

DEPARTEMENT DU NORD
COMMUNE DE TEMPLEUVE

REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Constructibilité des parcelles

Notice explicative

Avril 2013

ARRET PROJET

Vu pour être annexé à la date de
délibération du Conseil Municipal

APPROBATION

Vu pour être annexé à la date de
délibération du Conseil Municipal



SoREPA
80 rue de Marcq
BP 49
59441 WASQUEHAL Cedex

1

1. OBJET DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Depuis la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains *lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, ou concerne un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD (projet d'aménagement et de développement durable) et ne comporte pas de risques graves de nuisance*, elle s'accompagne d'une modification ou d'une révision du document d'urbanisme applicable conformément aux articles L.123-13 et L123-19 du Code de l'Urbanisme.

Suite aux évolutions législatives la procédure de révision simplifiée d'un POS devait se réaliser avant le 1^{er} janvier 2010. Toutefois, au vu de l'annulation du PLU par décision du Tribunal Administratif de Lille en date du 07/10/2010 et confirmé en cours d'appel de Douai le 08/12/2011, la commune de Templeuve conserve la possibilité de réaliser une révision simplifiée du POS afin de réaliser ses projets conformément à l'article L.123-19 du code de l'urbanisme.

D'un point de vue réglementaire, la réalisation de construction sur le secteur de projet n'est pas compatible avec le plan de zonage défini dans le Plan d'Occupation des Sols de Templeuve approuvé par délibération du Conseil Municipal le 27/04/1995.

Il est indispensable que la commune engage une procédure de révision simplifiée du POS conformément aux articles L.123-13 et suivants du Code de l'Urbanisme, afin de rendre applicable la réalisation de constructions dans ce secteur préalablement classé en zone NC.

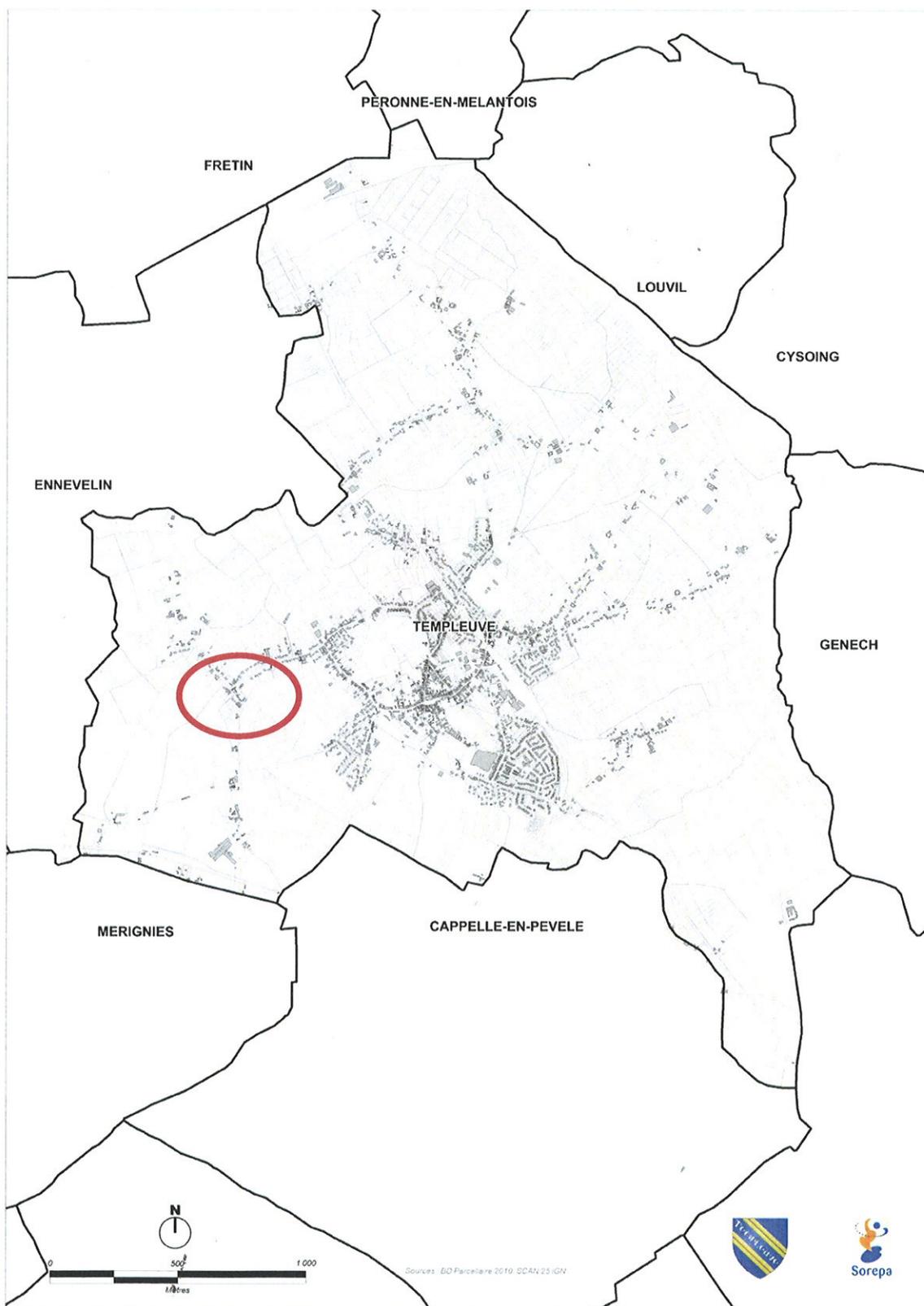
Suite à l'annulation du PLU le 19/10/2010 certaines constructions autorisées par le PLU et en cours de réalisation se sont retrouvées non conformes vis-à-vis du POS remis en application. Cette situation entraîne un préjudice important aux propriétaires des terrains mais également à la municipalité qui se retrouve mis en justice par les propriétaires afin d'obtenir réparation. Au vu de ces éléments, la municipalité souhaite étendre la zone constructible afin d'intégrer les fonds de parcelles qui étaient inscrits au PLU. Ce secteur actuellement en zone NC du document d'urbanisme doit être basculé en zone NB, zone actuellement contiguë pour permettre la réalisation de constructions.

Le Conseil Municipal de Templeuve a décidé par délibération du 12/07/2012 la révision simplifiée du document d'urbanisme en vigueur.

C'est dans ce contexte de révision simplifiée des procédures que s'inscrit la présente enquête publique relative à l'insertion au document d'urbanisme de ces fonds de parcelles.

2.2. Localisation du site

Le site se localise sur l'Ouest de la commune de Templeuve au niveau du secteur de la Haute Rue le long de la rue Haute.



2.3. Périmètre d'opération

L'opération vise à régulariser des projets de constructions suite à l'annulation du PLU. L'évolution du POS couvre une superficie de 9 029 m².

Les terrains sont implantés à proximité de la rue Haute et sont au contact d'espaces agricoles au Sud et à l'Est.

PLAN PERIMETRAL



 Périmètre du Projet

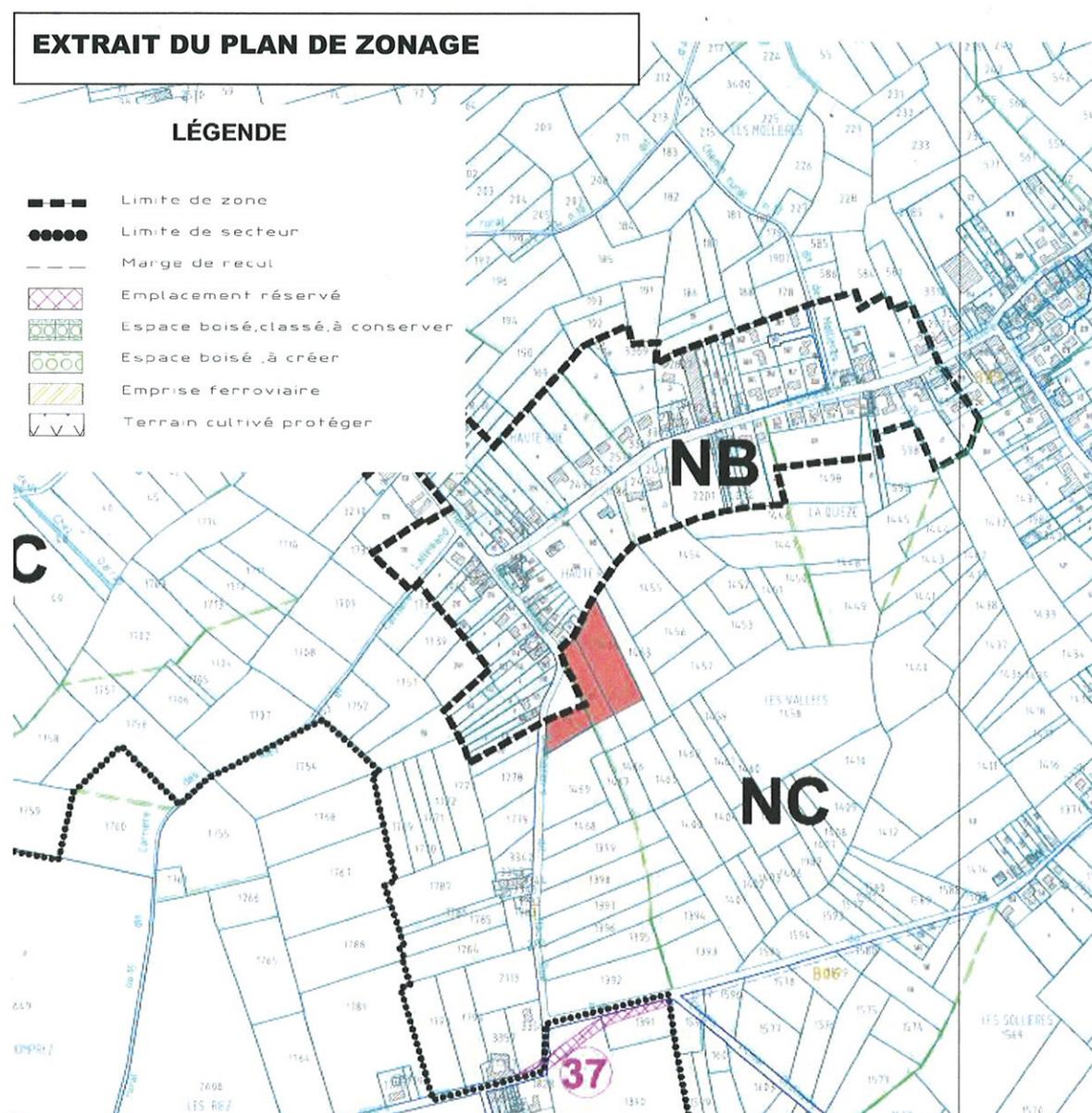


4. DISPOSITIONS ACTUELLES

4.1. Le zonage

Le secteur concerné par la révision simplifiée (9 029 m²) est actuellement classé en zone NC (voir plan de zonage ci-après).

Les zones NC sont des zones de protection de l'agriculture et de sauvegarde des sites et des paysages.



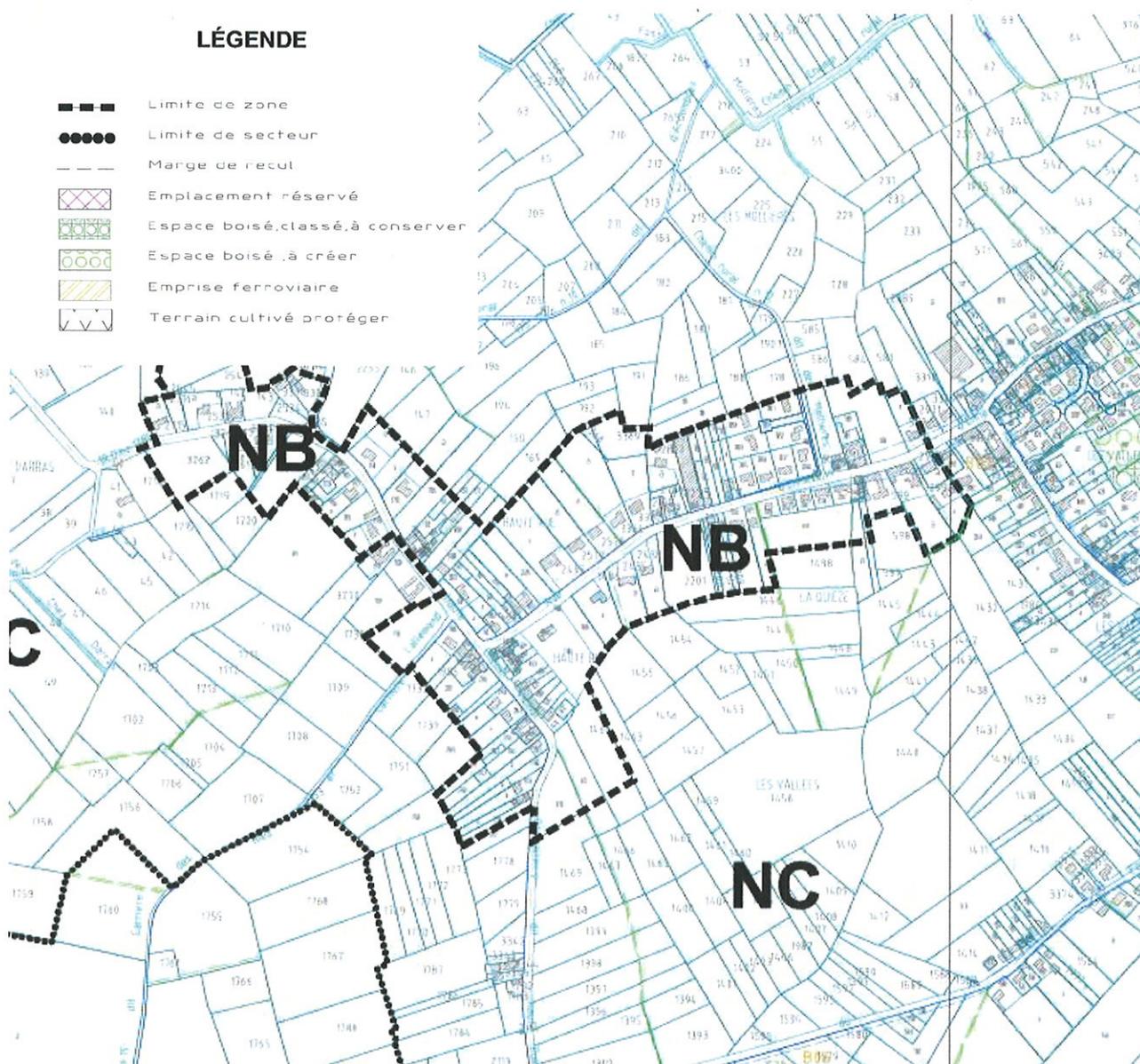
5. PRESENTATION DES DOCUMENTS MODIFIES

5.1. Le zonage

La procédure de révision simplifiée a conduit à modifier le plan de zonage.

Cette modification vise à l'extension de la zone NB.

ZONAGE APRES MODIFICATION



5.3. Le règlement

Le règlement de la zone NB existe déjà au Plan Local d'Urbanisme.

Ainsi le caractère de la zone laisse la possibilité de réaliser les constructions envisagées.

L'article NB1 Types d'occupation et d'utilisation du sol admis précise que sont notamment autorisés :

- « Les constructions à usage d'habitation ou d'annexe à une habitation, d'artisanat, de commerce, de bureaux, de services et d'équipements collectifs.
 - Les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions existantes
 - Les reconstructions dans la limite d'un rapport entre la superficie développée hors œuvre nouvelle et ancienne inférieur ou égal à 1,5
 - L'agrandissement en vue d'une amélioration des conditions d'habitabilité des immeubles existants dès lors que l'opération n'a pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- »

Au vue de ces éléments, la réalisation des constructions peut être envisagée.