



Commune d'Hornaing

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Modification approuvée le :	20 février 2024
-----------------------------	-----------------

SAS UrbYcom
Aménagement & Urbanisme

85 Espace Neptune
Rue de la Calypso
62110 HENIN-BEAUMONT

Tel. 03 62 07 80 00
Fax. 03 62 07 80 01
Mail. contact@urbycom.fr

Sommaire

Sommaire	2
I. Introduction : la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme	3
1. Déroulement de la procédure	4
2. Documents supra-communaux	6
II. Présentation du territoire	7
III. Objets et justifications de la modification du PLU d'Hornaing	8
1. Le passage d'une zone Uj en Ub.....	8
2. Modification du périmètre de la zone 1AU et des OAP en conséquence	9
3. Classement d'une parcelle à cheval entre la zone Ua et Ub en Ua.....	14
4. Modifications du règlement	15
a. Modification des règles d'implantations des extensions	15
b. Adaptation des règles de retrait selon la configuration de la parcelle	17
c. Modification des règles relatives aux clôtures en zone U, AU, A et N	18
d. Précision sur la définition de voie privée	19
IV. Absence d'atteintes aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	20
V. Impact des modifications sur l'environnement, le paysage et le patrimoine.....	21
VI. Conclusion	22

I. Introduction : la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme

Les procédures d'évolution du PLU ont été profondément remaniées par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012¹, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2013, avec un régime transitoire. Il existe une grande diversité de procédures pour faire évoluer un PLU. Cinq procédures sont aujourd'hui envisageables : la révision générale, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité, la révision allégée, la modification de droit commun (avec enquête publique), ou la modification simplifiée (sans enquête publique).

Le code de l'urbanisme prévoit le recours à la procédure de modification à l'article L151-36 dans le contexte suivant : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* ».

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

Selon l'article L.153-41 du code de l'Urbanisme le projet de modification sera soumis à enquête publique dans l'un de ces cas :

- **Une majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;**
- **Une diminution des possibilités de construire ;**
- **Une réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.**

L'article L.153-45 du code de l'Urbanisme distingue une procédure simplifiée en énonçant :

« *La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. ».

La commune d'Hornaing dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 octobre 2021. La présente modification est la première procédure d'évolution du document.

Elle porte sur plusieurs points :

- Passage d'une zone Uj en Ub,
- La modification de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la zone 1AU et du zonage en conséquence : le périmètre est modifié avec une partie de la zone affectée en zone U.
- Reclassement d'une parcelle actuellement à cheval entre la zone Ua et Ub en Ua,

¹ Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme

- Modification des règles d'implantation des extensions,
- Rappel en chapeau de zones de l'existence des adaptations mineures,
- Modification des règles relatives aux clôtures.
- Précision sur la définition de voie privée.

La procédure de modification de droit commun porte donc sur les éléments indiqués ci-dessus. **Les modifications engagées ont notamment pour effet de réduire une zone à urbaniser (AU), ce qui justifie le recours à la modification de droit commun.** Ceux-ci seront explicités et leur compatibilité avec le PADD et le SCoT seront analysés. La présente notice sera finalisée par une évaluation synthétique des impacts sur l'environnement.

1. Déroulement de la procédure

Conformément au code de l'Urbanisme, le dossier de modification de droit commun, qui comprend la présente notice explicative et les pièces du PLU modifiées (soit le plan de zonage, le règlement et les OAP), sera transmis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour un examen au cas par cas.

En effet, la procédure n'est pas concernée par une soumission à l'évaluation environnementale systématique. L'article R.104-12 du code de l'Environnement précise que :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article [L. 153-36](#), lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles [L. 131-7](#) et [L. 131-8](#), lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article [L. 153-36](#), autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles [R. 104-33](#) à [R. 104-37](#), qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article [L. 153-41](#) ou la rectification d'une erreur matérielle. »

Cet examen va permettre d'analyser les incidences des modifications opérées sur l'environnement et d'émettre un avis sur la nécessité d'une évaluation environnementale. La MRAE dispose d'un délai de 2 mois pour rendre son avis.

Dans le cas où une évaluation environnementale est exigée par la MRAE, le code de l'urbanisme impose dans son article **R.104-23** que l'autorité environnementale soit consultée sur l'évaluation environnementale réalisée. Elle dispose d'un délai de 3 mois, ce qui vient donc allonger la durée de la procédure.

Article R.104-23 : *« L'autorité environnementale est saisie par la personne publique responsable d'un dossier comprenant :*

1° Le projet de document ;

2° Le rapport environnemental lorsque le document ne comporte pas de rapport de présentation ;

3° Les avis rendus sur le projet de document à la date de la saisine.

Lorsque la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable est compétente, la personne publique responsable de l'élaboration ou de l'évolution du document d'urbanisme saisit le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) qui prépare et met en forme toutes les informations nécessaires pour que la mission régionale puisse rendre son avis. Le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) informe sans délai la mission régionale de l'autorité environnementale des demandes reçues ».

Version en vigueur depuis le 16 octobre 2021

Le dossier de modification de droit commun sera également transmis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles **L.132-7 et L.132-9 du code de l'Urbanisme**.

Article L.132-7 : « *L'Etat, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, les collectivités territoriales ou les établissements publics mentionnés à l'article L. 312-3 du présent code, les établissements publics chargés d'une opération d'intérêt national ainsi que les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V.*

Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées.

Il en est de même du gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ».

Version en vigueur depuis le 27 décembre 2019

Article L.132-9 : « *Pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sont également associés, dans les mêmes conditions :*

1° *Les syndicats d'agglomération nouvelle ;*

2° *L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma ;*

3° *Les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale ».*

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

Après réception des avis des organismes consultés, le dossier de modification de droit commun ainsi que l'ensemble des avis feront l'objet d'une enquête publique.

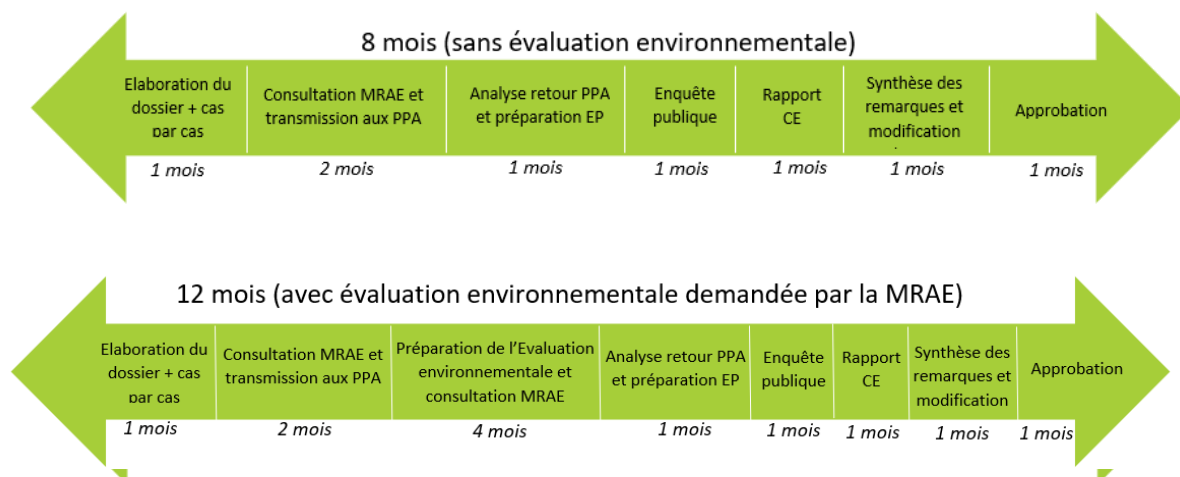
Le dossier pourra ensuite être modifié avant approbation, conformément aux articles ci-dessous.

Article L.153-43 : « *A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la*

commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. ». Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

Article L.153-44 : « L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26 ». Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

Les délais pour réaliser chaque étape de ladite procédure sont les suivants :



2. Documents supra-communaux

Les PLU/PLUi doivent être compatibles avec les orientations de documents, lois qui ont une portée juridique supérieur. La hiérarchie des normes pour les PLU/PLUi est définie par l'article 13 de la loi ENE et les articles du code de l'urbanisme.

Deux types de relations entre les documents de planification :

- **La compatibilité** n'est pas définie précisément dans les textes de loi. Il s'agit d'une obligation de non-contrariété : un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.
- **La prise en compte**, est une obligation de ne pas ignorer.

Remarque : La prise en compte, ou en considération, des autres documents d'urbanisme ou relatifs à l'environnement, est une exigence moins forte qu'un rapport de compatibilité. Il s'agit de faire en sorte que les orientations d'aménagement soient établies en toute connaissance des finalités propres à ces documents.

Les documents supra-communaux concernant la commune de Hornaing sont les suivant :

Mise en compatibilité du PLU avec :

- Le SCoT du Grand Douaisis,
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Artois-Picardie ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marque Deûle.

Le paysage d'Hornaing est marqué par la forte présence d'espaces agricoles, représentant les deux tiers du territoire, et la présence remarquable des espaces à dominante naturelle sur la frange Nord du territoire (espaces boisés et friches naturelles), lesquels représentent environ 7% de la superficie du territoire. La commune présente une identité rurale évidente de fait.

Hornaing est traversée de manière Est-Ouest par la voie D13, axe principal permettant de rejoindre Somain commune voisine à l'Ouest, et de rallier rapidement la D40 et l'autoroute A23 sur Hasnon à l'Est, commune voisine. Ces axes structurants à proximité garantissent une desserte aisée vers les pôles urbains à proximité et de la région.

Par ailleurs, la commune dispose de plusieurs commerces et services de proximité sur son territoire : restauration, boulangerie, pharmacie, bar tabac, supermarché... ; ainsi que des services d'intérêt général dans la santé comme le cabinet d'infirmier ou de loisir comme le terrain du club de tennis. Des entreprises (TPE) sont de même implantées sur le territoire : métiers du bâtiment, mécanique automobile, conseil, transports routiers...

III. Objets et justifications de la modification du PLU d'Hornaing

Les modifications envisagées sont les suivantes :

- Passage d'une zone Uj en Ub,
- La modification de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation sur la zone 1AU et du zonage en conséquence : le périmètre est modifié avec une partie de la zone affectée en zone U.
- Reclassement d'une parcelle actuellement à cheval entre la zone Ua et Ub en Ua,
- Modification des règles d'implantation des extensions,
- Rappel sur la règle des adaptations mineures en chapeau de zone,
- Modification des règles relatives aux clôtures.
- Précision sur la définition de voie privée.

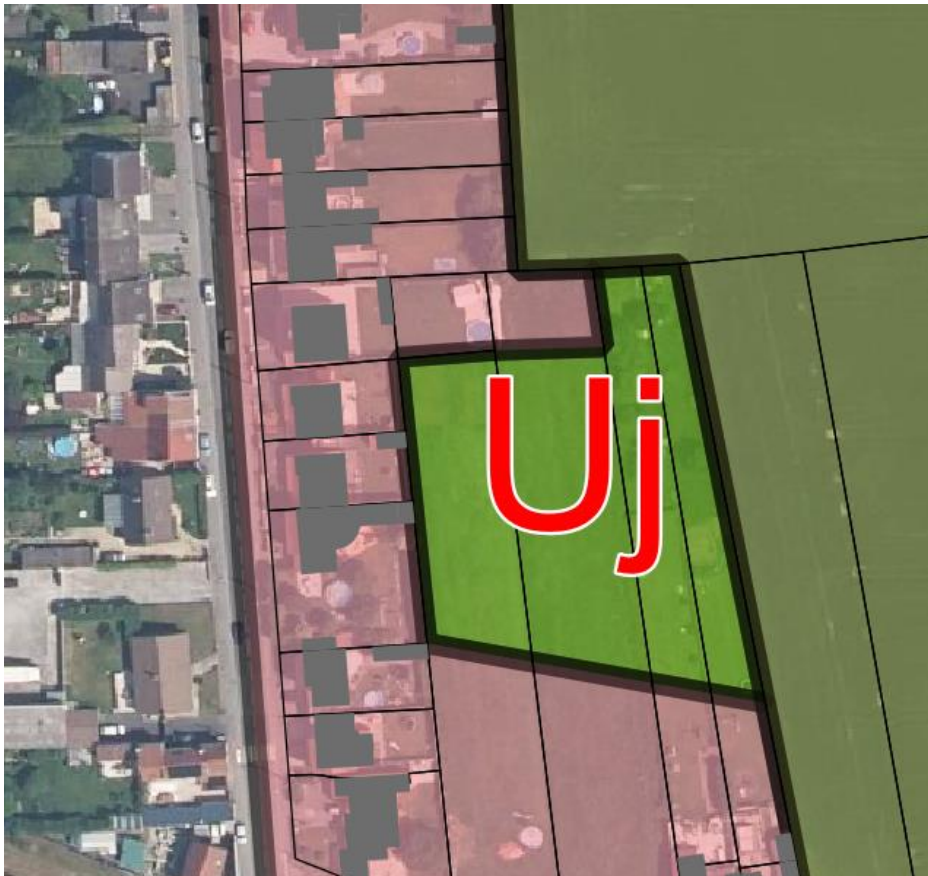
1. *Le passage d'une zone Uj en Ub*

Cette modification concerne deux parcelles, la B2960 et la B3018. Ces terrains sont actuellement classés en Uj. Afin de favoriser la densification de la trame urbaine, et de permettre la réalisation d'une construction en second rang, il est proposé de reclasser ces terrains en zone Ub. Ces terrains n'ont aujourd'hui plus de vocation agricole.



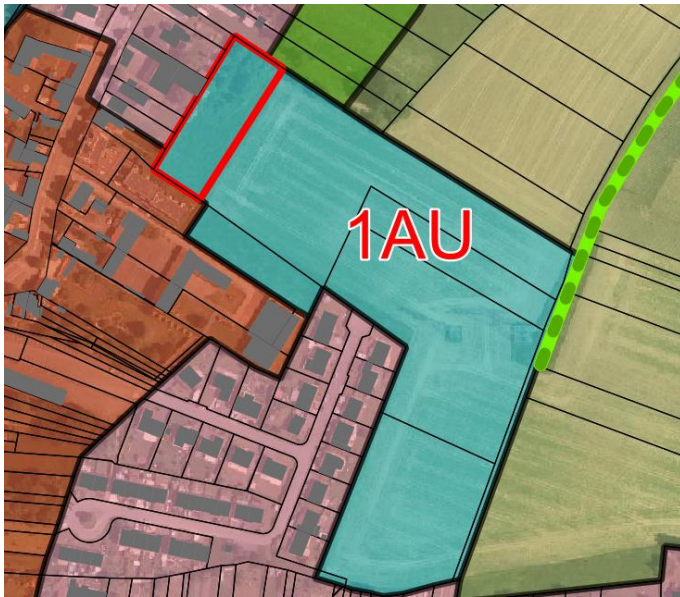


Il est proposé de modifier le zonage comme suit :



2. *Modification du périmètre de la zone 1AU et des OAP en conséquence*

Pour des questions de maîtrise foncière, il est proposé de revoir le périmètre de la zone 1AU en excluant une partie de la zone pour la reclasser en zone U. Cette parcelle est actuellement occupée par un jardin.



Partie de la zone AU à reclasser en zone Ua

La superficie de ce terrain représente 3000m² environ, sur une superficie totale de 3,65ha, soit une réduction de 8%. Le nouveau site présente donc une surface de 3,35ha.

La densité étant de 25 logements à l'hectare minimum, le nombre de logements potentiels sur le site passe de 92 logements à 84 logements. Ce différentiel de 8 logements ne remet pas en cause les objectifs du PADD, qui prévoyait 85 logements en extension pour atteindre l'objectif de croissance de 4% d'ici 2040. En outre, il s'agit d'une densité minimale.

<i>Pour une croissance de 4% d'ici 2040</i>	
Total des logements à construire	156
Logements réalisés ou commencés depuis 2016	33
Logements restant à réaliser	123
Potentialités identifiées dans le diagnostic foncier	38
Besoins en logements en extension	85
Densité imposée par le SCOT	25 logements/ha a minima en densité brute, 19 logements/ha en incluant voiries et espaces verts
Besoin en extension	Entre 3,4 et 4,5ha

Extrait du rapport de présentation Tome 2 « justifications du projet » page 26

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont modifiées en conséquence :

Schéma d'OAP avant modification

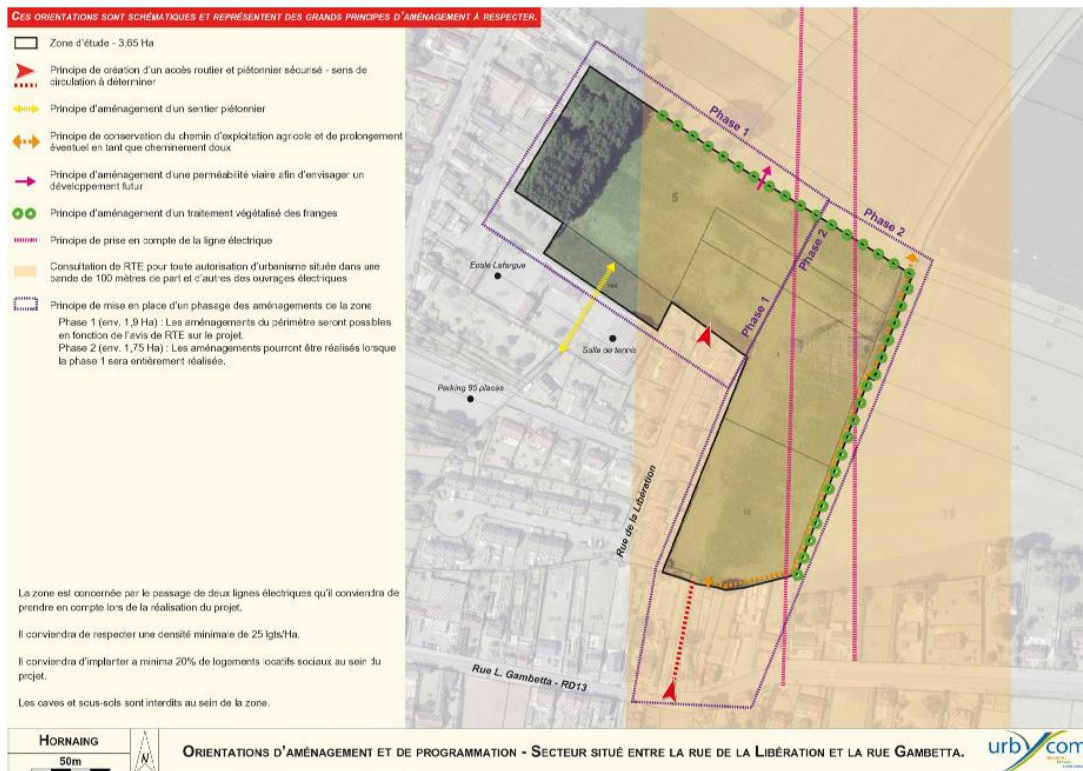


Schéma d'OAP après modification

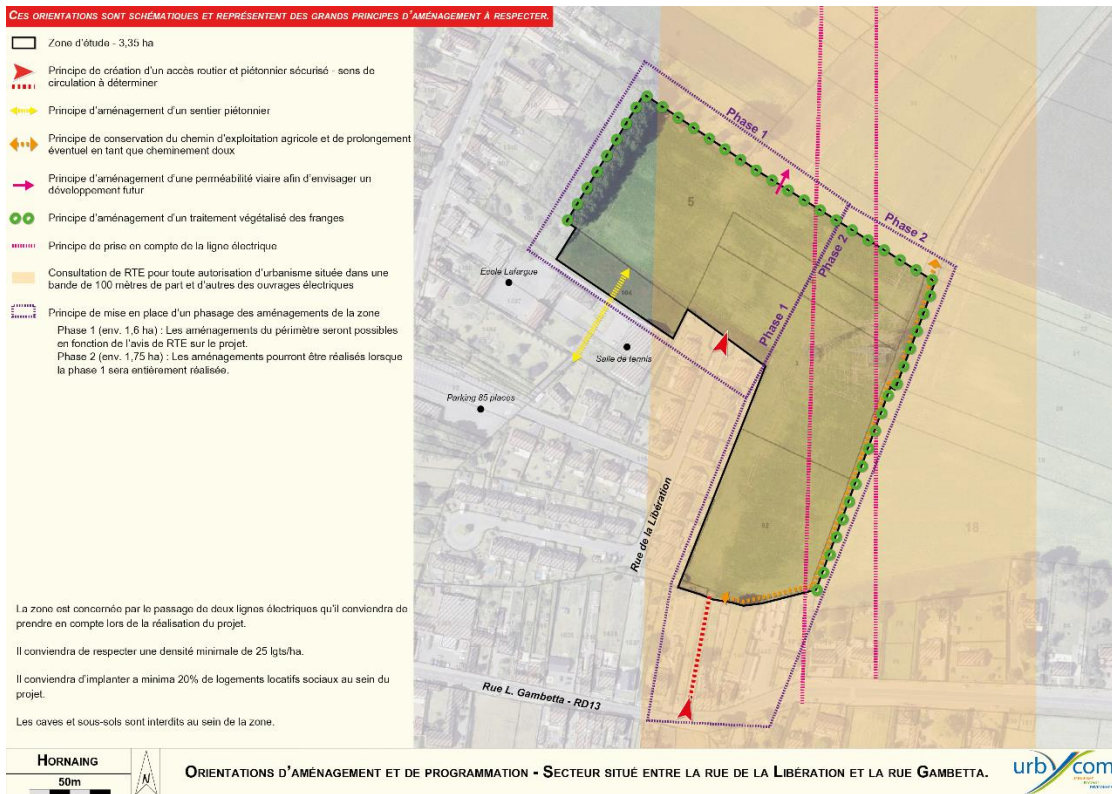
Le périmètre est revu ainsi que la superficie. Une frange paysagère est ajoutée entre la zone U et la zone AU. En effet, les peupliers qui apparaissent sur la photographie aérienne ont été abattus depuis.

À la suite de l'avis du PNR Scarpe-Escaut, la mention suivante est ajoutée dans l'OAP : « **conformément aux prescriptions du règlement écrit, une gestion alternative des eaux pluviales est recommandée** ».

Concernant les déplacements doux, le terme « éventuel » est supprimé, l'objectif étant de développer les déplacements doux sur le territoire :

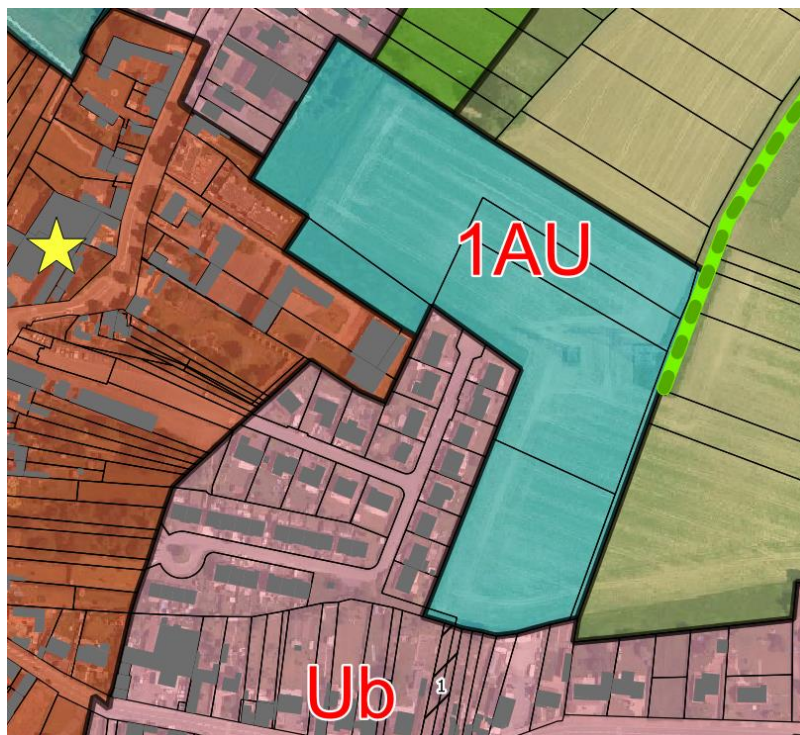
« La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons et les vélos et permettra de rallier le réseau viaire existant autour de la zone d'étude, notamment via la liaison piétonne créée vers le parking au sud. De plus, un prolongement ~~éventuel~~ du chemin d'exploitation agricole pourra servir aux déplacements doux. Ce chemin pourrait venir se raccrocher à l'accès défini depuis la rue Gambetta. »

Les autres dispositions de l'OAP ne sont pas modifiées.

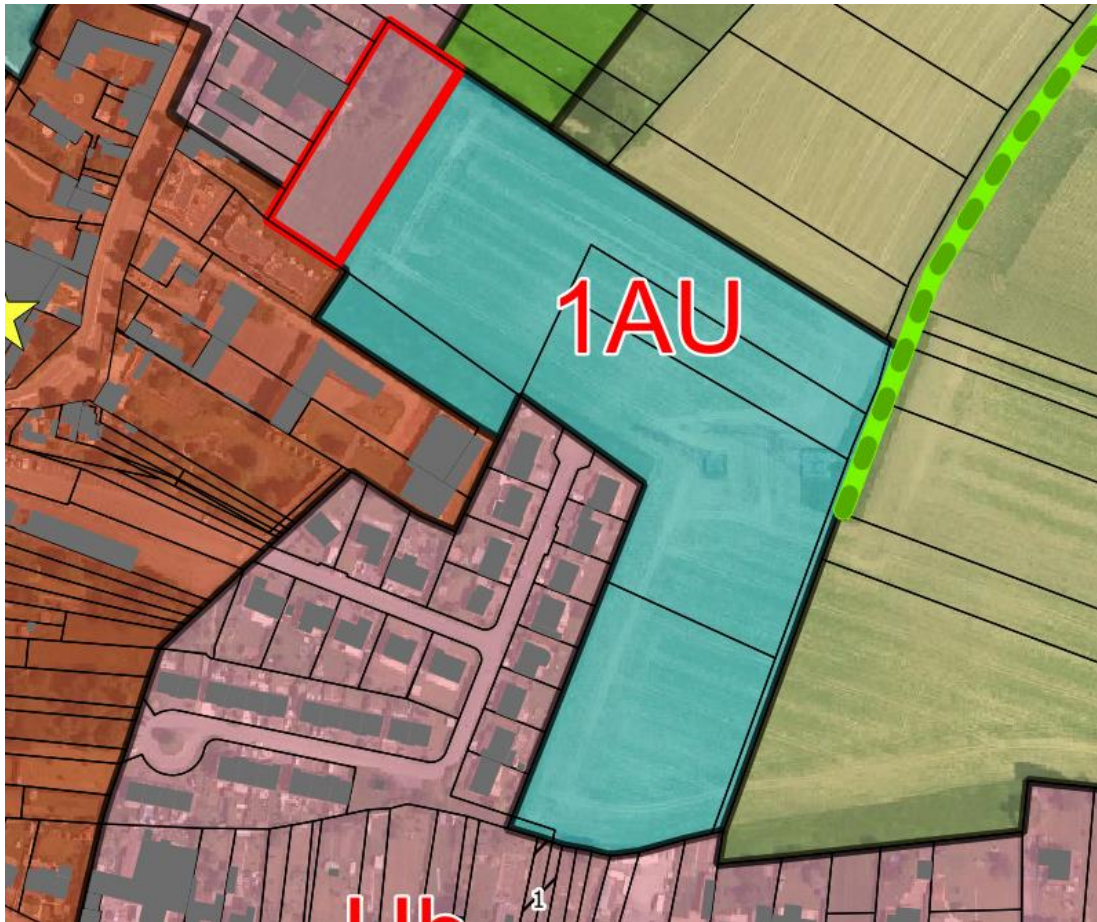


Le zonage est modifié en conséquence, avec la partie concernée affectée en zone Ua.

Zonage avant modification



Zonage après modification



3. Classement d'une parcelle à cheval entre la zone Ua et Ub en Ua

La parcelle faisant l'objet de deux classements différents, il est proposé de reprendre l'intégralité de la parcelle en Ua, en ajoutant la parcelle B n°1106.

Zonage avant modification



Zonage après modification



4. Modifications du règlement

Les modifications du règlement écrit portent sur plusieurs points :

- Modification des règles d'implantation des extensions,
- Adaptation des règles de retrait par rapport à la configuration de la parcelle,
- Modification des règles relatives aux clôtures.

a. Modification des règles d'implantations des extensions

Le règlement du PLU précise actuellement, dans l'article relatif aux implantations par rapport aux limites séparatives, que :

« ***En Ua, Ub et Uj :***

Implantation en retrait

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres.

Pour les constructions annexes, le retrait minimal est porté à 1 mètre. »

Il est proposé de porter ce retrait minimal à un mètre également pour les extensions, au même titre que les annexes.

Cette modification concerne la zone U et la zone 1AU.

Exemple de l'évolution du règlement pour la zone U :

Zone U : implantations des constructions par rapport aux limites séparatives avant modification	Zone U : implantations des constructions par rapport aux limites séparatives après modification
<p><u>A. Généralités :</u></p> <p>1) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.</p> <p>2) Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.</p> <p>3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.</p> <p><u>B. Règles d'implantation :</u></p> <p><u>En Ua, Ub et Uj :</u> <u>Implantation en retrait</u></p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres.</p> <p>Pour les constructions annexes, le retrait minimal est porté à 1 mètre.</p> <p><u>Implantation sur limites séparatives :</u></p> <p>La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée : -à l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement du</p>	<p><u>A. Généralités :</u></p> <p>1) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.</p> <p>2) Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.</p> <p>3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.</p> <p><u>B. Règles d'implantation :</u></p> <p><u>En Ua, Ub et Uj :</u> <u>Implantation en retrait</u></p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres.</p> <p>Pour les constructions annexes et les extensions, le retrait minimal est porté à 1 mètre.</p> <p><u>Implantation sur limites séparatives :</u></p> <p>La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée : -à l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement du domaine public ou de l'emprise de la voie privée.</p>

<p>domaine public ou de l'emprise de la voie privée.</p> <p>-à l'extérieur de cette bande, lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, en bon état, déjà contigu à la limite séparative.</p> <p><u>En sus dans le secteur Um :</u></p> <p>Les constructions principales devront respecter le rythme d'implantation existant, afin de garantir une harmonie urbaine.</p>	<p>-à l'extérieur de cette bande, lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, en bon état, déjà contigu à la limite séparative.</p> <p><u>En sus dans le secteur Um :</u></p> <p>Les constructions principales devront respecter le rythme d'implantation existant, afin de garantir une harmonie urbaine.</p>
--	--

b. Adaptation des règles de retrait selon la configuration de la parcelle

L'article L.152-3 du code de l'Urbanisme précise que :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ; » Il s'agit de la règle dite d'adaptation mineure.

Par ce terme, on entend les assouplissements qu'il est nécessaire d'apporter à certaines règles d'urbanisme en vue d'éviter une mauvaise utilisation du sol. La mise en œuvre s'effectue de manière restrictive. Ainsi, deux conditions doivent être réunies pour bénéficier d'une adaptation mineure :

- Elle doit être justifiée par l'une des causes énumérées à l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme : la nature du sol ; la configuration de la parcelle ; le caractère des constructions avoisinantes. Une adaptation n'est pas d'intérêt général lorsqu'elle n'est pas rendue nécessaire par l'un des trois motifs énoncés.
- Elle doit avoir une ampleur limitée au regard de ce qui est exigé par le PLU. En effet, l'assouplissement de la règle ne doit pas aboutir, par son importance ni par sa nature, à un changement du type d'urbanisation. En règle générale, l'écart toléré entre la règle et le projet ne doit pas excéder 15 %.

Quelques exemples d'adaptation mineures :

- La déclivité du terrain d'assiette de la construction peut constituer une caractéristique liée à la nature du sol susceptible de justifier une adaptation mineure (CE, 15 nov. 2000, Quelen, req. n° 194649).

- l'autorisation de construire un immeuble desservi par une voie dont la largeur est sur de très faibles portions inférieure de 18 centimètres aux 6 mètres exigés par le POS (CE 26 avr. 1989, Ville de Montpellier, préc.) ;

- la réalisation d'un mur de 1,50 mètre de long à l'alignement pour réunir les façades de deux bâtiments alors que le POS avait prévu un recul de 2 mètres, compte tenu de la faible longueur du mur et de la configuration des parcelles bâties et non bâties avoisinantes, les façades des deux bâtiments étant déjà implantées à l'alignement (CE 23 décembre 1987, Rostollan (M.), préc.)

- une largeur du terrain d'assiette entre 7,10 et 7,45 mètres sur une longueur de 50 mètres alors que le règlement du plan prévoit que « le terrain, pour être constructible, doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire un rectangle de 8 par 10 mètres » (CE 4 novembre 1987, Thomas (M. et Mme), préc.;

- l'autorisation donnée de réaliser un bâtiment sur un terrain dont la façade a une longueur de 7,70 mètres alors que le POS imposait une façade égale ou supérieure à 8 mètres (CE 18 mars 1988, Romain, req. n° 71229) ;

- l'édification d'un garage à une distance par rapport à l'habitation inférieure de 70 centimètres à la distance imposée par le POS (TA Strasbourg, 20 mai 1995, Mansuy c/Ville de Strasbourg, req. n° 922304) ;

- le permis de construire une maison d'habitation d'une hauteur de 7,85m à l'égout des lucarnes dépassant de 0,85 m de la hauteur autorisée par l'article UG 10, compte tenu du fait que ce dépassement n'existe que sur l'une des façades et alors que le reste de la construction ne dépasse pas la hauteur autorisée (CE, 15 nov. 2000, Quelen, req. n° 194649).

Dans un arrêt n° 367414 du 11 février 2015, le Conseil d'État a apporté deux précisions intéressantes concernant les adaptations mineures. D'une part, il a jugé que le service instructeur était tenu de vérifier la possibilité de l'adaptation mineure au dossier, avant de refuser le permis. Cette vérification doit être spontanément envisagée par le service instructeur. D'autre part, il a précisé que le pétitionnaire pouvait toujours solliciter le bénéfice de l'adaptation pour la première fois devant le tribunal s'il ne l'a pas fait devant le service instructeur.

Le Conseil d'Etat confirme sa jurisprudence sur ce point dans un véritable considérant de principe : « le pétitionnaire peut, à l'appui de sa contestation, devant le juge de l'excès de pouvoir, du refus opposé à sa demande se prévaloir de la conformité de son projet aux règles d'urbanisme applicables, le cas échéant assorties d'adaptations mineures dans les conditions précisées ci-dessus, alors même qu'il n'a pas fait état, dans sa demande à l'autorité administrative, de l'exigence de telles adaptations ».

Il est proposé de rajouter en chapeau de zone la disposition suivante : « il est rappelé qu'il peut être fait application des dispositions de l'article L.152-3 du code de l'Urbanisme qui précise que :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

c. Modification des règles relatives aux clôtures en zone U, AU, A et N

Il est proposé de préciser dans le règlement du PLU que pour les terrains disposant de clôtures donnant sur deux voies (sur un angle par exemple), les règles relatives aux clôtures situées à l'alignement ne s'appliquent que là où il y a l'accès principal. Les autres clôtures sont soumises à la même règle que celle des limites séparatives.

La modification porte sur les zones U, AU, A et N, ces deux dernières zones pouvant accueillir des constructions isolées existantes, ou des logements de fonction pour la zone agricole.

La rédaction suivante est proposée (exemple de la zone U) :

Zone U : clôtures avant modification	Zone U : clôtures après modification
<p>Il est préconisé de réaliser des clôtures végétalisées, à base d'essences locales (cf. lexique).</p> <p>Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, les haies existantes maintenues ou remplacées. Les matériaux précaires sont interdits.</p> <p>A l'alignement, les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, seront constituées :</p> <p>-Soit d'un mur bahut en matériaux traditionnels (pierre ou brique, parpaings recouverts d'un enduit) ou identique à la construction, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre doublé ou non de plantation d'essences locales, et/ou surmonté d'un dispositif à claire voie. La hauteur des pilastres ne doit pas dépasser 1,95 mètre avec le chaperon.</p> <p>-Soit d'un grillage souple ou rigide de type serrurerie, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.</p> <p>-Soit d'une plaque béton, à la base d'une hauteur de 0,20 mètre au maximum, surmontée d'un grillage rigide ou souple.</p> <p>En limite séparative, les clôture devront présenter une hauteur maximale de 1,95 mètre. Pour des raisons hydrauliques et environnementales, il est préconisé d'utiliser des clôtures grillagées.</p>	<p>Il est préconisé de réaliser des clôtures végétalisées, à base d'essences locales (cf. lexique).</p> <p>Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, les haies existantes maintenues ou remplacées. Les matériaux précaires sont interdits.</p> <p>A l'alignement, les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, seront constituées :</p> <p>-Soit d'un mur bahut en matériaux traditionnels (pierre ou brique, parpaings recouverts d'un enduit) ou identique à la construction, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre doublé ou non de plantation d'essences locales, et/ou surmonté d'un dispositif à claire voie. La hauteur des pilastres ne doit pas dépasser 1,95 mètre avec le chaperon.</p> <p>-Soit d'un grillage souple ou rigide de type serrurerie, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.</p> <p>-Soit d'une plaque béton, à la base d'une hauteur de 0,20 mètre au maximum, surmontée d'un grillage rigide ou souple.</p> <p>En limite séparative, les clôture devront présenter une hauteur maximale de 1,95 mètre. Pour des raisons hydrauliques et environnementales, il est préconisé d'utiliser des clôtures grillagées.</p> <p>Pour les terrains donnant sur deux voies, les règles relatives aux clôtures à l'alignement s'appliquent sur la voie où se situe l'accès principal. Sur les autres voies, il est fait application des règles des clôtures situées en limite séparative.</p>

d. Précision sur la définition de voie privée

Il est proposé de préciser dans le lexique la définition de voie privée : « **Voie privée** = voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie. **Les règles applicables aux voies privées dans le présent PLU sont également applicables aux servitudes de passage.** En ce sens, la bande de 25 mètres d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique également à partir de l'emprise d'une servitude de passage.

IV. Absence d'atteintes aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Cette partie vise à traiter de la cohérence entre les modifications envisagées et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). En effet, contrairement aux jurisprudences antérieures, le juge administratif n'est plus tenu de vérifier l'atteinte à l'économie générale du plan² ou du PADD³, mais s'attèle, depuis l'ordonnance du 5 janvier 2012⁴, à constater la **cohérence** avec les **orientations** du PADD.

Cette cohérence doit être recherchée « [...] dans le cadre d'une **analyse globale** le conduisant à se placer à l'échelle du territoire couvert par le document d'urbanisme, si le règlement ne contrarie pas les orientations générales et objectifs que les auteurs du document ont définis dans le projet d'aménagement et de développement durables, compte tenu de leur degré de précision. Par suite, **l'inadéquation d'une disposition du règlement du plan local d'urbanisme à une orientation ou un objectif du projet d'aménagement et de développement durables ne suffit pas nécessairement, compte tenu de l'existence d'autres orientations ou objectifs au sein de ce projet, à caractériser une incohérence entre ce règlement et ce projet.** »⁵

Si le terme de « cohérence » vient ici s'ajouter aux rapports de compatibilité et de conformité connus jusque-là, le renvoi aux orientations du PADD est également une nouveauté. Le juge doit là encore faire une analyse d'ensemble : « **En exerçant ainsi son contrôle au regard d'un objectif particulier du projet d'aménagement et développement durables, sans prendre en compte l'ensemble des orientations et des objectifs de ce projet dans les conditions énoncées au point précédent, la cour a commis une erreur de droit.** »⁶

Les modifications envisagées sont de faible importance, et ne remettent pas en cause le parti d'aménagement de la commune. Au niveau de la zone d'extension, les évolutions concernent moins de 10% de la superficie et peuvent donc être considérées comme mineures.

Le PADD précise à ce propos :

Hornaing est une commune attractive, dont la population a fortement augmenté entre 2006 et 2016, avec une croissance de 12%. En 2016, 3553 habitants étaient recensés. Pour la période d'application du PLU, estimée sur la période 2020-2033, la commune souhaite **un objectif de croissance de 4%, soit 140 habitants supplémentaires.**

Selon le scénario établi, au moins 156 logements sont nécessaires, en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages. Il faut déduire de ce chiffre les logements déjà réalisés depuis 2016, soit 33. **Il resterait environ donc 120 logements à prévoir d'ici 2030.**

Afin de maintenir un dynamisme constant sur la commune et de tenir compte de la capacité des équipements, **le développement du parc de logements devra être progressif et équilibré dans le temps.**

² Commissaire du gouvernement Bonichot, conclusions, Conseil d'Etat 7 janvier 1987 Pierre-Duplaix

³ Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat

⁴ Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

⁵ Conseil d'État, 6ème et 5ème chambres réunies, 30/05/2018, 408068

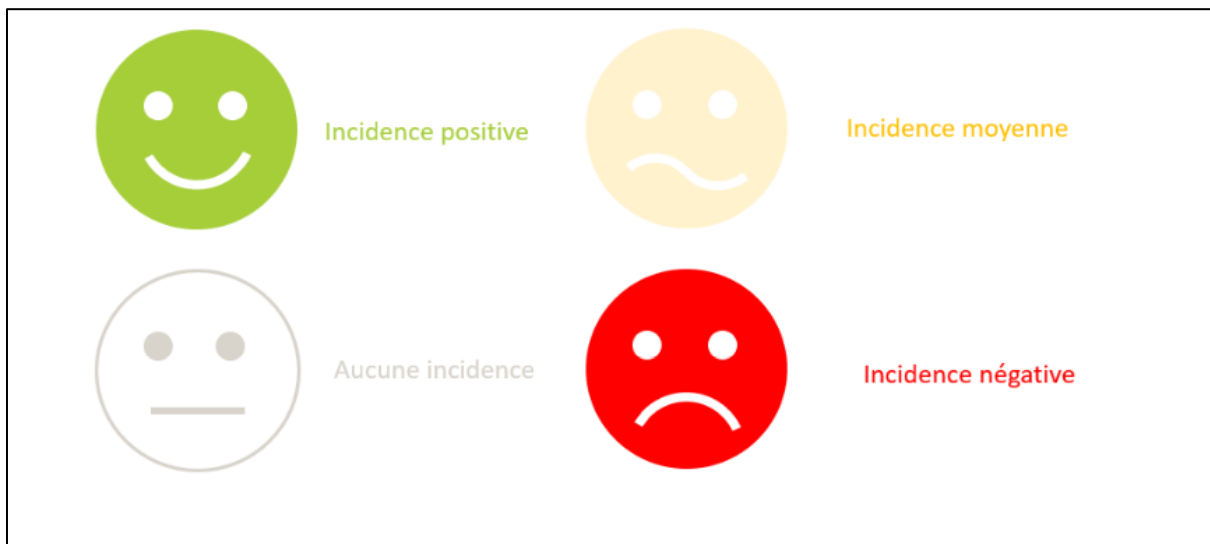
⁶ Ibid




Comme évoqué précédemment, la réduction de 3000m² de la zone 1AU permet de maintenir a minima un objectif de 85 logements sur la zone d'extension, conformément aux orientations du PADD. L'objectif de croissance de 4% d'ici 2030 et de réalisation de 120 logements n'est pas remis en cause (potentialités dans les dents creuses et en extension).

V. Impact des modifications sur l'environnement, le paysage et le patrimoine

Cette procédure de modification de droit commun du PLU d'Hornaing ne porte pas atteinte à l'environnement, aux paysages et au patrimoine du territoire. En effet, les modifications apportées au plan de zonage sont réalisées dans un objectif de rectification ou d'adaptation, sans empiéter sur des espaces agricoles ou naturels. Les modifications du règlement sont mineures.

Cette notice est également accompagnée d'un formulaire au cas par cas afin que l'autorité environnementale apprécie si le projet en question est susceptible ou non d'avoir un impact notable sur l'environnement. Le tableau ci-dessous ne saurait s'y substituer et ne présente qu'une analyse synthétique des impacts environnementaux des modifications opérées.



Modifications	Incidences sur l'environnement	
Classement d'une partie de zone Uj en Ub		Les terrains étaient déjà classés en zone U. Cette modification a pour objet de favoriser la densification.
Classement d'une partie de la zone 1AU en U		Cette parcelle était déjà destinée à l'urbanisation. Une frange paysagère a été inscrite pour une meilleure intégration du projet par rapport à l'environnement immédiat.
Classement d'une parcelle en Ua dans son entièreté		Cette modification vise à corriger une erreur matérielle sans incidence.

Modification des règles d'implantation des extensions	Cette modification est sans incidence.
Rappel sur la règle des adaptations mineures	Cette modification est sans incidence.
Modification des règles relatives aux clôtures.	Cette modification est sans incidence.
Précision dans le lexique sur la notion de voie privée	Cette modification est sans incidence.

Le projet peut donc être considéré comme ne portant pas atteinte à l'environnement, aux paysages et au patrimoine.

VI. Conclusion

Les modifications envisagées par la commune d'Hornaing visent à réaliser des adaptations du règlement graphique et écrit. Ces dernières n'ont pas d'incidence sur l'environnement et le paysage, et ne remettent pas au cause le parti d'aménagement communal.