

# Département de la SOMME

# COMMUNE DE

# HOMBLEUX

## MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU P.L.U.

| <b>PORTER à CONNAISSANCE et<br/>MISE à DISPOSITION du PUBLIC</b>   | <b>APPROBATION</b>  |
|--|---|
| Vu pour être annexé à l'arrêté du Maire N° 2014-30<br>De Mise à disposition du public<br><b>du 28 Juillet 2014 au 29 Aout 2014</b> | Vu pour être annexé à la délibération du Conseil<br>Municipal en date du<br>..... |

# SOMMAIRE

|  |    |
|--|----|
| PREAMBULE.....   | 3  |
| ETUDE D'IMPACT, EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET/OU DECISION D'EXAMEN<br>AU CAS PAR CAS DE L'AUTORITE ADMINISTRATIVE DE L'ETAT COMPETENTE EN<br>MATIERE D'ENVIRONNEMENT..... | 4  |
| NOTE DE PRESENTATION.....  | 4  |
| 1- Coordonnées du maître d'ouvrage .....   | 4  |
| 2- Objet du porté à connaissance .....   | 4  |
| 3- Exposé des motifs .....   | 5  |
| TEXTE RELATIF A LA PROCEDURE .....   | 6  |
| LES ETAPES DE LA PROCEDURE .....   | 7  |
| Article A 1 avant la modification simplifiée N° 1 .....  | 8  |
| Article A 1 après la modification simplifiée N° 1 .....  | 9  |
| Article U 6 avant la modification simplifiée N° 1 .....  | 10 |
| Article U 6 après la modification Simplifiée N° 1.....   | 11 |
| ANNEXE :   |    |
| - Délibération de prescription   |    |
| - Arrêté fixant les modalités de concertation  |    |
| - Pages du règlement (original et modifié)   |    |
| - Copie de la publicité  |    |

## Préambule

Le PLU est un plan composé de plusieurs zones distinctes (zones agricoles zones urbaines) sur lesquelles des règles de constructibilité s'appliquent.

Ces dernières permettent ou interdisent la construction de bâtiments d'équipements de voiries. Tout permis de construire est délivré sur la base du respect de ces règles. Cet ensemble de règles traduit, à l'échelle métropolitaine, un projet d'aménagement et de développement durable du territoire.

La commune de Hombleux est auteur et gestionnaire du Plan Local d'Urbanisme couvrant la totalité de son territoire. Le P.L.U. a été approuvé par le conseil municipal le 18 Février 2013.

Une fois approuvé, tout Plan Local d'Urbanisme peut voir ses règles ajustées, ses zones et périmètres évoluer au gré des mouvements démographiques, économiques, sociaux ou environnementaux du territoire, enjeux auxquels les règles du P.L.U doivent répondre et s'adapter La modification simplifiée du P.L.U. est l'une des procédures d'urbanisme prévues par le Code de l'Urbanisme pour permettre aux communes dotées d'un P.L.U de le faire évoluer.

Pour que chacun puisse être informé des projets de modification simplifiée du P.L.U et de leurs motifs, ce dossier de présentation est mis à la disposition du public pendant un mois sur le site Internet de la commune de Hombleux [www.hombleux.fr](http://www.hombleux.fr) et consultable dans les locaux de la Mairie au service urbanisme au jour et heure d'ouverture de la mairie.

Pendant cette même période, chacun peut s'exprimer sur le registre en ligne sur le site Internet de la commune dont un onglet est dédié à la procédure, ou sur le registre ouvert dans les locaux de la Mairie de HOMBLEUX.

Chacun peut également s'exprimer par courrier à l'adresse suivante :

Monsieur le Maire

Service urbanisme

3 rue de l'église

80400 HOMBLEUX

➤ Etude d'impact, évaluation environnementale et/ou décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement

Le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de Hombleux est élaboré au titre de l'article L123-13-3 du Code de l'urbanisme.

Au titre de l'article R121-14 du code de l'urbanisme, la présente modification du PLU ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale, ni d'un examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement.

En outre, les modifications figurant au dossier de modification du PLU ne sont pas soumises à étude d'impact.

➤ Note de présentation

**1-Coordonnées du maître d'ouvrage**

Commune de Hombleux

3 rue de l'église

80400 HOMBLEUX

Tel : 03 23 81 07 75

Fax : 03 23 81 58 09

Courriel : [mairie.hombleux@wanadoo.fr](mailto:mairie.hombleux@wanadoo.fr)

Sous l'autorité de : M. Christian AVY

Maire de HOMBLEUX

Responsable du Service Urbanisme :

Monsieur Bernard MEUNIER

Tel : 03 23 81 07 75

**2-Objet du porté à connaissance**

La commune de Hombleux dispose d'un Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en Conseil municipal par délibération du 18 Février 2014.

la modification simplifiée du PLU, prescrite le 08 Juillet 2014, est actuellement en cours.

Par arrêté n°2014-30 du 08 Juillet 2014, Monsieur le Maire a pris l'initiative de mettre en œuvre une procédure de modification simplifiée en vue de satisfaire aux objectifs suivants :

### 3- Exposé des motifs :

Après plus d'un an de mise en pratique du P.L.U, l'objectif est de corriger de façon très minime la rédaction concernant les règles d'implantation. En effet la rédaction actuelle a conduit à refuser des projets pour des motifs non compréhensibles par les pétitionnaires.

L'article A 1, selon les choix communaux, n'interdit pas l'implantation d'éoliennes, cependant, la rédaction actuelle de cet article peut conduire à une ambiguïté d'interprétation.

En effet, selon la jurisprudence (CAA Bordeaux-30 juin 2011-N° 10 BX028445), « un parc éolien constitue un élément contemporain de nature industrielle dans un paysage ».

L'article A 1 qui interdit les constructions et aménagements à destination d'industrie pourrait conduire à étendre cette interdiction aux éoliennes.

La rédaction de l'alinéa 6 de cet article sera précisée pour permettre de telles implantations.

L'article U 6, tel qu'il est rédigé entraîne une ambiguïté, qu'il convient de lever. La volonté est d'obliger l'implantation des façades entre 5 et 10 m, et d'imposer une bande de constructibilité de 25 m maximum pour les constructions à usage d'habitation. La rédaction actuelle pourrait conduire à autoriser des implantations de façades entre 5 et 25 m.

Ce point sera reformulé, pour plus de clarté.

Par ailleurs, l'article U 6 ne distingue pas les types de constructions, et impose donc d'ériger les annexes avec une façade comprise entre 5 et 10 m. Cette règle ne trouve aucune justification, et n'a pour conséquence que de bloquer les projets. L'implantation d'annexe sur un terrain bâti est conditionnée par celle des constructions déjà existantes.

Par exemple, la construction d'un second garage à du être refusée car selon l'article U 6, il aurait du se faire dans l'allée qui mène au premier, et non dans le prolongement de celui-ci. De même, la construction de divers bâtiments (bûcher ou abri pour animaux par exemple) pourrait se révéler non harmonieuse s'ils doivent être implantés entre 5 et 10 m.

Il convient d'apporter plus de souplesse à la construction des annexes. Cette souplesse se traduira aussi au niveau des limites séparatives, uniquement pour les bâtiments dont la superficie est inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

- Modifier l'article A 1 alinéa 6 page 22
- Modifier le règlement dans son article U 6 et U 7, page 6
- Intégrer la notion de constructions annexe aux habitations.

### ➤ Texte relatif à la procédure

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de HOMBLEUX vise l'objectif suivant :

- L'adaptation de l'article A 1 uniquement pour la construction d'éoliennes
- L'adaptation de l'article U 6 et U 7 uniquement concernant les extensions et les annexes

S'agissant de la procédure à appliquer, les modifications entrent dans le cadre de la modification simplifiée dans le sens où les évolutions réglementaires :

- • ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- • ne modifient pas les droits à construire pour les articles 3, 5, 7, et 8.
- • ne majorent pas 20% ou plus les droits à construire pour les articles 9, et 14.
- • ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- • ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- • ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, la modification est la procédure de droit commun pour faire évoluer le PLU.

Cependant, distincte à cette procédure, une procédure de modification simplifiée a été introduite dans le code de l'urbanisme (article L123-13-3) par la loi n° 2009-179 du 17 février 2009, dont les modalités d'applications ont été précisées par décret

n°2009-722 du 18 juin 2009, afin d'accélérer les programmes de construction et d'investissement publics et privés.

En effet, à contrario de la procédure de modification de droit commun de 2003, la modification simplifiée n'impose pas la mise à enquête publique du dossier. Le champ d'application de cette procédure a été élargi par ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 et par décret n° 2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de ladite ordonnance.

Les textes législatifs offrent donc la possibilité de recourir à la procédure de modification simplifiée pour faire évoluer le PLU, à condition toutefois que ces changements n'aboutissent pas à majorer de plus de 20 % les possibilités de construire dans la zone concernée, ou portant uniquement sur des éléments mineurs déterminés par décret du Conseil d'Etat.

Conformément à l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme, la Commune de HOMBLEUX souhaite engager une procédure de modification simplifiée du PLU adaptant les dispositions du règlement littéral exposées ci-après, prévues aux articles 1 des zones A intégrant l'éolien et 6 et 7 des zones U du PLU précisant la légende du règlement graphique pour l'application des marges de recul

## ➤ Les étapes de la procédure

- Délibération du conseil municipal n°2014-06-33 du 20 Juin 2014 prescrivant la modification simplifiée N° 1
- Arrêté n°2014-30 du 8 Juillet 2014 fixant les modalités de concertation et la mise à disposition du public sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU
- Publicité dans un journal d'annonces légales au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition
- Mise à disposition du dossier en mairie et sur le site de la commune de HOMBLEUX
- Un registre à feuillets non mobiles, paraphés par le maire de la commune sera déposé en mairie et sera mis à la disposition du public du 28 Juillet 2014 au 29 Août 2014, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.
- Le projet sera soumis au Conseil Municipal après l'expiration du délai de mise à disposition du public, et après examen des remarques éventuelles.

**ORIGINAL****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A****RAPPELS ET OBLIGATIONS**

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal.

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE A 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdits :

- 1) les constructions et aménagements à destination d'habitation autres que celles destinées au logement des exploitants agricoles ;
- 2) les constructions et aménagements à destination d'hébergement hôtelier ;
- 3) les constructions et aménagements à destination de bureaux ;
- 4) les constructions et aménagements à destination de commerce ;
- 5) les constructions et aménagements à destination d'artisanat ;
- 6) les constructions et aménagements à destination d'industrie ;
- 7) les affouillements et exhaussements des sols non liés à la prévention des risques naturels, aux constructions admises dans la zone, aux équipements d'intérêt général à la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**ARTICLE A 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions :

- 1) la modification, l'agrandissement des habitations existantes, sous réserve du respect des dispositions du présent chapitre et qu'il n'en résulte pas une atteinte à l'économie générale ;
- 2) dans le secteur exposé au bruit de la RD930, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 novembre 1999.

**SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**

L'équipement est à la charge du constructeur sauf accord conventionnel de prise en charge différente.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.



**MODIFIE****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A****RAPPELS ET OBLIGATIONS**

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal.

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE A 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdits :

- 8) les constructions et aménagements à destination d'habitation autres que celles destinées au logement des exploitants agricoles ;
- 9) les constructions et aménagements à destination d'hébergement hôtelier ;
- 10) les constructions et aménagements à destination de bureaux ;
- 11) les constructions et aménagements à destination de commerce ;
- 12) les constructions et aménagements à destination d'artisanat ;
- 13) les constructions et aménagements à destination d'industrie ; **à l'exception des éoliennes,**
- 14) les affouillements et exhaussements des sols non liés à la prévention des risques naturels, aux constructions admises dans la zone, aux équipements d'intérêt général à la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**ARTICLE A 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions :

- 3) la modification, l'agrandissement des habitations existantes, sous réserve du respect des dispositions du présent chapitre et qu'il n'en résulte pas une atteinte à l'économie générale ;
- 4) dans le secteur exposé au bruit de la RD930, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 novembre 1999.

**SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**

L'équipement est à la charge du constructeur sauf accord conventionnel de prise en charge différente.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

**ORIGINAL****ARTICLE U 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux conditions d'assainissement individuel fixées par la réglementation en vigueur.

**ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La façade des nouvelles constructions orientée vers le domaine public doit être implantée :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait compris entre 5 et 10 mètres minimum à 25 mètres maximum par rapport à l'alignement.

En cas de retrait des constructions, une continuité visuelle par rapport à la voie doit être assurée par un ou plusieurs des éléments suivants :

- bâtiment annexe
- portail
- clôture maçonnée ou végétale.

Un accès de voirie sécurisé peut justifier une décroche au niveau du portail par rapport à l'alignement.

L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas aux constructions agricoles.

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement.

**ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.

En cas d'implantation en limite, les parties de construction situées en limite ne doivent pas comporter de baies.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis à la limite, avec un minimum de 3 mètres.

L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas aux constructions agricoles.

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite séparative.

**ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**MODIFIE****ARTICLE U 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux conditions d'assainissement individuel fixées par la réglementation en vigueur.

**ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La façade des nouvelles constructions orientée vers le domaine public doit être implantée :

- soit à l'alignement
- **soit avec un retrait compris entre 5 et 10 mètres minimum**

*Les extensions sur des constructions déjà existantes ne respectant pas ces règles sont autorisées*

- En cas de retrait des constructions, une continuité visuelle par rapport à la voie doit être assurée par un ou plusieurs des éléments suivants :
  - bâtiment annexe
  - portail
  - clôture maçonnée ou végétale.

Un accès de voirie sécurisé peut justifier une décroche au niveau du portail par rapport à l'alignement.

L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas aux constructions agricoles.

**Les façades des constructions annexes aux constructions principales seront implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait d'un mètre minimum sans limites maximales.**

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement.

**ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.

En cas d'implantation en limite, les parties de construction situées en limite ne doivent pas comporter de baies.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis à la limite, avec un minimum de 3 mètres.

L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas aux constructions agricoles.

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif **et les annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup>** doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- **soit avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite séparative.**

**ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## ➤ ANNEXES.

- Délibération du conseil municipal n°2014-06-33 du 20 Juin 2014
- Arrêté du Maire N° 2014-30 du 08 Juillet 2014
- Pages du règlement (original et modifié)
- Copie de la publicité légale