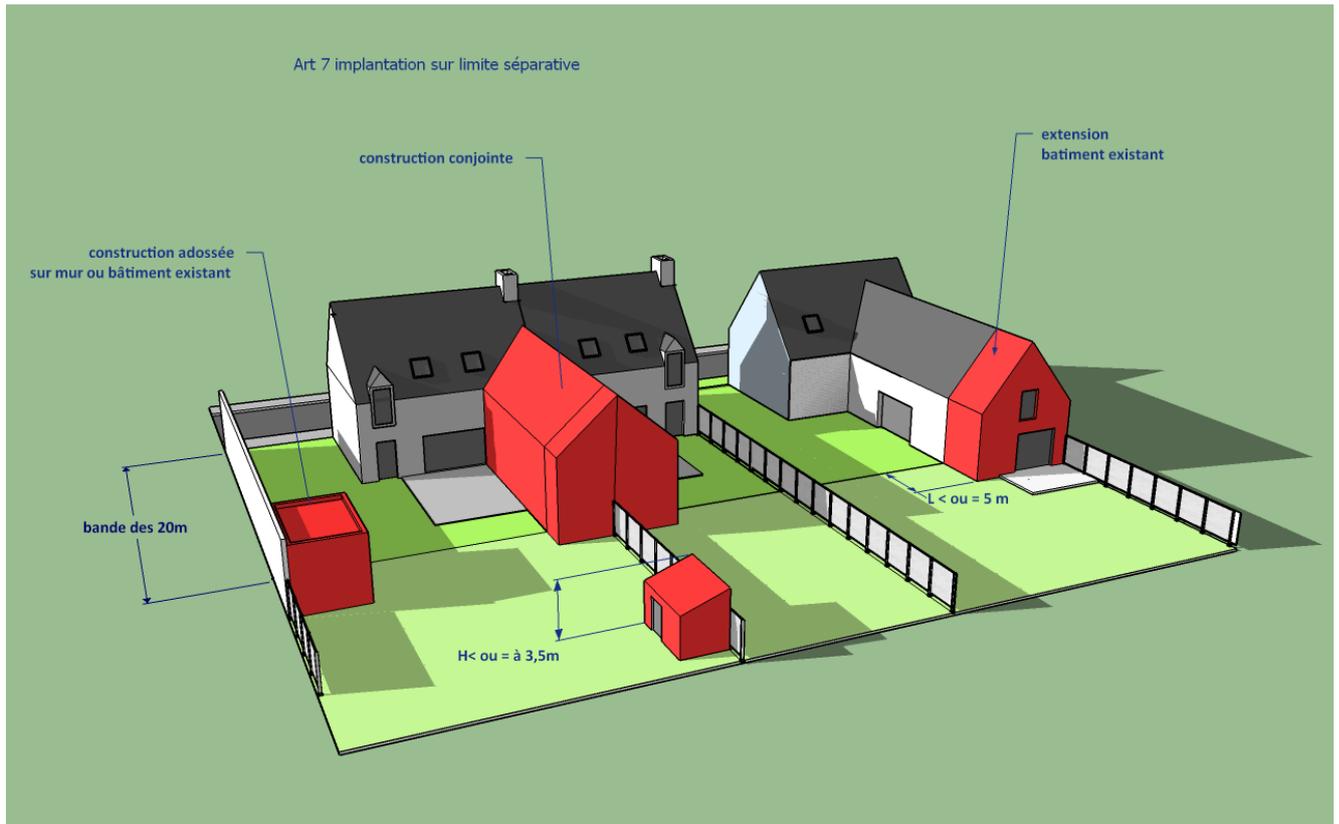
- A) Implantation sur limites séparatives :

Dans le secteur UBc :

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres à compter de la limite de l'emprise à la voie existante ou à créer, les nouvelles constructions doivent être implantées sur l'une des deux limites séparatives ou d'une limite séparative à l'autre.

Au-delà d'une bande de 20 mètres à partir de la limite de construction imposée par l'article 6, l'implantation de bâtiments en limites séparatives n'est possible que :

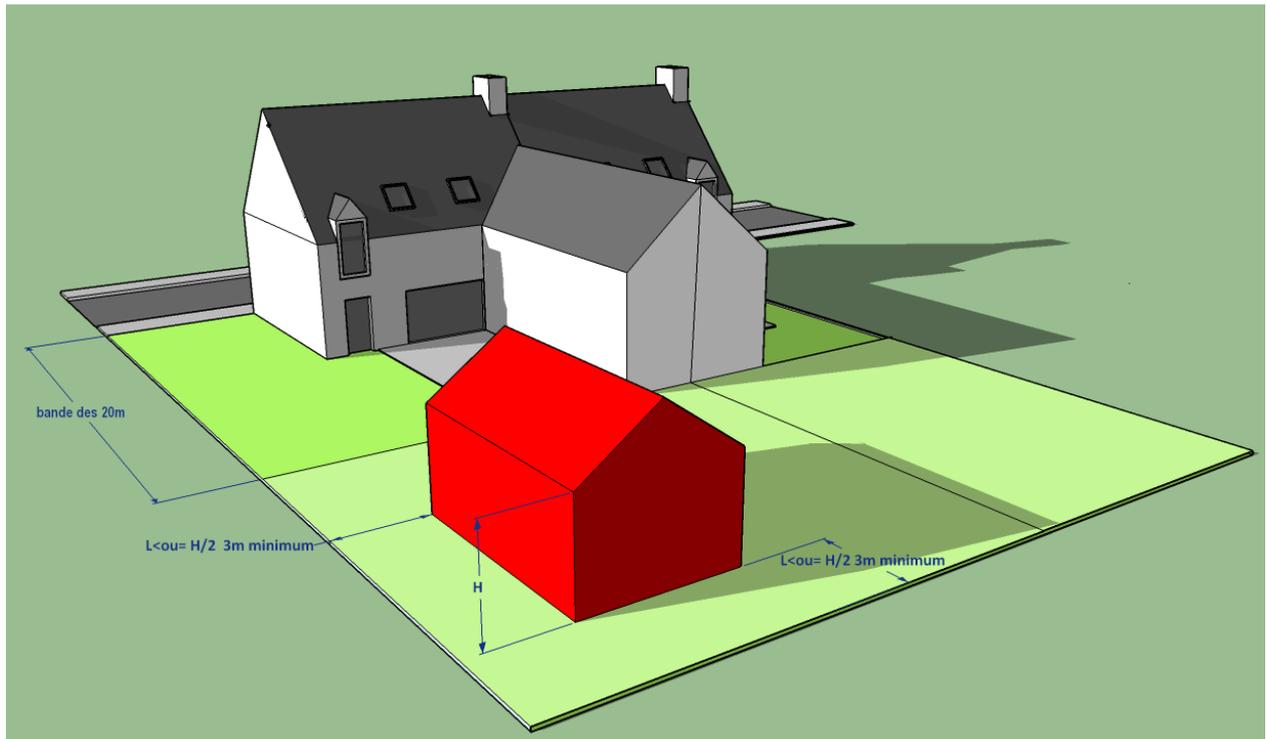
- extension en continuité de la façade arrière de la construction principale sur une longueur de 5m,
- lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres,
- lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
- Lorsqu'il s'agit de 2 bâtiments qui se jouxtent ou qui résultent d'opérations conjointes de construction.



○ B) Implantation avec marge d'isolement :

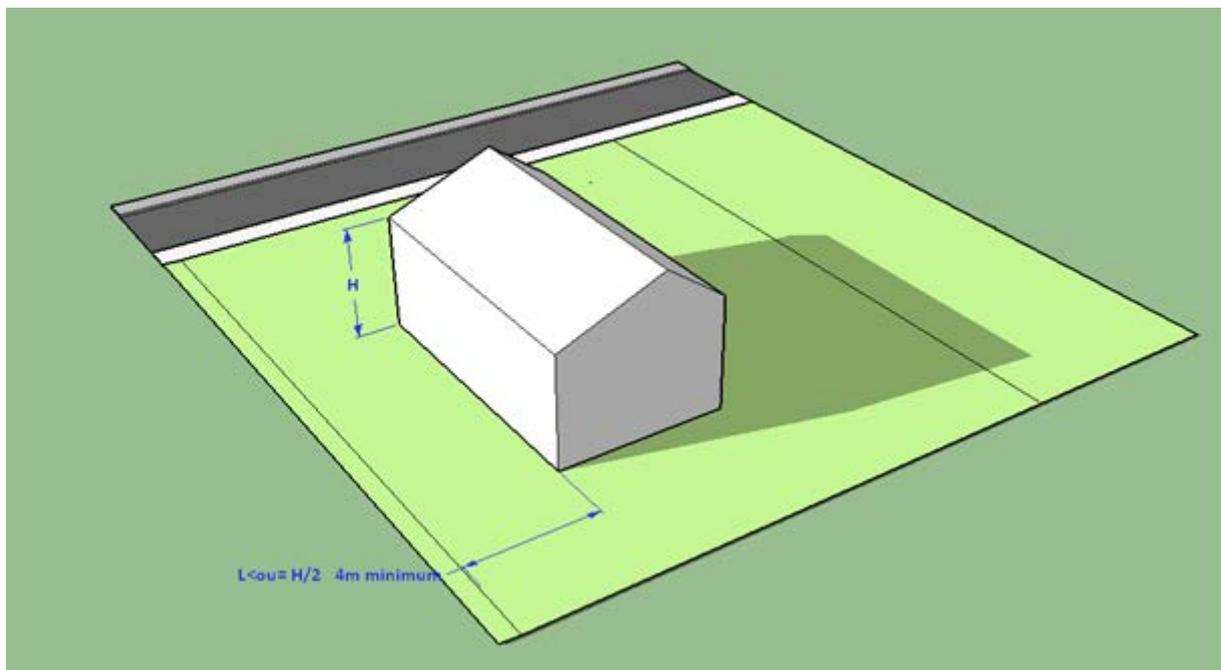
Dans le secteur UBc :

Sur toute la longueur des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, la marge de recul de la construction est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon ( $L=H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette hauteur est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction.



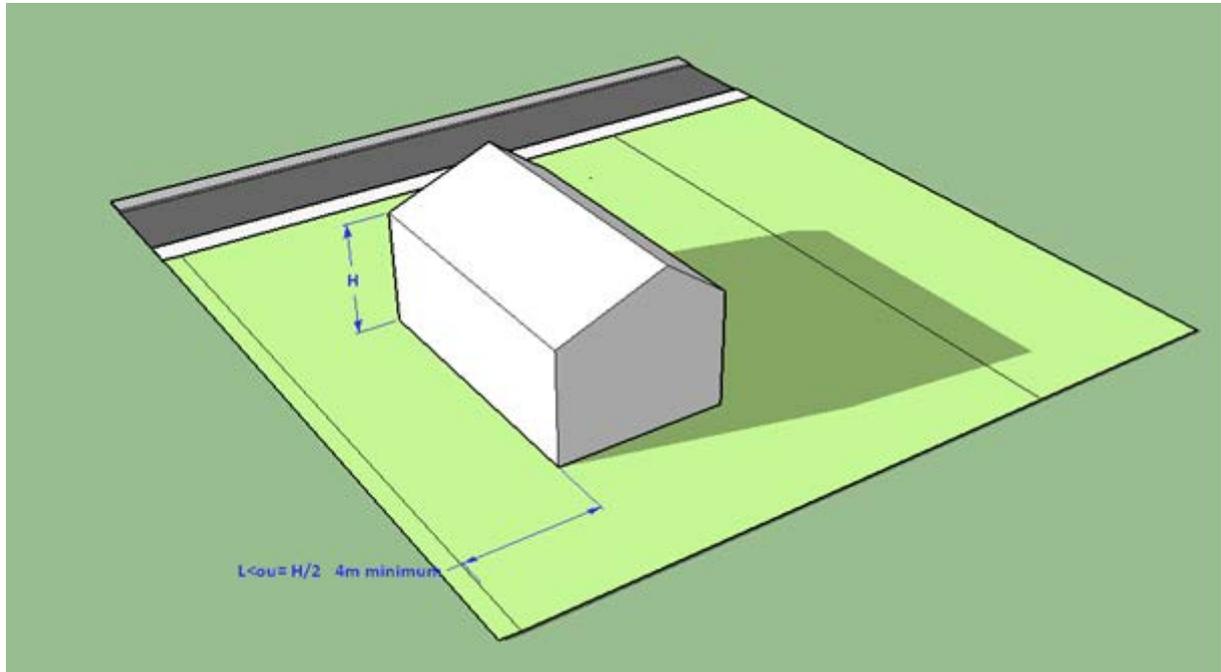
- **Article UE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- La distance (**L**) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (**H**) et ne jamais être inférieure à 4 mètres.



- **Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- La distance (**L**) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (**H**) et ne jamais être inférieure à 4 mètres.



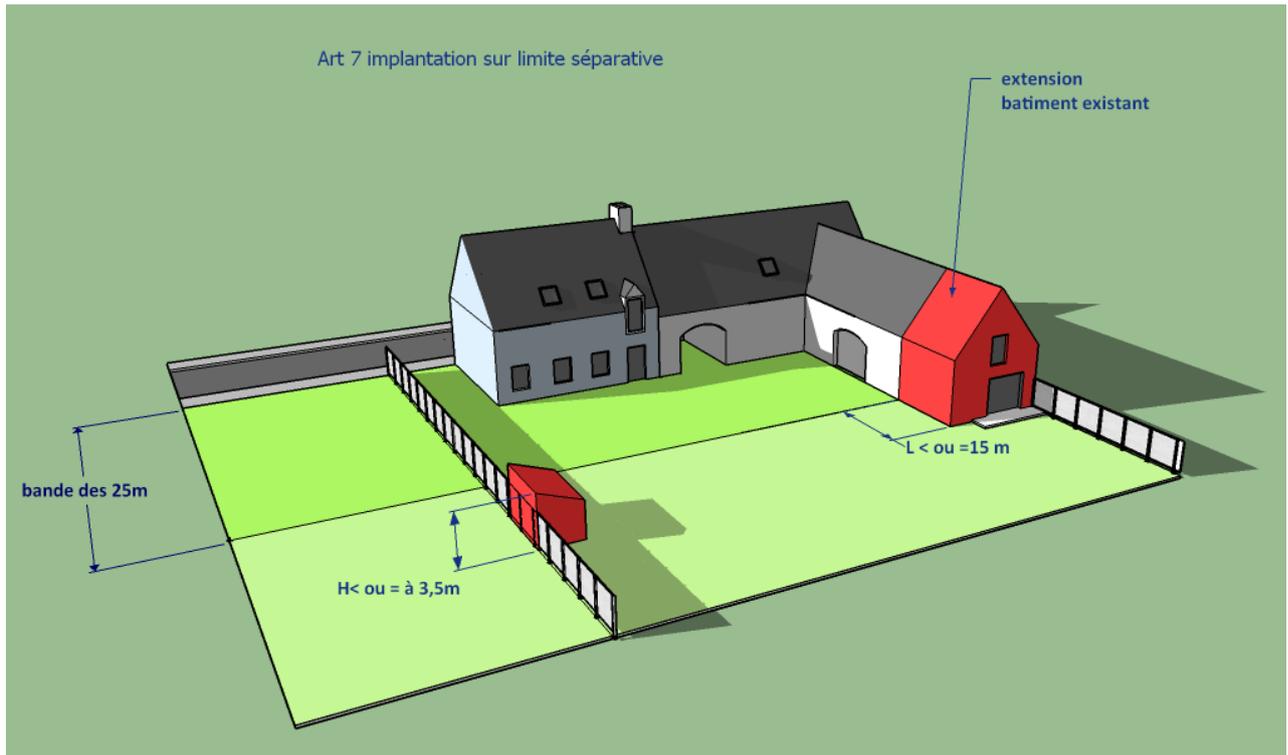
**Dans le secteur Ah et Ahp :**

**Implantation sur la ou les limites séparatives :**

Toute création ou extension des bâtiments existants implantés sur limites séparatives peut se faire dans le prolongement dans les conditions suivantes :

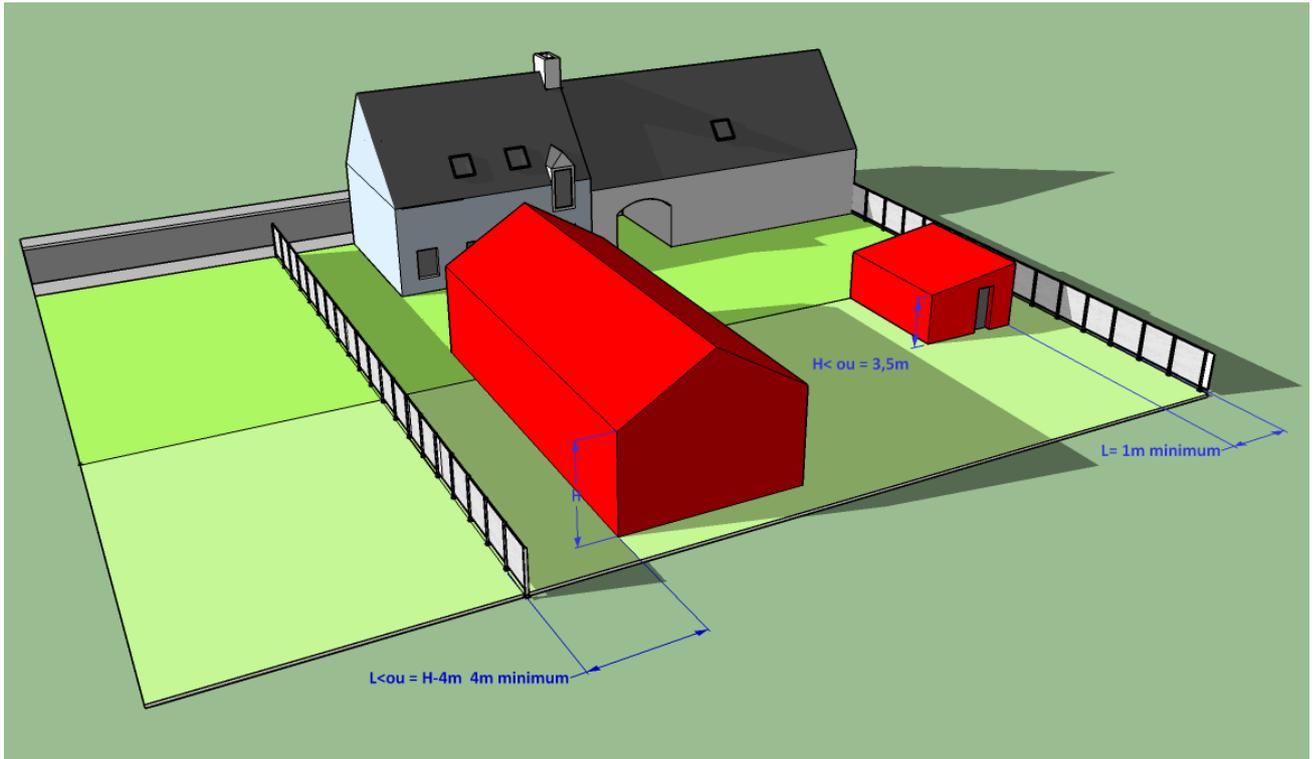
En cas de création, si le bâtiment est d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres, l'implantation sur limites séparatives est autorisée.

En cas d'extension, si le bâtiment est d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres, le prolongement sur limites séparatives est possible dans la limite de 15 mètres linéaires.



o B) Implantation avec marge d'isolement :

La distance (**L**) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle ne peut être inférieure à la différence d'altitude (**H**) entre ces deux points diminuée de 4 mètres et ne jamais être inférieure à 4 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à un mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres.



- Article 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

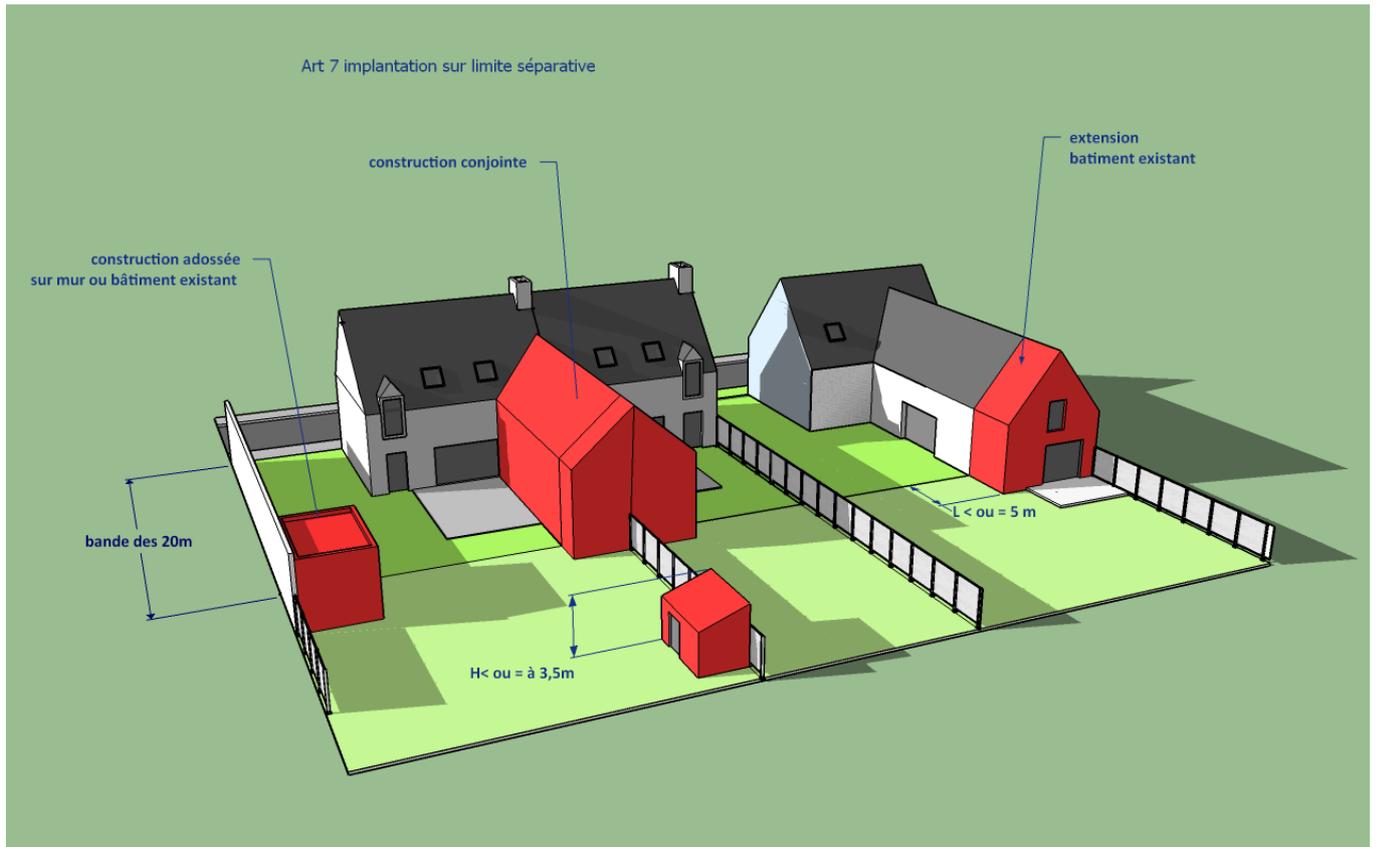
*Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes :*

**A) Implantation sur limites séparatives**

*A l'intérieur d'une bande de 20 mètres à compter de la limite de l'emprise à la voie existante ou à créer, les nouvelles constructions doivent être implantées sur l'une des deux limites séparatives ou d'une limite séparative à l'avant.*

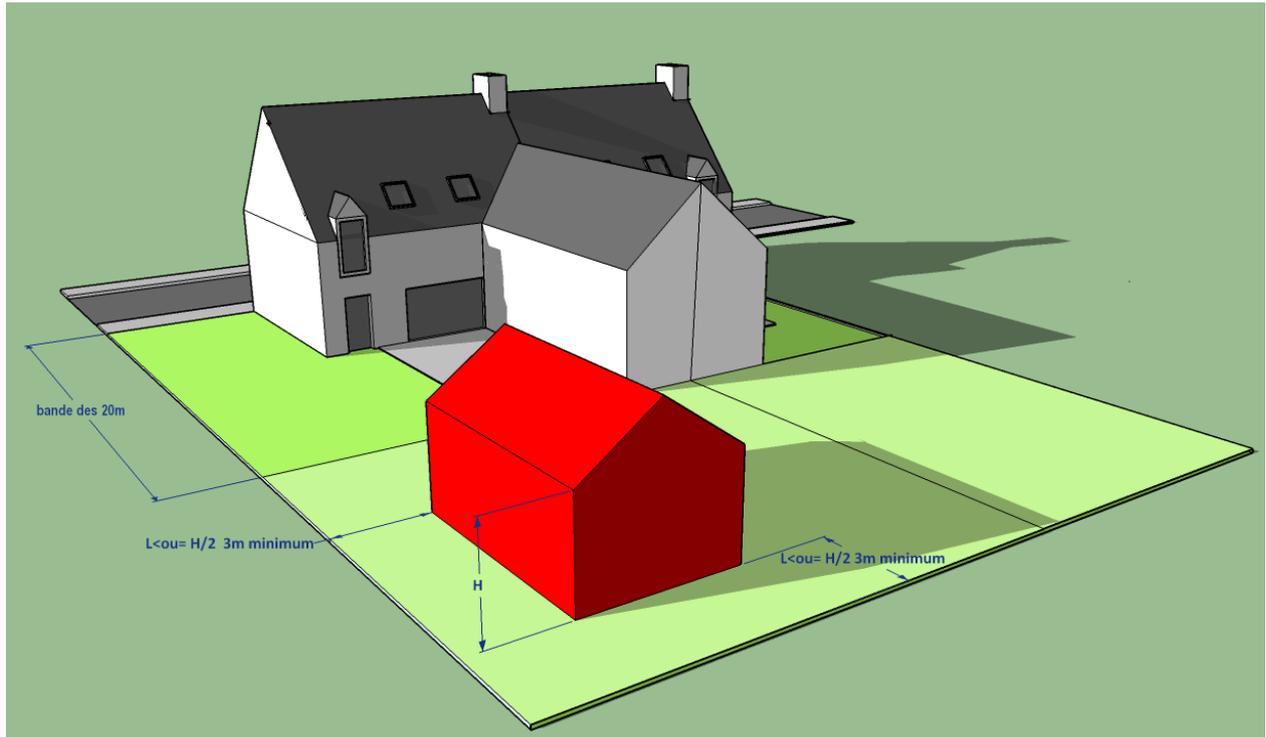
*Au-delà d'une bande de 20 mètres à partir de la limite de construction imposée par l'article 6, l'implantation de bâtiments en limites séparatives n'est possible que :*

- *extension en continuité de la façade arrière de la construction principale sur une longueur de 5m,*
- *lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres,*
- *lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,*
- *Lorsqu'il s'agit de 2 bâtiments qui se jouxent ou qui résultent d'opérations conjointes de construction.*



### ***B) Implantation avec marge d'isolement***

***Sur toute la longueur des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, la marge de recul de la construction est au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou du pignon ( $L=H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette hauteur est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction.***

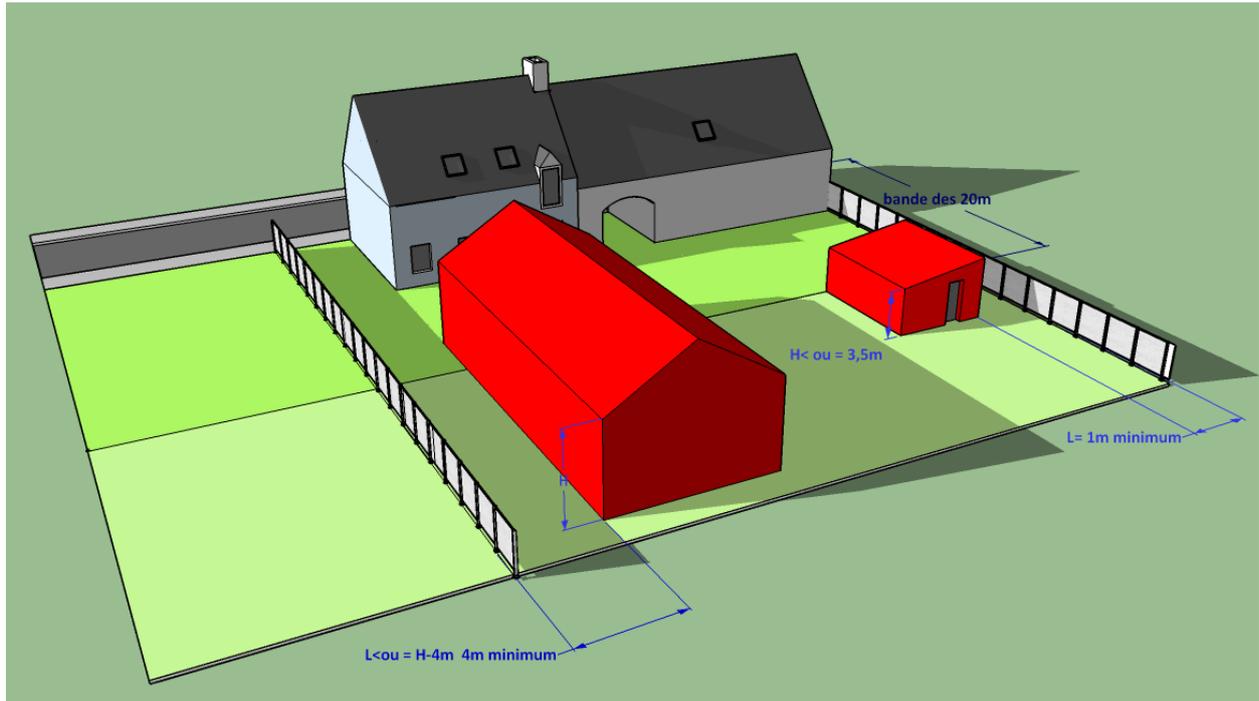


- **Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans l'ensemble de la zone N et des secteurs :

La distance (**L**) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle ne peut être inférieure à la différence d'altitude (**H**) entre ces deux points et ne jamais être inférieure à 4 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à un mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres.



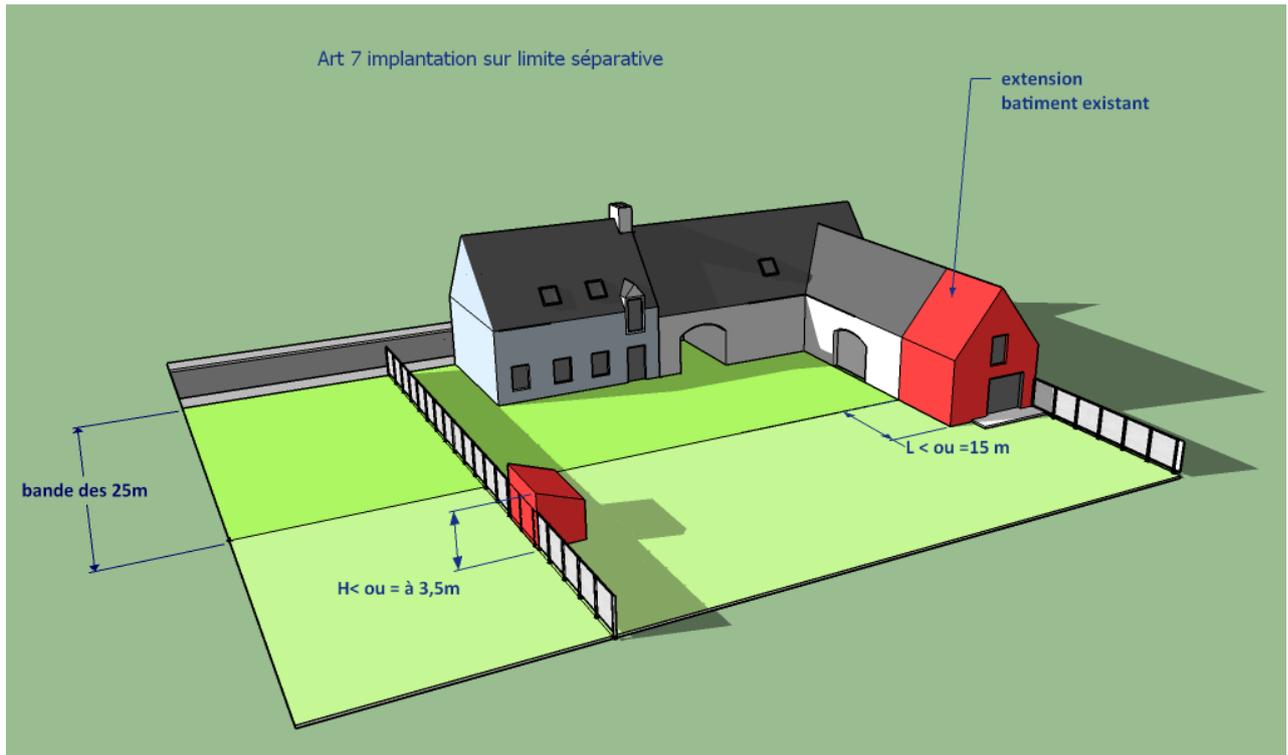
Dans les secteurs Nh et Nhi :

**Implantation sur limite séparative :**

Toute création ou extension des bâtiments existants implantés sur limites séparatives peut se faire dans le prolongement dans les conditions suivantes :

-En cas de création, si le bâtiment est d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres, l'implantation sur limites séparatives est autorisée.

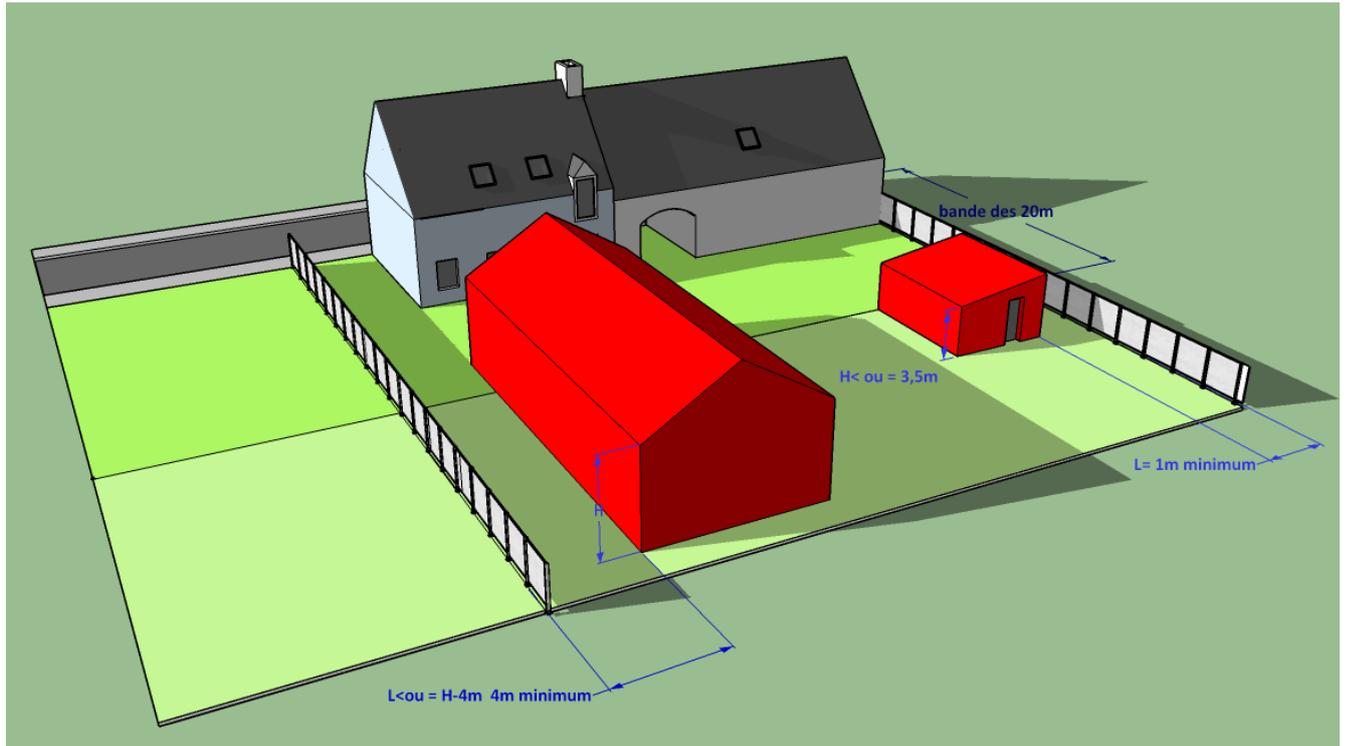
-En cas d'extension, si le bâtiment est d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres, le prolongement sur limites séparatives est possible dans la limite de 15 mètres linéaires.



## II Implantation avec marge d'isolement

La distance (**L**) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle ne peut être inférieure à la différence d'altitude (**H**) entre ces deux points diminuée de 4 mètres et ne jamais être inférieure à 4 mètres

Cette distance minimum peut être ramenée à un mètre pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3.5 mètres.

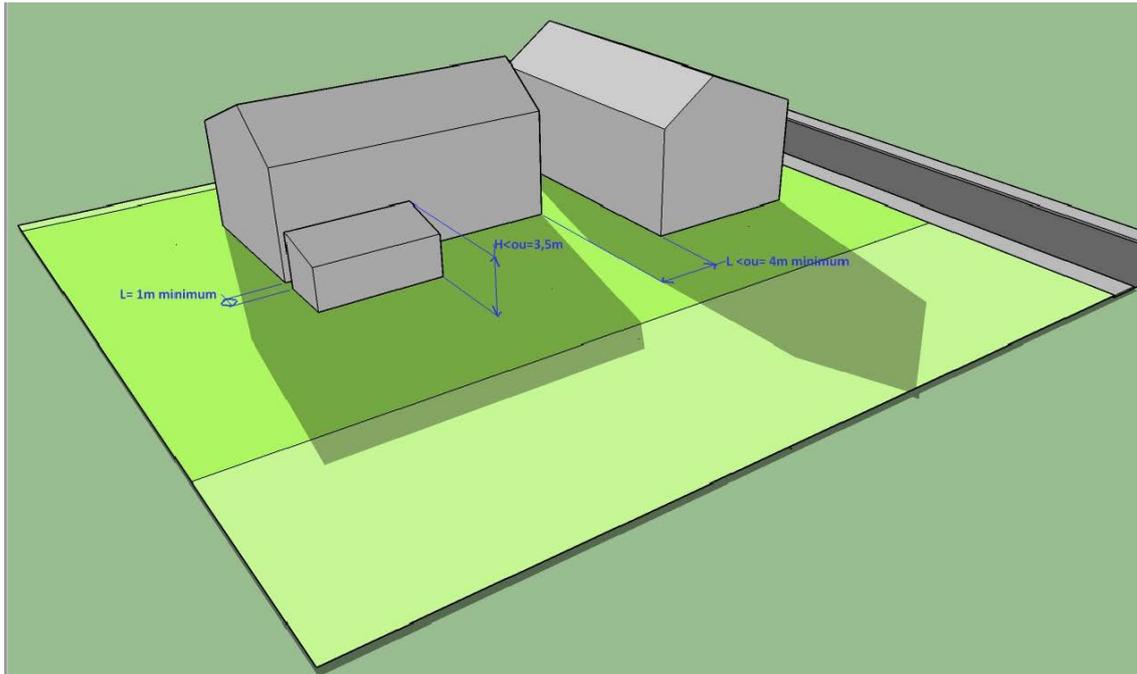


### 2.2.4 Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Afin de faciliter la lecture et la compréhension par les pétitionnaires des règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, un croquis sera ajouté.

Ajout d'un croquis dans les articles suivants :

- Article 8 des zones UA, UB, 1AU, A, N : ajout d'un croquis.



### 2.2.5 Article 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords 2- Dispositions particulières

La commune souhaite supprimer la mention « noire ou marron vernissé » pour les toitures car cette couleur n'est pas présente dans le patrimoine bâti existant.

Concernant la couleur des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.), la commune souhaite autoriser les enduits de teinte ocre clair ou grise avec la possibilité de végétaliser sur l'enduit. Pour les bâtiments annexes et ajouts, un rapport de surface occupant 1/3 des façades de l'ensemble des bâtiments existants et des ajouts, annexes, est introduit pour répondre aux demandes des pétitionnaires. La teinte grise apporte une note contemporaine et permet de répondre aux enjeux architecturaux contemporains. La végétalisation des façades est autorisée pour favoriser la biodiversité et l'esthétique extérieure.

Les dispositions supprimées sont inscrites en rouge et rayées. Les éléments intégrés sont inscrits en rouge :

- Article UA11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
  - 2. Dispositions particulières :

#### Pour les constructions à usage public ou d'activité

Les bardages métalliques ou clins de bois sont admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. La couleur des matériaux de couverture devra s'apparenter à celle autorisée pour les constructions à usages d'habitation (**rouge ou noire**) ~~(ou marron)~~.

#### Pour les constructions à usage d'habitation

o B) Maçonnerie

-Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtus d'un enduit dont la teinte de finition se situe dans la gamme des ocres clairs, **grise** ou de briquettes de parement de même teinte que la brique pleine naturelle. **Une végétalisation pourra compléter ce revêtement.**

o c) Couverture

La tuile sera privilégiée. La toiture sera de couleur s'apparentant à la terre cuite naturelle dans la gamme des rouges, ou noires ~~vernissées ou marron vernissées.~~

o e) Aspect général des bâtiments annexes et des ajouts :

- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être enduit dans la teinte ocre clair ~~ou végétalisés.~~ **ou grise suivant un rapport de surface occupant 1/3 des façades de l'ensemble des bâtiments existants et des ajouts, annexes pour répondre aux demandes. Une végétalisation pourra compléter ce revêtement.**

• Article UB11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

o 2. Dispositions particulières :

Pour les constructions à usage public ou d'activité

Les bardages métalliques ou clins de bois sont admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. La couleur des matériaux de couverture devra s'apparenter à celle autorisée pour les constructions à usages d'habitation-**(rouge ou noire)** ~~(ou marron).~~

Pour les constructions à usage d'habitation

o B) Maçonnerie

-Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtus d'un enduit dont la teinte de finition se situe dans la gamme des ocres clairs, **grise** ou de briquettes de parement de même teinte que la brique pleine naturelle. **Une végétalisation pourra compléter ce revêtement.**

o c) Couverture

La tuile sera privilégiée. La toiture sera de couleur s'apparentant à la terre cuite naturelle dans la gamme des rouges, ou noires ~~vernissées ou marron vernissées.~~

o e) Aspect général des bâtiments annexes et des ajouts :

- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être enduit dans la teinte ocre clair ~~ou végétalisés.~~ **ou grise suivant un rapport de surface occupant 1/3 des façades de l'ensemble des**

***bâtiments existants et des ajouts, annexes pour répondre aux demandes. Une végétalisation pourra compléter ce revêtement.***

- Article A11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

- Dans le secteur Ah et Ahp ;

Pour les constructions à usage public ou d'activité

Les bardages métalliques ou clins de bois sont admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. La couleur des matériaux de couverture devra s'apparenter à celle autorisée pour les constructions à usages d'habitation-***(rouge ou noire) (ou marron)***.

Pour les constructions à usage d'habitation

- B) Maçonnerie

-Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtus d'un enduit dont la teinte de finition se situe dans la gamme des ocres clairs, ***grise*** ou de briquettes de parement de même teinte que la brique pleine naturelle. ***Une végétalisation pourra compléter ce revêtement.***

- c) Couverture

La tuile sera privilégiée. La toiture sera de couleur s'apparentant à la terre cuite naturelle dans la gamme des rouges, ou noires ~~vernissées ou marron vernissées~~.

- e) Aspect général des bâtiments annexes et des ajouts :

- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être enduit dans la teinte ocre clair ~~ou végétalisés~~ ***ou grise suivant un rapport de surface occupant 1/3 des façades de l'ensemble des bâtiments existants et des ajouts, annexes pour répondre aux demandes. Une végétalisation pourra compléter ce revêtement.***

- Article N11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

- 2. Dispositions particulières :

Pour les constructions à usage public ou d'activité

Les bardages métalliques ou clins de bois sont admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. La couleur des matériaux de couverture devra s'apparenter à celle autorisée pour les constructions à usages d'habitation-***(rouge ou noire) (ou marron)***.

Pour les constructions à usage d'habitation

- B) Maçonnerie

-Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtus d'un enduit dont la teinte de finition se situe dans la gamme des ocres clairs, ***grise*** ou

de briquettes de parement de même teinte que la brique pleine naturelle. **Une végétalisation pourra compléter ce revêtement.**

o c) Couverture

La tuile sera privilégiée. La toiture sera de couleur s'apparentant à la terre cuite naturelle dans la gamme des rouges, ou noires ~~vernissées ou marron vernissées.~~

o e) Aspect général des bâtiments annexes et des ajouts :

-Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être enduit dans la teinte ocre clair ~~ou végétalisés.~~ **ou grise suivant un rapport de surface occupant 1/3 des façades de l'ensemble des bâtiments existants et des ajouts, annexes pour répondre aux demandes. Une végétalisation pourra compléter ce revêtement.**

## 2.2.6 Article UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La commune a souhaité dans son PLU interdire le double rang dans la zone UBb et UBbp dont les caractéristiques de zone écrite sur le plan de zonage sont les suivantes :

- **UBb : secteur instaurant une urbanisation plus aérée (pas de second rang).**
- **UBbp : secteur instaurant une urbanisation plus aérée (pas de second rang). Cette urbanisation est inscrite en zone de production importante d'eau de ruissellement.**

Le secteur UBb reprend le hameau du Petit Attiches et la partie étendue de la rue du Moulin. Contrairement au principe de densification du cœur urbain, la commune précise dans les justifications des dispositions du PLU (p45 du rapport de présentation) : « [...] *qu'il s'agit de ne pas favoriser la multiplication des constructions en interdisant les secondes rangées de construction. Ce type de construction est plus appropriée en cœur d'îlot, soit en zone UA et UB. [...]* ».

Par ailleurs, dans le rapport du commissaire enquêteur, celui-ci indique (p5 conclusion de l'enquête publique), que « *le règlement d'urbanisme et en particulier l'article UB6 devrait être ajusté afin d'être en cohérence avec la volonté de la Commune, reprise dans le rapport de présentation et le document graphique principal d'interdire l'urbanisation en second rang sur les parcelles situées en zones UBp et UBp1* ».

Aujourd'hui, la commune est confrontée dans ces zones à la création de double rang par l'avant du fait de son règlement. En effet, une construction peut s'installer jusqu'à 15m en retrait de la voie. De ce fait, certains propriétaires ont pu vendre une partie de leur parcelle devant leur habitation ce qui entraîne la création d'un double rang.

**La commune souhaite donc modifier son règlement en le précisant pour éviter le double rang par l'avant dans ces zones n'ayant pas vocation à être densifiées.**

Les dispositions supprimées sont inscrites en rouge et rayées. Les éléments intégrés sont inscrits en rouge :

#### Article UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les façades à rue des constructions principales seront édifiées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies ou de l'alignement du domaine public.

*Dans le secteur UBb et UBbp :*

- Les façades à rue des constructions principales seront édifiées en retrait dans une bande comprise entre 5 et 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ou de l'alignement du domaine public. **La marge de recul entre la voie et la façade la plus proche de la voie est obligatoirement traitée en espaces verts.** Au-delà de cette bande de 15 mètres seuls peuvent être admis les dépôts autorisés, les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole, les abris de jardin et les piscines.

- Dans la rue du Moulin, les façades à rue des constructions principales seront édifiées en retrait dans une bande comprise entre 10 et 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ou de l'alignement du domaine public. Au-delà de cette bande de 15 mètres, seuls peuvent être admis les dépôts autorisés, les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole, les abris de jardin et les piscines. Dans les 10 premiers mètres, les constructions sont autorisées dans la continuité du bâti existant sous réserve de mise en sécurité soit une rehausse de 40 cm par rapport au terrain naturel projeté. **La marge de recul entre la voie et la façade la plus proche de la voie est obligatoirement traitée en espaces verts.**

Dans le cas d'une construction édifiée ou à édifier sur un terrain situé à l'angle de deux voies :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent qu'à partir de la voie assurant la desserte de la construction.

#### IMPLANTATION A L'ALIGNEMENT SOUS CONDITION

En dehors du secteur UBa, les façades avant des constructions principales peuvent être implantées à moins de 5 mètres du domaine public pour s'aligner à l'une des deux constructions voisines existantes.

### **2.2.7 Article UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Pour l'uniformité des implantations en cours aux abords et afin de limiter la densification d'un secteur soumis au risque ruissellement, il est ajouté le secteur UBr aux secteurs dont l'implantation sur limites séparatives est interdite.**

Les dispositions supprimées sont inscrites en rouge et rayées. Les éléments intégrés sont inscrits en rouge :

- Article UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
  - A) Implantation sur limites séparatives

Dans le secteur UBa, UBb ~~et~~, UBbp ~~et~~ UBr, l'implantation sur limites séparatives est interdite.

## 2.2.8 Autorisation des constructions agricoles en zone N

Lors de l'élaboration du PLU d'Attiches, la commune n'a autorisé en zone Nhi sous condition, que les extensions des constructions existantes dans la limite de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les travaux liés aux infrastructures de captage et de traitement des eaux, les réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics et en zone Ni, que les équipements, occupations, utilisations du sol ou construction liés à la lutte contre les inondations. Cette réglementation était justifiée par la volonté communale de ne pas faire prendre de risque aux pétitionnaires en l'absence de PPRi approuvé.

L'approbation du PPRi permet d'assouplir quelque peu cette réglementation qui limite voire met en péril aujourd'hui la pérennité des exploitations agricoles situées dans ces secteurs. C'est pourquoi la commune souhaite assouplir l'occupation et l'utilisation des sols admises et soumises à des conditions particulières en zone Nhi et Ni sans remettre en cause pour autant la protection de ces espaces naturels.

Les éléments intégrés sont inscrits en rouge :

- Article N2- LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
  - Dans le secteur Nh :
    - La construction d'annexes non accolées à la construction principale (garage, abris de jardin, dépendances, abris).
    - Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, de leurs annexes ou d'activités existantes se trouvant déjà desservies par les réseaux, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher. L'extension ne devra pas engendrer une augmentation de plus de deux logements.
    - Le changement de destination des constructions existantes en habitat ou activité économique légère compatible avec son environnement. La division de logements sera limitée à 2 logements en tout.
    - 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.
    - **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.**
  - Dans le secteur Nhi :
    - Les extensions (locaux techniques, sanitaires et de loisirs) des constructions existantes dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
    - Les travaux liés aux infrastructures de captage et de traitement des eaux ainsi que les réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation en eau potable (électricité, gaz, eau), sous réserve que leur implantation dans une zone moins dangereuse soit rendue impossible.
    - **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestières, à des équipements collectifs ou à des services publics.**
  - Dans le secteur Ni, seuls sont autorisés :

- Les équipements, occupations, utilisations du sol ou construction liés à la lutte contre les inondations.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, à des équipements collectifs ou à des services publics.**

### 2.2.9 Article 13 des zones urbanisées à vocation résidentielle (UA et UB).

**La volonté communale est de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser le traitement paysager des espaces urbanisés. Dans ce cadre, la commune a souhaité harmoniser les règles pour les aires de stationnement de plus de 5 places avec celle concernant les groupes de garages individuels de plus de 2 unités.**

En effet, dans l'article UA2 et UB2, les groupes de garages individuels de plus de deux unités sont autorisés à condition que leurs impacts visuels depuis le domaine public soient minimisés par un traitement paysager adapté. Cette règle est également appliquée pour les aires de stationnement de plus de 5 places. Par ailleurs, afin de renforcer cette prise en compte du traitement paysager, cette volonté est réaffirmée au sein de l'article UA13 et UB13.

Les éléments intégrés sont inscrits en rouge :

- Article UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
  - Les groupes de garages individuels de plus de deux unités sont autorisés à condition qu'ils ne présentent qu'un seul accès de 6 mètres de largeur au maximum sur la voie publique ou privée attenante. L'impact visuel de ces aménagements depuis le domaine public doit être minimisé par un traitement paysager adapté.
  - Les aires de stationnement de plus de 5 places sont autorisées sous réserve que l'impact visuel de ces aménagements depuis le domaine public soit minimisé par un traitement paysager adapté.**
- Article UB2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
  - Les groupes de garages individuels de plus de deux unités sont autorisés à condition qu'ils ne présentent qu'un seul accès de 6 mètres de largeur au maximum sur la voie publique ou privée attenante. L'impact visuel de ces aménagements depuis le domaine public doit être minimisé par un traitement paysager adapté.
  - Les aires de stationnement de plus de 5 places sont autorisées sous réserve que l'impact visuel de ces aménagements depuis le domaine public soit minimisé par un traitement paysager adapté.**

- Article UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

[...]

Les marges de recul par rapport aux voiries, **aux aires de stationnement de plus de 5 places** et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

- UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

[...]

Les marges de recul par rapport aux voiries, **aux aires de stationnement de plus de 5 places** et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

## 2.4 Modifications apportées aux annexes

- Ajout de l'arrêté préfectoral du 26 février 2016 portant classement sonore des infrastructures de transport routiers et ferroviaires du département du Nord.

## Partie IV : Evolution des zones et de leur superficie

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, ainsi que la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), ont une incidence sur la définition des zones et leur superficie. Le tableau ci-dessous permet de les appréhender.

| PLU            |         |         | PLU après modification <sup>5</sup> |         |         |         |
|----------------|---------|---------|-------------------------------------|---------|---------|---------|
| <b>Zones U</b> | UA      | 7,4ha   | 89,8ha                              | UA      | 6,8ha   | 89,8ha  |
|                | UAa     | /       |                                     | UAa     | 0,4ha   |         |
|                | UB      | 50,8ha  |                                     | UB      | 46,2ha  |         |
|                | UBbp    | 8,7ha   |                                     | UBbp    | 8,8ha   |         |
|                | UBa     | 5,4ha   |                                     | UBa     | 5,7ha   |         |
|                | UBb     | 10ha    |                                     | UBb     | 10,1ha  |         |
|                | UBc     | /       |                                     | UBc     | 4,2ha   |         |
|                | UBr     | 1,7ha   |                                     | UBr     | 1,7ha   |         |
|                | UE      | 5,8ha   |                                     | UE      | 5,9ha   |         |
| <b>Zone AU</b> | 2AU     | 7,8ha   | 7,8ha                               | 1AU     | 7,8     | 7,8ha   |
| <b>Zones A</b> | A       | 288,1ha | 372,6ha                             | A       | 288,1ha | 372,6ha |
|                | Ar      | 3,8ha   |                                     | Ar      | 3,8ha   |         |
|                | Ah      | 2,9ha   |                                     | Ah      | 3,3ha   |         |
|                | Ahp     | 0,7ha   |                                     | Ahp     | 0,7ha   |         |
|                | Ap      | 77,1ha  |                                     | Ap      | 76,7ha  |         |
| <b>Zones N</b> | N       | 138,5ha | 199ha                               | N       | 175,2ha | 199ha   |
|                | Nhi     | 4,1ha   |                                     | Nhi     | 3,4ha   |         |
|                | Ni      | 49,7ha  |                                     | Ni      | 12,9ha  |         |
|                | NI      | 4,17ha  |                                     | NI      | 4,2ha   |         |
|                | Na      | 2,6ha   |                                     | Na      | 2,6ha   |         |
|                | Nh      | /       |                                     | Nh      | 0,7ha   |         |
| <b>Total</b>   | 669,2ha |         |                                     | 669,2ha |         |         |

<sup>5</sup> La différence de surface totale entre le tableau avant modification et après modification est due à des erreurs d'addition des totaux qui ont été corrigées.

## **Partie V : Mise en compatibilité du PLU avec le projet de grand transport d'électricité de RTE, déclaré d'utilité publique par arrêté ministériel.**

---

### **1. Contexte**

Réseau de Transport d'Electricité - RTE- souhaite engager des travaux afin de garantir la sécurité électrique régionale et accompagner l'essor des énergies renouvelables. Dans ce cadre, est prévue la reconstruction de la ligne Avelin-Gavrelle, maillon essentiel du réseau public de transport du Nord de la France. Cette ligne, exploitée depuis 1976, participe à l'alimentation électrique de 553 communes, pour 1,7 million d'habitants. Depuis 2009, RTE doit faire face à des situations tendues, l'amenant de plus en plus fréquemment à prendre des mesures pour éviter une surcharge de la ligne et les risques de coupures en cascades. Les ajouts prévisibles de la production régionale, combinés avec l'augmentation des échanges avec les régions voisines et les autres pays européens vont aggraver ces difficultés. Le projet consiste à créer une ligne électrique aérienne de 400 000 volts équipée de deux circuits. La réalisation du projet nécessite l'évolution des documents d'urbanisme des communes concernées, dont celui de la commune d'ATTICHES.

### **2. Procédure**

Le projet de grand transport électrique Avelin- Gavrelle a fait l'objet d'une procédure de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU, conformément aux articles L 153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme. Après l'examen conjoint<sup>6</sup> des personnes publiques associées portant à la fois sur le projet et sur les évolutions nécessaires à apporter aux documents d'urbanisme, le dossier d'utilité publique et de mise en compatibilité du PLU a été soumis à enquête publique par arrêté interpréfectoral du 16 mars 2016.

A l'issue de l'enquête publique et les conclusions de la Commission d'enquête qui a émis un avis favorable, le projet a été déclaré d'utilité publique par arrêté ministériel du 19 décembre 2016 emportant la mise en compatibilité des PLU.

### **3. Les évolutions du PLU**

La mise en compatibilité du PLU d'Attiches concerne le règlement et le plan de zonage.

#### **3.1. Le règlement**

La mise en compatibilité concerne les articles 2, 6 du règlement de la zone A et les articles 2, 6 et 7 du règlement de la zone N.

---

<sup>6</sup> Article L.153-54 du Code l'urbanisme

**Les articles A-2 et N-2 sont complétés pour permettre les travaux et ouvrages nécessaires au projet de grand transport électrique.**

Ainsi à l'article A-2, **les dispositions relatives au secteur Ar** sont les suivantes :

*« Dans le secteur Ar, seuls sont autorisés les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient strictement nécessaires pour lutter contre les inondations ainsi que pour réaliser les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages du réseau public de transport d'électricité. »*

A l'article N- 2, **les dispositions relatives au secteur Ni** sont les suivantes :

*« Dans le secteur Ni, seuls sont autorisés :*

- *Les équipements, occupations, utilisations du sol ou construction liés à la lutte contre les inondations.*
- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, à des équipements collectifs ou à des services publics.*
- *Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages du réseau public de transport d'électricité. »*

**L'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des règlements des zones A et N** intègre les dispositions d'implantation spécifiques aux ouvrages de transport électrique suivantes :

*« Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages du réseau public de transport d'électricité pourront s'implanter soit à l'alignement ou la limite d'emprise, soit avec un recul de 0,5m minimum par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise. »*

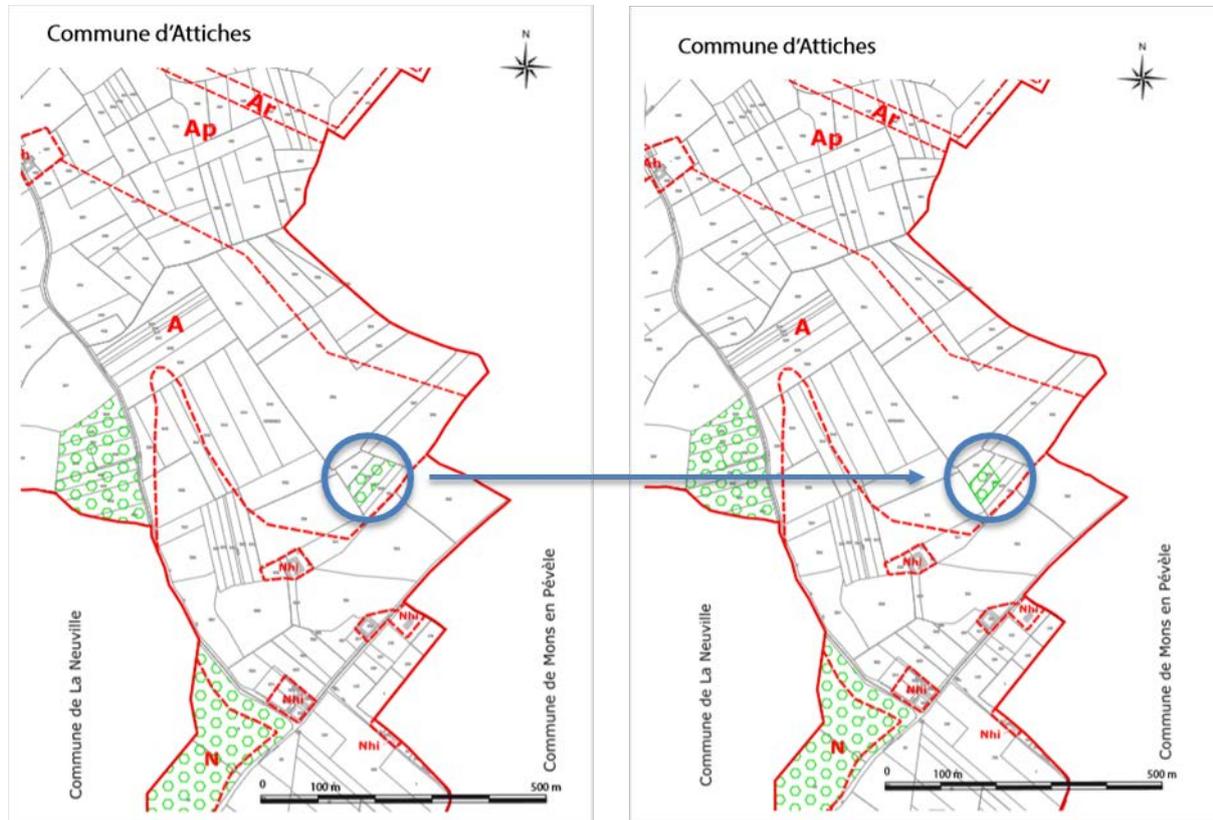
Enfin, **les dispositions de l'article 7 dernier alinéa de la zone N** relatives aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'électricité et de gaz est complété afin d'étendre leur application aux ouvrages du projet de grand transport d'électricité. Cet alinéa s'écrit désormais comme suit :

*« Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface de plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative\* sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.*

*Cette disposition s'applique également aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages du réseau public de transport d'électricité. »*

### 3.2. Le plan de zonage

La modification du plan de zonage concerne la réactualisation du périmètre de l'espace boisé classé.



Evolution du plan de zonage avant et après mise en compatibilité du PLU avec le projet RTE

### 3.3. Justifications au regard des vocations principales des zones A et N

Le rapport de présentation du PLU de la commune d'ATTICHES souligne les objectifs visés par le classement en zone agricole « A » ou « N » naturelle.

Pour la zone « A »,

« Les objectifs de cette classification visent à :

- Protéger les terres pour l'activité agricole,
- Assurer la pérennité des exploitations agricoles en protégeant les espaces de culture ou de pâture et en permettant la construction des bâtiments nécessaires,
- Maintenir le caractère exclusif de la zone dans un souci de compatibilité des occupations du sol sur le territoire communal,
- Permettre à l'exploitant de diversifier son activité en autorisant les activités complémentaires à l'agriculture. »<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé.

Au PLU approuvé, "Les zones classées en N résultent des éléments protégés ou conservant leur vocation ludique dans le PADD." <sup>8</sup>. La zone N comprend par ailleurs « des secteurs Ni ont été créés pour tenir compte du phénomène d'inondation ».

En cohérence, d'une part avec les évolutions apportées aux différentes pièces réglementaires du PLU de la commune d'Attiches, dans le cadre de sa mise en compatibilité avec la DUP de cette ligne, il convient de souligner que les principaux objectifs visés par le classement en A et N déclinés dans le rapport de présentation du PLU approuvé, n'ont pas la vocation à interdire les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

---

<sup>8</sup> Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé.

## Annexe : Tableau et carte du compte foncier

| N° de la parcelle              | Hectare | Information                             |
|--------------------------------|---------|---|
| Parcelles non disponibles      |         |   |
| Equipements publics            |         |   |
| 1                              | 1.97    | Equipements sportifs                    |
| 2                              | 0.25    | Cimetière et stationnement public       |
| 3                              | 0.16    | Parc public Hubert Reeves               |
| 4                              | 0.03    | Place publique                          |
| 5                              | 0.21    | Station d'épuration                     |
| Parcelles à exclure            |         |   |
| 7                              | 0.16    | Parcelle privée murée avec une chapelle |
| Parcelles bâties ou PC accordé |         |   |
| 8                              | 0.15    |   |
| 9                              | 0.13    |   |
| 10                             | 0.09    |   |
| 11                             | 0.25    |   |
| 12                             | 0.17    |   |
| 13                             | 0.28    |   |
| 14                             | 0.13    |   |
| 15                             | 0.21    |   |
| 16                             | 0.08    |   |
| 17                             | 0.08    |   |
| 18                             | 0.16    |   |
| 19                             | 0.06    |   |
| 20                             | 0.08    |   |
| 21                             | 0.26    |   |

|                       |      |                       |
|-----------------------|------|-----------------------|
| 22                    | 1.39 |                       |
| 23                    | 0.40 |                       |
| 24                    | 1.16 |                       |
| 25                    | 0.94 |                       |
| 26                    | 0.12 |                       |
| 27                    | 0.19 |                       |
| 28                    | 0.20 |                       |
| 29                    | 0.14 |                       |
| 30                    | 0.45 |                       |
| 31                    | 0.14 |                       |
| 32                    | 0.21 |                       |
| Total : 7.47          |      |                       |
| Parcelles disponibles |      |                       |
| 6                     | 0.24 |                       |
| 33                    | 0.14 |                       |
| 34                    | 0.13 |                       |
| 35                    | 0.23 |                       |
| 36                    | 0.19 |                       |
| 37                    | 0.07 |                       |
| 38                    | 0.54 |                       |
| 39                    | 0.86 |                       |
| 40                    | 0.23 | Avec servitude privée |
| 41                    | 0.36 |                       |
| 42                    | 0.06 |                       |
| 43                    | 0.09 |                       |
| 44                    | 0.31 |                       |
| 45                    | 0.13 |                       |
| 46                    | 0.27 |                       |

|                                    |      |  |
|------------------------------------|------|--|
| 47                                 | 0.37 |  |
| 48                                 | 0.18 |  |
| 49                                 | 0.13 |  |
| 50                                 | 0.46 |  |
| 51                                 | 1    |  |
| 52                                 | 0.06 |  |
| 53                                 | 0.07 |  |
| 54                                 | 0.61 |  |
| 55                                 | 0.13 |  |
| 56                                 | 0.08 |  |
| 57                                 | 0.36 |  |
| 58                                 | 0.44 |  |
| 59                                 | 0.13 |  |
| 60                                 | 0.31 |  |
| 61                                 | 0.15 |  |
| 62                                 | 0.13 |  |
| 63                                 | 0.08 |  |
| 64                                 | 0.17 |  |
| Total foncier disponible : 8.71 ha |      |  |

