



**PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
De la commune de Mametz**

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice explicative

Le Plan Local d'Urbanisme de Mametz a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la CAPSO le 23 Octobre 2017

Le Conseil Communautaire de la CAPSO a délibéré le 4 Avril 2019 afin d'engager la procédure de modification simplifiée du PLU.

I. PRESENTATION DE LA MODIFICATION

A. Rappel de la procédure

Conformément aux articles L.153-36 et L.153-41 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale envisage de modifier le règlement écrit ou graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions du PLU, dès lors que le projet de modification n'implique pas :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le projet peut être adopté selon une procédure simplifiée dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :
 - Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de constructions résultantes, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
 - Soit de diminuer ces possibilités de construire,
 - Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- Dans les cas de majorations des possibilités de construire prévues par le code de l'urbanisme,
- Lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

B. Objet de la modification

Par courrier en date du 21 Décembre 2018, la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer a été sollicitée par la commune de Mametz afin d'apporter certaines modifications au règlement écrit du PLU de Mametz.

Ces modifications concernent :

- La rectification d'erreurs matérielles dans la rédaction du règlement écrit,
- La modification de l'article 11 des zones U, AU, A et N afin d'autoriser les toitures à 4 pans,
- La modification de l'article 11 des zones U, AU, A et N afin de modifier les dispositions relatives aux clôtures.

Ces modifications permettront d'harmoniser les prescriptions réglementaires sur le territoire communautaire dans la mesure où les modifications projetées sont intégrées aux règlements des PLUi du Pôle Territorial de Longuenesse et de l'ex Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues.

Conformément à l'article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme, ces modifications du règlement écrit sont possibles via la mise en place d'une procédure de modification simplifiée du document d'urbanisme.

II. DESCRIPTION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS PROPOSEES

Ces modifications sont précisées dans le tableau ci-dessous.

Article	Rédaction actuelle	Rédaction future	Justifications
UA11 UB11 1AU11	<p><u>Les toitures</u></p> <p>La toiture du corps principal des constructions devra présenter un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 55°.</p> <p><i>POUR LES CLOTURES</i> Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.</p> <p><u>Les clôtures sur les voies, emprises publiques :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - elles ne sont pas obligatoires ; - leur hauteur totale n'excédera pas 2 mètres. - elles doivent être constituées : <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un mur traité en harmonie avec la construction principale, - soit d'un muret de 0,8 mètre maximum, surmonté ou non en partie haute d'un barreaudage métallique posé côté intérieur de la 	<p><u>Les toitures</u></p> <p>La toiture du corps principal des constructions devra présenter un ou plusieurs éléments à deux ou quatre versants dont la pente sera comprise entre 35° et 55°.</p> <p><i>POUR LES CLOTURES</i> Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.</p> <p><u>Les clôtures sur les voies, emprises publiques :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - elles ne sont pas obligatoires ; - leur hauteur totale n'excédera pas 2 mètres. - elles doivent être constituées : <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un mur traité en harmonie avec la construction principale, - soit d'un muret de 0,8 mètre maximum, surmonté ou non en partie haute d'un barreaudage métallique posé côté intérieur de la parcelle doublée ou non d'une haie vive. 	<p>L'objectif de cette modification est de permettre la réalisation de toitures à 4 versants sur le territoire. Ce type de construction correspond en effet à une architecture contemporaine, qui tend à se développer. Cette modification vise également à harmoniser les règles sur le territoire de la CAPSO puisque les toitures à 4 pans sont autorisées notamment dans le PLUi du Pôle Territorial de Longuenesse et de l'ex CCCF.</p> <p>Les modifications relatives aux clôtures visent à permettre l'installation de clôtures en composite ou en aluminium, alors que le règlement ne permettait aujourd'hui que les clôtures ou barreaudages métalliques. Le règlement prévoit toutefois que ces dispositifs devront être à claire voie.</p>

	<p>parcelle doublée ou non d'une haie vive.</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un grillage métallique posé côté intérieur de la parcelle doublée ou non d'une haie végétale ; 	<ul style="list-style-type: none"> - soit d'un grillage métallique ou d'un mur de clôture en composite ou en aluminium, à claire voie, posé côté intérieur de la parcelle doublée ou non d'une haie végétale ; avec ou non une plaque de soubassement 	
UB7	<p>En front à rue, les constructions édifiées le long des limites séparatives doivent l'être dans une bande maximum de 20 mètres à partir de l'implantation admise en application de l'article 6.</p>	<p>En front à rue, les constructions édifiées le long des limites séparatives doivent l'être dans une bande maximum de 20 mètres à partir de l'implantation admise en application de l'article 6.</p>	<p>La formule « en front à rue » est retirée afin de permettre une meilleure compréhension de cette disposition.</p>
A2	<p>POUR LES CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITAT Sont admis en zone A sous réserve des conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension, La réfection et l'amélioration des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher initial à la date d'approbation du PLU. <p>Sont admis en zone Ai :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La réfection et l'amélioration des constructions existantes, - La reconstruction, après sinistre, à l'identique, de même destination sur une même unité foncière sous respect des dispositions constructives liées 	<p>POUR LES CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITAT Sont admis en zone A sous réserve des conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension, La réfection et l'amélioration des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher initial à la date d'approbation du PLU. - La construction d'annexes ou de dépendances pour les constructions à usage d'habitation existantes situées sur la même unité foncière, dans la limite de 30m² d'emprise au sol par unité foncière. <p>Sont admis en zone Ai :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La réfection et l'amélioration des 	<p>Le règlement de l'article 2 de la zone agricole est modifié afin de permettre la construction d'annexes pour les constructions à usage d'habitation existantes en zone agricole. Leur emprise au sol sera toutefois limitée à 30m² par unité foncière.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLU, le règlement de la zone Agricole permettait l'extension, la réfection et l'amélioration des constructions existantes, mais pas la construction d'annexes. Il s'agit d'une erreur matérielle lors de la rédaction du règlement par le bureau d'études que la commune a souhaité corriger.</p>

	aux aléas identifiés de l'AZI.	<p>constructions existantes,</p> <ul style="list-style-type: none"> - La reconstruction, après sinistre, à l'identique, de même destination sur une même unité foncière sous respect des dispositions constructives liées aux aléas identifiés de l'AZI. 	
A11	<p>La toiture du corps principal des constructions devra présenter un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 55°.</p> <p>POUR LES CLOTURES</p> <p>Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.</p> <ul style="list-style-type: none"> - elles ne sont pas obligatoires ; - elles doivent être constituées : <ul style="list-style-type: none"> • soit de haies végétales, de forme libre, composées d'arbres et 	<p>La toiture du corps principal des constructions devra présenter un ou plusieurs éléments à deux ou quatre versants dont la pente sera comprise entre 35° et 55°.</p> <p>POUR LES CLOTURES</p> <p>Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.</p> <ul style="list-style-type: none"> - elles ne sont pas obligatoires ; - elles doivent être constituées : <ul style="list-style-type: none"> • soit de haies végétales, de forme libre, composées d'arbres et 	<p>L'objectif de cette modification est de permettre la réalisation de toitures à 4 versants sur le territoire. Ce type de construction correspond en effet à une architecture contemporaine, qui tend à se développer. Cette modification vise également à harmoniser les règles sur le territoire de la CAPSO puisque les toitures à 4 pans sont autorisées notamment dans le PLUi du Pôle Territorial de Longuenesse et de l'ex CCCF.</p> <p>Les modifications relatives aux clôtures visent à permettre l'installation de clôtures en composite ou en aluminium, alors que le règlement ne permettait aujourd'hui que les clôtures ou barreaudages métalliques. Le règlement prévoit toutefois que ces dispositifs devront être à claire voie.</p>

	<p>d'arbustes en mélange ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit d'un grillage et panneaux rigide avec soubassement éventuel doublé ou non d'une haie végétale 	<p>d'arbustes en mélange ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit d'un grillage métallique et panneaux rigides ou d'un mur de clôture en composite ou en aluminium, à claire voie, posé côté intérieur de la parcelle doublé ou non d'une haie végétale ; avec ou non une plaque de soubassement 	
N2	<p>Dans le secteur Nci à aléa moyen est autorisé la création d'un nouveau bâtiment sous réserve de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Ne pas créer de cave / sous-sol.</i> - <i>Ne pas créer de premier niveau d'habitation ou de surface de plancher au-dessous de la cote d'eau connue + 20 cm ou du TN + 1.00m si la hauteur n'est pas précisée.</i> - <i>Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière.</i> <p>Dans le secteur Nci à aléa moyen est autorisé la modification ou extension d'un bâtiment sous réserve de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Ne pas créer de cave / sous-sol.</i> - <i>Ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la cote d'eau connue + 20 cm ou du TN +</i> 	<p>Dans le secteur Nci à aléa moyen est autorisé la création d'un nouveau bâtiment sous réserve de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Ne pas créer de cave / sous-sol.</i> - <i>Ne pas créer de premier niveau d'habitation ou de surface de plancher au-dessous de la cote d'eau connue + 20 cm ou du TN + 1.00m si la hauteur n'est pas précisée.</i> - <i>Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière.</i> <p>Dans le secteur Nci à aléa moyen est autorisé la modification ou extension d'un bâtiment sous réserve de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Ne pas créer de cave / sous-sol.</i> - <i>Ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la cote d'eau connue + 20 cm ou du TN +</i> 	<p>Il s'agit de la rectification d'une erreur matérielle. Le règlement fait apparaître 2 fois le même paragraphe, relatif à la création d'un nouveau bâtiment en zone d'aléa moyen.</p>

	<p>1.00m si la hauteur n'est pas précisée.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière. <p>Dans le secteur Nci à aléa moyen est autorisé la création d'un nouveau bâtiment sous réserve de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ne pas créer de cave / sous-sol. - Ne pas créer de premier niveau d'habitation ou de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20 cm ou du TN + 1.00m si la hauteur n'est pas précisée. - Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière. <p>En sus, sont interdits en secteur Ni :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, qui ne compromet pas l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, 	<p>1.00m si la hauteur n'est pas précisée.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière. <p>Dans le secteur Nci à aléa moyen est autorisé la création d'un nouveau bâtiment sous réserve de :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Ne pas créer de cave / sous-sol. — Ne pas créer de premier niveau d'habitation ou de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20 cm ou du TN + 1.00m si la hauteur n'est pas précisée. — Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière. <p>En sus, sont interdits en secteur Ni :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, qui ne compromet pas l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, 	
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

	<p>remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations....), sauf projet d'aménagement à vocation environnementale dans un objectif de restauration écologique, hydraulique ou d'approvisionnement en eau ».</p>	<p>déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations....), sauf projet d'aménagement à vocation environnementale dans un objectif de restauration écologique, hydraulique ou d'approvisionnement en eau ».</p>	
N11	<p>La toiture du corps principal des constructions devra présenter un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 55°.</p>	<p>La toiture du corps principal des constructions devra présenter un ou plusieurs éléments à deux ou quatre versants dont la pente sera comprise entre 35° et 55°.</p>	<p>L'objectif de cette modification est de permettre la réalisation de toitures à 4 versants sur le territoire. Ce type de construction correspond en effet à une architecture contemporaine, qui tend à se développer. Cette modification vise également à harmoniser les règles sur le territoire de la CAPSO puisque les toitures à 4 pans sont autorisées notamment dans le PLUi du Pôle Territorial de Longuenesse et de l'ex CCCF.</p>