Département du Nord

Commune de **BACHY**



BACHY

P.L.U. Plan Local d'Urbanisme

Projet de modification simplifiée N°3

Notice explicative

Exposé des motifs des changements apportés dans le cadre de la procédure de modification simplifiée

Dossier mis à la consultation du public du 15 mars 2017 au 15 avril 2017

PLU approuvé par délibération du conseil municipal le	05/01/2007
Révision simplifiée 1 et modification 1 approuvées le	15/07/2011
Modification simplifiée 1 approuvée le	13/01/2012
Modification 2 approuvée le	06/12/2013
Modification simplifiée 2 approuvée le	07/11/2014
Modification 3 approuvée le	23/12/2015

Conformément à l'article R.151-5 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU de la commune de Bachy, est complété par l'exposé des motifs des changements apportés par la présente modification

Table des matières

1	Objet de la modification simplifiée		
	1.1 Cadre juridique de la modification simplifiée	3	
	1.2 Exposé des motifs et justification de la modification simplifiée		
2	Suppression des emplacements réservés N°20, N°24, N°28 et N°29	5	
	2.1 Impact sur le plan de zonage	5	
	Plan de zonage avant la modification simplifiée	5	
	Plan de zonage après la modification simplifiée	6	
	2.2 Pas d'autre impact sur les documents du PLU	6	
3	Modification des prescriptions de construction pour les secteurs impactés par un pér	imètre de	9
pre	éservation des bâtiments remarquables (fermes Bart et Cattoen)	7	
•	Article avant la modification		
	Article après la modification (les modifications ou ajouts apparaissent en rouge)	7	
4	Correction d'une erreur matérielle sur le zonage des secteurs impactés par un périn		
	éservation des bâtiments remarquables		
	4.1 Impact sur le plan de zonage		
	Plan de zonage avant la modification simplifiée	8	
	Plan de zonage après la modification simplifiée	8	
	4.2 Impact sur le règlement du PLU	8	
	Article avant la modification		
	Article après la modification (les modifications ou ajouts apparaissent en rouge)	9	
	Modification de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) du centre.		
6	Zones U et opérations d'aménagement d'habitations groupées (+ de 10) : création d	'une règl	е
rel	ative à l' (aux) espace(s) commun(s) hors des voies publiques	14	
	Article avant la modification		
	Article après la modification (les modifications ou ajouts apparaissent en rouge)	14	
7	Règlement spécifique pour les clôtures en zones inondables repérées au plan de zo	nage par	
	s indices « i » ou « j »		
	Article avant la modification		
	Article après la modification (les modifications ou ajouts apparaissent en rouge)	15	
8	Modification d'un point du règlement pour les zones Agricoles « A » (Article A02)		
	Article avant la modification		
	Article après la modification (les modifications ou ajouts apparaissent en rouge)	16	
9	Modification de l'article UE 07 (implantation des constructions par rapport aux limites		
	paratives)		
	Article avant la modification		
	Article après la modification (les modifications ou ajouts apparaissent en rouge)		
10	Impact de la modification simplifiée sur les documents du PLU		
	10.1 Impact de la modification simplifiée sur le rapport de présentation		
	10.2 Impact de la modification simplifiée sur le règlement		
	10.3 Impact de la modification simplifiée sur les plans de zonage		
	10.4 Impact de la modification simplifiée sur l'OAP du centre.		

1 Objet de la modification simplifiée

1.1 Cadre juridique de la modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est créée par les articles 1^{er} et 2^{ème} de la loi n°2009-179 du 17 février 2009, pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés. Les modalités d'application de cette nouvelle procédure ont été précisées par décret n°2009-722 du 18 juin 2009 complété par le décret n°2009-1414 du 19 novembre 2009. L'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 vient ouvrir le champ d'application de la modification simplifiée.

Les articles L. 153-45 à L. 153-48 du code de l'urbanisme régissent le champ d'application de la modification simplifié. La procédure de modification simplifiée peut être utilisée si la procédure d'évolution du PLU :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminue pas les possibilités de construire ;
- n'a pas pour objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser;

1.2 Exposé des motifs et justification de la modification simplifiée

La présente procédure de modification simplifiée est engagée afin de :

- Supprimer 4 emplacements réservés (N°20, 24, N°28 et N°29):
 - la réserve n°20 pour la création d'un chemin piétonnier du stade vers le complexe scolaire → ce chemin a été créé et aménagé, cet emplacement réservé n'est donc plus nécessaire :
 - la réserve n°24 pour la création d'un abri bus → cet abri bus a été créé et aménagé, cet emplacement réservé n'est donc plus nécessaire ;
 - les 2 réserves existantes pour les ateliers municipaux et l'espace de stockage : il s'agit respectivement de la réserve 28 (parcelle ZA 187 partie) et de la réserve 29 (parcelle ZA 65) → les ateliers municipaux avec espace de stockage vont être construits sur un terrain communal, ces deux emplacements réservés ne sont donc plus pertinents ;
- Modifier les prescriptions de construction pour les secteurs impactés par un périmètre de préservation des bâtiments remarquables (fermes « Bart » et « Cattoen ») La pente des toits avait été mal calculée (pente de 50° à 65°), ce qui impose des toits trop pentus, sans cohérence avec l'environnement proche, et limite l'emprise au sol pour une habitation type T4.
- Corriger une erreur matérielle sur le zonage des secteurs impactés par un périmètre de

préservation des bâtiments remarquables → le secteur impacté se limite à la zone urbaine UA, or le périmètre s'étend légèrement en zone A ; il convient de corrigé ce tracé de zonage.

- Modifier l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) du centre :
 - 1- conditions d'équipement de la zone (Accès et circulations) : les zones de rencontres à sens unique seront positionnées en fonction de l'aménagement de la zone ;
 - 2- afin de supprimer la notion du nombre de maisons à l'ha, notion qui n'a pas été reprise dans le SCOT ; celui ci prévoyant une « urbanisation raisonnée » ;
 - 3- afin de revoir le type d'habitat proposé pour être en adéquation avec les besoins ;
 - 4- afin de corriger une erreur matérielle sur la définition des parcelles incluses au sein du périmètre de l'OAP : parcelles incluses ou, au contraire, n'en faisant pas partie à tort.
- Dans toutes les zones U, prévoir dans le règlement pour toutes les opérations d'aménagement d'habitations groupées (+ de 10) au moins 10% d'espace commun hors des voies publiques : dans le but que ces nouveaux programmes d'aménagement d'habitations groupées aient des zones vertes et de détente (intérêt environnemental et cadre de vie favorisé).
- Prévoir une règle pour l'édification des clôtures dans les secteurs i et j (inondable) → afin de ne pas faire obstacle au libre écoulement naturel des eaux.
- Modifier un paragraphe de l'article A02 du règlement (Zone A : agricole/ article A02 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions) → afin de préserver le caractère agricole de la zone tout en conservant cette possibilité de changement de destination de bâtiments agricoles, il convient de préciser cette règle.
- Modifier l'article UE 07 du règlement (zone UE : zone d'activités de la Gare / article 07 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) → afin de permettre une meilleure implantation des bâtiments dans la zone UE tout en préservant une distance suffisante avec les habitations en zones urbaines, il convient de déterminer la limite de constructibilité des 15mètres.

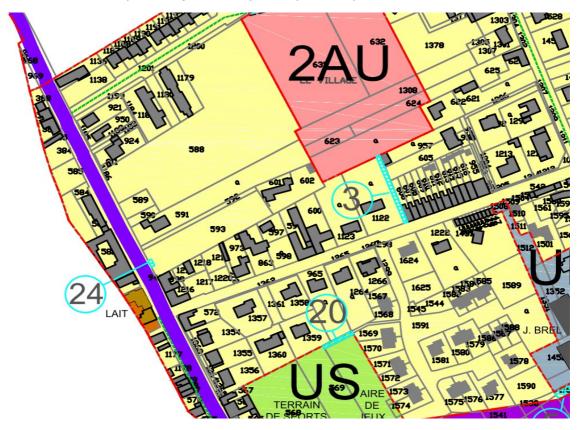
Le présent projet de modification simplifiée est conforme aux critères du paragraphe 1.1 exposés ci-dessus concernant l'utilisation d'une procédure de modification simplifiée.

2 Suppression des emplacements réservés N°20, N°24, N°28 et N°29

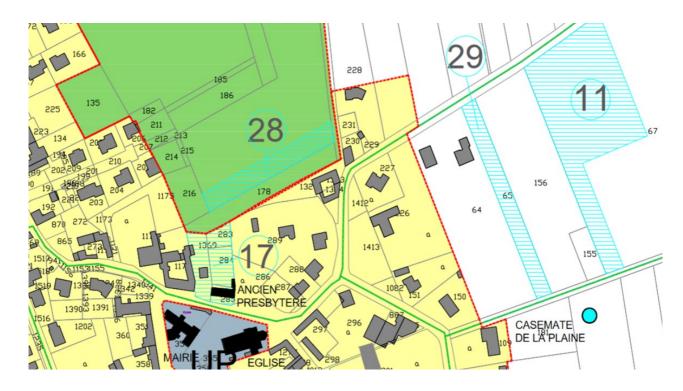
2.1 <u>Impact sur le plan de zonage</u>

Plan de zonage <u>avant</u> la modification simplifiée

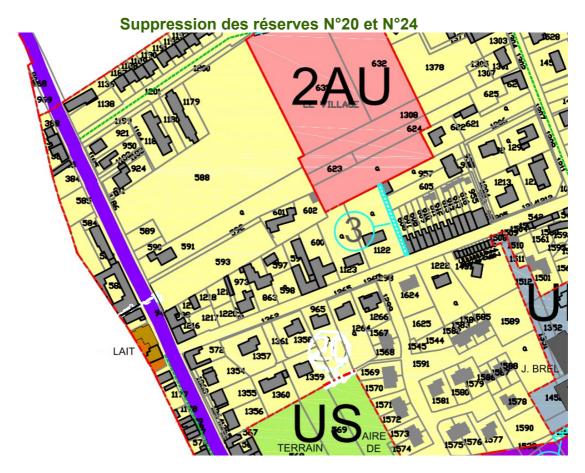
Réserve N°20 (chemin piétonnier) et 24 (abri bus) sis Route Nationale



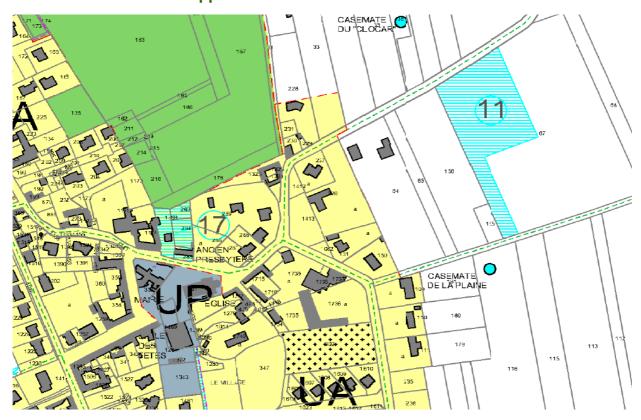
Réserves N°28 (ateliers municipaux) & N°29 (espace de stockage) sises rue de Wannehain



Plan de zonage après la modification simplifiée



Suppression des réserves N°28 & N°29



2.2 Pas d'autre impact sur les documents du PLU

3 Modification des prescriptions de construction pour les secteurs impactés par un périmètre de préservation des bâtiments remarquables (fermes Bart et Cattoen).

La pente des toits a été mal calculée (50 à 65°) lors de la modification du PLU en décembre 2015, ce qui impose des toits trop pentus et limite l'emprise au sol pour une habitation type T4.

Il convient donc de prévoir une pente de toit plus traditionnelle et en adéquation avec la typologie du village.

Pour une meilleure intégration dans l'environnement et le respect de l'habitat voisin, la nouvelle règle de pente des toitures dans ce secteur sera comprise entre 35° à 50°, ce qui évitera la problématique de toits trop pentus et permettra une surface au sol nécessaire pour une habitation de type 4.

Il convient de prévoir également l'aspect des «lucarnes jacobines » et « lucarnes rampantes » (nombres de pans, pente). La couverture de ces derniers devra être construite avec les mêmes matériaux que la toiture principale.

Cette modification a un impact sur le document suivant du PLU : règlement du PLU, comme exposé ciaprès.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Article avant la modification

« ...

Dispositions supplémentaires en secteur UA:

Dans les secteurs impactés par un périmètre de préservation des bâtiments remarquables matérialisés au plan de zonage comme étant patrimoniales, les constructions principales ne pourront dépasser une hauteur de 8m au faîtage. Des pignons seront obligatoires et travaillés. La toiture comportera un nombre de pans pair. La toiture sera comprise entre 50° et 65° et la couverture sera composée de tuiles mécaniques de type terre cuite naturelle rouge. Les façades visibles depuis l'espace publique seront composé d'au moins 60% de brique ton rouge ».

Article après la modification (les modifications ou ajouts apparaissent en rouge)

«...

Dispositions supplémentaires en secteur UA :

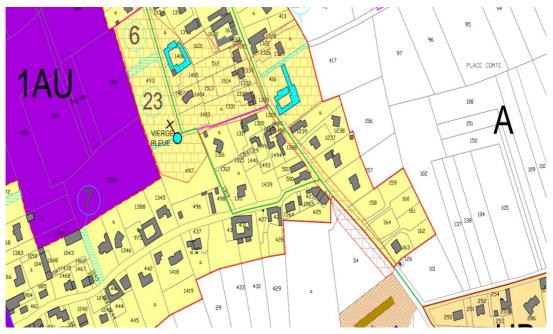
Dans les secteurs impactés par un périmètre de préservation des bâtiments remarquables matérialisés au plan de zonage comme étant patrimoniales, les constructions principales ne pourront dépasser une hauteur de 8m au faîtage. Des pignons seront obligatoires et travaillés. La toiture comportera un nombre de pans pair. La toiture sera comprise entre 35° et 50° et la couverture sera composée de tuiles mécaniques de type terre cuite naturelle rouge. Si elles existent, les « lucarnes jacobines» seront à 2 ou 3 pans avec une pente minimum de 35° et les « lucarnes rampantes » seront à un pan avec une pente minimum à 25°; leur couverture devra être réalisée avec les mêmes matériaux que la toiture principale. Les façades visibles depuis l'espace publique seront composées d'au moins 60% de brique ton rouge. »

4 Correction d'une erreur matérielle sur le zonage des secteurs impactés par un périmètre de préservation des bâtiments remarquables

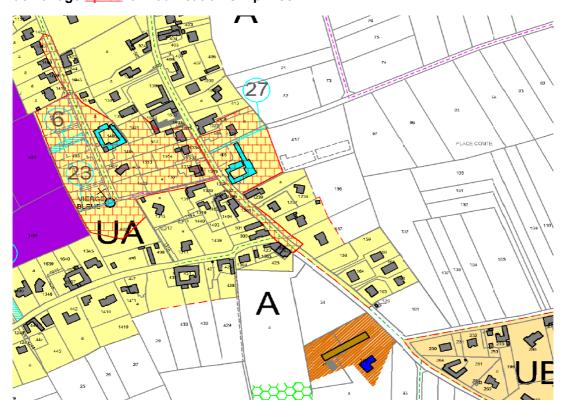
Le périmètre actuel autour de l'ancienne « ferme Cattoen », rue Roger Salengro, s'étend jusqu'au rond-point et déborde sur la zone A. Celle-ci n'étant pas constructible et très éloignée du bâtiment à protéger, il faut corriger ce tracé .

4.1 <u>Impact sur le plan de zonage</u>

Plan de zonage avant la modification simplifiée



Plan de zonage après la modification simplifiée



4.2 Impact sur le règlement du PLU

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'y a plus de secteur impacté par un périmètre de préservation des bâtiments remarquables en zone A. Le point du règlement correspondant au sein de l'article A11 n'a donc plus lieu d'être.

Article avant la modification

« (...)

Dans les secteurs impactés par un périmètre de préservation des bâtiments remarquables matérialisés au plan de zonage comme étant patrimoniales, les constructions principales ne pourront dépasser une hauteur de 8m au faitage. Des pignons seront obligatoires et travaillés. La toiture comportera un nombre de pans pair. La toiture sera comprise entre 50° et 65° et la couverture sera composée de tuiles mécaniques de type terre cuite naturelle rouge. Les façades visibles depuis l'espace publique seront composé d'au moins 60% de brique ton rouge. »

Article après la modification (les modifications ou ajouts apparaissent en rouge)

« (...)

Dans les secteurs impactés par un périmètre de préservation des bâtiments remarquables matérialisés au plan de zonage comme étant patrimoniales, les constructions principales ne pourront dépasser une hauteur de 8m au faitage. Des pignons seront obligatoires et travaillés. La toiture comportera un nombre de pans pair. La toiture sera comprise entre 50° et 65° et la couverture sera composée de tuiles mécaniques de type terre cuite naturelle rouge. Les façades visibles depuis l'espace publique seront composé d'au moins 60% de brique ton rouge. »

5 Modification de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) du centre.

Il est prévu de modifier l'OAP du centre :

- afin de supprimer la notion du nombre de maisons à l'ha, notion qui n'a pas été reprise dans le SCOT (qui était en cours d'élaboration lors de la dernière modification de notre PLU); celui-ci prévoit désormais une « urbanisation raisonnée ». En effet, le SCOT décline « le compte foncier à l'échelle des EPCI et laisse soin aux futurs PLU de le ventiler à l'échelle des communes selon le cadre donné par l'armature urbaine notamment ».
- afin de revoir le type d'habitat proposé pour être en adéquation avec les besoins : compte-tenu de l'effort consenti ces dernières années pour les constructions à caractère social avec les réalisations aux Tourelles (programmation initiale + programmation 2016/2017) et rue Pasteur (programmation en cours de réalisation et programmation envisagée au niveau du presbytère), il est prévu d'ajuster le pourcentage de logements sociaux et de ne pas préciser leur typologie. De même, le découpage annuel de la répartition du type de logement indiqué dans le « tableau de phasage » n'est pas réaliste et sera supprimé.
- afin de corriger une erreur matérielle sur la définition des parcelles incluses au sein du périmètre de l'OAP: les parcelles A 468 pour partie et A 1384 n'ont pas été reprises dans ce plan de l'OAP alors qu'elles sont en 1AU. A l'inverse, les parcelles A 468 pour partie (a) et A 486 pour petite partie, actuellement en zone UA et en cours construction, sont à supprimer du périmètre de l'OAP.

Cette modification a un impact sur le document suivant du PLU : OAP du centre, comme exposé ciaprès.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU CENTRE

Partie « Conditions d'équipement de la zone (Accès et circulations) » avant modification

La D955 étant un axe majeur au niveau communal et local, la multiplication des accès pourrait devenir encombrante. Un unique accès à la zone sera donc réalisé depuis cette route.

Les accès aux constructions permettront une bonne visibilité et seront pensés dans le but de ne pas entraver la circulation.

Les voies de circulation à l'intérieur de la zone seront des zones de rencontre : la priorité est aux piétons, puis aux cyclistes, enfin aux autres véhicules.

En ce qui concerne le stationnement, il sera préférable, de par la situation de la zone, de le prévoir sur chaque lot. Le règlement de zone donne des règles en ce sens.

Une placette de retournement est prévue pour assurer l'accès à la zone 3.

Partie « Conditions d'équipement de la zone (Accès et circulations) » après modification

La D955 étant un axe majeur au niveau communal et local, la multiplication des accès pourrait devenir encombrante. Un unique accès à la zone sera donc réalisé depuis cette route.

Les accès aux constructions permettront une bonne visibilité et seront pensés dans le but de ne pas entraver la circulation.

Les voies de circulation à l'intérieur de la zone seront des zones de rencontre : la priorité est aux piétons, puis aux cyclistes, enfin aux autres véhicules.

Ces 2 zones de rencontre (traversées) en sens unique seront positionnées en fonction de l'aménagement.

En ce qui concerne le stationnement, il sera préférable, de par la situation de la zone, de le prévoir sur chaque lot. Le règlement de zone donne des règles en ce sens.

Une placette de retournement est prévue pour assurer l'accès à la zone 3.

Partie « Programme envisagé » avant modification

« La réflexion portée par les élus mène à la création d'une zone d'habitat où chacun pourra trouver sa place. A partir du constat fait en page 1 du présent document, au moins 10% des logements à venir devront être des lo-

gements locatifs sociaux (LLS) et au moins 10% des logements à venir devront être réalisés pour de l'accession à la propriété dans les zones 1 et 2.

La Commune manque de petits logements. De ce fait, sur l'ensemble des logements à venir, au moins 15% des logements devront être des T2 ou T3 avec la même clé de répartition que ci-dessus.

A proximité de l'école, l'usage de logements intermédiaires (1 logement en rez-de-chaussée et 1 logement au 1er étage) est recommandé.

La densité du secteur devra être de 18 logements par hectare.

Le rythme de construction devra suivre une cadence maximum de 15 logements annuels.

Sur les 5,6ha de surface nette et en conclusion, l'opération devra suivre le déroulé présent en annexe de la présente OAP. »

Partie « Programme envisagé » après modification (les modifications ou ajouts apparaissent en rouge)

« La réflexion portée par les élus mène à la création d'une zone d'habitat où chacun pourra trouver sa place. A partir du constat fait en page 1 du présent document, au moins 5% des logements à venir devront être des logements locatifs sociaux (LLS) et au moins 5% des logements à venir devront être réalisés pour de l'accession à la propriété dans les zones 1 et 2.

La Commune manque de petits logements. De ce fait, sur l'ensemble des logements à venir, au moins 15% des logements devront être des T2 ou T3 avec la même clé de répartition que ci-dessus.

A proximité de l'école, l'usage de logements intermédiaires (1 logement en rez-de-chaussée et 1 logement au 1er étage) est recommandé.

La densité du secteur devra être de 18 logements par hectare.

Afin de se conformer aux prescriptions du SCOT, il n'est plus fait mention de densité minimum de maisons à l'ha.

Le rythme de construction devra suivre une cadence maximum de 15 logements annuels.

Quinze logements seront autorisés par année civile (tous types confondus).

Sur les 5,6ha de surface nette, l'opération devra suivre le déroulé présent en annexe de la présente OAP ce présent déroulé. »

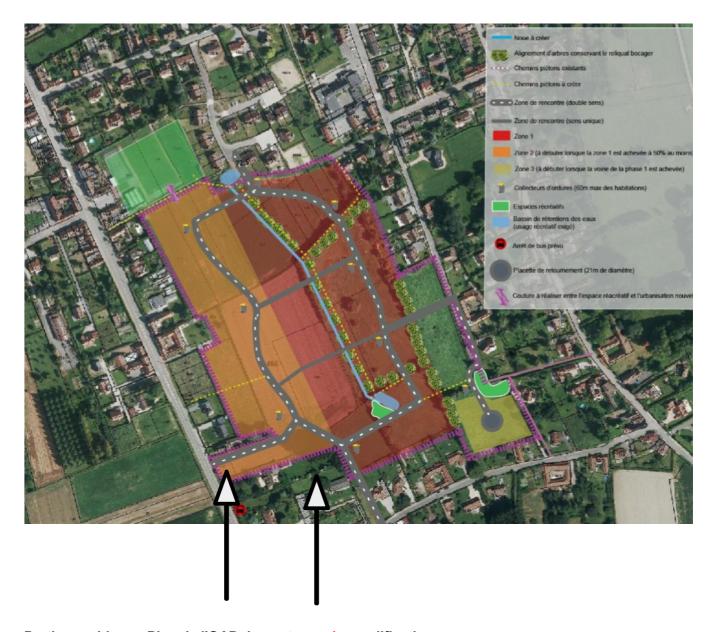
Partie « tableau de phasage » avant modification

L'OAP comprend en sa page 3 un tableau de phasage très détaillé, par typologie de logements.

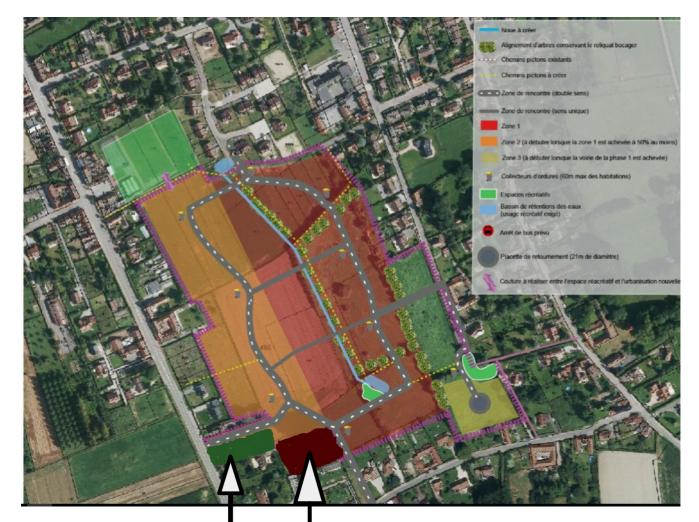
Partie « tableau de phasage » après modification

La tableau de phasage en page 3 est supprimé.

Partie graphique : Plan de l'OAP du centre avant modification



Partie graphique : Plan de l'OAP du centre après modification



Parcelles A 469 partie et A 486 partie supprimées du périmètres de l'OAP car en zone UA

> Parcelles A 468 partie (a) et A 1384 partie incluses dans le périmètre de l'OAP car en zone 1AU

Zones U et opérations d'aménagement d'habitations groupées (+ de 10) : création d'une règle relative à l' (aux) espace(s) commun(s) hors des voies publiques

Dans l'idée de préservation du cadre de vie et dans un intérêt environnemental, comme cela est déjà prévu dans le règlement de la zone 1AU, la présente modification a pour but de prévoir, dans toutes les zones urbaines (U), pour les projets d'habitations groupées (aménagement ou construction de 10 maisons ou plus), un ou plusieurs espaces communs et verts (hors voirie) d'un minimum de 10% de la superficie des parcelles concernées par le projet.

Cette obligation sera une faculté (et donc non obligatoire) pour les constructions à caractère social.

Cette modification a un impact sur le document suivant du PLU : règlement du PLU, comme exposé ciaprès.

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

Article avant la modification

« Les clôtures végétales seront de préférence composées d'essences de la liste jointe en annexe.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences localement répandues (voir liste en annexe).

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les hangars, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure. »

Article après la modification (les modifications ou ajouts apparaissent en rouge)

« Les clôtures végétales seront de préférence composées d'essences de la liste jointe en annexe.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences localement répandues (voir liste en annexe).

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les hangars, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure. «

Les opérations d'aménagement d'habitations groupées (aménagement ou construction de 10 maisons ou plus, hors constructions à caractère social pour lesquelles c'est une faculté) doivent comporter au moins 10 % d'espace commun de détente aménagé (pelouse et/ou végétation plantée(s)) situé hors des voies publiques dont les deux tiers d'un seul tenant.

Pour les opérations mixtes (logements à caractère social et logements n'ayant pas le caractère social), les constructions à caractère social n'entrent pas en compte dans le calcul des 10 maisons.»

7 Règlement spécifique pour les clôtures en zones inondables repérées au plan de zonage par les indices « i » ou « j »

Comme pour les remblais qui sont interdits dans les zones inondables repérées au plan de zonage par les indices « i » et « j », sauf pour les accès aux constructions, et afin de ne pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux, il convient de réglementer le type de clôture autorisé en zones inondables repérées au plan de zonage par les indices « i » ou « j ».

Cette modification a un impact sur le document suivant du PLU : règlement du PLU, comme exposé ciaprès.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

d) Clôtures

Article avant la modification

« Pour les constructions nouvelles, les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec la construction. Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux carrefours.

Toutes les clôtures sur rue et en limites séparatives ne peuvent dépasser les 2 mètres et elles doivent être constituées soit :

- d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage,
- de grilles (pouvant éventuellement être opaques),
- d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages.

Les murs d'intimité sont autorisés en limite séparative arrière des constructions, sur toute la longueur du terrain à compter de la façade arrière et sur une hauteur maximum de 2 mètres.

Article après la modification (les modifications ou ajouts apparaissent en rouge)

« Pour les constructions nouvelles, les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec la construction. Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux carrefours.

Toutes les clôtures sur rue et en limites séparatives ne peuvent dépasser les 2 mètres et elles doivent être constituées soit :

- d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage,
- de grilles (pouvant éventuellement être opaques),
- d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages.

Les murs d'intimité sont autorisés en limite séparative arrière des constructions, sur toute la longueur du terrain à compter de la façade arrière et sur une hauteur maximum de 2 mètres.

Afin de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux, les murs bahuts sont interdits en zones inondables repérées au plan de zonage par les indices « i » ou « j ». De même, dans ces zones « i » et « j », les murs d'intimité devront présenter une perméabilité supérieure à 95 % sur une hauteur de 50 cm par rapport au niveau naturel du terrain.

(...) »

8 Modification d'un point du règlement pour les zones Agricoles « A » (Article A02)

Afin de préserver le caractère agricole de la zone tout en conservant cette possibilité de changement de destination de bâtiments agricoles, il convient de préciser la règle du changement de destination de bâtiments à usage agricole, pour les bâtiments identifiés au plan de zonage.

Cette modification a un impact sur le document suivant du PLU : règlement du PLU, comme exposé ciaprès.

ARTICLE A 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Article avant la modification

« Les dispositions du règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Sont autorisées les constructions ou installations agricoles sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article A 01 :

(...)

- Le changement de destination de bâtiments à usage agricole, aux conditions suivantes réunies :
 - Être identifié sur le plan de zonage
 - Les travaux de restauration ou modification doivent respecter rigoureusement la qualité architecturale du bâtiment.
 - La nouvelle destination est soit à usage principal d'habitation, soit à destination d'activités commerciales telles que vente de produits locaux, restaurants, gîtes ruraux, chambres d'hôtes ou d'étudiants.
 - Les transformations autorisées doivent se limiter au volume bâti existant.
 - L'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par le réseau d'électricité. La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants (voirie, assainissement, eau potable, électricité).

(...) »

Article après la modification (les modifications ou ajouts apparaissent en rouge)

« Les dispositions du règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Sont autorisées les constructions ou installations agricoles sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article A 01 :

(...)

- Le changement de destination de bâtiments à usage agricole, aux conditions suivantes réunies :
 - Être identifié sur le plan de zonage
 - Les travaux de restauration ou modification doivent respecter rigoureusement la qualité architecturale du bâtiment.
 - La nouvelle destination est soit à usage principal d'habitation, soit à destination d'activités commerciales telles que vente de produits locaux, restaurants, gîtes ruraux, chambres d'hôtes ou d'étudiants.
 - Selon le cas :
 - → lorsque l'exploitation est en activité : la nouvelle destination est à usage principal d'habitation de l'exploitant exclusivement et/ou à destination d'activités commerciales telles que vente de produits locaux, restaurants, gîtes ruraux, chambres d'hôtes ;
 - → lorsque l'exploitation n'est plus en activité : la nouvelle destination est à usage d'habitation et/ou à destination d'activités commerciales telles que vente de produits locaux, restaurants, gîtes ruraux, chambres d'hôtes ou d'étudiants, soit à usage d'activité de loisirs.
 - Les transformations autorisées doivent se limiter au volume bâti existant.
 - L'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par le réseau d'électricité. La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants (voirie, assainissement, eau potable, électricité).

(...) »

9 Modification de l'article UE 07 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)

Zone UE : zone urbanisée à des fins d'activités économiques artisanales, commerciales et tertiaires.

Afin de permettre une meilleure implantation des bâtiments dans la zone UE tout en préservant une distance suffisante avec les habitations en zones urbaines, il convient de déterminer la limite de constructibilité des 15mètres.

Cette modification a un impact sur le document suivant du PLU : règlement du PLU, comme exposé ciaprès.

ARTICLE UE 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Article avant la modification

« Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 4 mètres minimum.

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites des zones à vocation d'habitat, d'une distance minimale de 15 mètres.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives ou observer un recul minimum de 0,50m par rapport à ces limites. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

En bordure des fossés existants, en limite séparative, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres à partir de l'axe de ce fossé, afin de pouvoir réaliser leur entretien (figurant sur le plan annexé au règlement). »

Article après la modification (les modifications ou ajouts apparaissent en rouge)

« Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 4 mètres minimum.

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites des zones à vocation d'habitat des constructions des habitations principales qui sont en dehors de la zone UE d'une distance minimale de 15 mètres.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives ou observer un recul minimum de 0,50m par rapport à ces limites. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

En bordure des fossés existants, en limite séparative, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres à partir de l'axe de ce fossé, afin de pouvoir réaliser leur entretien (figurant sur le plan annexé au règlement). »

10 Impact de la modification simplifiée sur les documents du PLU

10.1 Impact de la modification simplifiée sur le rapport de présentation

Le rapport de présentation du PLU sera complété par l'exposé des motifs de la présente modification simplifiée .

→ La répartition des zones urbaines et non urbaines n'est pas modifiée.

10.2 <u>Impact de la modification simplifiée sur le règlement</u>

Le règlement du PLU, dans sa section IV « REGLEMENT DE ZONE », sera modifié dans ses articles suivants :

Rappel: U: zone urbaine mixte // UE: zone d'activités de la gare // A: zone agricole

- 1) L'article U 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords Partie d) Clôtures en zone « i » ou « j » (page 16) et partie « Dispositions supplémentaires en secteur UA » (page 17)
- 2) L'article A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords Partie «secteurs impactés par un périmètre de préservation des bâtiments remarquables » supprimée (page 51)
- 3) L'article U 13 : Obligations en matières d'espaces libres et de plantations (page 18)
- 4) L'article A 02 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions partie « changement de destination de bâtiments à usage agricole » (pages 44 et 45)
- 5) L'article UE 07 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (page 22)
- 10.3 Impact de la modification simplifiée sur les plans de zonage.

Suppression des réserves N°20, 24, 28 et 29:

Modification du quadrillage de la zone « périmètre de préservation des bâtiments remarquables »

- 10.4 Impact de la modification simplifiée sur l'OAP du centre.
- Précision sur les zones de rencontres ;
- Modification de la partie « programme envisagé » ;
- Suppression du « tableau de phasage » ;
- Modification du plan de l'OAP.

Philippe DELCOURT, Maire