

Communauté Urbaine d'Arras



Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Commune de Tilloy-les-Mofflaines

Rapport de Présentation (additif)

Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 10 Décembre 2010

Le Président de la Communauté Urbaine d'Arras

PLU approuvé le 8 février 2008
PLU modifié le 10 décembre 2010

PREAMBULE ET OBJET DE LA PROCEDURE

Le présent dossier porte sur la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Tilloy-les-Mofflaines approuvé par le conseil de communauté en date du 8 février 2008.

L'objet de la procédure est d'augmenter de 20 % le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions autorisées dans la zone urbaine dénommée UA.

Cette modification affecte par conséquent les pièces suivantes du PLU :

- le Rapport de présentation (additif),
- le document écrit du Règlement de la zone UA (article UA9).

JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCEDURE

En application de l'article R.123-20-1 du Code l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée prévue au septième alinéa de l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme peut être utilisée pour :

- Rectifier une erreur matérielle ;
- Augmenter, dans la limite de 20 %, **le coefficient d'emprise au sol**, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;
- Diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ;
- Diminuer, dans la limite de 20 %, la superficie minimale des terrains constructibles ;
- Supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ;
- Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise.

Ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L. 123-1 ainsi libellé : « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Ces modifications ne peuvent pas non plus en application de l'alinéa 2 de l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme :

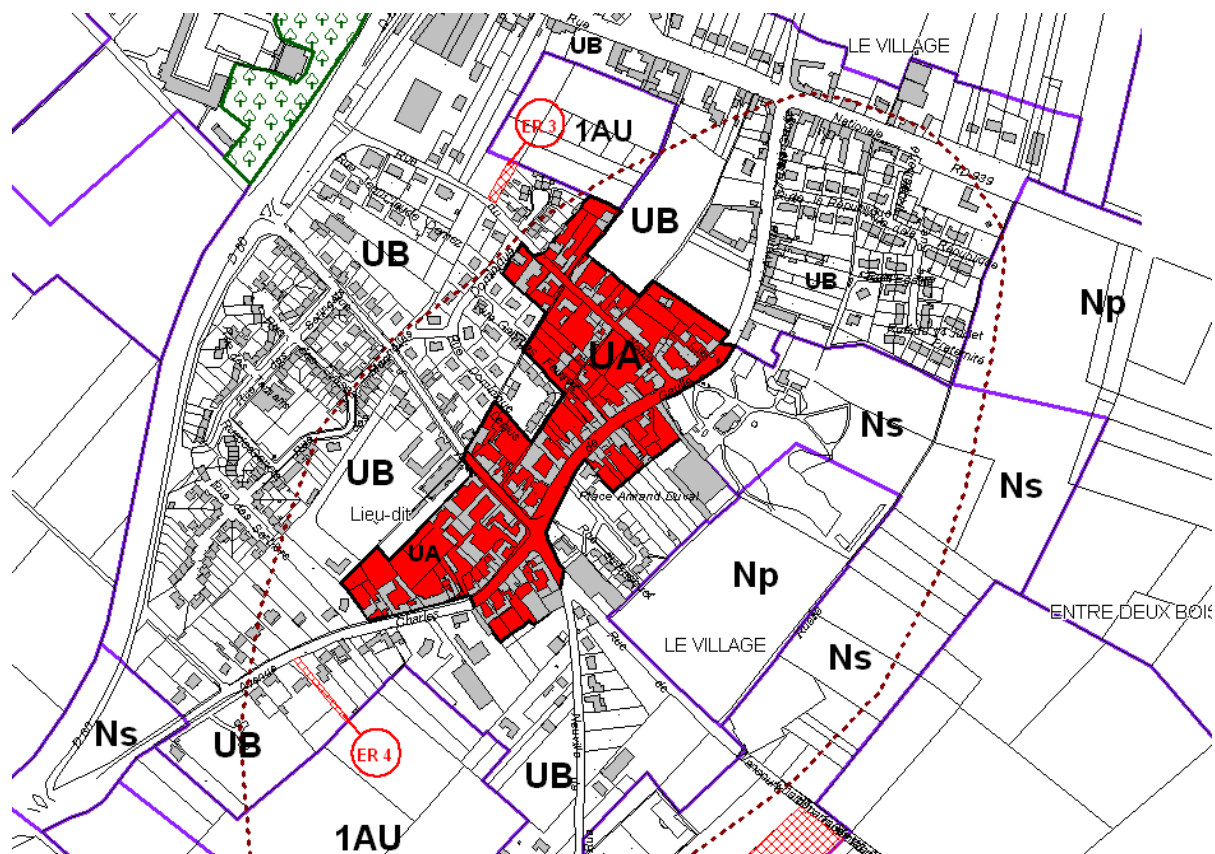
- Porter atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) d'un Plan Local d'Urbanisme ;
- Réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Comporter des graves risques de nuisance ;

C'est au regard de l'ensemble de ces conditions que cette procédure est justifiée.

OBJECTIF DE LA PROCEDURE ET POINTS MODIFIES

L'objectif de la procédure de modification est de favoriser la densité des opérations urbaines dans le tissu urbain existant de la zone urbaine dénommée UA.

La zone UA (en rouge sur le plan ci-après) est une zone urbaine d'environ 6,35 hectares correspondant au bâti ancien situé au cœur du village de Tilloy-les-Mofflaines.



Afin de favoriser la densification du cœur du village, l'article UA9 est modifié. Le coefficient d'emprise au sol maximal initialement fixé à 60 % de la superficie totale de l'unité foncière est augmenté de 20 % (comme prévue par le R.123-20-1 du Code de l'Urbanisme) pour atteindre 72 %.

Règlement avant modification simplifiée :

Article UA9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **60 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

Règlement après modification simplifiée :

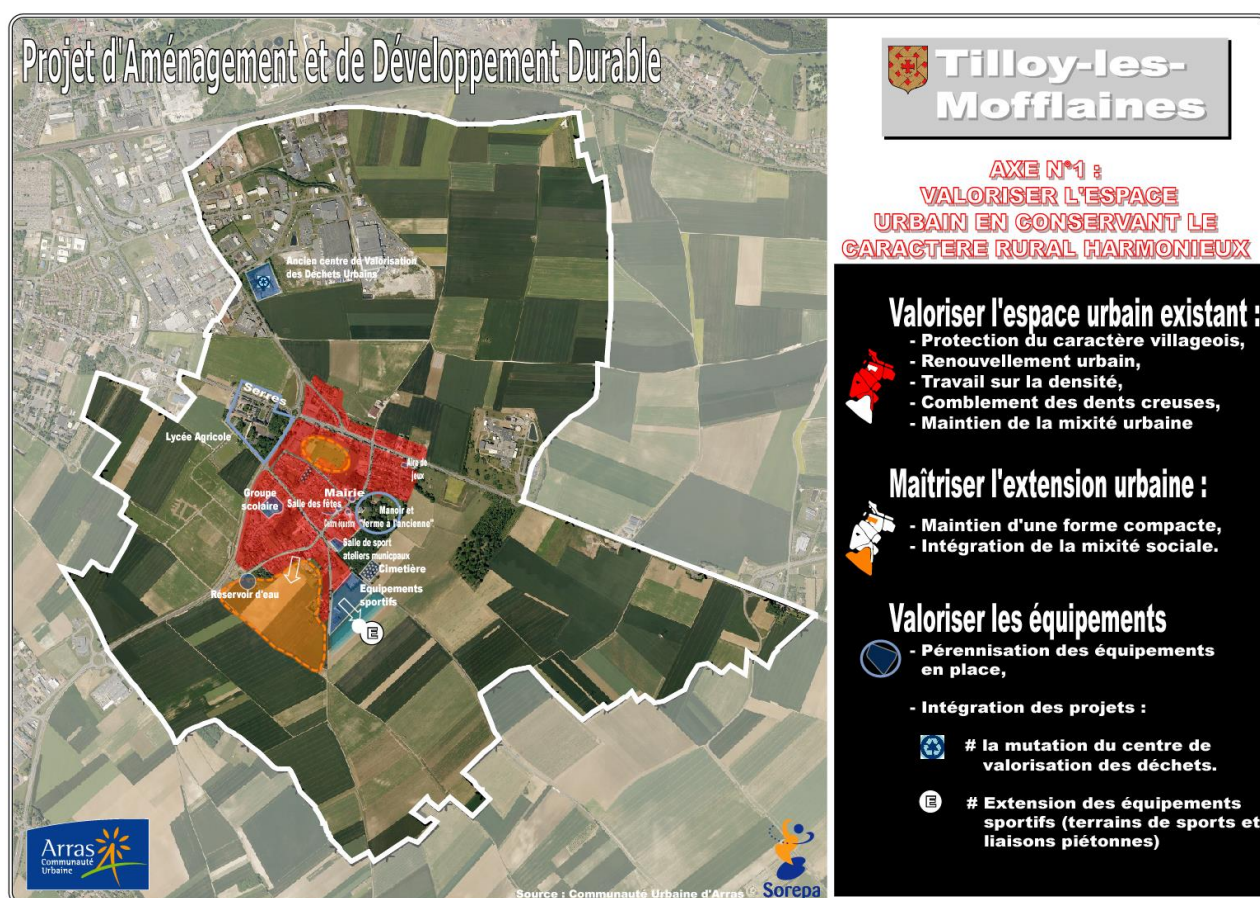
Article UA9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **72 %** de la superficie totale de l'unité foncière.

CONSEQUENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

La modification réglementaire de l'article UA9 s'inscrit dans les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en vigueur.

En effet, l'Axe n°1 du PADD intitulé : Valoriser l'espace urbain en conservant le caractère rural harmonieux se décline notamment dans l'objectif **d'un renouvellement du village sur lui-même**.



Extrait du PADD

« Le renouvellement du village sur lui-même »

L'utilisation économe et équilibrée de l'espace implique le développement de politiques de renouvellement urbain. La collectivité, dans ce contexte, a pour objectif de conforter l'espace urbain dans sa position centrale, dans sa forme compacte, structurée par les RD60 et RD939, et dans ses fonctions de commerces de proximité et d'équipements. Aménager en priorité les « **dents creuses** » et permettre **une densité** légèrement plus importante (en jouant légèrement sur la hauteur et l'emprise au sol autorisées), c'est s'offrir une possibilité supplémentaire **pour lutter contre l'étalement urbain et la consommation excessive d'espaces naturels**.

CONCLUSION

La modification du règlement n'a pas pour conséquence de réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La modification ne comporte aucun risque de nuisance.

En augmentant de 20 % le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions autorisées, la procédure s'inscrit pleinement dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui affiche en principe le renouvellement de village sur lui-même, la lutte contre l'étalement urbain et la consommation excessive d'espaces naturels.