

MOUCHIN

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Notice explicative

Approuvée le :	27 février 2020
----------------	-----------------

Sommaire

<i>Sommaire</i>	1
I. Introduction : la procédure de modification simplifiée du PLU.....	2
II. Situation géographique et administrative de la commune	5
a) Contexte général	5
b) Documents supra-communaux	5
III. Objets et justifications de la modification simplifiée.....	7
1. Modification de l'OAP de la zone 1AU rue de Saint-Amand	7
a) Ce que prévoit le PLU opposable	7
b) L'objectif de la modification.....	7
c) Justifications de la modification.....	8
d) Changements apportés sur les pièces.....	10
2. Modifications apportées au règlement en termes de distances d'implantations en zones U et AU	12
a) Ce que prévoit le PLU opposable	12
b) L'objectif et les motivations de la modification	12
c) Changements apportés sur les pièces.....	13
3. Modifications apportées au règlement en termes de toitures terrasses en zones U et AU	14
a) Ce que prévoit le PLU opposable	14
b) L'objectif et les motivations de la modification	14
c) Changements apportés sur les pièces.....	14
4. Modifications apportées au règlement en termes d'aspect des toitures en zones U et 1AU	15
a) Ce que prévoit le PLU opposable	15
b) L'objectif et les motivations de la modification	15
c) Changements apportés sur les pièces.....	15
5. Modifications apportées au règlement en termes de stationnement en zones U et AU	16
a) Ce que prévoit le PLU opposable	16
b) L'objectif et les motivations de la modification	16
c) Changements apportés sur les pièces.....	16
6. Modifications apportées au règlement en termes de clôtures en zones U et AU	17
a) Ce que prévoit le PLU opposable	17
b) L'objectif et les motivations de la modification	17
c) Changements apportés sur les pièces.....	19
7. Modifications apportées au règlement en termes de voirie, en zones U et AU	20
a) Ce que prévoit le PLU opposable	20
b) L'objectif et les motivations de la modification	20
c) Changements apportés sur les pièces.....	21
8. Modifications apportées au règlement en termes de plantations et d'espaces verts sur les zones U et AU.....	23
a) Ce que prévoit le PLU opposable	23
b) L'objectif et les motivations de la modification	23
c) Changements apportés sur les pièces.....	23
IV. Impact sur l'environnement	24
V. Compatibilité avec les documents supra-communaux.....	24

I. Introduction : la procédure de modification simplifiée du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de Mouchin a été approuvé par délibération du conseil municipal le 15 janvier 2018. A l'usage, il s'avère nécessaire d'adapter certains points réglementaires et l'OAP d'une zone 1AU (ouverte à l'urbanisation).

Les procédures d'évolution du PLU ont été profondément remaniées par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012¹, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2013, avec un régime transitoire. Il existe une grande diversité de procédures pour faire évoluer un PLU. Quatre procédures sont aujourd'hui envisageables : la révision générale, la révision allégée (avec examen conjoint du projet par les personnes publiques associées), la modification, ou la modification simplifiée (sans enquête publique).

Selon l'article L.153-41 du code de l'Urbanisme le projet de modification est soumis à enquête publique dans l'un de ces cas :

- Une majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Une diminution des possibilités de construire ;
- Une réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

L'article L.153-45 du code de l'Urbanisme continue en énonçant :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».

L'article L.153-46 dispose : *« Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.*

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée ».

En l'espèce, la procédure d'évolution consiste à :

- Apporter des rectifications mineures au règlement :

- Ajouter des obligations en matière de stationnement pour les habitations en cas de création de logement par changement de destination ou division en zones U et AU ;
- Simplifier les obligations chiffrées de création d'espace vert en zones U et AU (10%) ;
- Adapter les règles de voirie en termes de largeur de chaussée et les règles concernant la création d'impasse pour la desserte d'habitation ;
- Autoriser les toitures terrasses sans condition de végétalisation ;

¹ Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme

- Intégrer des exceptions aux règles d'aspect des toitures pour les abris de jardins et les annexes non accolées et assouplir les règles sur les teintes des toitures ;
- Intégrer des exceptions pour les éléments mineurs de façades pour les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
- Interdire les clôtures pleines de plus d'1,2m de haut sur rue et sur la profondeur des marges de recul ;
- Ajouter des exemples (photographies) de clôtures interdites pour préciser les attentes de la commune à ce sujet.

- Adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmatons de la zone 1AU rue de Saint Amand :

- Supprimer le secteur privilégié pour la création d'un parking visiteurs, ce secteur étant surdimensionné par rapport aux obligations de créations de places de stationnement pour les visiteurs et consommateur de foncier : il s'agit de maintenir les obligations en matière de stationnement sans les cibler sur le schéma d'aménagement ;
- Rendre moins précises les attentes en matière de création d'un équipement en entrée de zone : l'OAP précisait qu'une crèche devait être implantée, or la commune souhaite ouvrir davantage de possibilités pour autoriser, par exemple, des équipements ou services à la personne ;
- Ajouter des principes de liaisonnement à minima piéton avec l'existant, pour favoriser les déplacements en modes doux plutôt qu'en voiture ;
- Redéfinir l'espace paysager à créer, pour le rendre plus visible et pour permettre une meilleure orientation des futures constructions.

La procédure correspondante est donc **la modification simplifiée, sans enquête publique.**

Le recours à une révision générale du Plan n'est pas de rigueur, puisqu'aucune orientation du PADD n'est modifiée ni remise en cause.

Le recours à une révision allégée n'est pas de rigueur, puisque les modifications ne correspondent pas à celles listées par l'article L153-31 du code de l'urbanisme, à savoir :

- « Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables » :

→ la modification simplifiée du PLU n'entraîne aucun changement sur le PADD.

- « Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière » :

→ la modification simplifiée n'entraîne aucun changement sur le plan de zonage, ni sur les règles de protection d'espace boisé classé.

- « Réduire 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 » :

→ La modification n'entraîne aucune suppression de protection, ni aucune évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

- « Ouvrir 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 » :

→ la modification n'entraîne pas d'ouverture à l'urbanisation de zone à urbaniser.

- « Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté » :

→ la modification ne crée pas d'OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC.

La procédure requise n'est pas non plus une modification de droit commun (avec enquête), puisqu'elle n'entraîne pas :

- « Une majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan » :

→ Aucun changement engendré par la modification du règlement n'entraîne une majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan :

- Les règles d'emprise au sol, de limite de hauteur des constructions, d'implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives ne sont pas modifiées à plus de 20% : la modification du PLU n'entraîne donc pas de majoration de plus de 20% des possibilités de construire car n'impacte pas la volumétrie et l'implantation des futures constructions.

→ Aucun changement engendré par la modification de l'OAP n'entraîne de diminution des possibilités de construire :

- La suppression de l'emplacement privilégié pour la création d'un parking visiteurs offre davantage de possibilités dans l'aménagement et la configuration des futurs voiries, espaces publics et constructions, mais n'induit pas une augmentation des capacités de construction au sein de la zone de plus de 20% : l'emprise schématique du parking, telle que reprise sur l'OAP, représente une surface d'environ 1500m², sur un total de 15000m², soit 10% de la surface de la zone 1AU.

- « Une diminution des possibilités de construire » :

→ Aucun changement engendré par la modification du règlement n'entraîne une diminution des possibilités de construire :

- Comme justifié ci-dessus, les modifications ne portent pas sur les règles de volumétrie et d'implantation des constructions : elles ne sont donc pas de nature à induire une diminution des possibilités de construire.

→ Aucun changement engendré par la modification de l'OAP n'entraîne de diminution des possibilités de construire.

- « Une réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser » :

→ Aucune zone urbaine ou à urbaniser n'est modifiée : aucun changement ne sera apporté au plan de zonage.

L'article L.153-47 détaille ensuite le déroulement de la procédure de la modification simplifiée :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public

pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ».

II. Situation géographique et administrative de la commune

a) Contexte général

La commune de Mouchin est située dans le département du Nord, à la frontière avec la Belgique. Située entre l'axe Lille-Valenciennes, elle se trouve à un peu plus de 30 minutes du centre de Lille (25 km), à 30 minutes de Valenciennes (30 km) et à une quarantaine de minutes du Douaisis. Sa proximité avec l'autoroute A23 rend la desserte Lille – Valenciennes plus aisée. Tournai (en Belgique) est également une ville rapidement accessible (20 minutes et 13 km), de même que Saint-Amand-les-Eaux, à 14 km au sud-Est, ou encore Orchies, à 7 km au sud-ouest.

Elle appartient à l'arrondissement de Lille et fait partie du canton de Templeuve. Elle est membre d'un établissement public de coopération intercommunale : la Communauté de communes Pévèle-Carembault. De plus, le territoire communal est couvert par le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) de la MEL (Métropole Européenne de Lille), approuvé le 10 février 2017.

Mouchin compte 1397 habitants en 2016, pour une superficie de 9.19 km².

b) Documents supra-communaux

Les PLU doivent être compatibles avec les orientations de documents et lois qui ont une portée juridique supérieure. La hiérarchie des normes pour les PLU est définie par l'article 13 de loi ENE et les articles du code de l'urbanisme.

Deux types de relations entre les documents de planification :

- La **compatibilité** n'est pas définie précisément dans les textes de loi. Il s'agit d'une obligation de non-contrariété : un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.
- La **prise en compte**, est une obligation de ne pas ignorer.

Remarque : La prise en compte, ou en considération, des autres documents d'urbanisme ou relatifs à l'environnement, est une exigence moins forte que l'observation d'un rapport de compatibilité. Il s'agit de faire en sorte que les objectifs énoncés dans le PADD et traduits sous forme prescriptive dans les orientations d'aménagement soient établis en toute connaissance des finalités propres à ces documents.

Les documents supra-communaux qui couvrent la commune de Mouchin :

Mise en compatibilité du PLU avec :

- Le SCoT de la MEL ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Artois-Picardie ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Scarpe Aval ;

Prise en compte du PLU avec :

- Le Schéma Régional Climat – Air – Energie (SRCAE) du Nord Pas de Calais.

III. Objets et justifications de la modification simplifiée

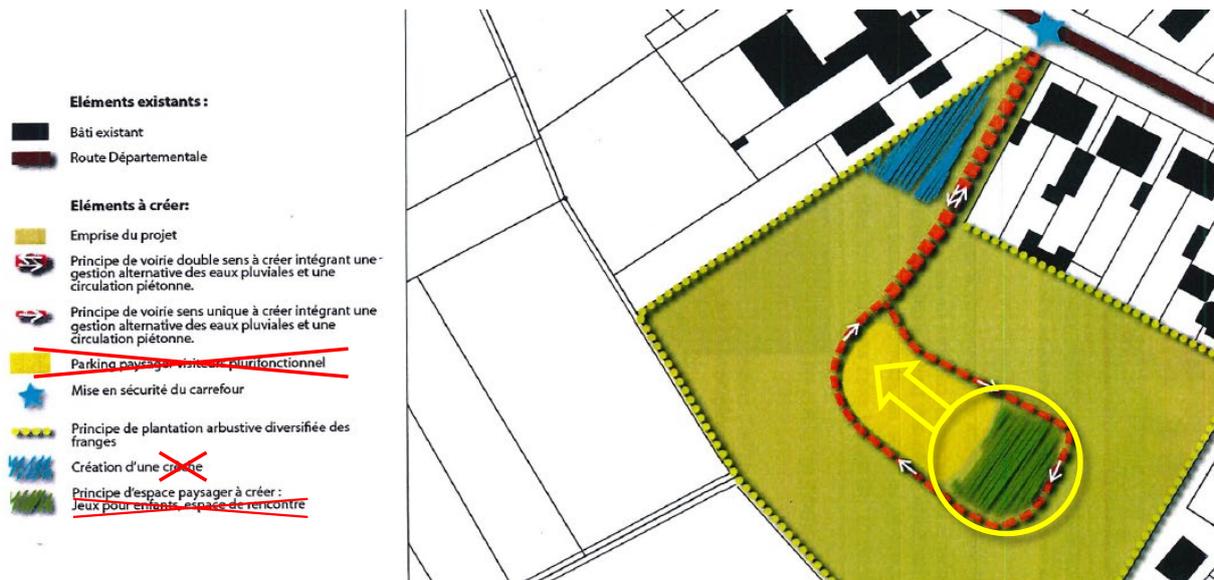
1. Modification de l'OAP de la zone 1AU rue de Saint-Amand

a) Ce que prévoit le PLU opposable



b) L'objectif de la modification

La modification de l'OAP vise à supprimer graphiquement le principe de parking paysager visiteurs plurifonctionnel, à déplacer et à redéfinir le principe d'espace paysager à créer (jeux pour enfants, espace de rencontre), à redéfinir les attentes en termes d'équipements à implanter en entrée de zone et à intégrer des principes de raccordements, à minima piéton, avec le réseau viaire existant.



c) Justifications de la modification

Suppression du principe de parking paysager plurifonctionnel destiné aux visiteurs :

Le but de cette modification est de permettre l'implantation de logements au centre du bouclage de voirie, tout en assurant la réalisation de places de stationnement destinées aux visiteurs en nombre suffisant.

Le parking paysager dédié aux visiteurs représente environ 2/3 de la surface centrale de la zone, soit environ 1500m². Or, cette surface s'avère surdimensionnée par rapport à la surface totale de la zone de projet et au nombre d'habitations à y implanter. En effet, 1500m² de parking représente environ 60 places de stationnement, pour une trentaine de logements, soit 2 places de stationnement visiteurs par logement. En termes de superficie, la surface du parking représente environ 10% de la surface totale du projet.

L'objectif étant avant tout d'optimiser le foncier ouvert à l'urbanisation pour limiter les besoins de créer de nouveaux logements sur des terres agricoles, le principe de stationnement, tel qu'il est représenté sur l'OAP, ne permet pas d'y répondre.

De plus, le positionnement du parking au centre de la zone ne répond à aucune motivation d'ordre urbanistique ou paysager. La création des places de stationnement visiteurs pourrait être plus utile près de l'équipement à prévoir, soit à l'entrée de la zone. Les espaces de stationnement répondraient alors à des besoins générés par l'équipement et par les logements (principe de mutualisation).

La commune souhaite donc supprimer ce principe du schéma de l'OAP pour permettre la création de logements à cet emplacement et atteindre une densité plus importante de logements au sein de la zone 1AU.

Pour autant, des espaces réservés au stationnement des visiteurs sont à prévoir. La légende de l'OAP concernant l'équipement sera donc complétée par un principe de création d'un espace de stationnement plurifonctionnel. Une orientation sera également ajoutée à la rédaction pour assurer la création de places en nombre adapté aux futurs logements et équipement(s).

Modification du principe d'espace paysager à créer :

La suppression du principe de création d'un espace de stationnement visiteurs au centre de la zone 1AU permettra d'envisager la création de logements à cet endroit. Dès lors, il apparaît nécessaire de déplacer l'espace paysager à créer (identifié sur le schéma de l'OAP), en face de son emplacement actuel :

- Cela permettra une meilleure visibilité depuis l'entrée de la zone, donc depuis la rue de Saint-Amand. Ainsi, l'espace paysager étant mieux placé par rapport à l'entrée de la zone, à l'équipement et aux espaces publics (ou ouverts au public) à prévoir, sa fréquentation en sera renforcée.
- Ce déplacement permettra également une meilleure orientation des futurs logements à créer : jardins au sud-ouest.

Il convient également de supprimer les mentions « Jeux pour enfants, espace de rencontre », trop précises, qui pourraient empêcher de créer d'autres types d'espace vert ou d'autres types d'aménagement paysager. Ainsi, il pourra être envisagé, par exemple, la création d'un bassin de tamponnement paysager ou encore un espace naturel (ou espace vert traité en gestion différenciée).

Modification du type d'équipement à prévoir :

L'OAP impose la création d'une crèche en entrée de zone. Cet équipement était prévu pour répondre aux besoins de la commune en matière de structures d'accueil de la petite enfance. En effet, Mouchin souhaiterait pouvoir accueillir, dès le plus jeune âge, les enfants de son territoire pour maintenir ses classes (part du constat que les enfants inscrits dans les équipements d'accueil de la petite enfance des communes voisines poursuivent leur parcours dans les écoles des communes voisines).

Or, le terme de « crèche » apparaît trop ciblé. En effet, la commune souhaite réserver un emplacement pour l'implantation d'un établissement d'accueil dédié à la petite enfance, ce qui peut correspondre, par exemple, à une crèche, mais aussi à une halte-garderie, une micro-crèche, ou encore une structure multi-accueil.

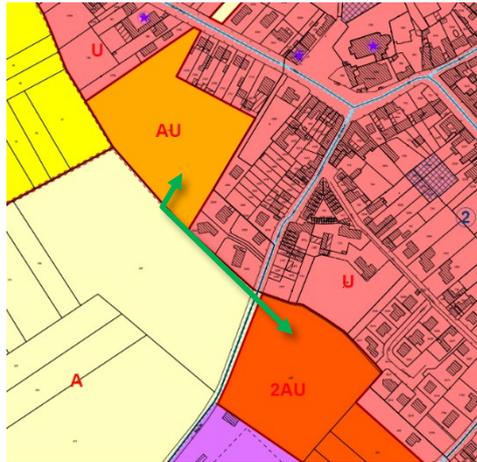
La commune souhaite aussi ouvrir la possibilité d'implanter un plus large panel d'équipements ou service à la personne.

Ainsi, l'OAP est modifiée : le terme « crèche » est remplacé par « équipement ou service à la personne ».

Ajout de principes de liaisonnement avec le tissu urbain existant :

L'OAP impose un bouclage viaire à l'intérieur de la zone, permettant d'interdire la desserte uniquement en impasse des futurs logements. Or, des liaisons à minima piétonnes avec l'existant permettraient de favoriser les modes doux plutôt que l'usage de la voiture pour les courts trajets. De plus, la commune souhaite conserver des perméabilités pour anticiper un éventuel raccordement viaire avec d'autres secteurs urbains.

Par exemple, une perméabilité vers le sud permettrait à l'avenir de raccorder la zone 1AU à la zone 2AU rue du Moulin :



Une perméabilité sur la frange Est permettrait de créer un raccourci piéton vers la rue de Saint-Amand.

d) Changements apportés sur les pièces

Sur l'OAP écrite :

Ajout d'un principe :

- **Prévoir des connexions à minima piétonnes** avec la rue de Saint-Amand et une perméabilité vers le sud de la zone.

Modification du principe de construction d'une crèche :

- Prévoir la construction ~~d'une crèche~~ **d'un équipement ou d'un établissement de service à la personne.**

Modification du principe de création d'un espace vert :

- Offrir un espace ~~de loisir~~ **paysager** pour développer les interactions entre les habitants du quartier.

Sur le schéma d'OAP :



Commune de Mouchin

Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'Aménagement n°1

Éléments existants :



Bâti existant



Route Départementale



Éléments à créer :



Emprise du projet

Principe de voirie double sens à créer intégrant une gestion alternative des eaux pluviales et une circulation piétonne



Principe de voirie sens unique à créer intégrant une gestion alternative des eaux pluviales et une circulation piétonne



Mise en sécurité du carrefour

Principe de raccordement à minima piétonnier



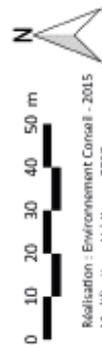
Principe de plantation arbustive diversifiée des franges



Création d'un équipement ou service à la personne et d'un parking plurifonctionnel



Principe d'espace paysager à créer



Modification : Environnement Conseil - 2015
 Modification : Urbanom - 2019
 Source du fond de plan : Cadastre

2. Modifications apportées au règlement en termes de distances d'implantations en zones U et AU

a) Ce que prévoit le PLU opposable

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques ou privées en zone AU :

Le règlement de la zone AU impose un retrait minimum de 5 mètres des constructions par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Or, la commune souhaite prévoir la possibilité, pour des éléments mineurs de la façade ou ceux ne possédant pas l'entrée principale, d'observer un recul moins important.

Implantations par rapport aux limites séparatives en zones U et AU :

Le règlement des zones U et AU, à la sous-section 2, paragraphe 1, impose un recul de 3m des constructions par rapport aux limites séparatives, en précisant que ce recul ne s'applique pas aux débords de toiture. Le règlement autorise l'implantation en limite séparative dans une bande de 15m à compter de la voie de desserte, ou encore pour les bâtiments de faible hauteur et dont la pente du toit n'excède pas 45° et lorsqu'il s'agit de deux bâtiments qui jouxtent ou qui résultent d'opérations conjointes de construction.

b) L'objectif et les motivations de la modification

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques ou privées en zone AU :

L'objectif de la modification est d'imposer le retrait de 5m minimum uniquement à la façade principale du bâtiment, c'est-à-dire celle comportant l'entrée vers le logement, et à la façade comportant l'entrée du garage, et de permettre un retrait moins important, à 3m minimum, pour les autres façades.

Les autres façades peuvent être celles donnant sur d'autres emprises publiques que celle de la voie principale de desserte, tel qu'un pignon donnant sur une voie latérale ou un mail piétonnier.

Celles-ci pourront alors s'implanter à moins de 5m de la voie, tout en assurant un entretien facile des marges d'isolement, par exemple entre la façade et la clôture.

Ainsi, le règlement est complété pour imposer le retrait de 5m minimum à la façade principale et à l'entrée du garage, et pour rendre possible une implantation à 3 mètres minimum plutôt que 5 mètres pour les autres façades.

Cette modification permettra davantage de souplesse dans les futurs projets d'aménagement, qui se doivent d'être de plus en plus denses, tout en conservant des rues aérées et en assurant la possibilité de garer une voiture devant le garage sans qu'elle n'empiète sur le trottoir ou la voie de desserte.

Exemple d'aménagement possible après modification de la règle :



Cette modification ne remet pas en cause les orientations du PADD.

Implantations par rapport aux limites séparatives en zones U et AU :

Le but de la modification est de préciser l'exception faite pour les débords de toiture, pour ne l'appliquer qu'aux débords de toiture de moins de 50cm.

Ainsi, tout débord de toiture de plus de 50cm devra appliquer le recul de 3m par rapport à une limite séparative, sauf dans les cas où la construction en limite séparative est autorisée (dans une bande de 15m par rapport à la voie de desserte ou dans le cas d'un bâtiment d'une hauteur inférieure à 3,2m dont la pente de toiture n'excède pas 45°, ou dans le cas de deux bâtiments qui jouxtent ou qui résultent d'opérations conjointes de construction).

Dans les cas de retrait d'une construction, seul un débord de toiture de moins de 50cm pourra être édifié à moins de 3m de la limite séparative, soit à un recul de minimum 2,5m. Ce recul permettra de garantir un certain ensoleillement des parcelles voisines, en empêchant que des rebords de toiture arrivent sur les limites séparatives, sans pour autant contraindre la constructibilité des parcelles à bâtir.

Cette modification ne remet pas en cause les orientations du PADD.

c) Changements apportés sur les pièces

Sur les implantations par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, le règlement est modifié de la manière suivante :

Article avant modification	Article après modification
Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.	Les façades principales des constructions (façade comportant l'entrée vers le logement) et les façades comprenant l'entrée du garage doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. Ce recul peut être ramené à 3 mètres minimum pour les autres façades.

Sur les implantations par rapport aux limites séparatives, le règlement est modifié de la manière suivante :

Article avant modification	Article après modification
La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux débords de toiture.	La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux débords de toiture de moins de 50 cm.

3. Modifications apportées au règlement en termes de toitures terrasses en zones U et AU

a) Ce que prévoit le PLU opposable

Le PLU régleme les toitures terrasses : elles ne sont autorisées que pour des annexes et ajouts de faible importance par rapport à la construction principale, ou pour d'autres volumes de construction si végétalisées ou équipées de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales réutilisées pour les besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

b) L'objectif et les motivations de la modification

Le règlement, tel qu'il est rédigé, apparait difficilement applicable, car la présence ou non de dispositifs de retenue des eaux pluviales et la réutilisation de celles-ci à des fins domestiques ne peut être contrôlée.

Aussi, la suppression des conditions règlementaires à la réalisation de toitures terrasses permettra de simplifier le règlement et de lever toute incertitude sur la manière de le faire appliquer.

Ce changement est compatible avec le PADD, qui précise que « les élus souhaitent autoriser les constructions contemporaines ».

c) Changements apportés sur les pièces

Le règlement est donc modifié de la manière suivante :

Article avant modification	Article après modification
Les toitures terrasses ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale. Toutefois elles sont autorisées sur les autres volumes à condition d'être végétalisées ou équipées de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales réutilisées pour les besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.	Les toitures terrasses ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale. Toutefois elles sont autorisées sur les autres volumes à condition d'être végétalisées ou équipées de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales réutilisées pour les besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Les toitures terrasses sont admises.

4. Modifications apportées au règlement en termes d'aspect des toitures en zones U et 1AU

a) Ce que prévoit le PLU opposable

Le règlement des zones U et AU instaure des règles strictes en matière de toitures, que ce soit pour les constructions à destination d'habitation ou pour les autres types de construction. Il impose l'aspect tuile de terre cuite avec des couleurs à choisir parmi une liste de teintes. Il précise que ces règles ne s'imposent pas aux toitures terrasses ni aux vérandas, celles-ci pouvant être couvertes par des matériaux translucides.

b) L'objectif et les motivations de la modification

La commune souhaite élargir le champ des exceptions aux annexes et extensions de faible emprise (moins de 25m²) pour ne pas soumettre les abris de jardin, par exemple, à ces règles strictes.

En effet, l'utilisation, sur de petites surfaces de toitures, de matériaux d'aspect métallique, bois ou ardoise (par exemple), ne serait pas de nature à compromettre la qualité du cadre architectural et urbain.

La modification consiste donc à assouplir la règle pour les constructions de faible emprise. Par souci d'harmonie avec l'existant, quelques nouvelles conditions sont apportées : les toitures des annexes et extensions de moins de 25m² ou celles des vérandas devront être réalisées dans les teintes, noires, grises, rouges ou brunes, ou translucides. De plus, les toitures d'extension réalisées dans le prolongement d'une toiture existante doivent avoir le même aspect que la toiture existante pour assurer une certaine harmonie.

D'autre part, la commune souhaite imposer l'aspect terre cuite pour le reste des toitures, mais retirer la référence aux teintes du RAL, qui sont trop précises.

c) Changements apportés sur les pièces

Article avant modification	Article après modification
<p>Dispositions particulières pour les constructions à destination d'habitation : [...] Les couvertures seront réalisées en matériaux d'aspect ou type tuiles de terre cuite choisi parmi les teintes du RAL suivantes [...] à l'exception des toitures terrasses et des vérandas qui pourront être couvertes de matériaux translucides.</p>	<p>Dispositions particulières pour les constructions à destination d'habitation : [...] Les couvertures seront réalisées en matériaux d'aspect ou type tuiles de terre cuite choisi parmi les teintes du RAL suivantes [...] à l'exception des toitures terrasses, des vérandas et des annexes ou des extensions de moins de 25m² qui pourront être couvertes de matériaux translucides. Les toitures des vérandas et des annexes ou extensions de moins de 25m² devront choisir parmi les teintes noires, grises, rouges ou brunes, ou translucides.</p>
<p>Dispositions particulières pour les autres constructions : [...] Les couvertures seront réalisées en matériaux d'aspect ou type tuiles de terre cuite choisi parmi les teintes du RAL suivantes [...] à l'exception des toitures terrasses et des vérandas qui pourront être couvertes de</p>	<p>Les toitures d'extensions réalisées dans le prolongement d'une toiture existante doivent avoir le même aspect.</p> <p>Dispositions particulières pour les autres constructions :</p>

matériaux translucides.	[...] Les couvertures seront réalisées en matériaux d'aspect ou type tuiles de terre cuite choisi parmi les teintes du RAL suivantes [...] à l'exception des toitures terrasses, des vérandas et des annexes ou des extensions de moins de 25m² qui pourront être couvertes de matériaux translucides . Les toitures des vérandas et des annexes ou extensions de moins de 25m ² devront être réalisées dans les teintes noires, grises, rouges ou brunes, ou translucides.
-------------------------	--

5. Modifications apportées au règlement en termes de stationnement en zones U et AU

a) Ce que prévoit le PLU opposable

Le règlement impose la réalisation de places de stationnement pour les constructions à destination d'habitation, à hauteur de 2 minimum par logement, garage non compris.

Cette règle s'applique donc en cas de nouvelle construction, mais aucune règle n'est prévue pour la réalisation de nouveau logement issu d'une division ou d'un changement de destination.

b) L'objectif et les motivations de la modification

La commune souhaite compléter cette règle pour imposer les règles de stationnement aux logements créés par une division (un logement divisé en deux ou plus) ou un changement de destination (par exemple un local d'activité transformé en habitation). Ainsi, les obligations en matière de stationnement ne s'appliqueraient pas uniquement aux nouvelles constructions, mais à tout nouveau logement créé, y compris dans l'existant.

Si les places de stationnement existantes suffisent à répondre aux obligations fixées par le règlement, aucune nouvelle place de stationnement n'est à prévoir en plus de l'existant.

La modification du règlement sur ce point permettra de garantir un nombre de places de stationnement suffisant à tout endroit du tissu urbain ou à urbaniser de la commune, et ainsi d'éviter le stationnement gênant (ou « sauvage »), notamment sur les trottoirs.

Cette modification répond donc à un objectif de sécurité publique.

c) Changements apportés sur les pièces

Le règlement est modifié de la manière suivante :

Article avant modification	Article après modification
Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.	Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Sont exigées au minimum :

Pour les constructions à destination d'habitation deux places de stationnement au minimum par logement (garage non compris).

Pour les logements financés par un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Sont exigées au minimum :

Pour les constructions à destination d'habitation **et pour la création de nouveau logement issue d'une division ou d'un changement de destination** : deux places de stationnement au minimum par logement (garage non compris).

Pour les logements financés par un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

6. *Modifications apportées au règlement en termes de clôtures en zones U et AU*

a) Ce que prévoit le PLU opposable

Le règlement de PLU encadre l'aspect et la hauteur des clôtures dans le but de garantir une certaine harmonie urbaine, tout en offrant aux usagers diverses possibilités de clore leur terrain.

Ainsi, le règlement limite la hauteur des clôtures sur les limites entre le domaine public et le domaine privé à 2m, et précise que celles-ci doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles nues ou de grillages comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80m. Il précise que les grilles nues et grillages doivent être à claire-voie, avec au moins 50% de vide équitablement répartis.

b) L'objectif et les motivations de la modification

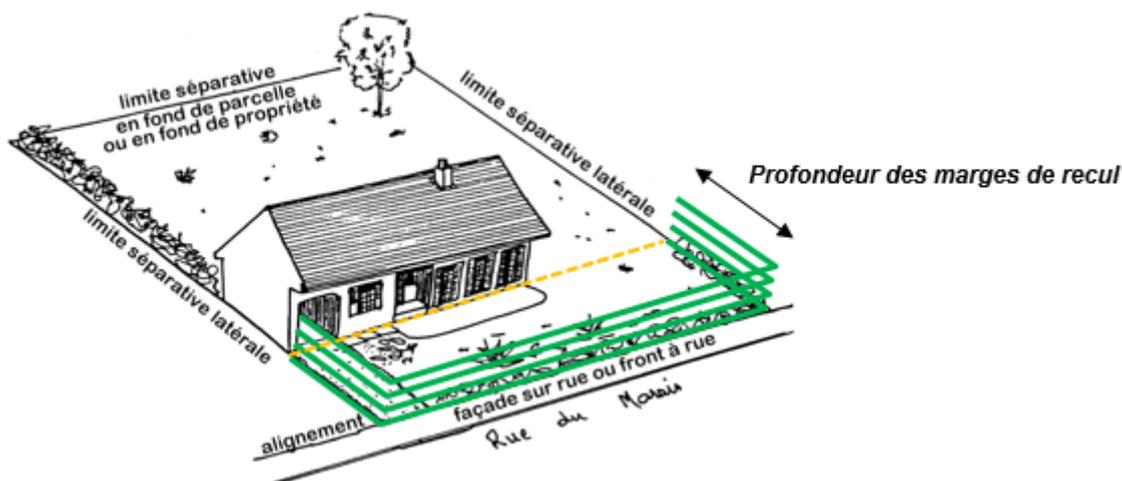
La modification vise plusieurs objectifs :

- 1 - modifier la référence aux limites entre domaine public et domaine privé.
- 2 - Préciser que le cumul des types de clôtures est possible (il ne s'agit pas de critères alternatifs) : une haie peut être doublée de grillage par exemple.
- 3 - Simplifier la rédaction, notamment en supprimant la notion de « grille » ou de « grillage » pour la remplacer par celle de « dispositif à claire-voie ».
- 4- Ajouter la possibilité d'implanter des clôtures pleines ou à claire-voie de moins de 50% de vide à condition de ne pas dépasser une hauteur de 1.2m.
- 5 - Ajouter une interdiction de l'utilisation de lamelles occultantes, en plus de l'interdiction des brises-vues.

1 - La référence aux limites entre domaine public et domaine privé est à remplacer par la notion de clôtures sur rue et sur la profondeur des marges de recul, qui implique de réglementer toute clôture visible du domaine ouvert à la circulation publique.

Ainsi, quel que soit le statut (public ou privé), les clôtures visibles du domaine ouvert au public seront réglementées, y compris les clôtures donnant sur une voie privée (cas d'un lotissement où la voirie n'aurait pas été rétrocédée au domaine public par exemple). Le règlement répondra ainsi à des enjeux urbanistiques et non pas « administratifs ».

Les règles s'appliqueront donc aux clôtures situées à l'avant des constructions, comme illustré sur le schéma suivant :



2 - Il convient de préciser que le cumul des types de clôtures listés dans le règlement est autorisé. Par exemple, une haie peut être doublée d'un dispositif à claire voie et/ou d'un mur-bahut (ou autre type de clôture autorisé). Le règlement, tel que rédigé initialement, pouvait laisser entendre qu'un choix devait être opéré entre les types de clôtures, autrement dit, qu'une haie ne pouvait être édifiée en plus d'un grillage ou d'une grille... La modification vise à clarifier la règle.

3 - La notion de grille ou grillage n'étant pas définie et renvoyant, dans les deux cas, à la notion de claire-voie avec un vide de plus de 50% équitablement réparti, la commune souhaite simplifier la rédaction. Ainsi, les notions de « grille » et de « grillage » sont supprimées et remplacées par la notion de « **dispositif à claire-voie** d'au moins 50% de vide équitablement répartis ». Cette formulation apparaît plus souple mais répond toujours à l'objectif initial, à savoir éviter l'implantation de murs pleins de grande hauteur, qui auraient pour effet de « cloisonner » l'espace public. La modification simplifie la règle tout en assurant des vues ouvertes et aérées depuis l'espace public.

4 - La commune souhaite permettre l'implantation de clôtures pleines ou de dispositifs à claire voie de moins de 50% à condition qu'elles ne dépassent pas 1,2m de hauteur. A moins d'1,2m, l'implantation de clôtures pleines n'aura pas pour effet de cloisonner l'espace public mais laissera des perspectives visuelles larges depuis la rue.

5 - La commune souhaite interdire l'utilisation des dispositifs de type lamelles occultantes sur les grillages, pas soucis d'esthétique. En effet, ce type de procédé n'est pas souhaitable car ne s'intégrerait pas de manière harmonieuse au tissu urbain. Le règlement prévoit d'ores et déjà des règles strictes en matière de teintes autorisées pour les murs bahuts de manière à maintenir ou à mettre en valeur le village : ajouter l'interdiction de lamelles occultantes sur grillage vient conforter cet objectif.

c) Changements apportés sur les pièces

Article avant modification	Article après modification
<p>Les clôtures, sur les limites entre le domaine public et le domaine privé doivent être constituées soit par des haies vives composées d'essences locales (liste en annexe), soit par des grilles nues (claire-voie d'au moins 50% de vide équitablement répartis), soit par des grillages (claire-voie d'au moins 50% de vide équitablement répartis) comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre. Les murets implantés seuls, sont également soumis à la hauteur maximale de 0,80 m. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Les brises vues sont interdits.</p>	<p>La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Les brises vues sont interdits. Les clôtures, sur les limites entre le domaine public et le domaine privé sur rue et sur la profondeur des marges de recul doivent être constituées soit par des haies vives composées d'essences locales (liste en annexe), soit par des grilles nues dispositifs à claire-voie d'au moins 50% de vide équitablement répartis, soit par des grillages (claire-voie d'au moins 50% de vide équitablement répartis) comportant surmontant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 0.60 mètre. Le cumul de ces deux types de clôtures est autorisé. Les murs pleins ou dispositifs à claire-voie de plus de 50% sont autorisés à condition de ne pas dépasser 1,2m de hauteur. L'utilisation de lamelles occultantes et de brises vue sur grille ou grillage est interdite, quelle qu'en soit la hauteur. Les murets implantés seuls, sont également soumis à la hauteur maximale de 0,80 m.</p>

Ajout de photographies de types de clôtures proscrites : Lamelles occultantes :



Brises vues :



7. *Modifications apportées au règlement en termes de voirie, en zones U et AU*

a) Ce que prévoit le PLU opposable

Le règlement précise qu'un chemin de desserte reliant à la voie publique au moins 2 lots ou parcelles est considéré comme un accès. Ainsi, dans le cas de la création d'un lotissement et d'une voirie de desserte de plusieurs lots, la voirie créée est considérée comme chemin d'accès.

Par ailleurs, le règlement indique qu'une voie privée doit avoir une largeur minimale de 4m, de 5m sur une longueur de 10m à compter de la voie publique.

Enfin, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiment.

b) L'objectif et les motivations de la modification

La modification vise à rectifier la définition d'accès :

Les chemins de desserte reliant à la voie publique au moins deux parcelles sont à considérer comme des voiries, et non des accès. En effet, il est nécessaire de soumettre ces portions de voies aux règles applicables en matière de voirie pour la sécurité des usagers et la durabilité des aménagements.

De plus, le fait de considérer comme accès les chemins de desserte d'au moins deux parcelles est une erreur matérielle : il aurait fallu considérer comme accès les chemins de desserte de moins de deux parcelles ou lots et non l'inverse.

Ainsi, la commune souhaite rectifier cette erreur et supprimer cette distinction entre voirie et accès.

Tout chemin ou voirie carrossable et desservant une ou plusieurs parcelles/lots bâtis devra répondre aux règles édictées pour les voiries, en termes de largeur ou encore d'aire de retournement pour les impasses, afin de garantir la sécurité des usagers.

La modification vise à modifier les règles de largeur de voirie pour les adapter aux besoins réels de la commune :

Le rétrécissement de 5 à 4m de la largeur d'une voirie privée à partir de 10m depuis la voie publique ne répond à aucune préoccupation urbanistique ni d'ordre de sécurité publique.

En premier lieu, il convient de ne retirer la référence au statut public/privé de la voirie : celui-ci est susceptible de changer, et une voie privée peut également être ouverte à la circulation publique. Le statut public ou privé n'a pas d'influence sur les usages qui en sont fait.

Quant à la largeur de 5m, puis de 4m à partir de la voie publique, la modification consiste à simplifier la règle en imposant une largeur minimale de 5m sur toute la longueur de voirie. Cette modification permet également d'appliquer la règle quelque soit le statut de la voirie à partir de laquelle elle est tirée (voie privée débouchant d'une autre voie privée par exemple).

La commune souhaite préciser que cette largeur (5m minimum) est attendue en cas de création d'une (ou plusieurs) **habitation(s)**. Pour les autres types de construction, le dimensionnement de la voirie d'accès devra répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble à édifier : cette formulation générale permet d'adapter les largeurs de voirie à la vocation et au dimensionnement des projets à desservir. Par exemple, pour une activité qui nécessite un passage d'engins de chantier ou de camions, la largeur de voirie à imposer pourra être plus importante.

La modification vise à préciser dans quel cas la possibilité de prolonger la voie doit être prévue :

La règle consistait à permettre le prolongement d'une voie en impasse pour offrir la possibilité de créer de nouveaux terrains à bâtir sans avoir à recréer une nouvelle voirie d'accès. Toutefois, cette règle devait être appliquée à toute voie de desserte en impasse, y compris à une voie ne desservant qu'une seule parcelle ou qu'un seul lot.

La commune souhaite rectifier la règle pour ne l'appliquer qu'en cas de voie en impasse desservant plus de deux lots d'habitations. Ainsi, dans le cas de construction en second rang d'urbanisation, qui ne nécessite pas le prolongement de la voie (parce que situé en limite de zone U par exemple), le prolongement de la voie n'est plus obligatoire.

La précision « sans occasionner de destruction de bâtiment » est également à retirer, cette précision n'étant pas nécessaire à l'application de la règle.

c) Changements apportés sur les pièces

Article avant modification	Article après modification
<p><u>Accès</u> Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou servitude de passage.</p> <p>Les terrains dont la longueur de façade est inférieure à 40 mètres ne peuvent comporter qu'un seul accès à la voie publique, conçu en double sens ou deux accès conçus en sens unique.</p> <p>Les terrains dont la longueur de façade est supérieure à 40 mètres peuvent comporter deux accès automobiles à la voie publique.</p> <p>Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...</p> <p>Est également considéré comme accès tout chemin de desserte reliant à la voie publique au moins 2 lots ou parcelles. Dans ce cas la largeur de cet accès ne</p>	<p><u>Accès</u> Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou servitude de passage.</p> <p>Les terrains dont la longueur de façade est inférieure à 40 mètres ne peuvent comporter qu'un seul accès à la voie publique, conçu en double sens ou deux accès conçus en sens unique.</p> <p>Les terrains dont la longueur de façade est supérieure à 40 mètres peuvent comporter deux accès automobiles à la voie publique.</p> <p>Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...</p> <p>Est également considéré comme accès tout chemin de desserte reliant à la voie publique au moins 2 lots ou parcelles. Dans ce cas la largeur de cet accès ne</p>

pourra être inférieure à 4 mètres.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Toutefois, sur une longueur de 10 mètres à compter de la voie publique, telle largeur ne peut être inférieure à 5 mètres.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiment. Toutefois, dans le cas de "placettes" qui participent à une composition d'ensemble, l'opportunité de ne pas prolonger la voie pourra être retenue dans le cadre plus général d'un plan d'aménagement au niveau de la commune.

~~pourra être inférieure à 4 mètres.~~

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

~~Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Toutefois, sur une longueur de 10 mètres à compter de la voie publique, telle largeur ne peut être inférieure à 5 mètres.~~

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Toute voie créée desservant une ou plusieurs habitation(s) doit avoir une largeur minimale de 5m.

Les voies en impasse desservant plus de deux lots d'habitation doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, ~~et~~ Pour une voie en impasse desservant plus de 2 lots d'habitations, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiment. Toutefois, dans le cas de "placettes" qui participent à une composition d'ensemble, l'opportunité de ne pas prolonger la voie pourra être retenue dans le cadre plus général d'un plan d'aménagement au niveau de la commune.

8. Modifications apportées au règlement en termes de plantations et d'espaces verts sur les zones U et AU

a) Ce que prévoit le PLU opposable

Le règlement des zones U et AU prévoit des obligations en matière de création d'espace vert pour les opérations de plus de 10 lots. Le règlement est très précis sur les modalités de réalisation de ces espaces verts.

b) L'objectif et les motivations de la modification

La règle est complexe et difficilement applicable. Cette complexité fait naître certaines incohérences. Par exemple, le morcellement d'un espace vert d'une surface égale ou supérieure à 1500m² est possible, mais uniquement sous la forme de 2 espaces d'au moins 750m² (soit 1500m²) ou de 3 espaces de 750m² soit 2250m².

D'autre part, la notion d' « impératif de plan masse » n'est pas claire.

La commune souhaite donc simplifier la règle pour laisser davantage de souplesses dans les aménagements futurs tout en assurant un minimum de verdissement.

Les 10% d'espaces verts commune ne permettent pas une réelle optimisation du foncier pour du logement. En effet, pour limiter les besoins d'extension urbaine sur les terres agricoles et naturelles, il est nécessaire de privilégier la densification. Ainsi, la commune souhaite abaisser ce taux à 5% d'espaces verts.

La notion d'un seul tenant est également supprimée de manière à laisser davantage de souplesses dans les aménagements futurs. L'obligation d'aménagement d'un seul tenant étant retirée, les exceptions prévues pour répondre à des impératifs de plan masse le sont également.

Enfin, la commune souhaite simplifier la règle de plantations d'arbres de haute-tige en l'appliquant par rapport au nombre de logement et non plus à la surface de plancher. Ainsi, un arbre de haute-tige doit être planté par logement, au minimum.

c) Changements apportés sur les pièces

Article avant modification	Article après modification
<u>Règles particulières</u> Dans les lotissements et opérations groupées de 10 lots et plus, 10% du terrain doivent être traités en espace vert d'un seul tenant, commun à tous les lots et planté. Toutefois, pour répondre à des impératifs de plan masse, le morcellement d'un espace vert, dont la superficie est égale ou supérieure à 1.500 m ² , pourra être admis avec un maximum de 3 espaces séparés, mais aucun de ces espaces ne pourra être inférieur à 750 m ² . Les bandes de terrain plantées le long des voies entre la chaussée et les allées piétonnes peuvent, dès lors qu'elles ont une largeur minimale de 1,50 m, être comptabilisées pour répondre à des impératifs de plan masse dans le cadre des 10% d'espaces verts dans cette hypothèse, elles ne sont pas soumises à la superficie minimale de 750	<u>Règles particulières</u> Dans les lotissements et opérations groupées de 10 lots et plus, 5% du terrain doivent être traités en espace vert d'un seul tenant, commun à tous les lots et planté. Toutefois, pour répondre à des impératifs de plan masse, le morcellement d'un espace vert, dont la superficie est égale ou supérieure à 1.500 m ² , pourra être admis avec un maximum de 3 espaces séparés, mais aucun de ces espaces ne pourra être inférieur à 750 m ² . Les bandes de terrain plantées le long des voies entre la chaussée et les allées piétonnes peuvent, dès lors qu'elles ont une largeur minimale de 1,50 m, être comptabilisées pour répondre à des impératifs de plan masse dans le cadre des 10% d'espaces verts dans cette hypothèse, elles ne sont pas soumises à la superficie minimale de 750

<p>m2.</p> <p>Chaque lot doit être planté à raison d'un arbre de haute tige par 50 m2 de surface de plancher.</p> <p>La création ou l'extension de bâtiment à usage industriel ou agricole est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure.</p>	<p>m2.</p> <p>Chaque lot doit être planté à raison d'un arbre de haute tige par 50 m2 de surface de plancher logement minimum.</p> <p>La création ou l'extension de bâtiment à usage industriel ou agricole est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure.</p>
---	---

IV. Impact sur l'environnement

L'article L.104-3 du code de l'Urbanisme énonce les documents soumis à évaluation environnementale. Mouchin n'est pas couvert pas une zone Natura 2000. La procédure de modification simplifiée doit donc faire l'objet d'un examen au cas par cas pour savoir si la Mission Régionale d'Autorité Environnementale décide de soumettre ou non la procédure à évaluation environnementale stratégique.

V. Compatibilité avec les documents supra-communaux

Le SCoT de Lille Métropole a été approuvé lors du Comité Syndical du 10/02/2017.

Il vise à remplacer le SCOT de Lille Métropole de 2002. Son élaboration a été lancée en 2008 à l'échelle de l'arrondissement de Lille couvrant la Métropole Européenne de Lille, les Communautés de communes du Carembault, de la Haute Deûle, du Pays de Pévèle, du Sud Pévélois et de Weppes ainsi que la commune de Pont-À-Marcq. Cependant, la création de la Communauté de communes Pévèle Carembault (38 communes) le 1^{er} janvier 2014 a nécessité une modification des périmètres des deux SCOT concernés : celui du SCOT de Lille Métropole et celui du SCOT du Douaisis.

Le tableau ci-dessous reprend le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT de Lille Métropole et démontre point par point que la modification simplifiée du PLU est compatible.

1. Garantir les grands équilibres du développement	
La trame urbaine	La modification du PLU n'entraîne pas de changement sur les limites de zones urbaines ou à urbaniser. Les changements apportés au règlement n'entravent pas les possibilités de bâtir.
Assurer un développement compatible avec la préservation de la ressource en eau « grenelle »	La modification n'aura pas d'impact sur la ressource en eau : elle n'entraîne aucun changement de zonage donc aucune zone d'extension supplémentaire.
L'armature verte et bleue	La modification ne remet pas en cause l'armature verte et bleue : les changements apportés sur le zonage et le règlement concernent uniquement les zones urbaines et à urbaniser mais n'impactent en rien les zones naturelles et agricoles, ni les outils de protection.
Le compte foncier	La modification n'entraîne pas de consommation foncière

	supplémentaire d'espace agricole ou naturel. Elle ne remet pas en cause le compte foncier.
2. Améliorer l'accessibilité du territoire et la fluidité des déplacements	
Garantir l'accessibilité à grande échelle	La commune n'est pas concernée.
Organiser la mobilité à l'échelle euro-régionale	La commune n'est pas concernée.
Assurer la fluidité interne du territoire	La commune n'est pas concernée.
3. Répondre aux besoins en habitat dans une dynamique des solidarités	
Assurer les parcours résidentiels par une offre adaptée et diversifiée	La modification n'impacte pas l'offre en logements. Elle ne modifie pas les règles de mixité sociale attendues sur les zones de projet d'habitat (1AU).
S'engager en faveur d'une rénovation ambitieuse du parc de logements	La modification ne porte pas sur les dispositifs de rénovation du parc de logements et ne va pas à l'encontre des projets de rénovation.
Lutter contre les inégalités socio-spatiales	La modification n'est pas concernée.
4. Se mobiliser pour l'économie et l'emploi de demain	
Les principes de localisation du foncier et de l'immobilier économique	La modification ne remet pas en cause le zonage ni les possibilités d'implantation d'activités économiques en zones U et AU, et en zone A pour les activités agricoles.
Les priorités spatiales du développement économique	La commune n'est pas concernée.
Le compte foncier économique	La modification n'entraîne pas de changement de limites de zones donc pas d'ajout de zone d'extension. Elle n'impacte pas le compte foncier économique
5. Organiser le développement commercial métropolitain	
Conforter les centralités commerciales urbaines	La modification ne remet pas en cause les règles en faveur de la mixité fonctionnelle des zones U et AU.
Les conditions d'implantation spécifiques	La commune n'est pas concernée.
6. Viser l'exemplarité en matière environnementale	
Garantir un cadre respectueux des ressources naturelles et de la santé publique	La modification ne remet pas en cause les classements en zone A ou N des espaces à enjeux environnementaux ni les outils de protection des espaces boisés.
Préparer l'avenir énergétique de la métropole et son adaptation au changement climatique	La modification n'impacte pas les possibilités de recourir aux énergies renouvelables et ne s'oppose pas aux constructions passives ou à énergie positive.
7. Offrir un cadre de vie métropolitain de qualité	
Concevoir des espaces publics de qualité porteurs du vivre ensemble	La modification ne remet pas en cause la possibilité de concevoir des espaces publics qualitatifs. Au contraire, les changements apportés sur l'OAP permettront une meilleure intégration de l'espace vert sur la zone 1AU rue de Saint-Amand et favorisera donc son utilisation.
Reconnaître la richesse et la diversité du patrimoine et des paysages	La modification ne remet pas en cause les outils de protection instaurés pour la conservation du patrimoine remarquable
Développer et conforter	La modification du PLU ne remet pas en cause les projets de

l'université, le tourisme, les arts, la culture et les sports	développement des équipements culturels et sportifs.
Mettre en œuvre la métropole intelligente et concernée	La commune n'est pas directement concernée.
8. La démarche « territoire de projets »	
Initier des territoires de projets	La commune n'est pas directement concernée.