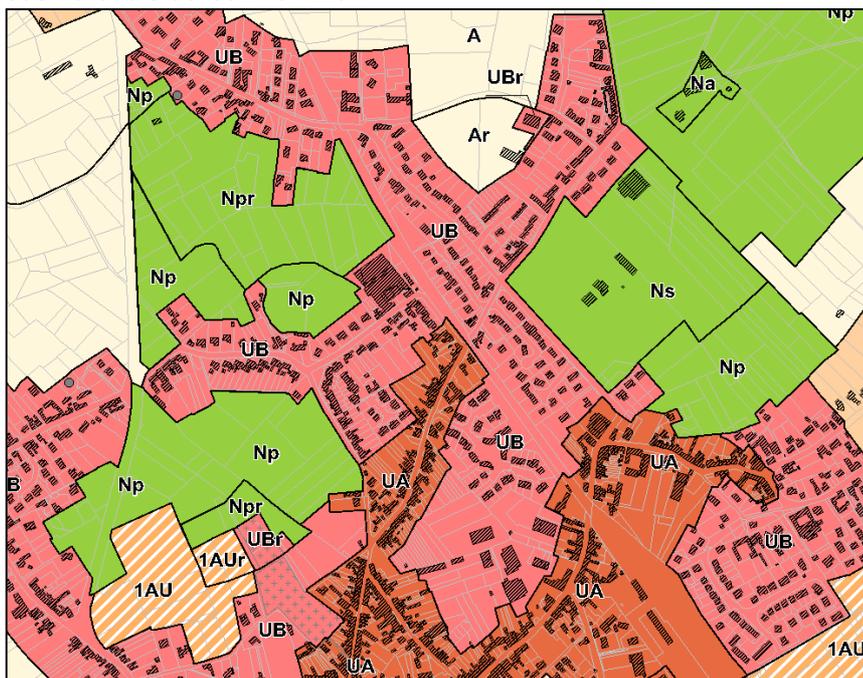


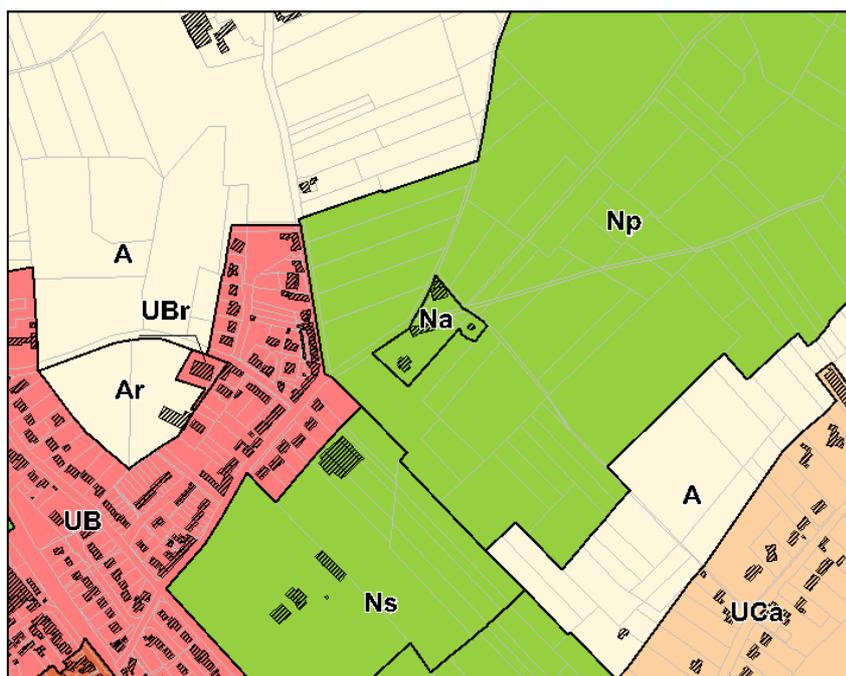
### Les espaces naturels du centre ville :



#### ❖ Mise en valeur du Moulin de Vertain (Na)

Symbole historique de la commune, le Moulin de Vertain et son périmètre des sites classés et inscrits sont intégrés dans zone Na. Elle règlemente ainsi l'accueil touristique et de loisirs en autorisant par exemple les installations liées à l'hébergement et l'accueil du public (gîte, restaurant...), le changement de destination des bâtiments à condition qu'elle soit à destination de loisirs etc. ... Le maintien et la création de chemins ruraux, du centre vers le moulin, sont primordiaux pour accompagner le développement touristique de la zone.

Conformément aux objectifs fixés par le PADD, le secteur du moulin doit également permettre de faire un lien entre les espaces naturels et paysagers du territoire dans la logique de la Trame Verte et Bleue.

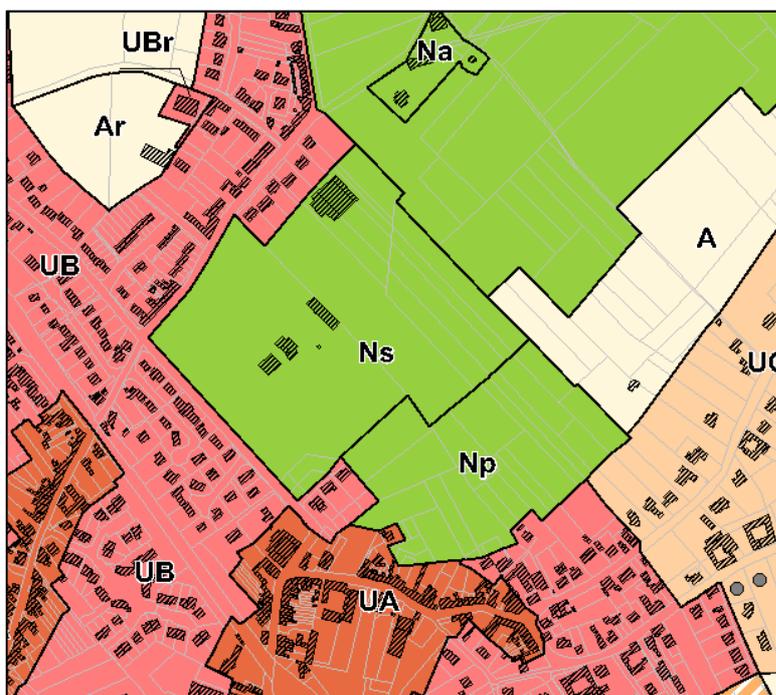


## ❖ La zone Ns

La zone Ns n'autorise que les constructions, installations et utilisations du sol liées à des équipements touristiques, de loisirs, sportifs, socio-éducatifs, culturels ainsi que les constructions à destination d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des constructions et installations autorisées.

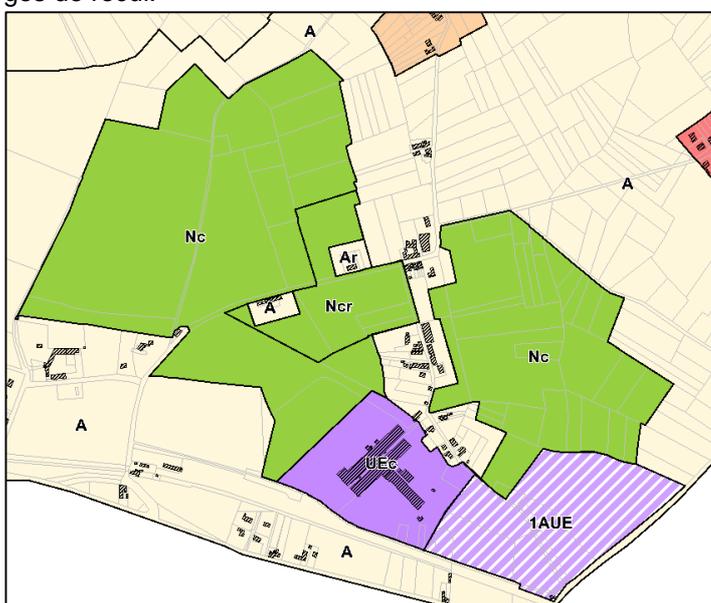
La zone englobe le château de Barratte, reconverti en Mairie, entouré par un parc et une aire de jeu.

Occupé en grande majorité par des boisements, la classification du site en zone Ns permet de conserver le caractère naturel et paysager du site.



## ❖ Tenir compte des activités au sein de la zone naturelle (zone Nc)

La briqueterie exploite la carrière située au Sud Ouest du territoire. La commune a inscrit sur son PADD la prise en compte de cette activité, sa requalification et ses besoins d'extensions. L'autorisation de l'exploitation des sols par le classement du secteur en zone Nc est donc conforme au projet de territoire. Le périmètre reprend les limites définies par l'arrêté préfectoral d'exploitation. De même, la délimitation du zonage permet de prendre en compte la proximité des habitations en préservant des marges de recul.



### *2.4.1 Emplacements réservés*

---

Le projet de Templeuve-en-Pévèle vise à renforcer l'attractivité et la densité du centre-ville afin de préserver la plaine agricole et les zones naturelles environnantes. Pour ce faire, la municipalité a investi dans le développement de centralités qui permettront d'insuffler une nouvelle dynamique économique, culturelle et démographique. Dans ce cadre, l'objectif du PLU est d'encadrer ce projet de territoire et d'y apporter une cohérence urbaine et règlementaire notamment à travers le zonage et le règlement.

Les emplacements réservés sont des zones spécifiques permettant à la commune d'acquérir sur le long terme des terrains dans l'optique d'un usage d'intérêt général. Templeuve-en-Pévèle est pourvu de 18 emplacements réservés qui permettent d'assurer une cohérence et un lien entre toutes les futures opérations d'aménagement.

## 3. TYPOLOGIE DES ZONES ET EVOLUTION REGLEMENTAIRE

### 3.1. PRESENTATION GENERALE DU REGLEMENT

#### 3.1.1. *Mode d'emploi du règlement*

Le règlement permet de connaître les règles applicables à un terrain donné.

Préalablement à la lecture des règles applicables à la zone qui couvre le terrain, il est nécessaire de se référer au titre I « Dispositions générales ». Ce titre I présente les législations relatives à l'occupation des sols s'appliquant en sus des dispositions du PLU et les dispositions qui s'ajoutent à celles définies par le règlement de la zone.

Après avoir relevé le nom de la zone correspondant au terrain sur le plan de zonage, la lecture du document s'effectue de la manière suivante :

- lecture du chapitre correspondant à la zone présentant le corps de règles applicables au terrain, et dans certains cas, les dispositions propres à certains secteurs de la zone,
- lecture, le cas échéant, de l'orientation d'aménagement et de programmation se rapportant au terrain concerné,
- lecture des annexes du PLU, qui rassemblent des dispositions réglementaires spécifiques qui ne relèvent pas directement du PLU, et qui peuvent préciser les règles applicables sur certains terrains.

Le lexique, annexé au règlement, définit un certain nombre de termes utilisés dans le règlement. Lorsque les termes sont définis dans le règlement, ils sont soulignés dans le corps du règlement.

Le préambule du lexique précise que les définitions doivent être prises en compte pour l'application du règlement du PLU et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent. Toutefois, ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

#### 3.1.2. *Les règlements de zone*

Dans chacune des zones, un préambule, après une définition générale de la zone, informe de l'existence de risques et nuisances ainsi que d'autres éléments contextuels (éléments de patrimoine protégés, sensibilité archéologique, monuments historiques,...) marquant la zone.

Chaque règlement de zone se décline en seize articles :

- les articles 1 et 2 déterminent ce qu'il est interdit de construire dans la zone ou le secteur donné et ce qui est soumis à conditions particulières,

Il résulte de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme que le PLU peut réglementer « les occupations et utilisations du sol interdites et les occupations du sol soumises à des conditions particulières ». Ainsi, l'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites. L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs : risques, nuisances, préservation du patrimoine, urbanisme.

Dès lors qu'une occupation ou utilisation du sol ne figure dans aucun de ces deux articles, elle est admise dans la zone concernée.

- les articles 3 et 4 précisent comment le terrain doit-il être desservi par les réseaux pour être constructible (accès, voirie, réseaux d'eau potable, d'assainissement, etc.)
- l'article 5 précise si une superficie minimale est exigée pour qu'un terrain soit considéré comme constructible,
- les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur le terrain : par rapport à la voie, par rapport aux limites séparatives, et entre elles sur un terrain,
- l'article 9 fixe l'emprise au sol maximale des constructions,
- l'article 10 indique la hauteur maximale des constructions,

- l'article 11 fixe des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions,
- l'article 12 permet de déterminer le nombre de places de stationnement exigé en fonction du projet de construction,
- l'article 13 définit les règles applicables aux espaces libres, et par exemple, les obligations de végétalisation pour chaque terrain,
- l'article 14 fixe le coefficient d'occupation des sols admis, qui détermine le nombre de m<sup>2</sup> de surface constructible pouvant être réalisé en fonction de la superficie des terrains.
- l'article 15 fixe les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.
- l'article 16 fixe les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

### **3.2. PRESENTATION DES PRINCIPES REGLEMENTAIRES**

---

Les principes de développement durable ont guidé l'élaboration du dispositif réglementaire qui intègre notamment :

- la prise en compte des principes de diversité des fonctions et de mixité dans l'habitat,
- la maîtrise du développement urbain,
- la protection des espaces naturels et agricoles,
- la prise en compte des risques,
- le souci de favoriser une utilisation économe et valorisante des ressources.

En cohérence avec les objectifs et les options décrites dans ce rapport de présentation, le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire de Templeuve-en-Pévèle en quatre types de zones distinctes :

- Les zones urbaines, qui correspondent à des secteurs déjà équipés ;
- Les zones à urbaniser qui correspondent à des zones naturelles destinées à être ouvertes à l'urbanisation ;
- Les zones agricoles ;
- Les zones naturelles et forestières qui permettent la protection des sites en raison de leur qualité, des milieux naturels et paysages...

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chaque zone correspond un règlement de 16 articles qui définit les règles d'occupation du sol.

### 3.3. LES ZONES URBAINES

#### 3.3.1. La zone UA

Elle correspond au centre-historique de Templeuve-en-Pévèle qui se caractérise par un habitat dense formant majoritairement un front bâti le long des voies, présentant en grande partie des hauteurs élevées.

La zone comprend le secteur de projet du pôle gare.

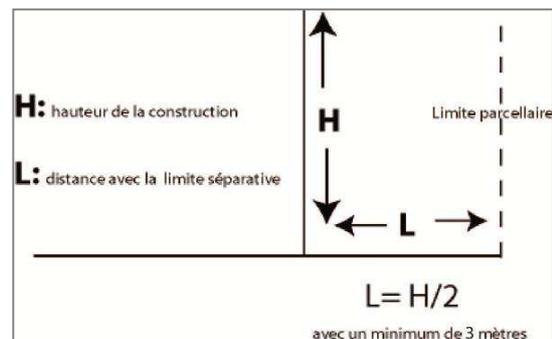
Un secteur UAa correspondant à des constructions de plus grande hauteur a été créé afin de favoriser les opportunités de renouvellement urbain.

**En termes de limites, la zone UA reprend la zone UA de l'ancien POS. Seuls quelques ajustements ont été effectués afin de véritablement prendre en compte la réalité de la trame urbaine. En effet, certaines parcelles ont été reclassées en UB. A l'inverse, les zones dédiées au futur pôle d'échange ont été intégrés en UA alors qu'ils étaient classés en UBA sous le POS.**

➤ **Les évolutions réglementaires de la zone UA concernent principalement :**

- **Sur les possibilités d'occupations des sols**, la mixité des fonctions est confortée, préservant notamment les linéaires commerciaux présents en centre-ville.  
Dans ce sens, la création et l'extension liées à des activités artisanales sont autorisées sous réserve de ne pas nuire aux riverains ou à l'environnement.
- **Sur l'article 3, relative aux voies et accès**, la commune impose des mesures afin d'imposer dans le cas de voies en impasse la prise en compte des conditions de sécurité.
- En cas de travaux liés à la desserte des réseaux (**article 4**), le PLU préconise une attention particulière sur la survie « des éléments de patrimoine végétal à protéger » et sur leur qualité sanitaire.
- Les références à la configuration requise des terrains à la taille minimale de parcelle ont été supprimées - **article 5 - superficie minimale des terrains constructibles**- conformément à l'évolution législative découlant de la loi ALUR.
- **L'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport à la limite de voie a été modifié** afin de renforcer l'implantation en front à rue, et l'alignement des constructions existantes. Toutefois, afin de tenir compte des constructions existantes des dispositions ont été introduites :  
« *Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants.* »
- **L'implantation sur les limites séparatives latérales- article 7.**

La règle a été modifiée concernant les constructions qui ne se situent pas en limites séparatives. En effet, la distance de recul doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres. La construction en limites séparatives est toujours admise dans une bande de 15 mètres et même renforcée à travers la disposition ci-dessous.



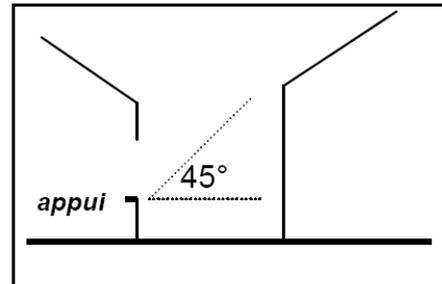
L'implantation sur une limite séparative est obligatoire pour les constructions principales édifiées en front à rue. Les extensions sont toujours permises au-delà de la bande de 15 mètres.

L'implantation des annexes à 1 m minimum des limites séparatives est toujours possible et leur superficie maximale a été majorée à 20 m<sup>2</sup>.

- **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété – article 8.**

Cet article impose toujours une distance minimale de 4 mètres entre deux constructions non contiguës.

Par ailleurs, la disposition visant à ce que les baies éclairant les pièces d'habitations ne soient pas masquées n'a pas été reconduite dans cet article.



- **L'emprise au sol des constructions – article 9** a été reconduite afin de conforter la densité et participer à une valorisation de la trame bâtie. Ainsi les constructions à vocation d'habitation doivent respecter une emprise au sol de 70%. Une majoration à 100% existe pour les constructions à vocation commerciale et artisanale.

- **La hauteur des constructions – article 10.**

La règle de la hauteur relative a été modifiée pour les constructions à usage d'habitations (elle passe de 12,5 à 9 mètres au point le plus élevé) et conservée pour les autres usages.

*« La hauteur des constructions destinées à l'habitation, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 9 mètres au point le plus haut ».*

Ainsi les constructions en R+2+C aménageables ne sont plus possibles sauf dans le secteur UAa où la hauteur autorisée est de trois niveaux habitables sur rez-de-chaussée, soit deux niveaux droits sur rez-de-chaussée plus un seul niveau de combles aménageables ou trois niveaux droits sur rez-de-chaussée sans combles aménageables.

- **Les prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions ont été complétées – article 11.**

De manière générale, l'article 11 a été simplifié de manière à être plus compréhensible et d'éviter les répétitions.

Concernant les constructions à usage d'activités, le règlement est venu préciser l'harmonie avec les constructions environnantes souhaitée. Cette harmonie s'applique sur les matériaux engagés, les couleurs des façades ainsi que celles des toitures.

Pour les constructions à usage d'habitation, le principe est le même.

Les prescriptions des toitures, ouvertures ainsi que des clôtures sont reconduites.

Des dispositions complémentaires ont été introduites pour les antennes paraboliques, les réseaux ainsi que les déchets :

*« Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée. Les postes électriques et les chaufferies d'immeubles et autres locaux techniques doivent s'harmoniser aux constructions avoisinantes.*

*Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements privatifs, électriques et téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte*

*sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé ».*

- **La réglementation de l'article 12 sur le stationnement a été modifiée**, il impose une place de stationnement en centre-ville pour toute opération de plus de 2 logements afin de favoriser les opérations au sein du tissu bâti. De plus des normes de stationnement visant au développement des deux roues ont été introduites.

Pour les autres occupations du sol la déclinaison des besoins en stationnement adaptée à la surface de plancher n'est plus d'actualité. Ainsi, il n'est pas exigé de place de stationnement.

Si besoin est, des surfaces suffisantes doivent être prévues sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat

En cas d'impossibilité des alternatives existent, ces dernières ont été revues.

#### « AUTRES CONSTRUCTIONS

*Pour les bâtiments à destination autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.*

*Pour les bâtiments à destination d'activités de commerce de détail, d'accueil et de restauration, de service à caractère artisanal ouvert au public avec vente au détail en magasin et de services aux particuliers, il n'est pas exigé de place de stationnement.*

#### IMPOSSIBILITE DE REALISER LES AIRES DE STATIONNEMENT

*Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.*

*A défaut, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions ».*

- **La réglementation de l'article 13 – espaces libres et plantations- a été revue.**  
Les dispositions générales du POS ont été simplifiées. Ces mesures non opposables étaient difficiles à mettre en œuvre et à appliquer.  
Les obligations en termes d'espaces libres et plantations ne concernent ainsi que les aires de stationnement. Celles liées aux espaces libres ne sont plus réglementées.

La règle générale de maintien des plantations existantes et de remplacement d'arbre de haute tige a été renforcée.

« Eléments de patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme  
Patrimoine végétal : Tout individu abattu au sein d'un « élément de patrimoine végétal à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article UA 2 , doit être remplacé, sur le site, par un élément dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu. »

Une liste d'essence régionale est jointe en annexe du règlement afin de préciser les végétaux pouvant être utilisés.

- **Le coefficient d'occupation des sols** a été supprimé conformément à la loi ALUR.
- **Les articles 15 et 16 sur la prise en compte des mesures vis-à-vis des économies d'énergie et du développement des Nouvelles Technologies d'Information et de Communication** n'ont pas imposés de mesures particulières du fait du caractère existant de la trame bâtie et des difficultés de mise en œuvre de telles mesures.

### 3.3.2. La zone UB

Elle correspond à la zone urbaine située en périphérie immédiate du centre historique, à vocation mixte dominante habitat. Cette zone, de moins forte densité, se caractérise également par la présence d'équipements et de commerces structurants de moyennes et grandes tailles (Théâtre, Ecole, Centre Communal, Equipements Techniques Communaux, Centre Commercial Leclerc,...).

L'objectif est ainsi est de favoriser une densification, dans la continuité de la centralité (zone UA).

La zone comprend :

- Un secteur UBa, correspondant à l'accueil de bâtiments liés à des activités économiques,
- Un secteur UBr pouvant être soumis au risque d'inondation par ruissellement (accumulation d'eau) et par remontée de nappe,
- Un secteur UBj, permettant la présence de parcs et jardins (jardins communaux).

**La mise en place des secteurs UBr, UBj sont des nouveautés par rapport au POS.**

**Dans ce dernier, la zone UB était divisée en deux secteurs UBb et UBa qui se différençait par leur objectif maximale d'emprise au sol (article 9).**

➤ **Les évolutions réglementaires de la zone UB concernent principalement :**

- Sur les possibilités d'occupations des sols, la mixité des fonctions est confortée, excepté en zone UBa.  
En zone UBr, les aménagements autorisés doivent respecter des conditions spécifiques à la prise en compte du risque :
  - *L'interdiction de réalisation des sous-sols,*
  - *Le premier niveau de plancher des constructions doit se trouver à 50 cm au-dessus de tout point du terrain naturel.*
- L'article 3 reprend les mêmes dispositions que la zone UA et ajoute une réglementation concernant les voies nouvelles en impasse : « *Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 12 parcelles ou logements* ».
- Pas d'évolution réglementaire concernant l'article 4.
- Tout comme en zone UA, les références à la configuration requise des terrains à la taille minimale de parcelle ont été supprimées - **article 5 - superficie minimale des terrains constructibles.**
- **L'implantation par rapport à la limite de voie ;** la réglementation de **l'article 6** du P.L.U. a évolué, notamment pour la distance de retrait des constructions. En cas de retrait, la distance imposée au POS était à minima de 5 mètres. Au projet de PLU, cette distance est de 7 mètres minimum, 20 mètres maximum.  
Tout comme en zone UA, une disposition supplémentaire a été prise pour les équipements publics.  
Les dispositions concernant les abords des chemins piétonniers et les lotissements ont disparu.
- **L'implantation sur les limites séparatives latérales- article 7.**  
Les modifications apportées sont de même ordre que pour la zone UA et visent à simplifier et harmoniser la réglementation.
- **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété – article 8.**  
Les modifications apportées sont de même ordre que pour la zone UA.
- **L'emprise au sol – article 9** reprend les même règles du POS avec 50% pour la destination habitation et 70% pour les commerces et l'artisanat
- **La hauteur des constructions – article 10.**

Cet article a été modifié. La hauteur relative a ainsi été fixée à 6 mètres au point le plus haut, en lieu et place de 10 mètres au POS.

- **Les prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions ont été modifiées – article 11.** Les règles sont similaires à celles en UA.
- **Les règles concernant le stationnement –article 12- ont évolué** et visent notamment à définir un nombre de 2 places minimum par logements au lieu de 1, ce qui se justifie au regard du caractère moins dense de la zone UB et son emprise élargie par rapport au POS. Pour le reste de l'article, les évolutions sont les mêmes que celles identifiées en zone UA.
- **La réglementation de l'article 13 – espaces libres et plantations-** a été modifiée dans la même logique que la zone UA.
- Un ajout a été fait pour la zone UBa :  
*« En sus, dans le secteur UBa, les espaces plantés au sol devront compter pour au moins 20% de la surface totale de l'unité foncière. Les aires de stationnement en dalles ajourées ne comptent pas comme espaces plantés ».*
- Tout comme en UA, **le coefficient d'occupation des sols** a été supprimé et les articles 15 et 16 non réglementés.

### 3.3.3. La zone UC

La zone UC correspond à une zone urbaine peu dense reprenant les contours des hameaux de Templeuve-en-Pévèle.

La zone UC : comprend

- **UCa** qui autorise une densité plus élevée,
- **UCa2** qui désigne les zones soumises à la servitude de protection rapprochée des captages

La zone UC peut comprendre un indice « r » ou « i » en cas de risque d'inondation.

La différenciation se faisait selon les caractéristiques physiques (architecture, densité, hauteur, recul par rapport à la voirie...).

#### ➤ Les évolutions réglementaires de la zone UC :

- Sur les possibilités d'occupations des sols, le règlement ajoute dans **l'article 1**, l'interdiction des constructions et installations à usage industrielle.  
Hormis cette règle, la mixité des fonctions est conservée.  
Tout comme en zone UBr, les aménagements autorisés doivent respecter des conditions spécifiques à la prise en compte du risque.
- **L'article 3** reprend les mêmes dispositions que la zone UA
- Pas d'évolution réglementaire concernant **l'article 4**.
- Tout comme en zone UA et UB, les références à la configuration requise des terrains à la taille minimale de parcelle ont été supprimées - **article 5 - superficie minimale des terrains constructibles**.
- **L'article 6** du règlement relatif à **l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques** a changé. L'implantation doit toujours se faire en recul mais d'au moins 10 mètres et dans un maximum de 25 mètres.  
Un recul vis-à-vis des voies piétonnes a été instauré. « *Le recul minimum à observer par rapport à une voie piétonne est alors de 3 m* »
- **L'implantation sur les limites séparatives latérales- article 7**. Les modifications apportées sont du même ordre que pour les zones UA et UB et visent à simplifier et harmoniser la réglementation.
- **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété – article 8**. Les modifications apportées sont de même ordre que pour la zone UA et UB.
- **L'article 9 sur les emprises au sol** a été modifié, fixant une emprise maximale de l'ordre de 20%.
- **La hauteur des constructions – article 10**.  
Cet article a été modifié dans une logique d'harmonisation avec la zone UB. La hauteur relative a été fixée à 6 mètres au point le plus haut, en lieu et place de 10 mètres au POS.
- **Les prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions ont été modifié – article 11** sont identiques à celles des zones UA et UB.
- **Les règles relatives au stationnement – article 12- ont évolué** dans la même logique que les modifications apportées à la zone UB  
Une disposition pour le stationnement a été ajoutée concernant les travaux transformant des surfaces autres que l'habitat en logement :  
« *Pour les travaux ayant pour effet de :*
  - *transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement,*

- d'augmenter le nombre de logement, par transformation du bâtiment à destination d'habitat existant
  - il doit être créé :
    - au minimum 1 place de stationnement automobile et deux places de stationnement bicyclettes par logement supplémentaire lorsqu'il s'agit de transformation de bâtiments à destination d'habitat existant.
    - au minimum 1 place de stationnement automobile et deux places de stationnement bicyclettes par logement créé lorsqu'il s'agit de transformer en logement des surfaces de destination autre que l'habitat »
- **La réglementation de l'article 13 – espaces libres et plantation** est identique à celle déclinée en UA et UB.
- Tout comme en UA, **le coefficient d'occupation des sols** a été supprimé et les articles 15 et 16 non réglementé.

➤ **Les principales règles des zones urbaines mixtes :**

Zonage	UA	UB	UC
<b>Article 6</b> <i>Retrait par rapport à l'emprise publique</i>	En limite ou avec un recul similaire aux constructions voisines	En limite ou avec un recul similaire aux constructions voisines  Si retrait dans une bande de 7 à 20 mètres	retrait de 10 mètres  <u>En secteur UCa :</u> retrait dans une bande de 10 à 25 mètres
<b>Article 7</b> <i>Retrait par rapport à aux limites séparatives</i>	Sur au moins une limite séparative pour les constructions en façade sur rue  En limite séparative dans une bande de 15 mètres	Si retrait H/2=L minimum 3 mètres  En limite séparative autorisée à l'intérieur d'une bande de 15 mètres	Si retrait H/2=L minimum 3 mètres
<b>Article 9</b> <i>Emprise au sol</i>	70%  100% en cas de commerces et d'artisanat	50%  70% en cas de commerces et d'artisanat	20%
<b>Article 10</b> <i>Hauteur des constructions</i>	R+2 ou R+1+C  12 mètres pour certaines activités	<u>En secteur UAa :</u> R+2+C ou R+3	R+1 ou R+C  12 mètres pour certaines activités
<b>Article 12</b> <i>Stationnement</i>	1 place par logement	2 places par logement	

### 3.3.4. La zone UE

La zone UE correspond à zone urbaine à vocation d'activités artisanales et industrielles. Elle comprend des secteurs UEc qui correspondent à la briqueterie et l'exploitation de la carrière. La zone UE peut comprendre un indice « i » en cas de risque d'inondation.

**Dans le POS, la zone UE n'existait pas, les activités en question étaient classées en zone NCa (les affouillements et exhaussement de sols uniquement autorisés) et NDa (destinée à la protection de l'agriculture et à assurer la sauvegarde d'un site et des perspectives paysagères).**

#### ➤ Les apports réglementaires de la zone UE :

- Comme pour les zones urbaines précédentes et au regard de l'évolution législative, les possibilités d'occupation des sols (article 1 et 2) ont été réajustées pour conforter la vocation économique de ces espaces.  
Parallèlement le risque d'inondation et de ruissellement est aujourd'hui clairement marqué ce qui conditionne les extensions de bâtiments existants à l'article 2.
- **L'article 3** reprend les mêmes dispositions que la zone UA mais ajoute une largeur minimum en terme de voie d'accès, soit 4 mètres.  
*« Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée, existante ou à créer ».*
- Pas d'évolution réglementaire concernant **l'article 4**.
- Tout comme en zone UA et UB et UC, les références à la configuration requise des terrains à la taille minimale de parcelle ont été supprimées - **article 5 - superficie minimale des terrains constructibles**.
- L'article 6 du règlement relatif à **l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques** demande un recul minimum de 10 mètres
- **L'implantation sur les limites séparatives latérales- article 7.**  
La règle demandée est la suivante :  
*« Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.  
Toutefois, lorsque la limite séparative est la limite entre les zones UEc et Ni, les constructions et installations devront observer un recul minimal de 20 m. par rapport à la limite séparative ».*
- **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété – article 8.** La réglementation reprend celle d'UA, UB et UC.
- **L'article 9 sur les emprises au sol**, fixe une emprise maximale de l'ordre de 60%.
- **La hauteur des constructions – article 10.**  
Afin de se conformer à l'existant, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser celle observée aujourd'hui.  
Une disposition a été rajoutée en secteur UEi afin de prendre en compte le risque inondation :  
*« Le premier niveau de plancher des constructions doit se trouver à 20 cm au-dessus de la cote d'aléa des plus hautes eaux connues. »*
- **Les prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions ont été adaptées – article 11.**  
Le règlement est venu préciser l'harmonie avec les constructions environnantes souhaitée. Cette harmonie s'applique sur les matériaux engagés, les couleurs des façades ainsi que celles des toitures.

Afin de tenir compte de la problématique inondation il est précisé que en secteur indicé « i »  
 « les clôtures sont autorisées à condition de présenter une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux. »

- **Une règle générale concernant le stationnement –article 12- a été inscrite** Les places de stationnement devront être prévues et aménagées en fonction des besoins. Ces places seront réalisées hors espaces publics.

**La réglementation de l'article 13 – espaces libres et plantations-** Les mesures visent à favoriser l'intégration des constructions et des extensions vis-à-vis des limites séparatives avec des végétaux choisis parmi les essences locales

➤ **Les principales règles des zones urbaines à vocation spécifique :**

Zonage	UE
<b>Article 6</b> <i>Retrait par rapport à l'emprise publique</i>	Recul de 10 mètres
<b>Article 7</b> <i>Retrait par rapport à aux limites séparatives</i>	Retrait $H/2=L$ minimum 5 mètres
<b>Article 9</b> <i>Emprise au sol</i>	60%
<b>Article 10</b> <i>Hauteur des constructions</i>	Similaire à l'existant
<b>Article 12</b> <i>Stationnement</i>	Adapté aux besoins

## 3.4. LES ZONES A URBANISER

---

### 3.4.1. Zone 1AU

---

Elle correspond à une zone naturelle destinée à être urbanisée à court terme à vocation mixte, à dominante habitat, sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Elle comprend un secteur 1AUa favorisant une densité plus importante.

La zone 1AU peut comprendre un indice « r » en cas de risque d'inondation par ruissellement ou remontée de nappe.

Au POS cela correspondait à la zone NAb1.

La zone NAb (Zone d'extension à long terme) disparaît afin de définir des zones d'extension les mieux adaptées possibles aux besoins du territoire.

Les limites des zones 1AU reprennent une partie des zones NAb2 et les zones NDa, situées dans la continuité de la trame bâtie dans le sud de la commune, du POS. La superficie des anciennes zones NAb2 a cependant été revue à la baisse. Une partie a ainsi été intégrée en zone N.

#### ➤ Les évolutions réglementaires de la zone 1AU :

La partie « INFORMATIONS » précise que la zone est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **L'article 1 et 2** reprennent les mêmes dispositions que la zone NA et NAb1 et confortent la mixité des fonctions.  
Les dispositions sur la prise en compte des inondations en secteur « i » ont été inscrite
- **L'article 3 relatif aux accès et voirie** vise à gérer le développement des voies en impasse en imposant la prise en compte des conditions de sécurité tout comme en zone UE.
- Concernant **l'article 4**, pas d'évolution réglementaire marquante, les dispositions reprennent celles de la zone UB.
- Les références à la configuration requise des terrains à la taille minimale de parcelle ont été supprimées - **article 5 - superficie minimale des terrains constructibles.**
- L'article 6 du règlement relatif à **l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques** a changé. Les dispositions reprennent celles de la zone UB.
- **L'implantation sur les limites séparatives latérales- article 7.** Les modifications apportées sont du même ordre que pour les zones UB et visent à simplifier et harmoniser la réglementation.
- **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété – article 8.** Les modifications apportées sont de même ordre que pour la zone UA et UB.
- **L'article 9 sur les emprises au sol** a été modifié, fixant une emprise maximale de l'ordre de 70% en zone 1AUa, soit similaire à celle inscrite en zone UA, et 50% en zone 1AU, soit similaire à la zone UB.
- **La hauteur des constructions – article 10.**  
Pour la zone 1AUa, cet article a été modifié dans une logique d'harmonisation avec la zone UA. La hauteur relative a été fixée à 8 mètres au point le plus haut.  
En zone 1AU, les règles ont aussi évolué, en concordance avec la zone UB.
- Les prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions ont été modifiées – article 11 et sont identiques à celles des zones UA et UB et UC.

- Les règles relatives au stationnement –article 12- ont évolué dans la même logique que les modifications apportées à la zone UB pour la zone 1AU et que les modifications apportées à la zone UA pour la zone 1AUa.
- La réglementation de l'article 13 – espaces libres et plantation est identique à celle déclinée en UA et UB pour les aires de stationnement.

Un ajout a été effectué pour les espaces publics, hors voirie et stationnement, visant à intégrer la densité recherchée :

« Outre les espaces concernés par la circulation et le stationnement des véhicules, des espaces communs de détente, réellement aménagés, doivent être réalisés. Ces derniers doivent :

- o couvrir 10% de la superficie de l'opération,
  - o être regroupé en forme compacte pour les trois quarts de leur surface au moins,
  - o être aménagés qualitativement avec des plantations d'arbres et d'arbustes, des traitements de sols diversifiés (aires stabilisées, chemins, pelouses...) et des éléments de mobiliers (bancs, jeux, etc.). »
- Tout comme en zones urbaines, le coefficient d'occupation des sols a été supprimé et les articles 15 et 16 non réglementés.

➤ **Les principales règles des zones à urbaniser à vocation mixte :**

Zonage	1AU	1AUa
<b>Article 6</b> <i>Retrait par rapport à l'emprise publique</i>	En limite ou avec un recul similaire aux constructions voisines Si retrait dans une bande de 7 à 20 mètres	
<b>Article 7</b> <i>Retrait par rapport à aux limites séparatives</i>	Si retrait $H/2=L$ minimum 3 mètres En limite séparative autorisée à l'intérieur d'une bande de 15 mètres	
<b>Article 9</b> <i>Emprise au sol</i>	50%	70%
<b>Article 10</b> <i>Hauteur des constructions</i>	R+1 ou R+C 8 mètres	R+2 ou R+2+C 12 mètres
<b>Article 12</b> <i>Stationnement</i>	2 places par logement	1 place par logement

### 3.4.2. Zone 1AUE

La zone 1AUE correspond à une zone non équipée ou partiellement équipée destinée à accueillir des activités industrielles artisanales, de services et de bureaux.

Au POS cette zone était classée en NAa destinée à accueillir des activités économiques non polluantes.

- Les possibilités d'occupation des sols (article 1 et 2) permettent de renforcer la vocation économique du secteur, toutefois les activités industrielles ne sont pas autorisées contrairement à la zone UEc.
- **L'article 3** reprend les mêmes dispositions que la zone UE mais indique en ajout, qu'aucun accès direct ne pourra être créé sur la route départementale 19.
- Concernant **l'article 4**, les dispositions reprennent celle de la zone UE
- Tout comme en zone UE, les références à la configuration requise des terrains à la taille minimale de parcelle ont été supprimées - **article 5 - superficie minimale des terrains constructibles.**
- L'article 6 du règlement relatif à **l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques** demande un recul minimum de 10 mètres tout comme en zone UE. Toutefois, une règle est ajoutée pour le recul à observer le long de la RD19.  
*« Les constructions et installations doivent être édifiées avec un recul obligatoire de 15 m par rapport à la limite d'emprise de la RD 19 et de 10 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer, qui desservent les constructions ».*
- **L'implantation sur les limites séparatives latérales- article 7.** Les constructions doivent obligatoirement observer un retrait de 5 mètres.  
En limite séparative avec la zone A et afin de ne pas dénaturer le paysage et son intérêt, cette règle est portée à 20 mètres.
- **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété – article 8.** La réglementation reprend celle de la zone UE.
- **L'article 9 sur les emprises au sol**, fixe une emprise maximale de l'ordre de 50%.
- **La hauteur des constructions – article 10.** A cet article, la hauteur maximale fixée est de 12 mètres au faîtage et de 9 mètres pour les toitures plates.
- **Les prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions ont été adaptées – article 11.**  
Le règlement est venu préciser l'harmonie avec les constructions environnantes souhaitée. Cette harmonie s'applique sur les matériaux engagés, les couleurs des façades ainsi que celles des toitures. Dans ce sens, les règles reprennent celles appliquées à la zone UE.

Afin de traiter plus qualitativement ce secteur, le PLU ajoute des dispositions particulières :

*« Les aires de stockage seront implantées en fond de parcelle et non visibles depuis la RD 19.*

- *Enseignes :*

*Les enseignes devront être intégrées dans le volume de la construction.*

- *Locaux techniques et annexes :*

*Ils devront être intégrés soit à la construction existante soit au moyen d'éléments paysagers (haies, parement en bois,...).*

*Les clôtures sur limites séparatives devront être traitées de manière identique à celle sur voies, des ouvertures visuelles pourront être aménagées afin de mettre en valeur l'effet « vitrine ».*

- **Une règle générale concernant le stationnement –article 12- a été inscrite.** Les places de stationnement devront être prévues et aménagées en fonction des besoins. Ces places seront réalisées hors espaces publics.  
Selon l'occupation des sols, le PLU instaure un nombre de place de stationnement de véhicules et de deux-roues, par m<sup>2</sup> de plancher
- **La réglementation de l'article 13 – espaces libres et plantations-**  
Des obligations en matière d'engazonnement et de plantations des espaces libres de constructions sont inscrites.  
Les mesures visent à favoriser l'intégration des constructions et des extensions vis-à-vis des limites séparatives avec la zone A avec des végétaux choisis parmi les essences locales.
- Tout comme en UE, le coefficient d'occupation des sols a été supprimé et les articles 15 et 16 non réglementés.

➤ **Les principales règles des zones à urbaniser à vocation spécifique :**

Zonage	1AUE
<b>Article 6</b> <i>Retrait par rapport à l'emprise publique</i>	Recul de 10 mètres Recul de 15 mètres de la RD
<b>Article 7</b> <i>Retrait par rapport à aux limites séparatives</i>	Retrait H/2=L minimum 5 mètres
<b>Article 9</b> <i>Emprise au sol</i>	50%
<b>Article 10</b> <i>Hauteur des constructions</i>	9 mètres ou 12 mètres
<b>Article 12</b> <i>Stationnement</i>	Adapté aux besoins

### 3.5. LA ZONE AGRICOLE

---

Elle correspond à une zone protégée à vocation exclusivement agricole (anciennement NC au POS). Elle comprend des sous-secteurs :

- Ap : secteur agricole préservation et promotion de la qualité paysagère,
- Ar : secteur agricole soumis au risque d'inondation par ruissellement et par remontée de nappe
- Api : secteur soumis au risque d'inondation par débordement et identifié dans le cadre du PPRi de la Marque,
- Apr : secteur agricole de préservation et de promotion de la qualité paysagère soumis au risque d'inondation par ruissellement et par remontée de nappe
- Ap1 : secteur agricole de préservation et de promotion de la qualité paysagère localisé au sein d'un périmètre de protection immédiat des captages,
- Ap2 : secteur agricole de préservation et de promotion de la qualité paysagère localisé au sein d'un périmètre de protection rapproché des captages.

**Le PLU instaure des sous-secteurs particuliers liés aux risques d'inondation, ainsi qu'à la proximité du captage d'eau potable.**

**Par rapport au POS, les limites de la zone A ne reprennent pas totalement les limites de la zone NC et NCa. En effet, une grande partie des surfaces agricoles étaient classées en zone NDa. Cette modification s'explique par des précisions et des modifications réglementaires effectuées entre le POS et le PLU.**

➤ **Les évolutions réglementaires de la zone A concernent principalement :**

- Les possibilités d'occupation des sols (article 1 et 2) ont été reconduites pour conforter la vocation agricole de la zone.  
Cependant, toutes les possibilités d'occupation des sols en zone A ne sont pas permises dans les sous-secteurs.  
La possibilité de changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage pour leur intérêt architectural et patrimonial a été développée en lien avec les dispositions de la loi ALUR de mars 2014 conformément au R 123-12 alinéa 2 du code de l'urbanisme.  
De même, le changement de destination des bâtiments à vocation habitat identifié au plan de zonage est encadré selon les dispositions du L 123-1-5 II 6 du code de l'urbanisme.  
Dans les autres secteurs, les aménagements autorisés doivent respecter des conditions spécifiques soit au risque inondation, soit liées au périmètre de captage d'eau potable, soit les deux.
- **L'article 3 relatif aux accès et voirie** a été complété vis-à-vis du POS et reprend les mêmes dispositions qu'en zone 1AU.
- Concernant **l'article 4**, pas d'évolution réglementaire marquante, les dispositions reprennent celles de la zone 1AU.
- La réglementation de **l'article 5 - superficie minimale des terrains constructibles** continue de ne pas être réglementée.
- L'article 6 du règlement relatif à **l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques** a changé. Il est tout d'abord rappelé les dispositions de la loi Barnier.  
Le PLU ajoute un retrait obligatoire de 15 mètres par rapport à la RD549, 5 mètres par rapport aux autres voies et baisse à 10 mètres le retrait par rapport à l'emprise de la voie ferrée.
- **L'implantation sur les limites séparatives latérales- article 7.**  
Le retrait doit désormais correspondre à la hauteur divisée par 2 sans être inférieure à 3 mètres, 7 mètres lorsque la limite séparative est un cours d'eau non domanial.
- **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété – article 8.** Les modifications apportées sont de même ordre que pour les autres zones.

- **L'article 9 sur les emprises au sol** est réglementé pour les habitations, fixant une emprise maximale de l'ordre de 15%.
- **La hauteur des constructions – article 10 a évolué pour les constructions à usage d'habitations.** Celle-ci est désormais fixée à 6 mètres au point le plus élevé contre 10 mètres au faitage au POS  
Par ailleurs, en lien avec le risque inondation par ruissellement et remontée de nappe, dans les sous-secteurs Apr et Ar une nouvelle disposition est ajoutée : « *Le premier niveau de plancher des constructions doit se trouver à 50 cm au-dessus de la cote d'aléa des plus hautes eaux connues.* »  
Et en lien avec le risque d'inondation par débordement dans le sous-secteur Api : « *Le premier niveau de plancher des constructions doit se trouver à 20 cm au-dessus de la cote d'aléa des plus hautes eaux connues.* »
- **Les prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions ont été adaptées – article 11.**  
Le règlement est venu préciser l'harmonie avec les constructions environnantes souhaitée. Cette harmonie s'applique sur les matériaux engagés, les couleurs des façades ainsi que celles des toitures. Dans ce sens, les règles reprennent celles appliquées dans les autres zones.  
Des règles particulières sont ajoutées dans le secteur Ap concernant les murs, les façades et les constructions à destination d'activités.  
Afin de tenir compte de la problématique inondation il est précisé que en secteur indicé « i » « *les clôtures sont autorisées à condition de présenter une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux.* »
- **Une règle générale concernant le stationnement –article 12- a été inscrite.** Les places de stationnement devront être prévues et aménagées en fonction des besoins. Ces places seront réalisées hors espaces publics.
- **La réglementation de l'article 13** n'a pas évoluée.
- Le coefficient d'occupation des sols a été supprimé et les articles 15 et 16 non réglementés.

➤ **Les principales règles de la zone agricole :**

Zonage	A
<b>Article 6</b> <i>Retrait par rapport à l'emprise publique</i>	Recul de 5 mètres 15 mètres des RD
<b>Article 7</b> <i>Retrait par rapport à aux limites séparatives</i>	Retrait H/2=L minimum 3 mètres
<b>Article 9</b> <i>Emprise au sol</i>	15%
<b>Article 10</b> <i>Hauteur des constructions</i>	R+1 ou R+C
<b>Article 12</b> <i>Stationnement</i>	Adapté aux besoins

### 3.6. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

---

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière de protection des espaces et paysages naturels et de l'espace rural. Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

Na : correspondant à un secteur naturelle réservé à l'accueil touristique et de loisirs reprenant le périmètre des sites classé et inscrit du moulin de Vertain.

Ns : correspondant à un secteur de parcs et d'activités sportives

Np : correspondant à un secteur de protection stricte des espaces naturels et paysages

Nc : secteur agricole ou l'exploitation de carrière est autorisée,

- Npi : sous-secteur naturel soumis au risque d'inondation par débordement et identifié dans le cadre du PPRi de la Marque
- Npr : sous-secteur pouvant être soumis au risque d'inondation par ruissellement (accumulation d'eau) et par remontée de nappe
- Npi2 : sous-secteur naturel soumis au risque d'inondation par débordement et identifié dans le cadre du PPRi de la Marque et localisé au sein d'un périmètre de protection rapproché des captages
- Np2 : sous-secteur naturel localisé au sein d'un périmètre de protection rapproché des captages

**Par rapport au POS,**

- **le secteur spécifique NDc (secteur destiné à la création d'étangs) n'est pas reconduit mais inclus dans la zone Np.**
- **Le PLU instaure des sous-secteurs particuliers liés aux risques d'inondation, ainsi qu'à la proximité du captage d'eau potable**
- **La zone NDa est désormais classée en zone A**
- **La zone NB n'est pas reconduite mais intégrée conformément aux dispositions de la loi ALUR de mars 2014**
- Au sein de la zone naturelle, les possibilités d'occupation des sols demeurent très limitées. Sont admis sous conditions :
  - o « Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel de la zone.
  - o Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
  - o Les clôtures
  - o Les constructions et installations à destination agricole dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur.
  - o Les travaux visant à améliorer le confort des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à destination d'habitation dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de superficie de plancher hors œuvre nette totale après travaux.
  - o Les reconstructions, dans les mêmes volumes, des bâtiments sinistrés.
  - o Les bâtiments annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les garages et abris de jardin liés à des habitations existantes à la date d'approbation du PLU.
  - o Les boxes à chevaux, dans la limite de deux boxes et de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - o Une seule extension est autorisée pour les constructions à usage d'habitation ayant une existence légale et d'une superficie minimum de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour l'amélioration du confort ou de la sécurité et dans la limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
  - o Le changement de destination des constructions identifiées au plan de zonage dans la limite du volume bâti existant et à condition que la nouvelle destination soit :
    - o à destination d'habitation, avec un maximum de 3 logements y compris celui déjà existant
    - o ou à destination d'activité de loisirs ou de restauration, ou de chambre d'hôtes, de gîte rural, ... sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement immédiat ».

La création **des secteurs Ns et Na** découle de l'application de l'article L123-4 du code de l'urbanisme permettant d'accueillir en zone naturelle et forestière, dans des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées, des constructions à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.

Dans les autres secteurs, les aménagements autorisés doivent respecter des conditions spécifiques soit au risque inondation, soit liées au périmètre de captage d'eau potable, soit les deux.

- **L'article 3 relatif aux accès et voirie** a été complété vis-à-vis du POS et reprend les mêmes dispositions qu'en zone A.
- Concernant **l'article 4**, pas d'évolution réglementaire marquante, les dispositions reprennent celles de la zone A.
- La réglementation de **l'article 5 - superficie minimale des terrains constructibles** continue de ne pas être réglementée tout comme en zone A.
- L'article 6 du règlement relatif à **l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques** a changé. Il reprend les mêmes dispositions qu'en zone A.
- **L'implantation sur les limites séparatives latérales- article 7.** Les dispositions reprennent celles inscrites en zone A pour les constructions à usage d'habitations (L = H/2 sans être inférieure à 3 mètres)  
Pour les autres constructions une différenciation est faite, soit en limite, soit en retrait avec la même règle que ci-dessus. Pour les constructions aux abords de cours d'eau non domaniaux, un retrait de 7 mètres est obligatoire.
- **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété – article 8.** Les modifications apportées sont de même ordre que pour les autres zones
- **L'article 9 sur les emprises au sol** est modifié fixant une emprise maximale de l'ordre de 15% contre 10% dans le POS. Des exceptions sont faites en secteur Ns et Np.
- **La hauteur des constructions – article 10 a évolué pour les constructions à usage d'habitations.** Celle-ci est désormais fixée à 6 mètres au point le plus élevé contre 10 mètres au faîtage au POS  
Le PLU donne au secteur Ns, Na et Np des dispositions particulières.  
En lien avec le risque inondation, dans les sous-secteurs Npi et Npi2 une nouvelle disposition est ajoutée : « *Le premier niveau de plancher des constructions doit se trouver à 20 cm au-dessus de la cote d'aléa des plus hautes eaux connues.* »
- **Les prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions ont été adaptées – article 11.**  
Le règlement est venu préciser l'harmonie avec les constructions environnantes souhaitée. Cette harmonie s'applique sur les matériaux engagés, les couleurs des façades ainsi que celles des toitures. Dans ce sens, les règles reprennent celles appliquées dans la zone A.  
Le règlement du PLU ajoute des dispositions spécifiques à la zone Na.  
Afin de tenir compte de la problématique inondation il est précisé que en secteur indicé « i »  
« *les clôtures sont autorisées à condition de présenter une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux.* »
- **Une règle générale concernant le stationnement –article 12- a été inscrite tout comme en zone UA.**
- **La réglementation de l'article 13** a évolué, le règlement ne fait plus référence aux espaces boisés, à conserver, et à protéger ainsi qu'aux dispositions liées aux aires de campings et de caravanes.  
Ce sont les règles de la zone A qui seront reprises.

- Le coefficient d'occupation des sols a été supprimé et les articles 15 et 16 non réglementés.

➤ **Principales règles des zones naturelles :**

Zonage	N
<b>Article 6</b> <i>Retrait par rapport à l'emprise publique</i>	Recul de 10 mètres Recul de 15 mètres de la RD
<b>Article 7</b> <i>Retrait par rapport à aux limites séparatives</i>	Retrait $H/2=L$ minimum 3 mètres
<b>Article 9</b> <i>Emprise au sol</i>	15% 10% en Ns
<b>Article 10</b> <i>Hauteur des constructions</i>	R+1 ou R+C Ns : 12 mètres Na : 6 mètres
<b>Article 12</b> <i>Stationnement</i>	Adapté aux besoins

## 4. EVOLUTION DES ZONES

POS		Schéma Directeur		Projet Zonage PLU	
Zones	ha	Types de zones	ha	Zones	ha
UA	34,17	<b>Zone urbaine</b>	<b>189</b>	UA	29,98
UBa	28,26			UAa	1,30
UBb	12,85			UB	119,67
UC	59,54			UBa	3,06
UCd	1,52			UBj	1,26
NB	64,08			UC	23,99
<b>Total zones urbaines</b>	<b>200,42</b>			UCa	36,73
				UE	1,88
				UEc	6,58
				<b>Total zones urbaines</b>	<b>224,45</b>
NAb1	10,55	<b>Zone d'extension urbaine multi-fonctionnelle</b>	<b>45</b>	1AU	15,31
NAb2	31,8			1AUa	4,39
<b>Total zones à urbaniser mixtes</b>	<b>42,35</b>			<b>Total zones à urbaniser mixtes</b>	<b>19,70</b>
NAa	8,74	<b>Zone d'extension urbaine à dominante économique</b>	<b>27</b>	1AUE	8,81
<b>Total zones à urbaniser spécifique</b>	<b>8,74</b>			<b>Total zones à urbaniser spécifique</b>	<b>8,81</b>
NC	282,39	<b>Espace agricole protégé</b>	<b>1116</b>	A	547,68
NCa	59,91			Ae	
<b>Zone agricole</b>	<b>342,3</b>			Ap	400,85
				<b>Zone agricole</b>	<b>948,54</b>
NDa	967,74	<b>Espace à dominante naturelle et récréative</b>	<b>207</b>	Na	0,67
NDb	9,54			Np	318,85
NDc	8,52			Ns	8,62
<b>Total zones naturelles</b>	<b>985,8</b>			Nc	52,27
				<b>Total zones naturelles</b>	<b>380,40</b>
<b>Total</b>	<b>1580</b>	<b>Total</b>	<b>1584</b>	<b>Total</b>	<b>1582</b>

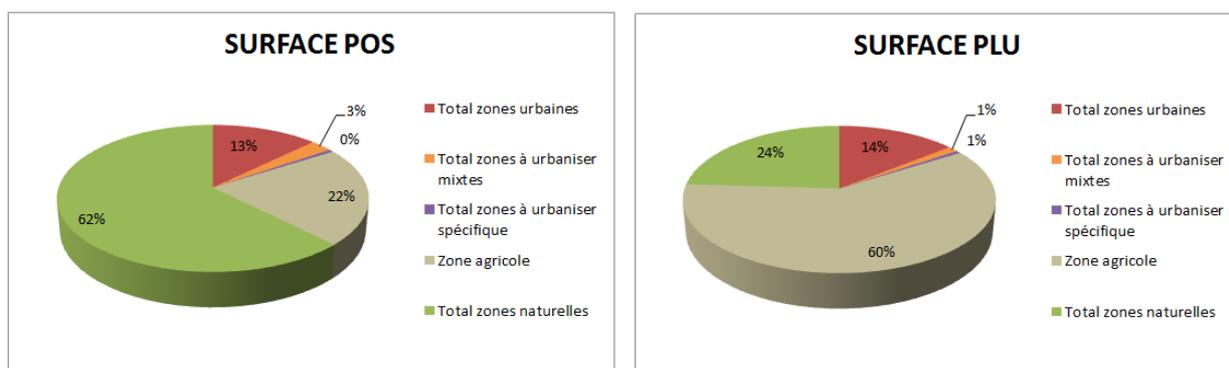
## 4.1. LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

L'évolution du zonage du PLU implique une évolution de la répartition des surfaces. Les zones urbaines enregistrent peu d'évolution, elles sont majoritairement liées à des actualisations des emprises au vue des ouvertures à l'urbanisation soit un passage de 12.62% à 14.18% (224.45 ha dans le PLU contre 200.42 ha dans le POS).

**Les zones à urbaniser ont enregistré une forte diminution avec un passage de 2.66% à 1.24% (19.5 ha dans le PLU contre 42.35 ha dans le POS).** Cette évolution est à mettre en lien avec les volontés de diminution des espaces ouverts à l'urbanisation. Le développement des espaces naturels et leur prise en compte dans la démarche PLU a également contribué à cette baisse importante. En revanche, la zone à urbaniser spécifique n'a pas évolué.

L'important contraste entre la part des surfaces naturelles et des surfaces agricoles du POS et celles du PLU s'explique par des modifications règlementaires. En effet, le zonage du PLU étant plus précis, une partie des surfaces naturelles a été transférées en zone agricole. La surface dédiée à l'agriculture passe alors de 21.55% à 59.95% alors que la surface dédiée aux zones naturelles passe de 62.08% à 24.04%. A noter qu'une partie des surfaces ouvertes à l'urbanisation du POS a été rendue à l'agriculture.

### Comparaison des surfaces projetées entre POS et PLU



## 5. SERVITUDES INSTAUREES PAR LE PLU

### 5.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public, sur un périmètre délimité par le PLU.

Conformément à l'article L 123-1-5.8° du code de l'urbanisme, un terrain ne peut être classé en emplacement réservé que s'il est destiné à recevoir les équipements d'intérêt public suivants :

- voies publiques : autoroutes, routes, chemins, passages publics, cheminements, places, parcs de stationnement publics...
- ouvrages publics : équipements publics d'infrastructures et de superstructures de transport réalisés par une personne publique,
- équipements d'infrastructures : grandes infrastructures de transport (canaux, voies ferrées, aérodromes) et les ouvrages des réseaux divers (station d'épuration, stations de traitement, transformateurs, collecteurs d'assainissement...),
- équipements de superstructure de type établissements scolaires, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs...,
- installations d'intérêt général, ces installations doivent présenter un caractère d'utilité publique,
- espaces verts publics.
- L'inscription d'un terrain en emplacement réservé entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu. Il existe toutefois une exception en cas de construction à caractère précaire.
- Il n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

La liste des emplacements réservés figure sur le plan de zonage du PLU. Le tableau des emplacements réservés présente ceux définis au titre de l'article L.123-1-5.8° du code de l'urbanisme, leurs destinations, superficies, bénéficiaires et la zone du PLU concernée.

#### Liste des emplacements réservés

Numéro	Vocation	Destinataire	Surface en m <sup>2</sup>
ER2	Aménagement du carrefour	Commune	428
ER3	Aménagement du carrefour	Commune	39
ER4	Elargissement de la ruelle Dubus	Commune	465
ER6	Création d'un parking	Commune	1 353
ER7	Aménagement du carrefour	Commune	871
ER10	Création d'un chemin piéton et maintien d'un accès agricole	Commune	844
ER11	Création d'un cheminement mode doux	Commune	228
ER14	Création d'une voirie	Commune	308
ER17	Création d'un accès à la gare	Commune	2 011
ER18	Création d'un accès à la zone d'urbanisation future	Commune	830
ER19	Désenclavement du secteur des équipements	Commune	707
ER20	Création d'un accès à un parking	Commune	880
ER21	Aménagement d'un accès au domaine sportif et l'aménagement des abords comprenant une aire de stationnement	Commune	2 703
ER22	Aménagement du carrefour	Commune	24
ER24	Création d'une voirie	Commune	598
ER28	Réalisation d'un élargissement de voirie	Commune	1 331
ER29	Aménagement d'un parking	Commune	6 289
ER30	Elargissement d'un chemin rural	Commune	535

## **5.2. SECTEUR DE MIXITE AU TITRE DU L123-1-5 16°**

---

Les plans locaux d'urbanisme peuvent délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Sur Templeuve-en-Pévèle, ces exigences ont été inscrites dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation définissant un pourcentage de logements locatifs sociaux.

## 6. DISPOSITION REGLEMENTAIRE DU PLU

### 6.1. LA PROTECTION AU TITRE DES ESPACES BOISES CLASSES

Conformément à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, des espaces naturels (bois, forêt, parcs, arbres isolés ...) ont été classés au titre de la protection des espaces boisés classés. Cette dernière interdit « tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. ».

Sur le territoire communal, plusieurs espaces font l'objet de cette protection :

- les espaces boisés de la ZNIEFF vallée et les marais de la Marque,
- les boisements au sein du parcellaire agricole,
- les peupleraies et les landes (cf carte forestière géocarrefour. Source : Institut national de l'information géographique et Forestière) longeant le cours d'eau du Zécart,
- les parcs, les espaces de respiration (cœur d'îlot ...) ou les zones tampons boisées à l'intérieur de la trame bâtie.



## 6.2. LA PRISE EN COMPTE DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Dans le cadre de la révision du PLU, une consultation des exploitants a été réalisée afin de connaître l'évolution des activités en place. Au vu de ces éléments, des dispositions particulières ont été prises visant à garantir l'accessibilité aux sièges d'exploitation et aux parcelles ainsi que vis-à-vis de la diversification de l'activité.

Dans cette logique de diversification et en lien avec les besoins identifiés dans le cadre du diagnostic agricole, des bâtiments ont été identifiés afin de permettre le changement de destination au titre du R123-12 alinéa 2 du code de l'urbanisme.

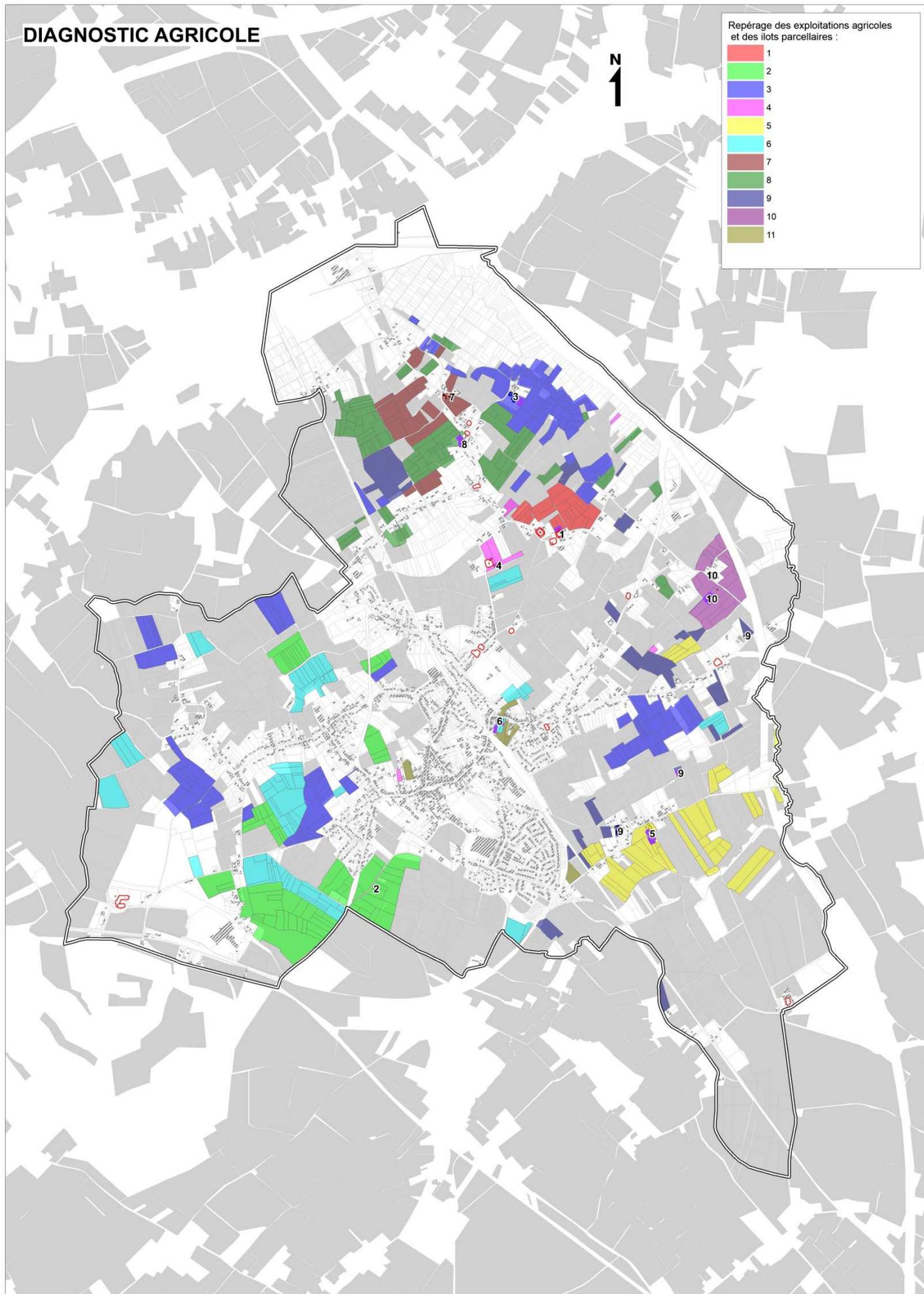


La cartographie ci-après recense les ilots des exploitants recensés dans le cadre du diagnostic agricole.

# DIAGNOSTIC AGRICOLE

Repérage des exploitations agricoles  
et des îlots parcellaires :

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11



## 6.3. LA PROTECTION AU TITRE DU PAYSAGE

---

### 6.3.1. *La protection des éléments paysagers*

---

Le jardin entre la rue de Roubaix et la rue d'Anchin a été classé comme un élément du patrimoine à protéger au titre du L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. C'est un dispositif de protection de patrimoine communal.



### 6.3.2. *L'identification des éléments bâtis*

---

Différents éléments bâtis ont été identifiés au titre du paysage L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme afin de permettre la protection de ces éléments majeurs. Tous travaux sur ces éléments devront respecter les fiches en lien avec chaque construction.

---

**CINQUIEME PARTIE : INCIDENCES DU PROJET  
SUR SON ENVIRONNEMENT ET MESURES  
MISES EN ŒUVRE POUR SA PRESERVATION  
ET SA MISE EN VALEUR**

# 1. LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES COMPENSATOIRES

L'élaboration du PLU est l'occasion pour un territoire d'avoir une réflexion globale sur son environnement. L'ensemble des grandes thématiques a été considéré.

## 1.1. INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE

	SYNTHESE DU DIAGNOSTIC	ENJEUX DU DIAGNOSTIC
<b>CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE</b>	<p>Le niveau le plus bas de la commune correspond à la vallée de la Marque au Nord. En plus d'être une zone naturelle remarquable, c'est également une vallée inondable soumise au risque d'inondation.</p> <p>L'extension de la carrière en lien avec la briqueterie est un projet important de la commune.</p>	<p><b><i>Intégrer les risques dans les futurs projets (inondations, PPRi).</i></b></p> <p><b><i>Encadrer le développement des activités d'exploitation des sous-sols</i></b></p>
	<p>Le fonctionnement hydraulique de Templeuve-en-Pévèle s'intègre dans le S.D.A.G.E Artois Picardie et le S.A.G.E de la Marque. La majorité des cours d'eau se localise sur le Nord et l'Est avec la Marque et le Zécart. La qualité des eaux a été diagnostiquée comme médiocre. L'objectif fixé par le SDAGE est d'atteindre le niveau 2 (assez bonne qualité).</p>	<p><b><i>Mettre en valeur le patrimoine hydrographique.</i></b></p>
	<p>Deux captages en eau potable se situent sur le territoire communal. La ville est couverte par trois périmètres de captage.</p>	<p><b><i>Garantir un approvisionnement durable et de qualité en eau potable.</i></b></p>
	<p>En ce qui concerne la qualité de l'air, les indices ATMO sont corrects. Les stations météo situées à Villeneuve d'Ascq et Baisieux n'ont pas relevé de mesures supérieures aux objectifs de qualité.</p>	<p><b><i>Lutter contre la pollution de l'air et encourager la préservation d'une atmosphère de qualité.</i></b></p>

### 1.1.1. Les impacts sur le sous-sol et la topographie

#### **Sur le sous-sol :**

Aucun élément contradictoire n'est apparu à la lecture de la carte géologique du BRGM (Bureau de Recherches Géologique et Minières). Par ailleurs, la commune est concernée par plusieurs risques de différentes natures : un aléa fort de mouvement de terrain, risque inondation par ruissellement et coulée de boue et par remontée de nappe. L'urbanisation des nouveaux espaces d'extension devra intégrer ces risques. A noter également la présence d'une carrière en lien avec la briqueterie.

#### **Topographie :**

Bien qu'il soit peu perceptible, le territoire de la commune se distingue par un relief changeant, qui se lit principalement du Sud-Ouest au Nord. Le centre bourg se localise sur les points les plus hauts du relief. Seuls les hameaux se sont développés dans la vallée dont le niveau est plus bas.

### 1.1.2. Les impacts sur le sous-sol et la topographie

#### Sur le sous-sol :

Le pétitionnaire est informé au sein des dispositions générales du règlement et par un encart sur le plan de zonage, de risque d'inondation par remontée de nappe et ruissellement, mouvement de terrain (retrait-gonflement des sols argileux) et d'un risque sismique d'aléa 2. Les projets urbains devront prendre en compte ces aspects notamment en privilégiant la réalisation d'études qui permettront de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Le risque de retrait-gonflement des argiles ainsi que la réglementation liée au risque sismique sont repris dans le règlement sous forme d'un rappel sur chacune des zones.

Le développement de la carrière est encadré en prenant en compte le périmètre en lien avec l'arrêté préfectoral.

#### Pour la topographie :

La topographie ne contraindra pas l'aménagement urbain d'un point de vue technique. En revanche, les projets doivent veiller à intégrer les dimensions paysagères induites par les effets de topographie (vues sur la vallée de la Marque et la plaine agricole). Les orientations d'aménagement et de programmation mises en place développent ces points veillant à une prise en compte des perspectives. Une attention particulière a été portée sur la définition entre les zones agricoles et naturelles et les zones à urbaniser du PLU.

## 1.2. INCIDENCES SUR LE PAYSAGE

	SYNTHESE DU DIAGNOSTIC	ENJEUX DU DIAGNOSTIC
ORGANISATION ET PERCEPTION DU TERRITOIRE	Plusieurs entités paysagères se côtoient. Au Nord et à l'Est s'étend la vallée de la Marque et du Zécart recouverte par des bois et une végétation dense. Quelques habitats isolés s'y trouvent. Le Sud et l'Ouest se composent du centre bourg et de surfaces agricoles.	<b>Valoriser le caractère des entités paysagères</b>
	La commune s'est étendue le long des infrastructures routières. Des hameaux à faible densité se sont développés aux bornes de l'espace bâti. Cette forme urbaine permet de créer des transitions douces entre l'espace agricole et naturel et l'espace bâti.  Cependant, avec un processus d'urbanisation linéaire sur les voies structurantes, les aménagements de type pavillonnaire rentrent parfois en conflit avec les espaces ruraux d'où une problématique d'intégration des franges urbaines.	<b>Veiller aux transitions paysagères entre espace bâti et espace naturel et agricole.</b>
	Le paysage rural se compose de nombreuses constructions isolées. L'horizontalité prime au sein de cet espace. Cependant, des éléments verticaux tels que le clocher, les emprises des activités économiques ou le moulin de Vertain attirent fortement le regard. Ces derniers constituent néanmoins des éléments identitaires du paysage de Templeuve-en-Pévèle	<b>Mettre en valeur la présence d'éléments paysagers emblématiques</b>
	Le réseau hydrographique de la vallée de la Marque et du Zécart et les zones humides composées d'une végétation spécifique structurent le paysage.	<b>Mettre en valeur la présence des éléments structurants (boisements, réseau hydrographique)</b>
	Le processus d'urbanisation linéaire sur les voies structurantes et les aménagements de type pavillonnaire diminuent la qualité des entrées de ville. Il s'agit ici de prendre en compte l'intégration paysagère des constructions présentes et futures afin de garder une cohérence paysagère.	<b>Valoriser les entrées de ville, vitrines de la ville</b>

### 1.2.1. Impacts

La définition de nouveaux espaces ouverts à l'urbanisation va engendrer inévitablement des impacts, pas forcément négatifs, sur les paysages. La constitution de nouvelles zones habitées va modifier les perceptions paysagères que l'on a sur certaines portions du territoire.

Aussi, en fonction des priorités définies dans le projet et de la qualité des paysages en présence, les impacts vont être très variables d'une perception à l'autre.

### 1.2.2. Mesures compensatoires

Les différents éléments clés du paysage de Templeuve-en-Pévèle ont été identifiés et ont été intégrés dans la réflexion de l'aménagement. Les zones naturelles et agricoles qui sont contigües à la trame bâtie ont été classées en Ap ou Np. De nombreux espaces boisés sont également conservés au titre de la protection des espaces boisés ou au titre du paysage à l'image des linéaires de haies. Ces deux dispositions réglementaires permettent de protéger les entités paysagères et de garder des espaces de respiration dans la trame bâtie.

En outre, les bâtiments remarquables de la commune sont aussi identifiés afin de permettre leurs évolutions tout en garantissant une préservation de leurs caractéristiques.

De même, les orientations d'aménagement et de programmation introduisent de nombreuses mesures veillant à intégrer les secteurs de développement dans le paysage par la mise en place de transitions paysagères.

Enfin, le maintien de vastes espaces agricoles autour de la commune contribuent au maintien du caractère ouvert des paysages de la Pévèle.

## 1.3. INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL

	SYNTHESE DU DIAGNOSTIC	ENJEUX DU DIAGNOSTIC
ENVIRONNEMENT NATUREL	Les prescriptions environnementales sont principalement localisées au Nord avec la présence d'une ZNIEFF de type 1 et d'une ZNIEFF de type 2. Au cœur de cet espace de marais il existe de nombreuses zones à dominante humide qui sont identifiées dans le cadre du SDAGE Artois Picardie.	<b>Prendre en compte la localisation du territoire au cœur des espaces naturels de la Marque et des Marais d'Ennevelin.</b>
	Les ZNIEFF et les prairies (délimitées par des alignements de haies et d'arbres) constituent une véritable trame verte et bleue qui concoure au développement de continuités naturelles telles qu'elles sont inscrites dans le cadre du projet de Schéma Régional de Cohérence Ecologique.	<b>Intégrer la présence de continuités naturelles en lien avec les trames verte et bleue</b>
	La richesse du réseau hydrographique et des milieux qui lui sont associés est importante puisqu'elle est souvent en lien avec la présence d'une trame bocagère de qualité à protéger.  Les espaces naturels permettent de mettre en valeur les bâtiments patrimoniaux de la commune comme le Moulin Vertain et la Mairie.	<b>Préserver les éléments paysagers emblématiques (alignements de saules têtards, fossés, parcs,...).</b>

	<p>Templeuve-en-Pévèle dispose d'espaces naturels et de parcs au sein de sa trame bâtie notamment dans la partie Nord.</p> <p>Dans le centre bourg, des jardins communaux et des cœurs d'îlots boisés participent au cadre de vie.</p>	<p><b>Renforcer la place du végétal dans la ville en facilitant la création d'espaces verts dans les quartiers et en permettant le renforcement des liens entre ces espaces</b></p>
--	--	---

### **1.3.1. Impacts**

Les espaces naturels de Templeuve-en-Pévèle les plus vastes et les plus remarquables sont situés au nord et à l'Est du territoire communal, dans la vallée de la Marque. Ils sont constitués de Marais, et de boisements, notamment sur les remblais (une description des espèces présentes est rapidement effectuée dans le chapitre consacré à l'état initial de l'environnement). La préservation des espaces naturels et des espaces agricoles sensibles est un axe majeur du PADD. Par conséquent, les zones ouvertes à l'urbanisation exploitent le potentiel foncier communal à l'intérieur ou dans la continuité de la trame bâtie. Des terrains ont même été rendus à l'activité agricole (en comparaison avec le POS et le PLU annulé) dans la partie Sud.

Les enjeux se situent surtout dans le maintien de continuités naturelles dans les futures opérations d'aménagement et dans le maintien de la perméabilité des sols.

### **1.3.2. Mesures compensatoires**

La collectivité s'est efforcée dans l'ensemble de ces projets de préserver ses espaces naturels. Le zonage N établi s'inscrit dans cette démarche de valorisation naturelle. Par ailleurs, le règlement de chaque zone prévoit la réalisation de plantations de végétaux à choisir parmi des essences locales. Ce faisant, le projet contribue à l'insertion du végétal au cœur du tissu bâti.

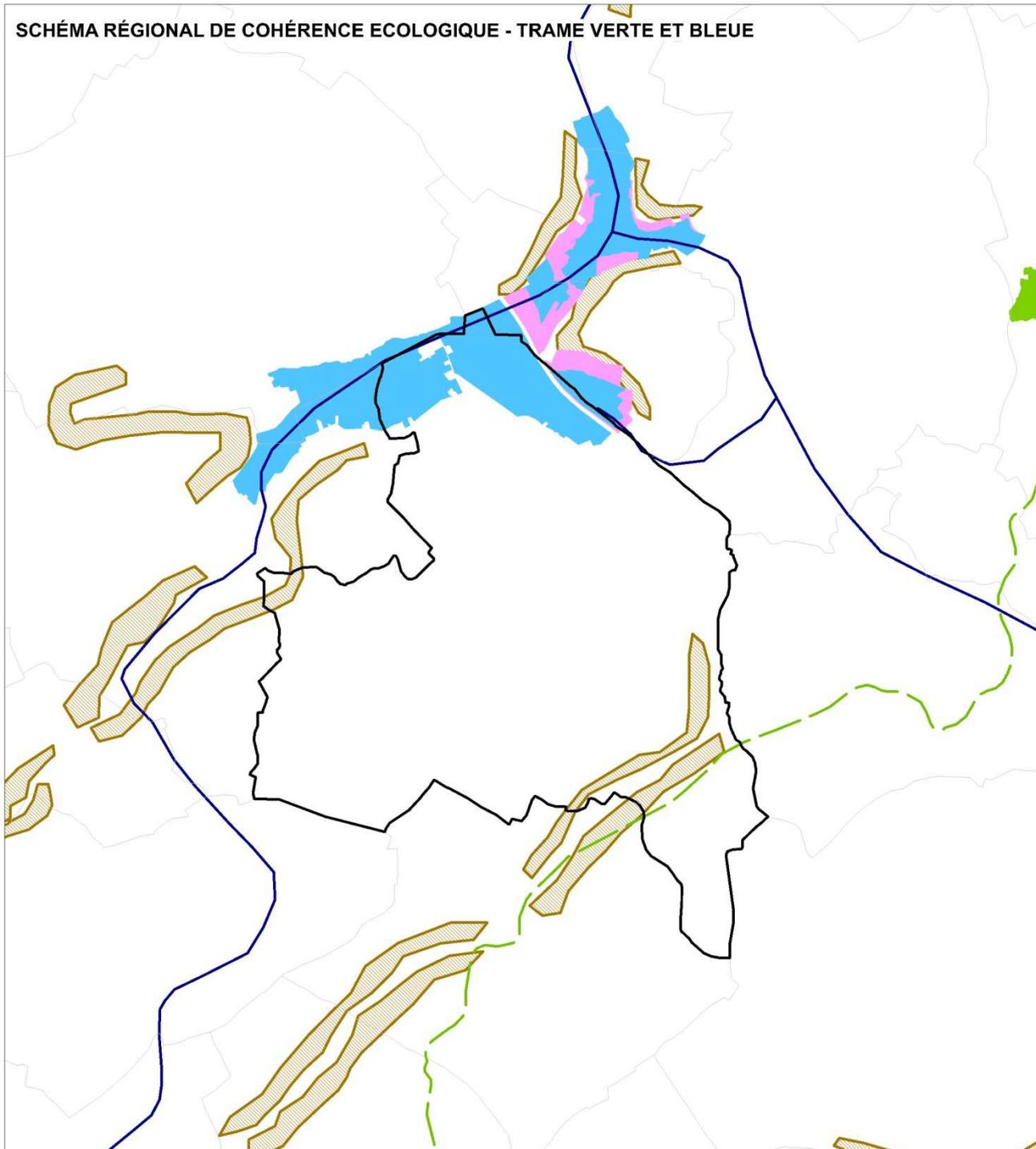
Dans la logique de valorisation des espaces naturels et de développement des continuités naturelles différentes mesures ont été mises en place à savoir :

- La protection d'un certain nombre de boisements au titre des EBC du code de l'urbanisme,
- L'identification des linéaires de haies à protéger au titre du L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme,
- Le classement en zone naturelle Np des continuités identifiées par le SRCE,
- Le classement en zone naturelle Np des zones à dominante humide,
- La mise en place d'un secteur Ap veillant à l'intégration des constructions à proximité des espaces naturels majeurs.

En outre, dans les zones d'urbanisation définies dans le projet communal, des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées afin de préserver les éléments naturels existants dans les projets. D'autre part, elles instaurent des mesures de paysagement avec des espèces locales afin de faciliter les transitions entre les zones urbaines et les zones naturelles et agricoles.

Des espaces tampons naturels seront également aménagés afin de limiter les impacts sur les zones naturelles fragiles.

SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE - TRAME VERTE ET BLEUE



Réservoirs de Biodiversité	Corridors écologiques	Espace à renaturer
Coteaux calcaires	Dunes	Bandes boisées
Dunes et estrans sableux	Falaises	Bocage
Estuaires	Forestier	Forêt
Falaises et estrans rocheux	Landes et pelouses acidiphiles	Pelouses calcicoles
Forêts	Pelouses calcicoles	Zone humide
Landes et pelouses acidiphiles	Prairies et/ou bocage	Autres milieux
Prairies et/ou bocage	Rivière	
Terrils et autres milieux anthropiques	Miniers	
Zones humides	Zones humides	
Autres milieux		

Réalisation : SoREPA - Octobre 2013  
 Fond : IGN  
 Données : SRCE - TVB (Sept 2012)  
 DREAL Nord-Pas-de-Calais

## LES ELEMENTS CONTRIBUANT A LA TRAME VERTE ET BLEUE

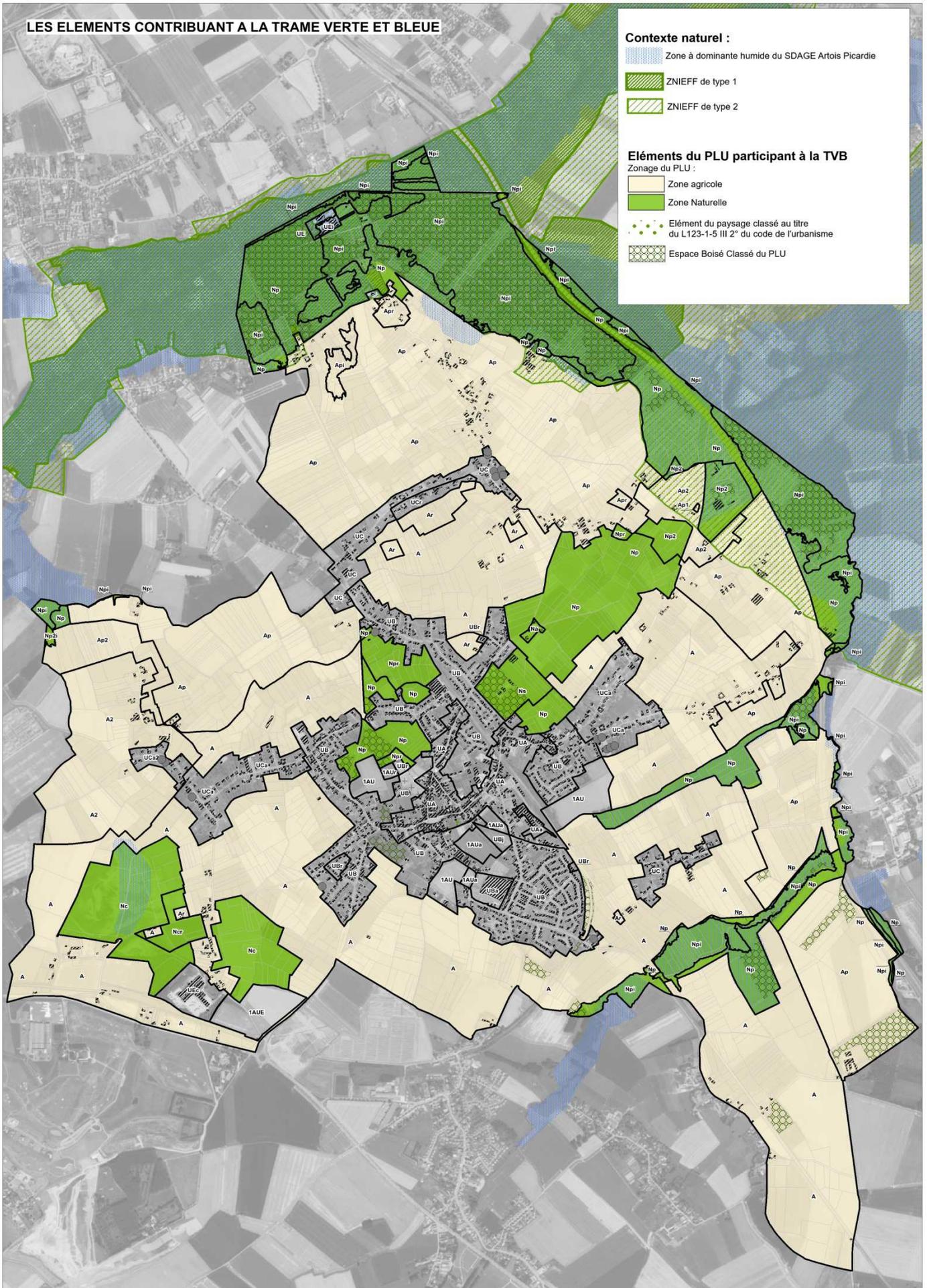
### Contexte naturel :

-  Zone à dominante humide du SDAGE Artois Picardie
-  ZNIEFF de type 1
-  ZNIEFF de type 2

### Éléments du PLU participant à la TVB

#### Zonage du PLU :

-  Zone agricole
-  Zone Naturelle
-  Élément du paysage classé au titre du L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme
-  Espace Boisé Classé du PLU



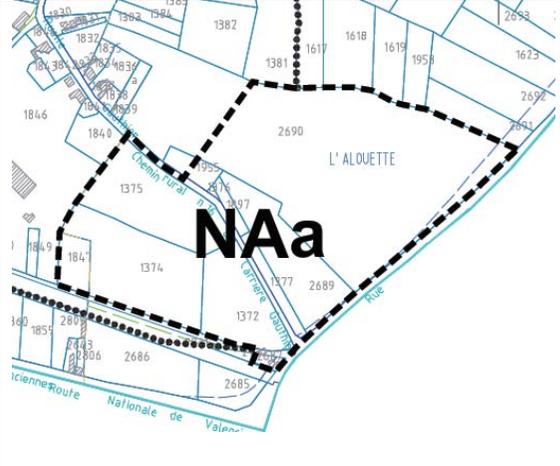
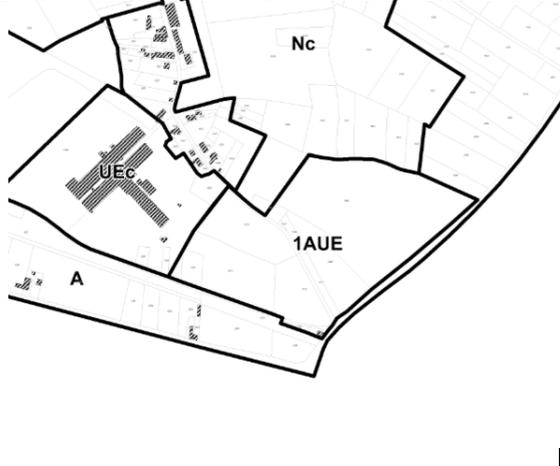
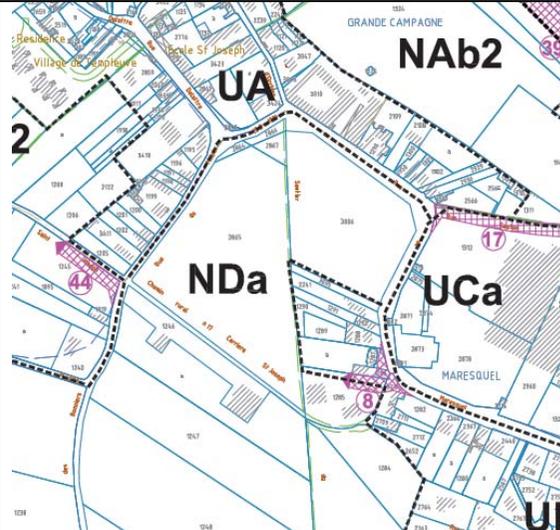
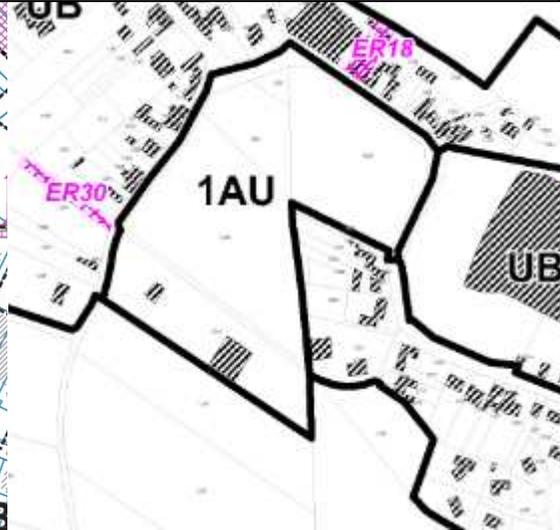
## 1.4. INCIDENCES SUR LE MILIEU AGRICOLE

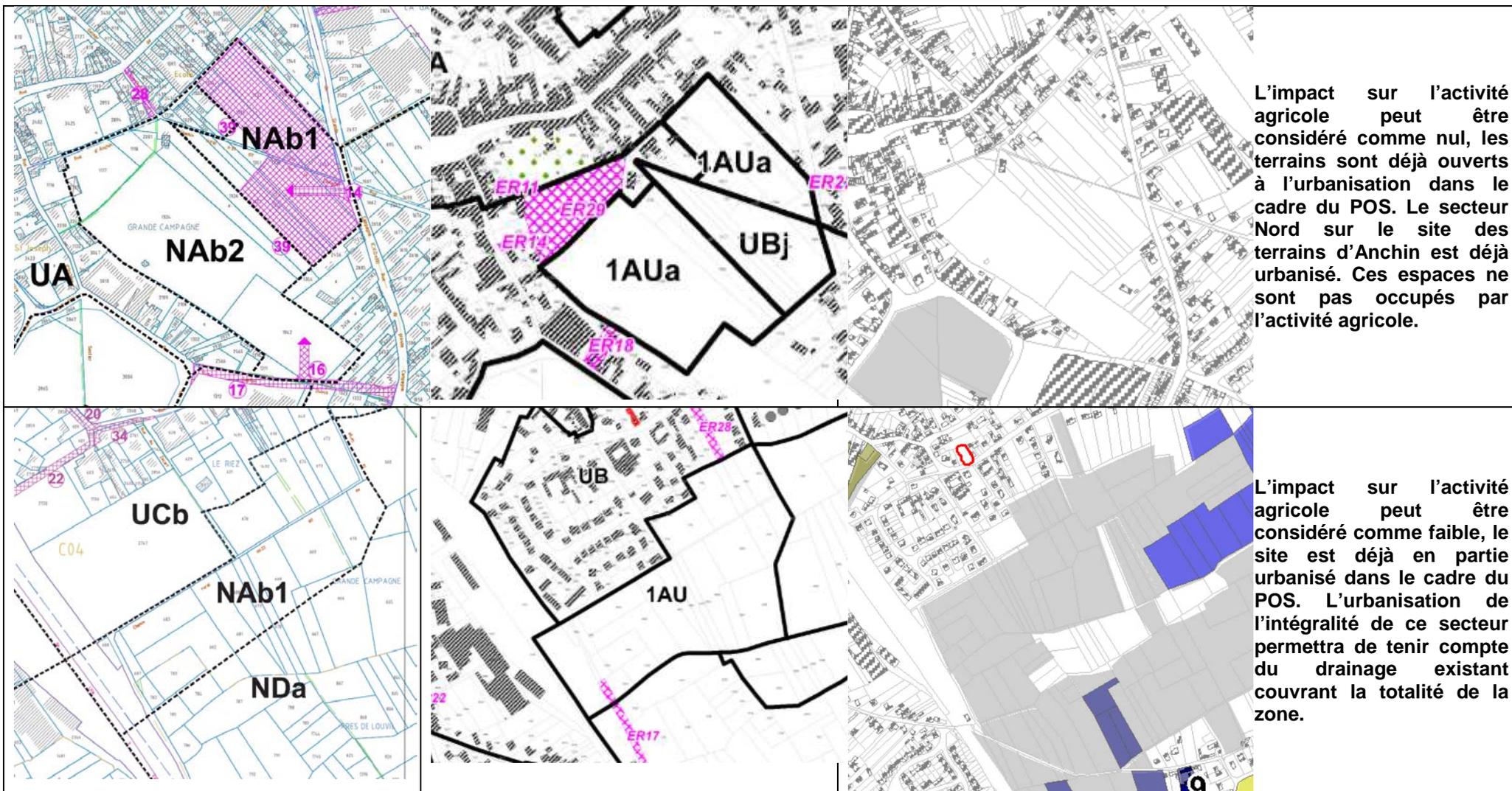
	SYNTHESE DU DIAGNOSTIC	ENJEUX DU DIAGNOSTIC
MILIEU AGRICOLE	<p>L'agriculture représente plus de 66% du territoire en surface en 2009.</p> <p>L'activité agricole est fortement présente et joue un rôle essentiel dans la perception paysagère.</p> <p>Trois zones ont été identifiées dans le diagnostic : le site des Molières (Nord Ouest) marqué par la présence de haies et de fossé, la Plaine de Vertain et les terres d'Huquin.</p> <p>De nombreuses parcelles agricoles subsistent au contact des espaces bâtis. Ces espaces de franges sont primordiaux dans la perception du territoire mais sont soumis à des pressions urbaines importantes. Face à ces enjeux, il est nécessaire de concilier, développement urbain et maintien des activités agricoles viables et durables.</p>	<p><b><i>Permettre une mutation progressive de l'activité agricole.</i></b></p> <p><b><i>Veiller au traitement des franges agricoles. Permettre la présence d'une agriculture viable et durable (périmètre de réciprocité, accès aux parcelles).</i></b></p>

### 1.4.1. Les impacts

Du fait de l'urbanisation linéaire le long des voies, les espaces agricoles sont assez morcelés. Cependant, au regard du foncier disponible, des souhaits démographiques souhaités et de l'activité agricole existante, Templeuve-en-Pévèle s'est orientée vers un développement maîtrisé de son urbanisation.

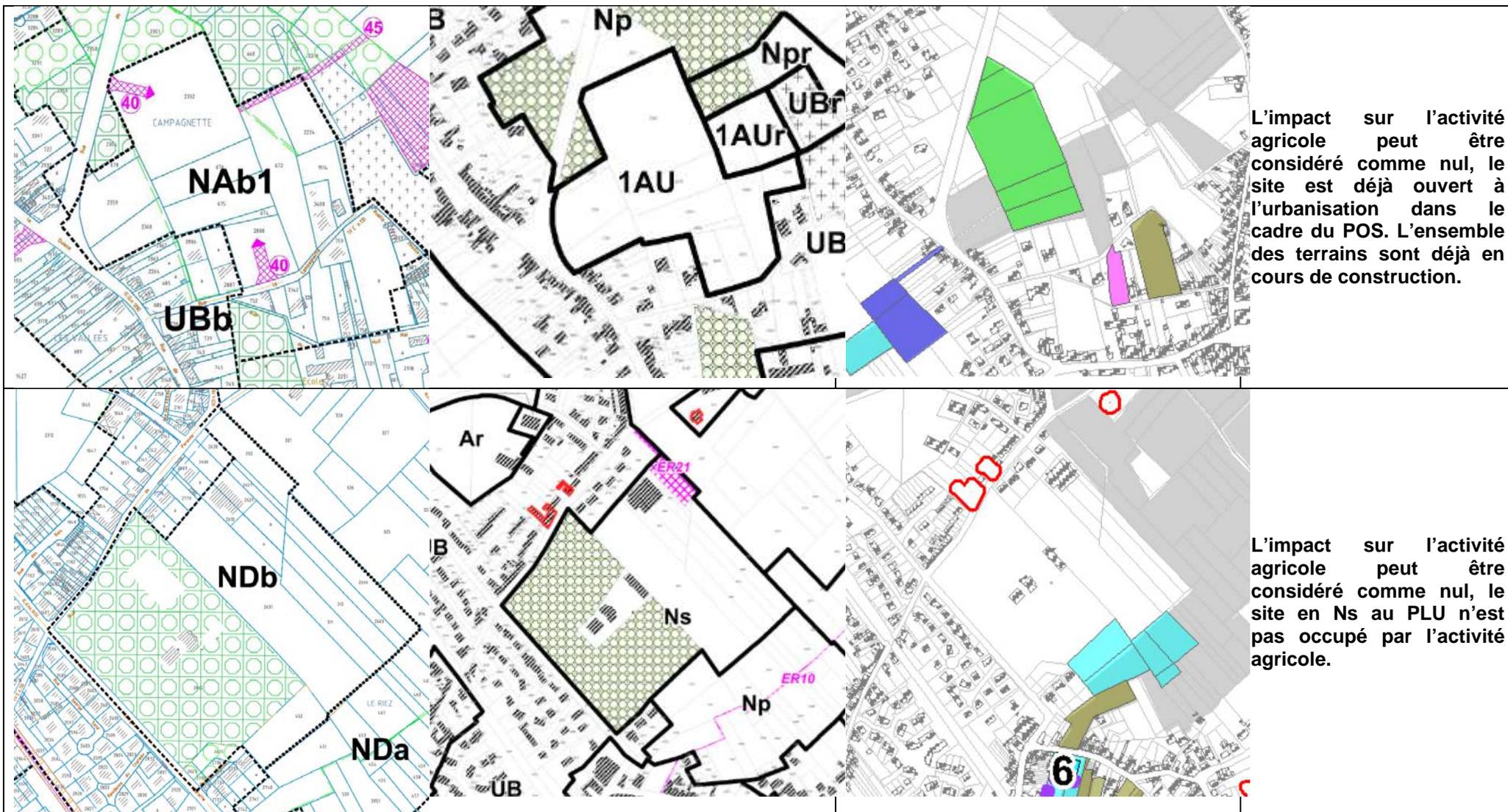
On peut donc légitimement supposer que les impacts pour l'activité agricole de Templeuve-en-Pévèle sont réduits. De plus, les terrains inscrits dans le PLU étaient déjà inscrits au POS ainsi les exploitants ont connaissance du devenir de ces espaces.

Zonage POS	Zonage PLU	Activité agricole	Impact sur l'activité agricole
			<p>L'impact sur l'activité agricole peut être estimé comme faible, les parcelles sont déjà urbanisables dans le cadre du POS actuel et des études de faisabilité sont déjà en cours.</p>
			<p>L'impact sur l'activité agricole peut être considéré comme faible, bien que non urbanisable dans le cadre du POS il s'agit de parcelles localisées au sein de la trame bâtie.</p>



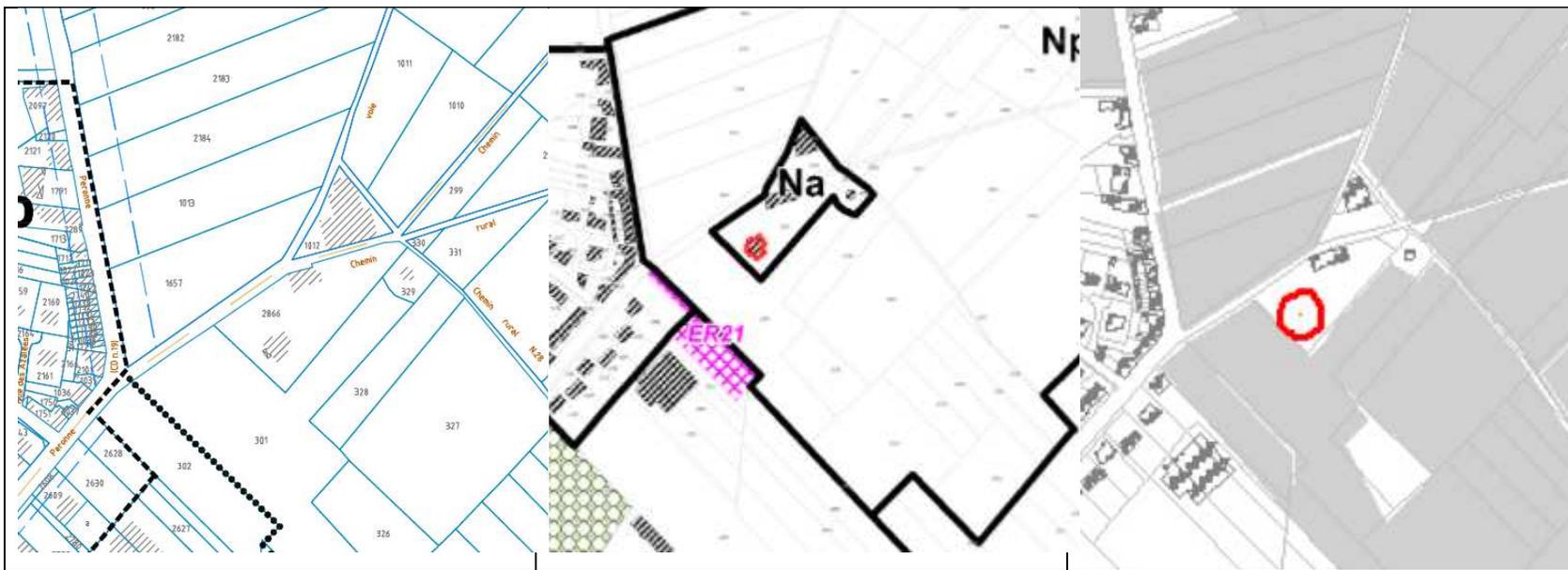
L'impact sur l'activité agricole peut être considéré comme nul, les terrains sont déjà ouverts à l'urbanisation dans le cadre du POS. Le secteur Nord sur le site des terrains d'Anchin est déjà urbanisé. Ces espaces ne sont pas occupés par l'activité agricole.

L'impact sur l'activité agricole peut être considéré comme faible, le site est déjà en partie urbanisé dans le cadre du POS. L'urbanisation de l'intégralité de ce secteur permettra de tenir compte du drainage existant couvrant la totalité de la zone.

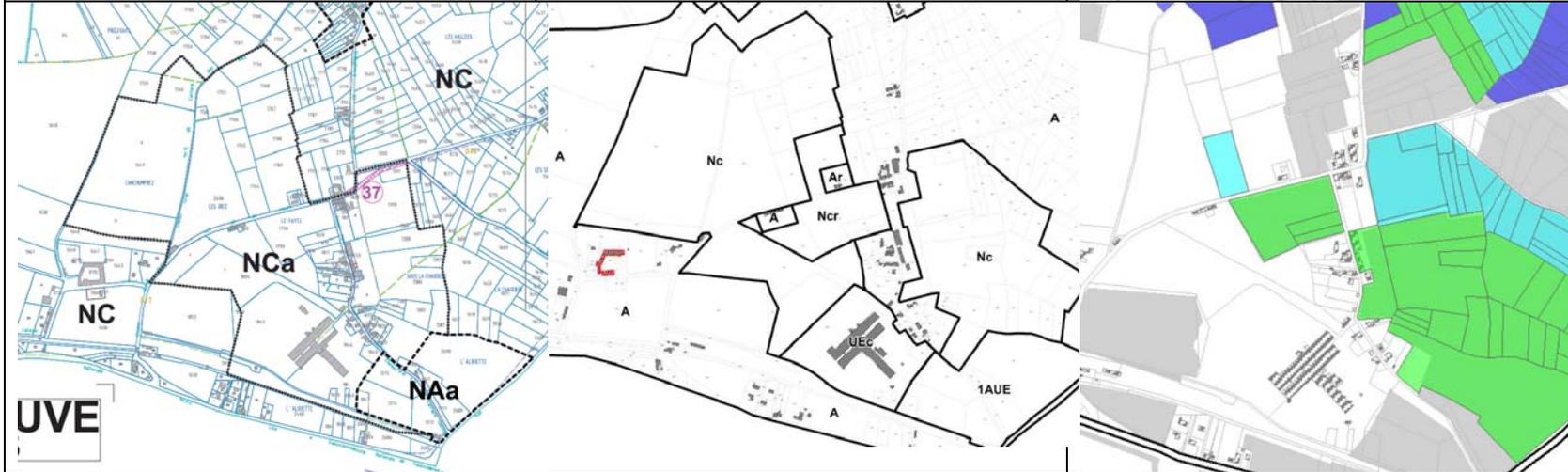


L'impact sur l'activité agricole peut être considéré comme nul, le site est déjà ouvert à l'urbanisation dans le cadre du POS. L'ensemble des terrains sont déjà en cours de construction.

L'impact sur l'activité agricole peut être considéré comme nul, le site en Ns au PLU n'est pas occupé par l'activité agricole.



L'impact sur l'activité agricole peut être considéré comme nul, le secteur Na déterminé ne reprend que les espaces non occupés par l'activité agricole.



L'impact sur l'activité agricole peut être considéré comme faible, le secteur déterminé en Nc reprend les espaces inscrits l'arrêté préfectoral d'exploitation de la carrière.

L'impact du PLU sur l'activité agricole peut être qualifié de nul à faible.

### 1.4.2. Mesures compensatoires

Des dispositions du règlement permettent de protéger ces milieux en n'autorisant que l'activité agricole. Pour les parcelles contigües à la vallée de la Marque, un sous-secteur Ap a été inscrit favorisant l'intégration paysagère des constructions agricoles.

En outre, le PLU incite à la valorisation et au développement de l'activité agricole en introduisant des mesures dans le règlement permettant une diversification de cette activité. Dans ce but des exploitations ont été identifiées pour garantir, dans le cas de constructions présentant des qualités architecturales, le changement de destination. Ces bâtiments agricoles sont identifiés au plan de zonage en application du R123-12 alinéa 2 du code de l'urbanisme.

Enfin, une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été mise en place afin de garantir l'accessibilité aux parcelles et aux sièges d'exploitation à une activité agricole.

## 1.5. INCIDENCES SUR LE MILIEU HUMAIN

	SYNTHESE DU DIAGNOSTIC	ENJEUX DU DIAGNOSTIC
DEMOGRAPHIE ET LOGEMENTS	<p>L'évolution démographique se présente comme une augmentation continue entre 1982 et 2010 avec une augmentation importante entre 1990 et 1999 avec +7,57% puis un fléchissement sensible entre 1999 et 2009 avec - 0,19%.</p> <p>Cette évolution résulte principalement d'un solde migratoire en forte baisse, passant de +0.6 entre 1990 et 1999 à -0.1 entre 1999 et 2009.</p>	<p><b>Permettre le maintien de la population et s'inscrire dans un rythme de croissance maîtrisé.</b></p>
	<p>Cette population est concernée par le phénomène national de vieillissement ; l'indice de jeunesse est même inférieur aux données départementales et nationales depuis 2009. La part des plus de 45 ans est en augmentation sur la dernière période intercensitaire, alors que la part des moins de 45 ans est en baisse.</p>	<p><b>Intégrer le vieillissement de la population dans l'offre et la répartition des équipements et de l'habitat</b></p>
	<p>Comme la plupart des communes, Templeuve-en-Pévèle est aussi concernée par le phénomène de décohabitation (passage de 3,1 habitants par ménages en 1982 à 2,46 en 2009). Il induit pour un nombre d'habitants constant, un accroissement du nombre de logements pour maintenir la population en place et assurer la rotation au sein du parc.</p> <p>En parallèle, le nombre de ménages ne cesse d'augmenter depuis 1982 avec une hausse de 10,6% entre 1999 et 2009.</p>	<p><b>Contenir les effets du desserrement en développant une offre de logements adaptés aux besoins</b></p>
	<p>Le parc de logements enregistre une forte progression depuis 1982, au bénéfice des résidences principales (95,1% du parc total).</p> <p>Le parc de logements vacants est en augmentation et représente 4,5% du parc en 2009.</p> <p>L'offre de résidences secondaires diminue et ne représente plus que 0.3 % du parc total, soit 7 logements.</p> <p>La part du collectif dans les nouvelles constructions tend à augmenter passant de 83 unités soit 3,8% à 320 unités soit 13,1%.</p> <p>Le parc de logements locatifs HLM est en augmentation sur la dernière période intercensitaire : 93 logements en 1999 contre 139 logements en 2009 mais ne représentent que 5,6%, du parc en 2009.</p>	<p><b>Favoriser la diversité du parc existant en termes de typologie de mode d'appropriation.</b></p> <p><b>Soutenir la création de logements sociaux au regard de l'évolution récemment enregistrée</b></p>

### 1.5.1. Impacts

Le projet PLU dans son ensemble a pris en compte la satisfaction des besoins de la population en termes d'équipements (fonctionnels, récréatifs, enseignement...) et de diversité du parc de logement.

Le principal impact sur le milieu humain résulte de l'arrivée d'une population supplémentaire du fait de la création de nouveaux logements.

### **1.5.2. Mesures compensatoires**

---

Le développement de l'urbanisation devrait permettre de favoriser la croissance démographique afin de conforter le dynamisme et la centralité communale. L'apport de logements sera progressif puisque le projet communal s'appuie sur une évolution maîtrisée avec un rythme de construction annuel entre 26 et 43 log / an.

En comparaison le PLU ambitionne une augmentation de 600 habitants par rapport à 2012 afin de renouer avec la croissance démographique correspondant à son positionnement de ville centre. L'objectif est d'atteindre les 6 400 habitants d'ici 2030.

Par ailleurs, un phasage a été mise en place afin de permettre une urbanisation progressive de la trame bâtie.

Sur l'intégralité du territoire et au fur et à mesure, les équipements communaux pourront être améliorés et adaptés à la nécessité des besoins observés. Le développement permettra aussi de conforter les équipements existants tels que l'offre scolaire qui possède déjà une capacité suffisante à l'accueil de nouvelles populations.

De plus, le PLU veille à favoriser la diversification de l'offre de logement afin de garantir le parcours résidentiel des templeuvois. Cette logique de diversification se retrouve aussi par la possibilité de développement d'une aire d'accueil des gens du voyage sur la commune afin de répondre aux obligations réglementaires.

## **1.6. INCIDENCES SUR L'HABITAT**

---

### **1.6.1. Impacts**

---

Les zones d'extension de l'habitat permettront de répondre aux besoins en terrains, nécessaires à l'accroissement maîtrisé de la population. Celle-ci devrait atteindre les 6 400 habitants d'ici 2030.

Ainsi, de 2010 à 2030 pour permettre une croissance maîtrisée de la population il faudrait construire entre 394 et 652 logements. Les disponibilités foncières dans la trame bâtie permettent d'absorber 213 logements aux densités et aux typologies variées soit 1/3 du besoin.

Ces estimations induisent un rythme de construction de 26 et 43 logements par an entre 2012 et 2030.

La réalisation de ces nouveaux projets de construction répondant aux besoins de la population aura une incidence positive (offre adaptée, meilleure adéquation, mobilité au sein du parc de logement). D'autre part, cette densification de la trame bâtie se corrèle à d'autres projets du territoire tels que le pôle d'échange ou encore le déploiement de nouveaux services. Ces différentes facettes du projet urbain templeuvois assure la cohérence du développement du territoire.

### **1.6.2. Mesures compensatoires**

---

L'espace urbanisé ne sera pas perturbé par les changements d'occupation du sol envisagés. En effet, les zones prévues ne modifieront pas radicalement l'aspect et l'urbanisation de Templeuve-en-Pévèle puisqu'elles se situent dans la continuité du bâti dans les espaces restés vides et/ou enclavés. Elles contribueront à conforter la centralité et à affirmer le rôle du centre bourg.

Le règlement du PLU ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation veilleront à promouvoir une architecture soignée, de qualité et en accord avec le bâti existant. L'intégration, s'étalant sur de nombreuses années avec un phasage dans le temps, devrait se faire sans difficultés.

Les équipements (réseaux d'eau potable et d'assainissement, éducatifs...) s'avèrent adaptés au développement communal envisagé

## **1.7. INCIDENCES SONORES**

---

### **1.7.1. Impacts**

---

Le bruit des infrastructures de transport terrestre a été pris en compte. Le plan des obligations diverses répertorie les infrastructures nombre d'entre elles sont classées vis-à-vis du bruit.

La commune de Templeuve-en-Pévèle dispose d'infrastructures de transport classées :

- l'autoroute A 23 est classée en catégorie 1 et la zone de bruit s'étend à 300 m de part et d'autre de l'autoroute.
- la voie ferrée Fives - Hirson est classée en catégorie 1 et la zone de bruit s'étend à 300 m de part et d'autre de la voie ferrée.
- la RD 19 est classée en catégorie 3 ou 4, suivant les tronçons, et la zone de bruit s'étend de 0 ou 30m (de part et d'autre de la voie) suivant le classement du tronçon et son milieu environnant (milieu ouvert ou milieu urbain)
- la RD 145 est classée en catégorie 3 et la zone de bruit s'étend à 100m (de part et d'autre de la voie)
- la RD 549 est classée en catégorie 3 et la zone de bruit s'étend à 100m (de part et d'autre de la voie)

De plus, l'urbanisation va irrémédiablement s'accompagner de nuisances. Ces dernières sont à l'origine de nuisances acoustiques, aussi bien vis à vis de la création de zones d'urbanisation future que de la création de nouvelles infrastructures assurant son développement. A contrario, certains projets peuvent améliorer les flux existants par une meilleure gestion des stationnements et des circulations.

### 1.7.2. Mesures compensatoires

Le projet de développement s'est attaché à intégrer les zones d'habitat à la structure bâtie. Le développement a été défini dans la continuité de la trame bâtie et évite ainsi un développement massif qui entraînerait des nuisances trop importantes en périphérie.

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, il revient aux maîtres d'ouvrages de prendre en compte les dispositions techniques applicables suite aux différents arrêtés ministériels et préfectoraux.

D'autre part, les Orientations d'Aménagement et de Programmation veilleront à ce que des aménagements paysagers remplissent à la fois un rôle paysager mais également un rôle « tampon » entre les infrastructures bruyantes et les habitations. La hauteur des bâtiments, la disposition dans la parcelle des constructions sensibles au bruit sont également des mesures permettant de limiter l'exposition aux nuisances sonores.

## 1.8. INCIDENCES SUR LA QUALITE DE L'AIR

	SYNTHESE DU DIAGNOSTIC	ENJEUX DU DIAGNOSTIC
<b>TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS</b>	<p>La commune est bien desservie par le réseau routier (D 549, D 119, D 128, D 90, D 94, D 345) et se retrouve à proximité d'infrastructures d'envergure comme l'A 23.</p> <p>Templeuve-en-Pévèle est desservie par 1 voie ferrée Fives-Hirson reliant Lille et Valenciennes. Elle scinde la commune en deux parties (Est et Ouest) et génère l'enclavement de certains quartiers et des difficultés de franchissement. La gare est pourtant un élément structurant.</p> <p>Trois lignes de bus desservent la commune de Templeuve-en-Pévèle : la ligne 306 Lille-Orchies, la ligne 305 Villeneuve d'Ascq (métro Les prés) – Cobrieux, la ligne 316 Gondcourt -Genech.</p> <p>Templeuve-en-Pévèle bénéficie de deux chemins de randonnées empruntant le centre ville et rejoignant le moulin de vertain.</p>	<p><b>Appréhender l'évolution des circulations</b></p> <p><b>Atténuer les effets de coupure liés à la voie ferrée</b></p> <p><b>Valoriser les itinéraires modes doux continus.</b></p>

### 1.8.1. Impacts :

Le projet devrait apporter des modifications mineures à la qualité de l'air actuelle par :

- l'installation des habitations et leur système de chauffage,
- l'installation de nouvelles activités,
- l'apport d'une nouvelle circulation automobile.

La circulation routière provoque des impacts directs sur la qualité de l'air par émission de polluants issus du trafic routier : dioxyde d'azote, composés organiques volatiles, poussières en suspension, ozone, benzène, monoxyde de carbone...

L'augmentation des émissions polluantes atmosphériques liée à l'augmentation du trafic générée par le projet n'aura qu'un effet très limité sur la qualité de l'air.

### **1.8.2. Mesures compensatoires :**

La qualité de l'air passe irrémédiablement par l'efficacité du réseau de transports en commun et des modes doux. C'est la raison pour laquelle l'intercommunalité a entrepris de créer une ligne de bus permettant de rattacher l'ensemble des communes à la gare de Templeuve-en-Pévèle. L'objectif est de limiter l'utilisation de la voiture et ainsi diminuer les incidences sur la qualité de l'air.



Source : transportlenord.fr

Le PLU favorise également le développement de constructions plus respectueuses de l'environnement en s'appuyant sur les principes du développement durable. Ainsi on peut estimer que les nouvelles constructions s'intégreront à leur environnement et participeront aux économies d'énergie et de ce fait à la qualité de l'air.

## **1.9. INCIDENCES SUR LE RESEAU ROUTIER**

### **1.9.1. Impacts sur les accès et dessertes**

Le développement de l'urbanisation a pour effet de faire croître le trafic automobile et de modifier sensiblement le réseau de voiries et la circulation sur l'ensemble de la commune.

Toutefois du fait du renforcement de la structure existante cet impact peut être considéré comme diffus au sein de la trame urbaine. En outre, les orientations d'aménagement et de programmation définies sur les secteurs d'urbanisation permettront de gérer les accès aux différents sites.

### ***1.9.2. Les mesures compensatoires projetées***

---

L'ouverture progressive des espaces d'extension permettra à la population de s'habituer à l'évolution du réseau viaire.

Ces modifications concernent principalement la desserte de nouveaux terrains et ne devraient donc pas modifier le schéma viaire général de la commune puisque l'urbanisation vise à conforter la structure urbaine existante.

Des dispositions relatives à la voirie figurent dans l'article 3 du règlement de chaque zone.

De plus, le développement communal s'appuiera sur la trame bâtie déjà constituée et en particulier sur les axes présentant déjà des aménagements piétonniers.

### ***1.9.3. Impacts sur le stationnement***

---

De la même façon, le développement de l'urbanisation entraîne un besoin supplémentaire en stationnement sur la commune. Que ce soit pour les nouveaux résidents mais également afin de satisfaire l'accueil des populations fréquentant les différents sites de la commune.

### ***1.9.4. Les mesures compensatoires projetées***

---

Le problème de stationnement et de son impact peut être résolu par des dispositions réglementaires adaptées.

Dans la zone urbaine U et à urbaniser AU, le règlement fixe des normes de stationnement à respecter lors des demandes d'autorisation de construire. Les dispositions relatives au stationnement figurent dans l'article 12 du règlement de chaque zone :

- en zone centrale UA, il est imposé 1 place de stationnement automobile et 2 places de stationnement bicyclettes par logement pour les opérations de plus de 2 logements.
- en zone UB, il est imposé 2 places de stationnement automobile et 2 places de stationnement bicyclettes par logement.
- en zone UC il est imposé 2 places de stationnement automobile et 2 places de stationnement bicyclettes
- 1AU, il est imposé 2 places de stationnement automobile et deux 2 de stationnement bicyclettes par logement pour les opérations de plus de 2 logements.
- 1AUa, il est imposé 1 place de stationnement automobile et 2 places de stationnement bicyclettes par logement pour les opérations de plus de 2 logements

Des normes de stationnement sont également précisées pour l'ensemble des occupations du sol autorisées.

Dans la mesure où le pôle d'échange va attirer un nombre conséquent d'automobiles aux heures de pointes, les futures zones à urbaniser seront pourvues de parkings relais permettant d'assurer les transferts modaux.

Une possibilité de mutualisation des stationnements peut aussi être envisagée entre le supermarché et la zone du Maresquel.

## **1.10. INCIDENCE SUR LES RESEAUX, LA RESSOURCE EN EAU ET LES DECHETS**

---

### **1.10.1. Les impacts :**

Dans le cadre de son projet d'aménagement, le développement des secteurs d'extension aura un impact, à terme, sur l'assainissement de la commune, la réalisation des réseaux divers et le traitement des ordures ménagères. C'est à dire :

- une augmentation des volumes à traiter,
- une extension des zones de ramassage,
- une extension des réseaux divers,...

### **1.10.2. Mesures compensatoires :**

#### ***Assainissement et réseaux divers***

Des précautions seront prises afin d'assurer dans de bonnes conditions la desserte et l'alimentation des nouvelles zones (eau potable, EDF, GDF, France Télécom, éclairage public) ainsi que l'évacuation des eaux pluviales et usées en respectant les caractéristiques du réseau public (séparatif ou unitaire).

L'infiltration des eaux pluviales se fera sur place, à la parcelle, pour éviter l'engorgement des réseaux existants.

De plus, les zones ouvertes à l'urbanisation peuvent se raccorder facilement aux réseaux puisqu'elles se situent dans la continuité de la trame urbaine existante.

Pour ce qui concerne l'alimentation en eau potable, toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression et de caractéristiques satisfaisantes.

#### ***Le traitement des ordures ménagères***

La gestion et le traitement des déchets à Templeuve-en-Pévèle sont sous la compétence du Syndicat Mixte pour le Traitement des Déchets Ménagers du Pays de Pévèle au Pays des Weppes.

L'article 11 du règlement précise pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets

## 2. CRITERES D'EVALUATION DANS LE CADRE DU DEBAT CONCERNANT LES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU AU REGARD DE LA SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS

**Art. L. 153-27 du code de l'urbanisme.** Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

**Objectifs :** Afin de préparer le futur débat, une méthodologie d'évaluation du PLU au regard des besoins en logements est proposée.

### AXE 1 : DÉFINIR UN URBANISME DE QUALITÉ

INDICATEURS	Unité	SOURCE	PERIODICITE
Evolution de la surface bâtie consommée	m <sup>2</sup>	<i>Direction départementale des territoires 59/ Commune</i>	Tous les 4 ans
Consommation foncière liée au développement résidentiel	m <sup>2</sup>	<i>Commune</i>	Bilan annuel
Evolution du nombre de logements créés par an	Nombre de lgts/an	Autorisations d'urbanisme – Commune	Bilan annuel
Evolution du nombre de logements créés	Nombre de logements	Autorisations d'urbanisme – Commune	Bilan annuel
Evolution de la nature des logements créés	Nombre de logements selon la typologie	Autorisations d'urbanisme – Commune / Sitadel (logements commencés)	Bilan annuel
Evolution du nombre de DIA	Nombre de DIA étudiées	Commune	Bilan annuel
Nombre de préemptions ou autres interventions foncières réalisées	Nombre de préemption	Commune	Bilan annuel
Evolution du nombre de logements vacants	Nombre de logements vacants selon la typologie et durée de temps de la vacance	Commune	Bilan annuel
Evolution du nombre d'habitants	Nombre d'hbt/an	INSEE (recensement annuel par commune)	Tous les 5 ans
Evolution des prix du logement ou du m <sup>2</sup> constructible	€/m <sup>2</sup> de SP €/m <sup>2</sup> de terrain	notaires / communes	Bilan annuel
Evolution du nombre d'enfants scolarisés	Nombre d'enfants par établissement	Commune / conseil général / conseil régional	Bilan annuel