



Communauté urbaine d'Arras

COMMUNE DE TILLOY-LES-MOFFLAINES

MODIFICATION N°2 DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier d'approbation

**Extraits du rapport de présentation  
(pages 150, 151, 153, 155, 156, 187)**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire  
en date du 23 juin 2016

Pour le Président de la Communauté urbaine d'Arras  
Le Vice-Président délégué à l'Urbanisme

Pascal LACHAMBRE

## **2.3. LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT : ZONAGE ET REGLEMENT**

### **1AU / 2AU**

#### **2.3.1 Objectif général**

Les objectifs de la commune, en terme démographique, sont de permettre le maintien des habitants et de pouvoir accueillir de nouvelles populations (pour atteindre environ 1700 habitants) en satisfaisant leur demande (accession à la propriété, locatif, social). Environ 6,5 ha sont disponibles dans la zone urbaine (UA et UB). Ces espaces ne suffisent pour répondre aux objectifs communaux. Il est donc nécessaire de prévoir au zonage des zones d'extension suffisantes pour recevoir des projets d'aménagements d'ensemble.

Afin d'atteindre une capacité d'accueil de 1700 habitants, la commune a besoin d'environ 196 nouveaux logements sur la période 1999-2015, soit une moyenne de 12 logements à construire/an.

En termes de superficie, le besoin de la commune est estimé entre 9,8 et 29,1 hectares soit une moyenne de 19,15 hectares de terrains à ouvrir à l'urbanisation.

La prise en compte des perspectives d'évolution de la démographie de Tilloy-les-Mofflaines a donc conduit à définir deux zones d'extension à vocation principale d'habitat. Sur la commune de Tilloy-les-Mofflaines, le développement modéré s'orientera vers une densification des espaces résiduels du centre-bourg ainsi qu'aux franges de l'espace déjà urbanisé, dans la continuité du tissu existant et dans le souci de la protection des milieux naturels et agricoles encore présents. En outre, la municipalité ne souhaite pas la transformation radicale du tissu urbain ou un étalement trop important de la commune

Dès lors, les orientations en termes de planification spatiale souhaitées ont pour objectifs de :

- Permettre une extension maîtrisée et limitée des zones urbaines actuelles,
- Maintenir une extension concentrique en urbanisant en premier lieu les espaces non bâtis situés en périphérie immédiate de l'emprise urbaine.
- Densifier les espaces périurbains.
- Tenir compte de la nature et de l'importance des milieux naturels et agricoles actuels et essayer de les préserver au maximum.

La prise en compte des perspectives d'évolution de la démographie ont conduit à définir :

- Deux zones mixtes à court terme.
- Une zone mixte à long terme.

Des objectifs plus précis ont été déterminés dans les orientations d'aménagement. Ils visent notamment à prévoir un phasage de l'urbanisation, une intégration optimale des nouvelles zones à urbaniser au cadre existant tant par la forme du bâti, le traitement des espaces publics que par le raccordement aux voies et voyettes existantes.

*Modifications par rapport au POS*

150

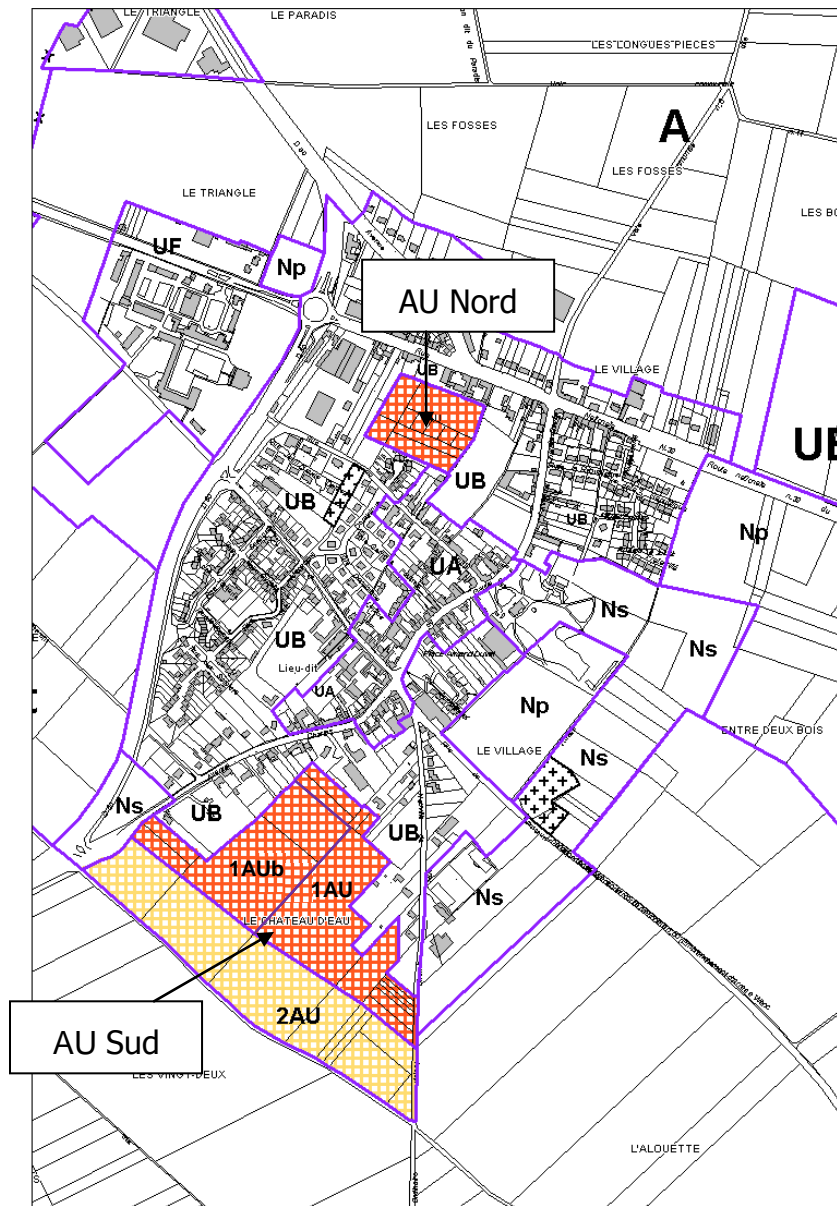
S'agissant des principales modifications apportées au règlement du POS :

A l'article 3, les accès et voiries sont désormais dimensionnées afin de permettre l'approche et l'utilisation des engins et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

A l'article 9, l'emprise au sol est passée de 35% à 20% dans la mesure où c'est le caractère rural qui doit d'abord être préservé. La commune ne souhaite pas la réalisation d'opérations groupées très denses ne correspondant pas au cadre de vie du bourg. Une emprise au sol de 40% est cependant autorisée en zone 1AUb.

Pour le reste la réglementation applicable en 1AU reprend celle de la zone UB.

### 2.3.2. Plan de zonage de la zone AU



### 2.3.4. La zone AU « Sud » : scénario d'aménagement envisagé

(Seules les orientations d'aménagement sont opposables pour cette zone)



**LEGENDE :**

- Cheminement piéton existant
- Limite de la zone d'extension
- Habitat individuel
- Habitat en petits collectifs
- Espace vert
- Paysagement en limite de zone
- Voirie routière
- Accès routier au site
- Accès à la zone 2AU
- Cheminement piéton
- Elargissement de voirie de 2 mètres de chaque côté

**Estimations :**

**Zone 1AU :** { 1200 mètres de voirie  
57 logements individuels  
2500m<sup>2</sup> pour des logements en petits collectifs



Cette zone d'une superficie de 15 hectares (1AU + 1AUB + 2AU) n'était pas identifiée au précédent POS. Il s'agit donc d'une nouvelle zone anciennement classée en zone agricole (10NC).

### Principes d'aménagements :

L'objectif est l'aménagement de l'intérieur de l'îlot situé dans le triangle formé par l'avenue Charles de Gaulle, la rue de Neuville et le Chemin de la Crête.

Cet aménagement se fera en deux phases : une première phase dans la zone 1AU et 1AUB sur une superficie de **8 hectares** puis une seconde en 2AU sur une superficie de **7 hectares**.

L'entrée de la zone 1AUB se fera par l'avenue Charles de Gaulle et par la rue de Neuville pour la zone 1AU. Entre ces deux rues est prévu l'aménagement d'une voirie principale le long de laquelle seront implantées les futures constructions. Les abords de la zone seront paysagés, notamment la partie proche de la RD 60.

Articles	Règles principales	Justifications
<p><b>1AU 1</b> <b>Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p><b>1AU 2</b> <b>Occupation et utilisation du sols autorisées sous conditions</b></p>	<p>Sont admises, dès lors :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles sont projetées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité de la zone, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement ;</li> <li>- qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs ;</li> <li>- qu'elles sont conformes aux dispositions du présent règlement et de son document graphique ;</li> </ul> <p><b>les constructions à destination :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'habitation, d'hébergement hôtelier ;</li> <li>- d'artisanat et de bureaux à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et ne portent pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique</li> <li>- de commerce, dans la limite de 350 m2 de SHON ;</li> <li>- les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs à condition que l'espace de stationnement soit couvert ;</li> <li>- les batteries de plus de deux garages à condition de limiter le nombre d'accès à la voie ;</li> <li>- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</li> </ul> <p>De manière générale, dans les secteurs soumis à un risque lié à la présence de cavités souterraines, identifiés au plan de zonage, et en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions spéciales.</p>	<p><b>Ces règles permettent de limiter des risques de conflits d'usages dans une future zone à dominante habitat.</b></p> <p>Il s'agit d'avoir une meilleure appréhension des risques sur la commune et notamment les risques liés aux carrières.</p>
<p><b>1AU3</b> <b>Desserte et accès</b></p>	<p>L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres excepté pour les constructions à destination d'habitation de moins de 200 m2 de SHON, pour lesquelles le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet.</p> <p>Les voies de circulation automobile (chaussée + trottoirs) devront avoir une largeur minimale de 8,5 mètres, excepté en zone 1AUb où il n'est pas fixé de largeur minimale (les voiries nouvellement créées devront permettre l'approche et l'utilisation des engins et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité).</p>	<p><b>Ces règles permettent d'assurer la sécurité et de défense contre l'incendie et la protection civile.</b></p>
<p><b>1AU 4</b> <b>Desserte des réseaux</b></p>	<p>Obligation de raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques</p> <p>Infiltration sur place des eaux pluviales lorsque la pédologie du sol le permet</p>	<p>Conformité avec la loi sur l'Eau.</p> <p>Afin d'éviter un engorgement des réseaux existants et accroître les risques d'inondations, et ainsi une pollution de la nappe.</p>
<p><b>1AU5</b></p>	<p>Superficie minimale des terrains constructibles, dictée uniquement par les conditions d'assainissement autonome.</p>	<p>Conformité à la réglementation sanitaire.</p>

Articles	Règles principales	Justifications
<p><b>1AU6</b> <b>Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies</b></p>	<p align="center"><b>Modification n°2 – Dossier d’approbation – Juin 2016</b></p> <p><b>1 - Règle générale :</b> Tout ou partie de la façade sur rue des constructions doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres et un recul maximum de 30 mètres par rapport à la limite des voies. En zone 1AUb, le recul minimum est de 3 mètres.</p> <p><b>2 - Dispositions particulières :</b> Une implantation différente peut être admise dans plusieurs cas suivants.</p>	<p><b>Ces règles permettent</b> d’assurer l’intégration des nouvelles constructions dans le tissu ancien situé le long de la route nationale et dans le tissu récent existant, dans lequel on observe déjà cette implantation en retrait.</p> <p><b>La limitation</b> à 30 mètres de la profondeur l’implantation de la façade avant des constructions permet d’empêcher les constructions en « marteau » nuisibles au développement ultérieur des bourgs.</p> <p><b>Des dispositions particulières</b> permettent de laisser une marge de manœuvre dans des cas précis de constructions.</p>
<p><b>1AU7</b> <b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>A partir de la limite de voie, l’implantation des constructions sur les limites séparatives est possible mais non obligatoire.</p> <p>Implantation sur les limites séparatives Dans une bande de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite des voies, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives. Au delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que lorsqu’elles présentent une hauteur maximale de 4 mètres en tout point.</p> <p>Implantation en recul par rapport aux limites séparatives : En cas d’implantation en retrait d’une limite séparative, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction en tout point avec un minimum de 3 mètres pour les constructions principales, et avec un minimum d’un mètre pour les constructions annexes.</p> <p>Une implantation différente peut être admise dans plusieurs cas.</p>	<p>Ces règles permettent de d’assurer l’intégration des nouvelles constructions dans le tissu existant, dans lequel on observe déjà cette implantation.</p> <p>Ces règles permettent de limiter la densification anarchique en cœur d’îlot et de conserver des cours d’îlots verts.</p> <p>Ces règles permettent de limiter les zones d’ombres entre les bâtiments et de favoriser la sécurité incendie</p> <p>Des dispositions particulières permettent de laisser une marge de manœuvre dans des cas précis de constructions.</p>
<p><b>1AU8</b> <b>Implantation sur une même parcelle</b></p>	<p>Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l’entretien facile des marges d’isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l’incendie.</p> <p>Cette distance doit être au minimum de <b>3 m.</b></p> <p>Cette distance minimale est ramenée à 1 m lorsqu’il s’agit de constructions annexes.</p>	<p><b>Ces règles permettent de favoriser</b> l’entretien et favoriser la sécurité (notamment en cas d’incendie).</p>
<p><b>1AU9</b> <b>Emprise au sol</b></p>	<p>L’emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale de l’unité foncière, excepté en zone 1AUb où l’emprise au sol est de 40%.</p>	<p><b>Ce pourcentage permet</b> de conserver l’esprit rural et de réaliser des opérations qui optimisent le foncier disponible.</p>

### 3. SUPERFICIES DES SECTEURS ET ZONES

Les totaux sont arrondis à l'entier

Zones et secteurs	Ancien POS	PLU
<b>Zone urbaine</b>	UD = 37,4 ha	UA = 6,35 ha
	ZAC cours au Bois = 10,45 ha	UB = 50,18 ha
	ZAC ZI Est = 56,8 ha	UF = 17,63 <i>dont UFn = 0,39 ha</i>
	UJ = 24,44 ha	UE = 108,32 ha
	<b>Total = 129 ha</b>	<b>Total = 183 ha</b>
<b>Zones à urbaniser</b>	10 NA = 44,5 ha	1AU = 5,84 ha
	30 NA = 6,03 ha	2AU = 6,86 ha
	21 NA = 38,43 ha	1AUa = 46,21 ha 1AUb = 4,01 ha
	<b>Total = 89 ha</b>	<b>Total = 63 ha</b>
<b>Zones naturelles et agricoles</b>	10 NC = 445 ha	zone A = 461 ha
	11 NC = 62,42	zone N = 60,74 ha <i>dont Np = 24,58 ha</i>
	40 ND = 40,9 ha	<i>dont Ns = 16,36 ha</i> <i>dont Nt = 19,79 ha</i>
	<b>Total = 548 ha</b>	<b>Total = 521 ha</b>
<b>TOTAL Commune</b>	<b>Total = 767 ha</b>	