



Communauté Urbaine d'Arras

---

COMMUNE D'ACHICOURT  
MODIFICATION n°2 DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME

---

**Additif au rapport de présentation**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 13 février 2014
Pour le Président de la Communauté Urbaine d'Arras Le Vice-Président délégué à l'Urbanisme
Jacques LEFEBVRE

# SOMMAIRE

---

---

<b>POINTS MODIFIES</b> .....	4
<b>1/ Modifications du Règlement – pièce graphique (plan de zonage)</b> .....	4
<b>2/ Modifications apportées au Règlement – pièce écrite</b> .....	6
<b>3/ Modifications apportées aux Annexes du Règlement (Lexique) – pièce écrite</b> .....	18
<b>JUSTIFICATIONS</b> .....	20
<b>1/ Justification du choix de la procédure</b> .....	20
<b>2/ Justification de la compatibilité avec les documents supra communaux</b> .....	21
<b>3/ Justification des règles applicables</b> .....	23
<b>CONCLUSION</b> .....	31

**Communauté Urbaine d'Arras**  
**Commune d'Achicourt**  
**Modification du Plan Local d'Urbanisme**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Achicourt a été approuvé par le Conseil communautaire le 17 décembre 2004.

Une 1<sup>ère</sup> modification a été approuvée le 16 décembre 2005. La modification du Plan Local d'Urbanisme visait à corriger certaines dispositions du Règlement qui rendait impossibles certains projets.

Le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'une mise à jour le 07 mars 2013, procédure visant à ajouter aux Annexes l'arrêté préfectoral portant délimitation des zones archéologiques, l'arrêté préfectoral portant classement au titre des Monuments historiques de la citadelle d'Arras à Arras et Achicourt, le plan des périmètres de protection pour lesquels l'avis de l'ABF est requis, ainsi que le plan de zonage d'assainissement.

Le présent dossier constitue la 2<sup>ème</sup> modification apportée à ce PLU. Il est piloté par la Communauté Urbaine d'Arras compétente en matière de planification.

Après plusieurs années de mise en œuvre du PLU, cette 2<sup>ème</sup> modification doit permettre d'ajuster certaines règles inadaptées ou difficilement applicables voire devenues illégales.

Sans bouleverser les fondements réglementaires du PLU, il s'agit :

- de modifier certaines règles dans l'ensemble du document nécessaire, pour une sécurisation juridique au regard des évolutions législatives récentes ;
- d'apporter des simplifications dans l'écriture, pour une application plus aisée du règlement du PLU ;
- de modifier le plan de zonage pour prendre en compte une erreur manifeste et mettre à jour le fonds de plan cadastral.

Cette procédure de modification affecte par conséquent les pièces suivantes du PLU :

- le Rapport de Présentation (additif),
- le Règlement – pièce écrite,
- le Règlement – pièce graphique

# POINTS MODIFIES

## 1/ Modifications du Règlement – pièce graphique (plan de zonage)

Les modifications apportées au plan de zonage peuvent être regroupées en différentes thématiques :

- **Mise à jour du cadastre**

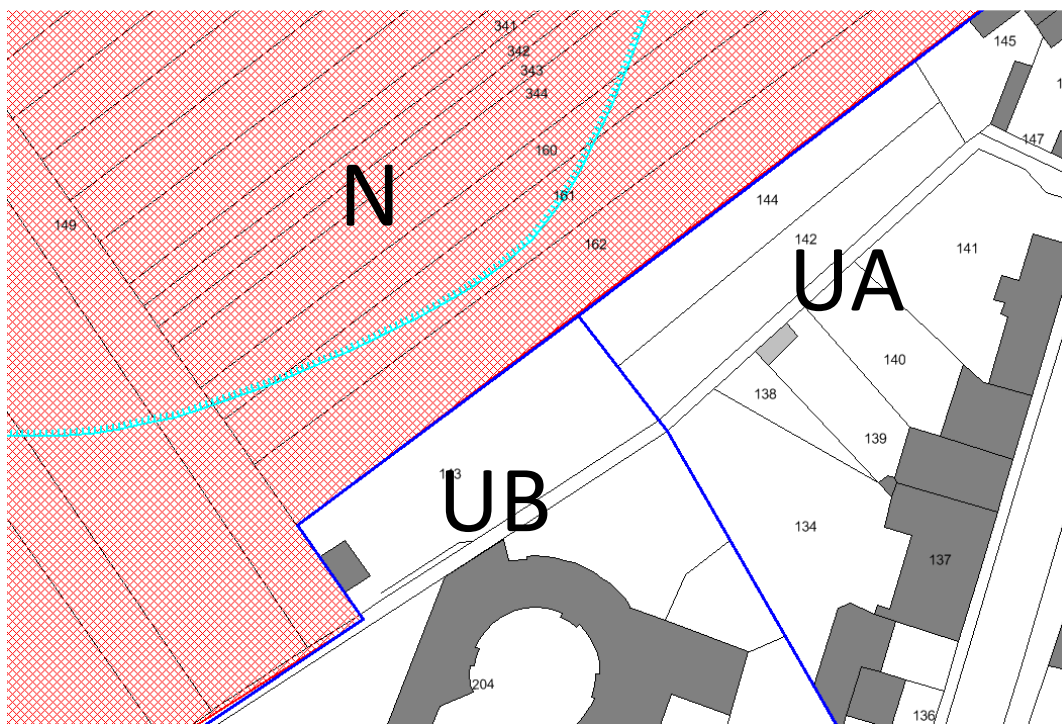
Le cadastre utilisé en fond de plan est actualisé avec les données de 2012.

Les informations réglementaires (zonage, ER, EBC...) restent identiques au projet initial, hormis les corrections expliquées ci-après.

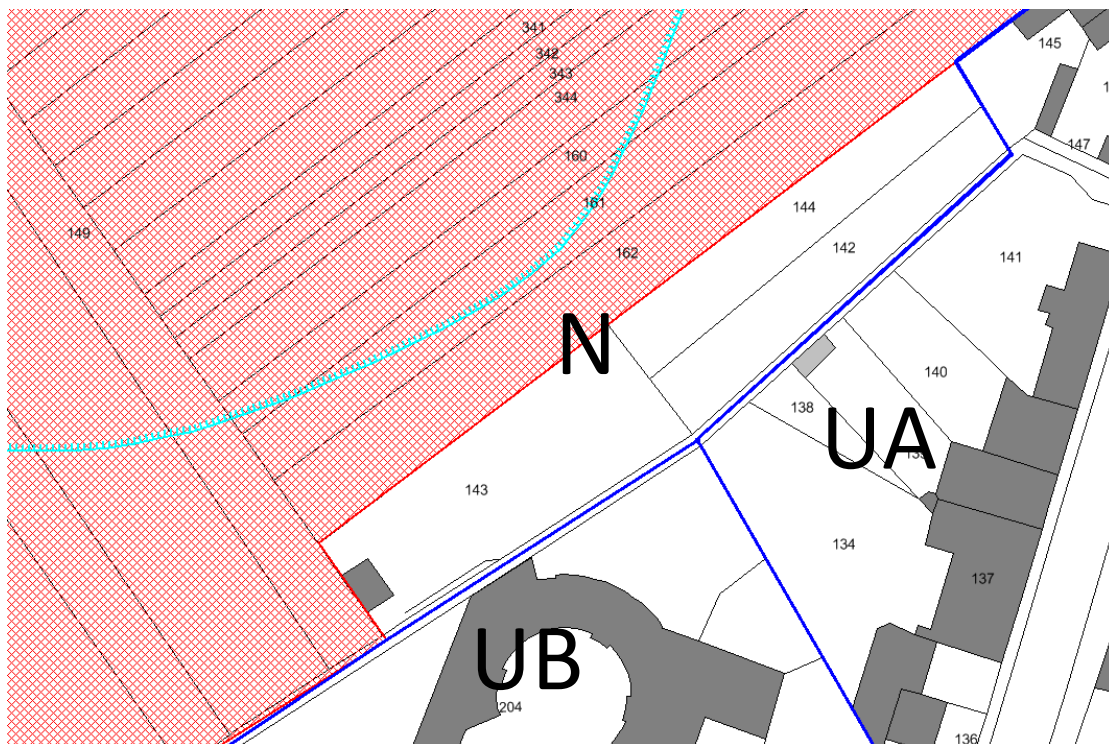
- **Changement de zonage Concernant les parcelles BE142, BE143 et BE144**

Ces parcelles sont déclassées de la zone U (BE142 et BE144 en UA et BE143 en UB) et reclassées en zone naturelle N.

**Plan de zonage avant la modification**



## Plan de zonage après la modification



## 2/ Modifications apportées au Règlement – pièce écrite

Le Règlement de toutes les zones est impacté par la présente procédure. Il s'agit néanmoins d'apporter principalement de petits ajustements aux prescriptions réglementaires existantes.

Les modifications apportées (suppressions, modifications ou ajouts) ont plusieurs buts :

- actualiser certaines règles en fonction de la législation ou de la jurisprudence,
- assouplir ou simplifier certaines règles non adaptées aux spécificités communales ou difficilement interprétables et applicables,
- combler certains manques.

- **Ensemble du document**

• Mise à jour des références législatives :

Dispositions générales	Plusieurs références sont supprimées ou modifiée du fait de l'évolution législative récente
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suppression de la référence à l'article R315-3 du Code de l'Urbanisme concernant les lotissements</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Correction de l'article L123.1 du Code de l'Urbanisme devenu L123-1-9 concernant les adaptations mineures</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Correction des articles L430-1 et L430-9 du Code de l'Urbanisme au profit du R421-28 concernant l'instauration d'un permis de démolir dans les périmètres protégés</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suppression des articles L441-1 et L441-5 du Code de l'Urbanisme. C'est désormais une délibération communale qui soumet à déclaration préalable l'édification des clôtures</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suppression de toute référence aux Installations et travaux divers qui ont été supprimé lors de la réforme des Application du droit des sols (ADS)</li> </ul>

Articles concernés : UA1 et UB1	Législation liée aux terrains de camping-caravanage, le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs
Règle avant modification	<p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les terrains de camping-caravanage, le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-2 et suivants et R 444-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.</li> </ul>
Règle après modification	<ul style="list-style-type: none"> <li>• les terrains de camping-caravanage, le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs soumis à la réglementation <del>en vigueur prévue aux articles R 443-2 et suivants et R 444-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.</del></li> </ul>

Articles concernés : 1AU2	Législation liée aux terrains de camping-caravanage, le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs
Règle avant modification	<p><u>Dans la zone 1AUf sont admis :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les terrains de camping-caravanage et les habitations légères de loisirs sous réserve du respect de des articles R 443-7 et suivants et R444-1 et suivants du code de l'urbanisme.</li> </ul>
Règle après modification	<p><u>Dans la zone 1AUf sont admis :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les terrains de camping-caravanage et les habitations légères de loisirs</li> </ul>

	sous réserve du respect de <del>la législation en vigueur des articles R-443-7 et suivants et R444-1 et suivants du code de l'urbanisme.</del>
--	--

Articles concernés : UA4, UB4, UE4, 1AU4, 1AUL4, 1AUT4, A4 et N4	Législation liée aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
Règle avant modification	Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration en application de l'article 10 de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau pourront, déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales.
Règle après modification	Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration en application de <del>l'article 10 de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau</del> la réglementation en vigueur pourront, déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales.

Article concerné : 1 AU11	Législation liée aux clôtures
Règle avant modification	Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul doivent être constituées par des haies vives (dans le respect des articles 671, 672 et 673 du Code Civil) et doublées ou non de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur de bahut, dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1,80m, dont 0,80m pour la partie pleine.
Règle après modification	Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul doivent être constituées par des haies vives ( <del> dans le respect de la réglementation en vigueur des articles 671, 672 et 673 du Code Civil</del> ) et doublées ou non de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur de bahut, dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1,80m, dont 0,80m pour la partie pleine.

Articles concernés : UA12, UB12, 1AU12 et N12	Législation liée au stationnement aux personnes handicapées et à mobilité réduite
Règle avant modification	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapés et à mobilité réduite.
Règle après modification	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément <del>à la réglementation en vigueur aux prescriptions des décrets n°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapés et à mobilité réduite.</del>

- Mise à jour de la RN17 au profit de la RD917

- Substitution du terme « usage » de bâtiment au profit du terme « destination »
  - Substitution du terme « services » par le terme « bureaux »
  - Substitution du terme « alignement » par le terme « limite de voie », hormis quand "alignement" fait explicitement référence à une voie publique
  - Remplacement des notions de « Surface Hors Œuvre Nette (SHON) » et de « Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) » par la notion de « surface de plancher »
- Suppression de la référence à la ZAD du Petit Bapaume

<b>Préambule zone UB</b>	Référence à la ZAD du Petit Bapaume
Règle avant modification :	<u>Elle [zone UB] comprend :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Une Zone d'Aménagement Différé (ZAD)</b>, dite « du Petit Bapaume » qui octroie un droit de préemption, qui peut être exercé <b>jusqu'au 18 avril 2008</b>. Cette ZAD a été créée le 19 avril 1994 par le District d'Arras pour un réaménagement du quartier, quasiment achevé en 2003 (voir plan des annexes).</li> </ul>
Règle après modification :	<u>Elle [zone UB] comprend :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <del>Une Zone d'Aménagement Différé (ZAD), dite « du Petit Bapaume » qui octroie un droit de préemption, qui peut être exercé jusqu'au 18 avril 2008. Cette ZAD a été créée le 19 avril 1994 par le District d'Arras pour un réaménagement du quartier, quasiment achevé en 2003 (voir plan des annexes).</del></li> </ul>

➤ **Articles particuliers**

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

<b>Article UB1 :</b>	<b>Concernant la création de nouvelles constructions commerciales de grande taille dans le secteur UBa</b>
Règle avant modification :	<u>En sus, pour le secteur UBa sont interdits :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La création de nouvelles constructions commerciales de plus de 300m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments à usage commercial à réhabiliter.</li> </ul>
Règle après modification :	<u>A l'exception du secteur UBa, sont interdits :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La création de nouvelles constructions commerciales de plus de 300m<sup>2</sup> <b>de surface de plancher</b>. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments à usage commercial à réhabiliter.</li> </ul>

<b>Article UB1 :</b>	<b>Concernant la création de logements au-dessus de toute nouvelle cellule commerciale</b>
Règle avant modification :	<u>En sus, pour le secteur UBa sont interdits :</u> Les constructions à usage de commerce de détail ou de restauration si elles ne sont pas implantées en rez-de-chaussée d'un immeuble mixte
Règle après	<u>En sus, pour le secteur UBa sont interdits :</u>



modification :	<del>Les constructions à usage de commerce de détail ou de restauration si elles ne sont pas implantées en rez-de-chaussée d'un immeuble mixte</del>
----------------	--

- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

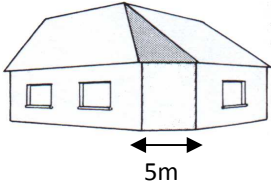
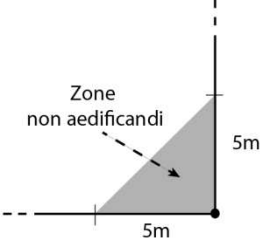
<b>Article UB2 :</b>	<b>Concernant la création de nouvelles constructions commerciales de grande taille dans le secteur UBa</b>
Règle avant modification :	- ///
Règle après modification :	<u>Ajout à l'article UB2 :</u> <b>En sus, Pour le secteur UBa est admise :</b> L'extension ou la reconstruction sur site de nouvelles surfaces de plancher commerciales de plus de 300m <sup>2</sup> sous réserve qu'elle concerne des établissements existants à la date d'approbation de la présente modification.

<b>Articles 2AU2 et N2 :</b>	<b>Concernant la prise en compte des constructions existantes au sein de la zone N</b>
Règle avant modification :	- ///
Règle après modification :	<u>Ajout à l'article N2 :</u> <b>Sont autorisés :</b> - La rénovation et le confortement des bâtiments existants qui ne seraient pas autorisés dans la zone sous réserve de respecter l'article 11.

- Article 6 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

<b>Articles UA6, UB6, 1AU6, 1AUL6, et 1AUT6:</b>	<b>Concernant le recul d'implantation des constructions</b>
Règle avant modification :	///
Règle après modification :	Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux débords de toitures, aux creux, aux saillies qui sont encadrées par le règlement des voiries ainsi qu'aux constructions en sous-sol.

<b>Article UA6, UB6 :</b>	<b>Concernant l'implantation des garages</b>
Règle avant modification :	Dans tous les cas, les garages seront implantés à 5 mètres minimum de l'alignement.
Règle après modification :	<del>Dans tous les cas, les garages seront implantés à 5 mètres minimum de l'alignement.</del>  Toutefois, la façade avant des garages où se fait l'accès des véhicules sera obligatoirement implantée en recul de 5m minimum

<b>Article UA6 :</b>	<b>Concernant l'implantation des constructions sur les parcelles d'angle de rue</b>	
Règle avant modification :	Dans le cas de terrains situés à l'angle de 2 voies, l'implantation des constructions devra respecter un <u>pan coupé de 5 mètres</u> (voir illustration)	
Règle après modification :	<p><del>Dans le cas de terrains situés à l'angle de 2 voies, l'implantation des constructions devra respecter un <u>pan coupé de 5 mètres</u> (voir illustration)</del></p> <p>Toutefois, dans le cas de terrains situés à l'angle de 2 voies, l'implantation des constructions respectera un cône de dégagement visuel non aedificandi de 5m (hormis les clôtures) mesuré à partir de l'intersection des limites de voies sur chacune des voies.</p>	

<b>Article UB6 :</b>	<b>Concernant la continuité visuelle du bâti</b>	
Règle avant modification :	La façade des constructions et installations doit être implantée : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement,</li> <li>- soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement. Dans ce cas, la continuité visuelle du bâti sera assurée par la réalisation d'un mur ou d'un muret.</li> </ul>	
Règle après modification :	La façade des constructions et installations doit être implantée : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à <b>la limite de voie l'alignement</b>,</li> <li>- soit en retrait de 5 mètres minimum de <b>la limite de voie l'alignement</b>. Dans ce cas, <b>lorsque l'une au moins des constructions limitrophes est implantée en limite de voie</b>, la continuité visuelle du bâti sera assurée par la réalisation d'un mur ou d'un muret.</li> </ul>	

<b>Article UB6 :</b>	<b>Concernant l'implantation des constructions dans le secteur UBa</b>	
Règle avant modification :	///	
Règle après modification :	<p><b><u>Dans le secteur UBa</u></b>  Les constructions principales et les installations doivent être implantées à la limite de la voie. Toutefois sur une unité foncière, d'autres constructions principales pourront s'implanter librement par rapport à la voie, mais uniquement à l'arrière d'une première construction principale à implanter en front à rue ou existante, et à condition de ne pas créer d'accès supplémentaires.</p>	

<b>Article UB6 :</b>	<b>Concernant l'implantation des constructions dans le secteur UBs</b>	
Règle avant modification :	Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas en UBs.	
Règle après modification :	<p><b><u>Dans le secteur UBs</u></b>  <del>Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas en UBs.</del>  Les constructions et installations pourront s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 0,50 mètre de la limite de voie.</p>	

<b>Articles UA6, UB6, UE6, 1AUL6, 1AUT6, A6 et N6 :</b>	<b>Concernant le recul d'implantation des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif</b>
Règle avant modification :	///
Règle après modification :	Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 0,50 mètre, à condition que : <ul style="list-style-type: none"> <li>- leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité ;</li> <li>- leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.</li> </ul>
<b>1AU6</b>	<b>Concernant le recul d'implantation des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif</b>
Règle avant modification :	Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux équipements publics.
Règle après modification :	<del>Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux équipements publics.</del> Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 0,50 mètre, à condition que : <ul style="list-style-type: none"> <li>- leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité ;</li> <li>- leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.</li> </ul>

<b>Articles UA6, UB6 et UE6 :</b>	<b>Création d'une règle permettant l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle édictée</b>
Règle avant modification :	///
Règle après modification :	En cas d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la règle imposée, la façade de la construction pourra être édifée dans le prolongement du bâtiment existant.

⇒ **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

<b>Article UA7 et UB7</b>	<b>Concernant l'implantation des constructions en limite séparative au-delà d'une bande de 25m</b>
Règle avant modification :	Au de-delà de cette bande [25m], les constructions ou installations ne peuvent être implantées sur les limites séparatives que s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excèdent pas 3,50m au point le plus haut.
Règle après modification :	Au de-delà de cette bande [25m], les constructions ou installations ne peuvent être implantées sur les limites séparatives que s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excèdent pas 3,50m au point le plus haut, <b>compté à partir du niveau naturel du sol, avant aménagement.</b>

<b>Article UB7 :</b>	<b>Concernant l'implantation des constructions dans le secteur UBa</b>
Règle avant modification :	<p><b><u>En sus dans le secteur UBa :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas de parcelles de 12m de façade et moins, les constructions devront obligatoirement être implantées sur une limite séparative latérale au moins (uniquement le long de la RN17 du carrefour des 4 As à la limite d'Arras).</li> <li>- Dans tous les cas, les constructions en limite séparative sont autorisées dans une bande de 25m de profondeur à partir de l'alignement.</li> <li>- Au-delà de cette bande, les constructions devront observer un retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3m.</li> </ul>
Règle après modification :	<p><b><u>En sus pour le Dans le secteur UBa :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas de parcelles de 12m de façade et moins, les constructions devront obligatoirement être implantées sur une limite séparative latérale au moins (uniquement le long de la RN17 du carrefour des 4 As à la limite d'Arras).</li> <li>- Dans tous les cas, les constructions en limite séparative sont <b>uniquement</b> autorisées dans une bande de 25m de profondeur à partir de l'alignement.</li> <li>- <b>En cas de retrait ou</b> au-delà de cette bande <b>de 25m</b>, les constructions devront observer un retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3m.</li> </ul>

<b>Article UB7 :</b>	<b>Concernant l'implantation des constructions dans le secteur UBs</b>
Règle avant modification :	///
Règle après modification :	<p><b><u>Dans le secteur UBs</u></b></p> <p>Les constructions et installations pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 0,50 mètre.</p>

<b>Articles UA7, UB7, UE7, 1AUL7, 1AUT7, 2AU7, A7 et N7 :</b>	<b>Concernant le recul d'implantation des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif</b>
Règle avant modification :	///
Règle après modification :	<p>Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limites séparatives soit avec un retrait minimum de 0,50 mètre, à condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité ;</li> <li>- leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.</li> <li>-</li> </ul>

<b>1AU7</b>	<b>Concernant le recul d'implantation des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif</b>
Règle avant modification :	Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux équipements publics.
Règle après modification :	<del>Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux équipements publics.</del> Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limites séparatives soit avec un retrait minimum de 0,50 mètre, à condition que : <ul style="list-style-type: none"> <li>- leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité ;</li> <li>- leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.</li> </ul>

<b>Articles UA7, UB7 et UE7 :</b>	<b>Création d'une règle permettant l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle édictée</b>
Règle avant modification :	///
Règle après modification :	En cas d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la règle imposée, la façade de la construction pourra être édiflée dans le prolongement du bâtiment existant.

- **Article 11 : Aspect extérieur des constructions et de leurs abords**

<b>Articles UA11, UB11, 1AU11, A11</b>	<b>Concernant l'aspect extérieur des constructions</b>
Règle avant modification :	Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, ainsi que les coloris utilisés, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.  Par ailleurs, <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ensemble des façades sera traité avec une unité d'aspect.</li> <li>- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.</li> </ul>
Règle après modification :	Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, ainsi que les coloris utilisés, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, <del>elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.</del>  Par ailleurs, <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— L'ensemble des façades sera traité avec une unité d'aspect.</del></li> <li><del>— Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.</del></li> </ul>

<b>Articles UA11, UB11, 1AU11, 1AUT, A11, N11</b>	<b>Concernant l'aspect extérieur des façades des constructions</b>
Règle avant modification :	<p>Sont notamment interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois etc...</li> </ul> <p><b>Façades</b> Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. Seuls sont autorisés les matériaux traditionnels (brique et pierre), le bois ainsi que les enduits de couleur blanc cassé.</p>
Règle après modification :	<p><del>Sont notamment interdits :</del></p> <p><del>— Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois etc...</del></p> <p><b>Façades</b> <del>Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. Seuls sont autorisés les matériaux traditionnels (brique et pierre), le bois ainsi que les enduits de couleur blanc cassé.</del> Outre les murs recouverts d'enduits, seuls sont autorisés le bois, la brique, la pierre et tous autres matériaux d'aspect, de finition et de teinte similaires.</p>

<b>Articles UA11, UB11, 1AU11 :</b>	<b>Concernant l'aspect extérieur des toitures des constructions</b>
Règle avant modification :	<p><b>Toitures</b> Les couvertures en chaume (ou imitation), tuile béton grand module, bac acier, ainsi que l'emploi de tous matériaux brillants sont interdits. Toutefois, les couvertures en bac acier sont autorisées pour les constructions annexes et les garages.</p>
Règle après modification :	<p><b>Toitures</b> Les couvertures en chaume (ou imitation), tuile béton grand module, <del>bac acier</del>, ainsi que l'emploi de tous matériaux <del>brillants vernissés</del> sont interdits. <del>Toutefois</del>, les couvertures en bac acier sont autorisées pour les constructions annexes et les garages. <del>Les bacs acier sont autorisés pour les constructions principales autorisées dans la zone s'ils sont végétalisés ou dissimulés par un acrotère.</del></p>

<b>Article UA11 :</b>	<b>Concernant les clôtures en centre-village</b>
Règle avant modification :	<p><b>Clôtures</b> Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul doivent être constituées par des grilles, ou autres dispositifs à claire-voie comportant un mur bahut, dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1,80m, dont 0,80m pour la partie pleine.</p>

Règle après modification :	<p><b>Clôtures</b></p> <p>Les clôtures, tant à l'<del>alignement</del> <b>la limite</b> des voies que sur la profondeur des marges de recul, <del>doivent être constituées par des grilles, ou autres dispositifs à claire-voie comportant un mur bahut</del> auront une hauteur totale qui ne pourra dépasser 1,80m, <del>dont 0,80m pour la partie pleine</del> avec éventuellement 0,80m de partie pleine.</p> <p>Les plaques bétons sont interdites en front à rue.</p>
----------------------------	---

<b>Articles UB11 et 1AU11:</b>	<b>Concernant les clôtures</b>
Règle avant modification :	<p><b>Clôtures</b></p> <p>Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul doivent être constituées par des haies vives (dans le respect des articles 671, 672 et 673 du Code Civil) et doublées ou non de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1,80m, dont 0,80m pour la partie pleine.</p>
Règle après modification :	<p><b>Clôtures</b></p> <p>Les clôtures, tant à l'<del>alignement</del> <b>la limite</b> des voies que sur la profondeur des marges de recul doivent être constituées par des haies vives (dans le respect <del>des articles 671, 672 et 673 du Code Civil</del> <b>de la réglementation en vigueur</b>) et doublées ou non de <del>dispositifs grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie</del> comportant ou non un mur <del>de</del> bahut, dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1,80m, dont 0,80m pour la partie pleine.</p> <p>Les plaques bétons sont interdites en front à rue.</p>

<b>Articles UA11, UB11 et 1AU11 :</b>	<b>Concernant les murs d'intimité</b>
Règle avant modification :	<p>Lorsque le bâtiment est implanté en limite séparative, des clôtures pleines de 2m de hauteur sont autorisées sur les 4 premiers mètres à partir de la façade arrière du bâtiment principal ou du corps de bâtiment principal ; au-delà, la hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 1,80m dont 0,80m pour la partie pleine.</p> <p>Dans le cas où le bâtiment n'est pas implanté en limite séparative, les clôtures pleines de 2,00m de hauteur sont autorisées jusqu'aux 4 premiers mètres comptés à partir de la façade arrière du bâtiment.</p>
Règle après modification :	<p>Lorsque le bâtiment est implanté en limite séparative, des clôtures pleines de 2,00m de hauteur sont autorisées sur les <del>4</del> <b>6</b> premiers mètres à partir de la façade arrière du bâtiment principal ou du corps de bâtiment principal ; au-delà, la hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 1,80m dont 0,80m pour la partie pleine.</p> <p>Dans le cas où le bâtiment n'est pas implanté en limite séparative, les clôtures pleines de 2,00m de hauteur sont autorisées jusqu'aux <del>4</del> <b>6</b> premiers mètres comptés à partir de la façade arrière du bâtiment.</p>

- **Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

<b>Articles UA12, UB12 :</b>	<b>Concernant le stationnement des habitations</b>
Règle avant modification :	<p><b><i>Pour les constructions à usage d'habitation</i></b></p> <p>Il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net de construction, avec un minimum de 2 places par logement (sauf dispositions particulières applicables aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat).</p>
Règle après modification :	<p><b><i>Pour les constructions à <del>usage</del> destination d'habitation</i></b></p> <p>Il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de <b>surface de plancher hors œuvre net de construction</b>, avec un minimum de 2 places par logement (sauf dispositions particulières applicables aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat).</p> <p>Toutefois, pour les travaux ayant pour effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement,</li> <li>- d'augmenter le nombre de logements par transformation du bâtiment à destination d'habitat existant,</li> </ul> <p>il doit être créé une place de stationnement automobile par logement supplémentaire ou par logement créé.</p>

<b>Articles UA12, UB 12 :</b>	<b>Concernant le stationnement des bureaux et des commerces</b>
Règle avant modification :	<p><b><i>Pour les constructions à usage de bureaux</i></b></p> <p>Il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.</p> <p><b><i>Pour les établissements commerciaux</i></b></p> <p><b>Pour les commerces de plus de 100m<sup>2</sup> de surface de vente</b>, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface affectée à la vente.</p>
Règle après modification :	<p><b><i>Pour les bureaux et les commerces autorisés s'implantant dans du bâti existant, il n'est pas exigé de place de stationnement.</i></b></p> <p><b><i>Pour les nouvelles constructions à usage destination de bureaux</i></b></p> <p>Il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher <del>hors œuvre nette de l'immeuble</del>.</p> <p><b><i><del>Pour les établissements commerciaux</del> Pour les nouvelles constructions à destination de commerces</i></b></p> <p><b>Pour les nouvelles constructions à destination de commerces de plus de 100m<sup>2</sup> de surface de vente</b>, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface affectée à la vente.</p>



En sus, dans le secteur UBa, pour les nouvelles constructions à destination de commerces de plus de 100m<sup>2</sup> de surface de vente, le stationnement ne pourra pas s'implanter entre la voie et la façade en front à rue.

- **Article 14 : Coefficient d'Occupation des sols**

Tous les articles	Concernant le Coefficient d'Occupation des sols
Règles avant modification :	<p>UA : Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,80.            UB : Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,60.            Il peut atteindre 0,80 si les locaux en rez-de-chaussée sont affectés totalement ou partiellement à usage commercial ou professionnel.  <u>Sauf dans le secteur UBa</u> où le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1 et il peut atteindre 1,25 si les locaux en rez-de-chaussée sont affectés totalement ou partiellement à usage commercial ou professionnel.  <u>Dans le secteur UBs</u> : Non réglementé            UE : Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant de l'application des articles 3 à 13.            1AU : Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,60.            Il peut atteindre 0,80 si les locaux en rez-de-chaussée sont affectés totalement ou partiellement à usage commercial ou professionnel.            Ne s'applique pas aux équipements publics.            1AUL : Sur les parcelles, les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.            1AUT : Non réglementé.            2AU : Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant de l'application des articles 3 à 13.            A : Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant de l'application des articles 3 à 13.            N : il n'est pas fixé de règle</p>
Règle après modification :	<p><b>Il n'est pas fixé de règle.</b></p>

### **3/ Modifications apportées aux Annexes du Règlement (Lexique) – pièce écrite**

- **Suppression de la définition de Coefficient d'Occupation des Sols**

La définition a été supprimée ainsi :

#### ~~D. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Le coefficient d'occupation du sol (COS) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol :~~

$$\text{COS} = \frac{\text{m}^2 \text{ de planchers hors œuvre net}}{\text{m}^2 \text{ de terrain}}$$

~~Le COS appliqué à la superficie du terrain fixe une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée.~~

~~Exemple : sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup> affecté d'un COS de 0,50, il est possible de construire 1000 x 0,50 = 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre (surface nette)~~

- **Correction de la définition de Surface de plancher**

La définition a été corrigée telle que :

#### ~~E. SURFACE DE PLANCHER HORS ŒUVRE BRUTE ET NETTE SURFACE DE PLANCHER~~

~~La surface de plancher hors œuvre brute de construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.~~

~~La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction notamment :~~

~~1. dans certaines limites :~~

- ~~— des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial, sont considérées comme combles, les surfaces de plancher dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m ;~~
- ~~— des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;~~
- ~~— des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.~~

~~2. des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.~~

~~La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.~~

~~Pour obtenir la surface de plancher d'une construction, il convient de mesurer les surfaces de chaque niveau à la fois closes et couvertes, calculée à partir du nu intérieur des façades, puis de déduire les surfaces suivantes :~~

- surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- vides et trémies (ouvertures prévues) des escaliers et ascenseurs,
- surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m,
- surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points mentionnés ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**À savoir** : les surfaces telles que les balcons, toitures-terrasses, loggias ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface de plancher d'une construction.

- **Ajout de la définition de « Limite de voie »**

La définition de « limite de voie » a été ajoutée ainsi :

#### *F. LIMITE DE VOIE*

La limite de voie est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-dire de la limite entre une propriété privée et le domaine public, ou de la limite entre une voie privée et la propriété riveraine.

# JUSTIFICATIONS

---

## **1/ Justification du choix de la procédure**

Aux termes des articles L123-13 et L123-13-1 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification est utilisée à condition qu'elle n'entraîne pas :

- de changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- de réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole, d'une zone naturelle et forestière,
- de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances,

Et qu'elle concerne une modification du règlement ou des orientations d'aménagement et de programmation.

C'est au regard de ces conditions que la procédure va être justifiée :

### **Pièces modifiées :**

Seul le règlement pièce écrite et pièce graphique étant concerné par la présente procédure, la procédure de modification est donc la procédure adaptée.

### **Changement des orientations définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Les orientations du PADD définies lors du PLU initial approuvé en date du 17 décembre 2004 sont les suivantes :

- Retisser le lien physique et social entre le vieil Achicourt et les quartiers des 4 As et du Petit Bapaume.
- Offrir de nouvelles opportunités de développement pour l'habitat par la création de nouvelles zones à urbaniser et par des actions de renouvellement urbain.
- Gérer au mieux les déplacements, facteurs de liens sur le territoire.
- Favoriser le développement économique.
- Améliorer et valoriser les équipements.
- Préserver la qualité des espaces urbanisés.
- Valoriser les espaces naturels et protéger l'environnement.
- Pérenniser l'agriculture.
- Tenir compte des inondations et protections.

La modification et l'actualisation du Règlement, partie écrite et partie graphique (plan de zonage) apportent des modifications mineures qui visent à mettre à jour le règlement au regard de textes législatifs plus récents ou sujettes à interprétation. Pour les autres modifications, il s'agit de modifications ponctuelles ne touchant pas l'ensemble des zones du PLU et n'affectant pas les orientations générales du Plan.

Le présent projet de modification du PLU n'entraînent pas de changement des orientations du PADD ni ne remettent en cause les orientations générales d'aménagement retenues dans le PADD initial. Au contraire, il renforce les orientations "favoriser le développement économique" par des actions spécifiques sur le secteur UBa et sur le cœur de ville

#### **Réduction d'une protection :**

La présente modification ne réduit pas d'Espace Boisé Classé, zone agricole ou zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou de milieux naturels.

#### **Risques de nuisances :**

La présente modification n'entraîne aucune évolution de nature à induire de graves risques de nuisances,

Au regard de cette analyse, la procédure de modification du PLU est donc la procédure appropriée, conformément à l'article L. 123-19 du Code de l'Urbanisme.

## **2/ Justification de la compatibilité avec les documents supra communaux**

Selon l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, dans sa version antérieure à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement qui continue à s'appliquer au PLU en vigueur dans l'attente d'un PLU intercommunal, "*le Plan Local de l'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer et de la charte du Parc Naturel Régional ou du Parc National, ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat*".

### **1) Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Région d'Arras**

La Commune fait partie du Syndicat d'Etudes de la Région d'Arras en charge du SCoT et est couverte par le SCoT de la Région d'Arras, approuvé le 20 décembre 2012.

Au-delà d'une nécessaire mise à jour législative, la présente modification n'apporte que des corrections mineures au règlement afin de faciliter la mise en œuvre effective du document. Néanmoins un des principaux points modifiés concerne la mise en compatibilité du règlement avec une des préconisations commerciales approuvées par le SCoT le long de la Route de Bapaume, identifiée comme une pénétrante majeure du territoire arrageois. Il s'agit dès lors de faciliter une certaine mixité fonctionnelle, tout en accompagnant le développement du commerce local.

Le Syndicat d'Etudes de la Région d'Arras en charge du SCoT (SESDRA) sera consulté sur le dossier en tant que personne publique associée à cette procédure, conformément au Code de l'Urbanisme.

### **2) Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'Arrageois**

La Commune d'Achicourt est concernée par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté Urbaine d'Arras approuvé par le Conseil de Communauté en date du 27 juin dernier.

Une modification de ce PLH a été engagée lors du même Conseil de Communauté, pour intégrer les 15 nouvelles communes ayant rejoint la CUA au 1<sup>er</sup> janvier 2013 (dont Achicourt ne fait pas partie), mais ne doit pas affecter la production de logements pour la Commune d'Achicourt.

La présente modification ne créant pas de nouvelles zones à urbaniser, n'imposant pas de règles programmatiques de logements aidés ou autres et n'entraînant pas une densification importante de l'habitat, ne remet donc pas en cause la production de logements pour Achicourt, ni le PLH.

### **3) La trame verte et bleue communautaire**

La présente modification ne concerne pas la politique environnementale de la CUA et ne remet donc pas en cause la trame verte et bleue communautaire.

### 3/ Justification des règles applicables

#### ⇒ Justification de la règle graphique (plan de zonage)

- **Déclassement des parcelles BE142, BE143 et BE144**

Ces parcelles ont été classées en zone urbaine alors même qu'elles sont non bâties, non desservies par les réseaux ni par une voirie (un simple chemin de desserte agricole non aménagé, le sentier des Haies, permet d'y accéder). Pour ces raisons et parce que leur urbanisation entrainerait une extension linéaire non souhaitable, leur déclassement de la zone U est évident au profit de la zone N.

Le cadastre de 2012 met en évidence une construction sur la parcelle UB143. Après vérification auprès de la mairie, il apparaît que la petite dépendance a été démolie depuis de nombreuses années et devrait être supprimée au futur cadastre (cf. photo aérienne ci-jointe de 2012).



#### ⇒ Justification de la règle écrite

L'ensemble des justifications est exposé dans les tableaux ci-dessous.

- **L'ensemble du document**

ANCIENNE VERSION	MODIFICATION APPOREE	JUSTIFICATION
	Modifications des références des textes et articles du code de l'urbanisme s'imposant au présent PLU	Les textes mentionnés dans la version initiale du PLU ne sont plus toujours en vigueur ou leur codification a changé. La mise à jour de ces éléments permet d'avoir une information plus juste.
RN17	RD917	Mise à jour liée au changement de statut de la voie.
Utilisation du terme « Usage »	Chacune de ces références est remplacée par « destination »	L'article R123-9 du Code de l'urbanisme fait état de neuf « destinations » de constructions. Le terme « usage » n'est donc pas reconnu par le Code de l'Urbanisme, ce qui fragilise juridiquement le document.
Utilisation du terme « services »	Toute référence à la notion de « services » remplacée	L'article R123-9 du Code de l'urbanisme distingue neuf destinations différentes

	par le terme « bureaux »	entre l'habitation, la résidence hôtelière, le bureau, le commerce, l'artisanat, l'industrie, la fonction d'entrepôt, l'exploitation agricole ou forestière, ou, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutes références à une destination différente est de fait illégale et doit être corrigée. Dans le cas présent, la destination de « bureaux » se rapproche le plus de cette notion de « services ».
Surface Hors Œuvre Nette (SHON)	Chacune de ces références est remplacée par « surface de plancher »	Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi « Grenelle » II, la «surface de plancher» se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). La « surface de plancher » est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON. La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.
Emploi du terme « alignement » aux articles 6	Toute notion d'« alignement » est remplacée par « limite de voie»	L'emploi du terme « limite de voie », en lien avec sa définition dans l'annexe du Règlement, permet d'enlever toute ambiguïté concernant l'implantation des bâtiments par rapport aux voies privées.
Référence au préambule de la zone UB de la zone du Petit Bapaume	La référence à la ZAD du Petit Bapaume est supprimée.	La ZAD ayant été abrogée (validité jusqu'au 18 avril 2008), elle n'a plus lieu de figurer du Règlement.



- **Articles particuliers**

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

<b>Article UB1 :</b>	<b>Interdiction de création de nouvelles constructions commerciales de grande taille dans la zone UB à l'exception du secteur UBa</b>
Justificatif :	Les constructions commerciales de plus de 300m <sup>2</sup> interdites jusque-là dans toute la zone UB deviennent possibles dans le secteur UBa. Néanmoins, ces constructions sont en revanche encadrées à l'article UB2.

<b>Article UB1 :</b>	<b>Suppression de la règle obligatoire visant à créer des logements au-dessus de toute nouvelle cellule commerciale</b>
Justificatif :	Si le PLU n'impose plus la création de logements au-dessus des commerces, il n'empêche pas de fait leur implantation, ce qui reste compatible avec les orientations du SCoT.

- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

<b>Article UB2 :</b>	<b>Possibilité de créer de nouvelles constructions commerciales de grande taille dans le secteur UBa si la présence de l'enseigne dans le secteur UBa est déjà avérée</b>
Justificatif :	La création de nouveaux bâtiments commerciaux de grande taille (>300m <sup>2</sup> ) est limitée aux enseignes déjà présentes au sein du secteur UBa. Il s'agit de conforter les locomotives commerciales existantes sans pour autant accueillir de nouvelles enseignes qui risqueraient de déstabiliser l'équilibre urbain de ce secteur et de réduire sa mixité fonctionnelle habitat/commerces au profit d'une mono-fonctionnalité commerciale.

<b>Articles 2AU2 et N2 :</b>	<b>Possibilité de rénover et de conforter sans possibilité d'extension des constructions existantes au sein de la zone N</b>
Justificatif :	Les zones N et 2AU comprennent des habitations existantes dont le Règlement actuel empêche tout confortement. Afin de permettre aux propriétaires de pouvoir entretenir leur bien, la présente modification permet explicitement la rénovation et le confortement sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans la zone N : de préserver la zone naturelle et de respecter les règles inscrites à l'article N11. Néanmoins les extensions restent interdites en raison de la présence d'un classement du terrain en Espace Boisé Classé, ce classement en EBC ne pouvant pas être levé dans le cadre de la présente modification (uniquement dans une procédure de révision générale) ;</li> <li>- Dans la zone 2AU : de ne pas empêcher l'aménagement futur de la zone 2AU</li> </ul>

- Article 6 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

<b>Articles UA6, UB6, 1AU6, 1AUL6, 1AUT6 :</b>	<b>Précision sur l'application de la règle de recul qui ne prend pas en compte l'ensemble des éléments architecturaux qui compose les façades</b>
--	---

Justificatif :	Cette précision permet de clarifier la règle. La règle d'implantation par rapport à la voie ne s'applique pas aux débords de toiture, creux, saillies, offrant ainsi la possibilité de jeux architecturaux en façade des constructions.
----------------	---

<b>Article UA6 et UB6 :</b>	<b>Adaptation de la règle d'implantation des garages sur les parcelles d'angle de rue</b>
Justificatif :	Sur les parcelles d'angle, la prise en compte d'un recul de 5m depuis les deux voies constitue une contrainte très lourde et consomme du foncier inutilement. L'objectif étant de pouvoir stationner un véhicule devant le garage, il n'y a lieu de conserver un recul de 5m qu'au niveau de l'entrée du garage.

<b>Article UA6 :</b>	<b>Adaptation de la règle d'implantation des constructions sur les parcelles d'angle de rue</b>
Justificatif :	Sur les parcelles d'angle, la nécessité de créer des pans coupés renforce la difficulté d'urbanisation. La règle du pan coupé n'a de pertinence que lorsque la construction s'établit à l'alignement. Il est plus judicieux de faire référence à un cône de dégagement de visibilité non aedificandi pour la sécurité routière tout autant efficace et moins contraignant sur la forme d'architecture.

<b>Article UB6 :</b>	<b>Simplification de la règle concernant la continuité visuelle du bâti</b>
Justificatif :	L'obligation de se clore n'est plus obligatoire sur l'avant pour les opérations "aérées" avec des constructions en recul de la voie. Elle reste toutefois imposée dans les secteurs d'implantations des constructions en limite de voie pour assurer une continuité du bâti et respecter la forme bâtie du centre historique.

<b>Article UB6 :</b>	<b>Création d'une règle d'implantation spécifique dans le secteur UBa concernant la possibilité de construction d'un double front bâti</b>
Justificatif :	Dans le secteur UBa, l'implantation des constructions est imposée à l'alignement de la Route de Bapaume afin de préserver le caractère urbain de cette pénétrante dans la ville centre d'Arras, en cohérence avec les orientations du SCoT. Néanmoins, les parcelles étant profondes, dans un souci d'optimisation du foncier, les constructions en double front bâti sont autorisées à l'arrière d'une première construction existante ou à créer en front à rue et à condition qu'elles n'apportent pas de contraintes supplémentaires en terme de circulation sur la RD917.

<b>Article UB6 :</b>	<b>Concernant l'implantation des constructions dans le secteur UBs</b>
Justificatif :	La rédaction initiale de la règle d'implantation dans le secteur UBs était illégale puisqu'elle n'était pas réglementée du fait de la dérogation appliquée au secteur. La règle proposée, permettant l'implantation très libre des constructions, doit permettre de faciliter l'implantation des équipements et installations à caractère sportifs et de loisirs, seuls autorisés sur le secteur.

<b>Articles UA6, UB6, UE6, 1AU6, 1AUL6 et 1AUT6, 2AU6, A6 et N6 :</b>	<b>Ajout d'une nouvelle règle de recul des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif</b>
---	--

Justificatif :	L'ajout de cette règle permet de ne pas bloquer la construction des installations et constructions publiques ou d'intérêt collectif qui nécessitent parfois pour des raisons de fonctionnalité, de sécurité,... une implantation différente de l'implantation générale. Pour l'article 1AU6, l'absence de règle concernant le recul des constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif étant illégale, des règles ont été inscrites, identiques aux autres zones dans un souci de cohérence.
----------------	---

<b>Articles UA6, UB6, et UE6 :</b>	<b>Création d'une règle permettant l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle édictée</b>
Justificatif :	L'ajout de cette règle permet l'extension des constructions existantes qui ne respecterait pas la règle d'implantation imposée. Les extensions pourront dès lors s'établir, en plus des possibilités déjà inscrites dans les articles respectifs, avec un recul identique à la construction principale.

⇒ Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

<b>Articles UA7 et UB7</b>	<b>Complément d'explication concernant la hauteur de référence du sol naturel</b>
Justificatif :	A toute fin pédagogique, la précision concernant le niveau naturel du sol permet de rappeler aux pétitionnaires que la hauteur s'entend en l'absence de tout affouillement ou exhaussement du sol.

<b>Article UB7 :</b>	<b>Réécriture de la règle d'implantation avec règle spécifique pour le secteur UBa</b>
Justificatif :	La réécriture de la règle, sans changement de fond, permet de dissocier la règle de la zone UB de celle du secteur UBa. Ceci facilite la compréhension par les pétitionnaires et les instructeurs des permis.

<b>Article UB7 :</b>	<b>Concernant l'implantation des constructions dans le secteur UBs</b>
Justificatif :	Le secteur UBs n'était pas règlementé. La règle proposée, permettant l'implantation très libre des constructions, doit permettre de faciliter l'implantation des équipements et installations à caractère sportifs et de loisirs, seuls autorisés sur le secteur

<b>Articles UA7, UB7, UE7, 1AU7, 1AUL7, 1AUT7, A7 et N7 :</b>	<b>Ajout d'une nouvelle règle de recul des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif</b>
Justificatif :	L'ajout de cette règle permet de ne pas bloquer la construction des installations et constructions publiques ou d'intérêt collectif qui nécessitent parfois pour des raisons de fonctionnalité, de sécurité, ... une implantation différente de l'implantation générale. Pour l'article 1AU7, l'absence de règle concernant le recul des constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif étant illégale, des règles ont été inscrites, identiques aux autres zones dans un souci de cohérence.

<b>Articles UA7, UB7 et UE7 :</b>	<b>Création d'une règle permettant l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle édictée</b>
Justificatif :	L'ajout de cette règle permet l'extension des constructions existantes qui ne respecterait pas la règle d'implantation imposée. Les extensions pourront dès lors s'établir, en plus des possibilités déjà inscrites dans les articles respectifs, avec un recul identique à la construction principale.

- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et de leurs abords

<b>Articles UA11, UB11, 1AU11 et A11</b>	<b>Simplification des règles liées à l'aspect extérieur des constructions dans le respect des orientations du PADD</b>
Justificatif :	Il s'agit de répondre à des demandes d'architecture plus contemporaines sur l'ensemble de la commune, tout en préservant les caractéristiques du centre-bourg ancien d'Achicourt comme le stipule le PADD. La suppression de ces règles rigides, et parfois illégales, doit permettre plus de diversité architecturale tout en recherchant l'intégration dans le paysage existant.

<b>Articles UA11, UB11, 1AU11, 1AUT, A11 et N11</b>	<b>Simplification des règles liées à l'aspect extérieur des façades</b>
Justificatif :	Il est illégal d'imposer un type de matériaux en particulier si une alternative crédible peut être proposée.

<b>Articles UA11, UB11 et 1AU11 :</b>	<b>Simplification des règles liées à l'aspect extérieur des toitures</b>
Justificatif :	La possibilité laissée à l'utilisation de bacs aciers permettra une diversification de l'offre architecturale et répondra aux exigences du Grenelle de l'Environnement reprises dans l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme visant à favoriser l'utilisation de procédés constructifs ou de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales notamment.

<b>Article UA11, UB11 et 1AU11 :</b>	<b>Simplification des règles liées aux clôtures</b>
Justificatif :	Il s'agit de diversifier les types de clôtures tout en limitant l'impact des murs pleins de grande hauteur dans les quartiers. Les plaques bétons, peu onéreuses mais de qualité visuelle très faible ne sont pas autorisées, côté voie, pour des raisons d'intégration paysagère.

<b>Articles UA11, UB11 et 1AU11 :</b>	<b>Modification de la règle relative aux murs d'intimité</b>
Justificatif :	La hauteur des clôtures étant limitée à 1,8m, il est nécessaire de créer les conditions d'une intimité entre les parcelles. Les conditions existantes sont un peu

	limitées (clôture de 2m possible sur une profondeur de 4m) et la profondeur est donc portée de 4 à 6m pour aller un peu au-delà des terrasses.
--	--

- Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

<b>Articles UA12 et UB 12 :</b>	<b>Changement des règles de stationnement lié à la découpe des logements</b>
Justificatif :	N'imposer qu'une place de stationnement, au lieu de deux, pour les nouveaux logements créés dans le bâti existant permet de favoriser le développement de l'habitat au sein des parties déjà urbanisées du bourg et de valoriser le bâti existant, en ne pénalisant pas le bâti ancien souvent fort dense par des normes de stationnement similaires aux constructions neuves.

<b>Articles UA12 et UB12 :</b>	<b>Modification des règles de stationnement pour les bureaux et les commerces</b>
Justificatif :	La suppression de l'exigence de réaliser des places de stationnement pour les commerces et les bureaux, dans le bâti existant, facilite leur implantation en cœur de ville, favorise la mixité des fonctions et la réutilisation du bâti ancien. Le parc de stationnement public, relativement important, doit permettre de supporter le stationnement des véhicules à la fois du personnel mais également de la clientèle ou des fournisseurs. Pour les nouveaux commerces en secteur UBa, le stationnement imposé ne peut s'effectuer en front à rue. Il doit être localisé sur le côté ou à l'arrière du bâtiment. Cette règle permet de répondre aux préconisations du SCoT qui visent à renforcer le caractère urbain des pénétrantes dans l'agglomération.

- Article 14 : Coefficient d'Occupation des sols

<b>Tous les articles</b>	<b>Suppression du Coefficient d'Occupation des Sols</b>
Justificatif :	Le règlement s'attache à gérer la densité urbaine par le biais de la combinaison des articles 3 à 13, en particulier l'emprise au sol et la hauteur des constructions. Le cumul, notamment, de l'emprise au sol (réglementée à l'article 9) qui est le rapport entre la surface bâtie projetée au sol et la surface de l'unité foncière, et de la hauteur (réglementée à l'article 10), permet de mieux prendre en compte la densité réelle des constructions et de préserver des espaces libres, non bâtis, sur un terrain, que le COS. Pour cette raison, le COS est supprimé. Par ailleurs, les zones A, N et 1AUT n'avaient pas leur COS réglementé. La présente Modification apporte une homogénéisation de l'écriture même de la règle dans l'ensemble des zones, afin de rendre plus compréhensible le document.

## **5/ Justification de l'additif aux Annexes du Règlement (Lexique)**

- **Suppression de la définition de Coefficient d'Occupation des Sols**

La présente modification ayant en partie pour objet la suppression des règles concernant les articles 14 de l'ensemble du Règlement, la définition même de Coefficient des Sols n'est plus nécessaire dans le lexique.

- **Suppression des définitions de surface de plancher hors œuvre brute et nette et Correction de la définition de Surface de plancher**

La notion de SHON et de SHOB ayant été abrogée au profit de la notion de surface de plancher, la définition de cette dernière remplace celles relatives à la SHON et à la SHOB.

- **Ajout de la définition de « Limite de voie »**

La définition de « limite de voie » est ajoutée, pour réglementer l'implantation des constructions par rapport aux voies privées et publiques, en complément de celle existante d' « alignement » qui ne permet de réglementer que l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques.

## CONCLUSION

---

---

La modification du Règlement – pièces écrite et graphique ne remet pas en cause les objectifs de développement déclinés dans le PLU, notamment dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Quant aux éléments mis à jour dans les annexes du Règlement, ils assurent une amélioration de l'information contenue dans le dossier de PLU.

Il s'agit également d'actualiser et de compléter des règles du règlement écrit.

Le rapport de présentation est complété par le présent document, le Règlement – pièces écrite et graphique – est mis à jour / modifié / complété tels que présentés ci-avant. Les autres pièces constitutives du PLU restent inchangées.