



Vu pour être annexé à
la délibération n° *609-60-2022*
du Conseil municipal du *26 septembre 2022*

Le Maire

Christophe DUPONT

Commune de Sin-le-Noble

Modification simplifiée du PLU

Notice explicative



Dossier approuvé le 26 septembre 2022

Sommaire

Sommaire	1
I. Introduction : la procédure de modification simplifiée du PLU.....	2
a. Situation géographique et administrative de la commune.....	4
b. Documents supra communaux.....	6
II. Objet et justifications de la procédure de modification	8
1- Diminution du coefficient de biotope : ABANDON	8
a- Modification en zone U	8
b- Modification en zone 1AU	12
2. Augmentation de la hauteur des constructions et de l’implantation des constructions en zone U.....	14
3. Réduction du pourcentage de logements sociaux de l’OAP situé entre la rue Zola et la rue Lemette et ajout de logements sociaux sur d’autres OAP	19
4. Modification de l’OAP rue Saint-Joseph.....	32
III. L’absence d’atteinte aux orientations générales du Projet d’Aménagement et de Développement Durables	36
IV. Impact sur l’environnement	37

I. Introduction : la procédure de modification simplifiée du PLU

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. Quatre procédures sont aujourd'hui envisageables : la révision générale, la révision allégée (avec examen conjoint du projet par les différents acteurs), la modification, ou la modification simplifiée (sans enquête publique).

La modification simplifiée devient désormais le principe, sauf dans trois cas :

- Une majoration de plus de 20% des possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan. Dans ce cas-là il faut une modification pleine et entière, sauf si la majoration résulte de l'application des articles L. 123-1-11², L.127-1³, L.128-1 et L.128-2⁴. Dans ce cas, une modification simplifiée suffit.
- Une diminution des possibilités de construire ;
- Une réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans ces trois cas, il faudra une modification avec enquête publique, sauf s'il s'agit de rectifier une erreur matérielle (toute rectification d'erreur matérielle, quel qu'en soit la portée, peut ne faire l'objet que d'une modification simplifiée).

En l'espèce, la procédure d'évolution consiste en plusieurs points :

- Diminution du coefficient de biotope (zone Uep, Uz et 1AUep) ; **ce point a été abandonné à la suite des avis des Personnes Publiques Associés.**
- Augmentation de la hauteur des constructions (zone Uc) ;
- Avoir une règle d'implantation moins restrictive pour les piscines ;
- Réduction du pourcentage de logements sociaux prévu sur l'OAP Zola/Lemette,
- Ajout d'un pourcentage de logements sociaux et d'une règle d'implantation des constructions sur l'OAP Saint-Joseph,
- Augmentation du pourcentage de logements sociaux sur l'OAP entre la voie ferrée et l'avenue Leclerc
- Et ajout d'un pourcentage de logements sociaux sur l'OAP situé entre la rue Castelnaudary et la rue Foucaut.

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.

² Le règlement peut déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant de l'un de ces documents est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante.

³ Le règlement peut délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

⁴ Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement peut autoriser un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

La procédure correspondante est donc la modification simplifiée. Elle porte sur le règlement écrit et sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La procédure de modification simplifiée est détaillée aux articles L.153-45 et suivants du code de l'Urbanisme.

La procédure est énoncée par l'article L.153-47 qui précise que :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ».

L'acte approuvant la modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Fiche d'identité générale

Démographie

Population en 2017 15 682 habitants

Superficie 11,53 km²

Densité 1 360 habitants / km²

Informations géographiques

Altitude minimum 16 m

Altitude maximum 44 m

Informations administratives

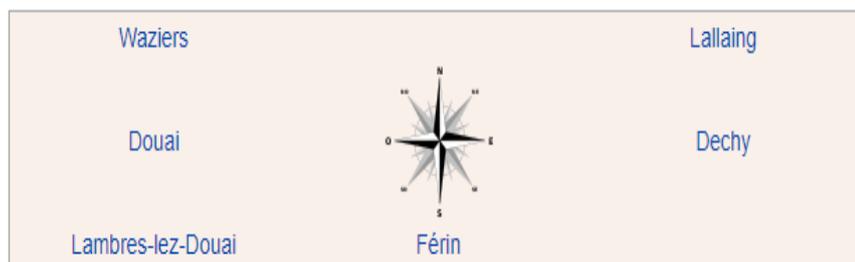
Département Nord

Canton Sin-le-Noble

Arrondissement Douai

Intercommunalité Communauté d'agglomération du Douaisis

**Limites administratives
territoriales**



b. Documents supra communaux

Les Plans Locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations de documents, lois qui ont une portée juridique supérieure aux PLU. La hiérarchie des normes pour les PLU est définie par l'article 13 de 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 que l'observation d'un rapport de compatibilité. Il s'agit de faire en sorte que les objectifs énoncés dans le PADD et traduits sous forme prescriptive dans les orientations d'aménagement soient établis en toute connaissance des finalités propres à ces documents.

Les documents supra-communaux concernant la commune de :

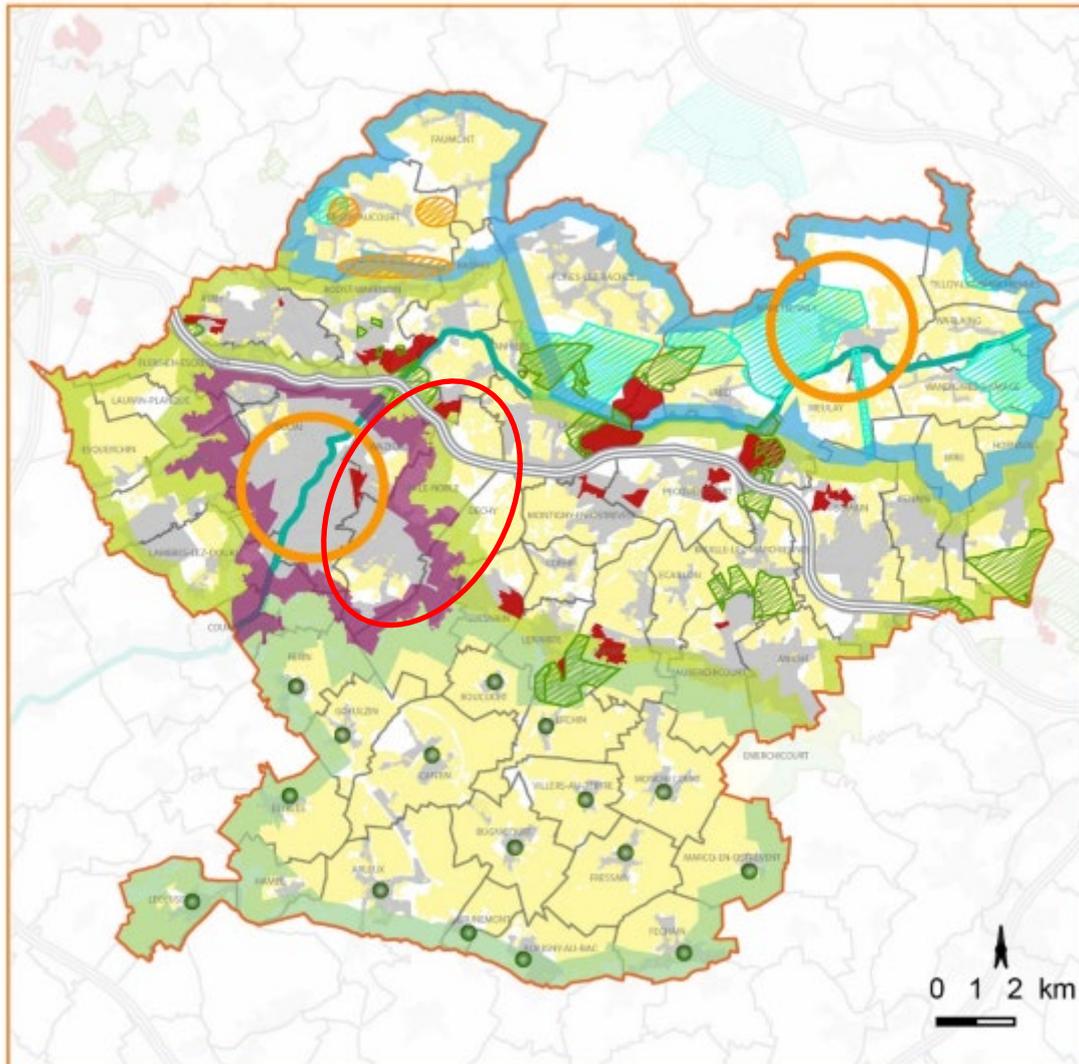
Mise en compatibilité du PLU avec :

- Le SCOT du Grand Douaisis ;
- Le PLH de la Communauté d'Agglomération du Douaisis ;
- Le PDU du Douaisis,
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Artois Picardie,
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Scarpe aval.

Prise en compte du PLU avec :

- Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durables et d'Égalité des Territoires (SRADDET)
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique Trame Verte et Bleue (SRCE-TVB) ...

Au sein du SCOT, Sin-le-Noble recense deux entités paysagères : celle de Douai et son agglomération ainsi que celle des paysages industriels et miniers.



Source : SCOT du Grand Douaisis

La modification envisagée ne remet pas en cause la compatibilité avec le SCOT, puisqu'elle ne porte que sur des adaptations mineures du règlement et sur quelques OAP.

II. Objet et justifications de la procédure de modification

L'objet de la présente procédure est la modification du règlement écrit et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

~~1. Diminution du coefficient de biotope: **ABANDON**~~

Ce point a été abandonné à la suite des avis des Personnes Publiques Associés.

~~a. Modification en zone U~~

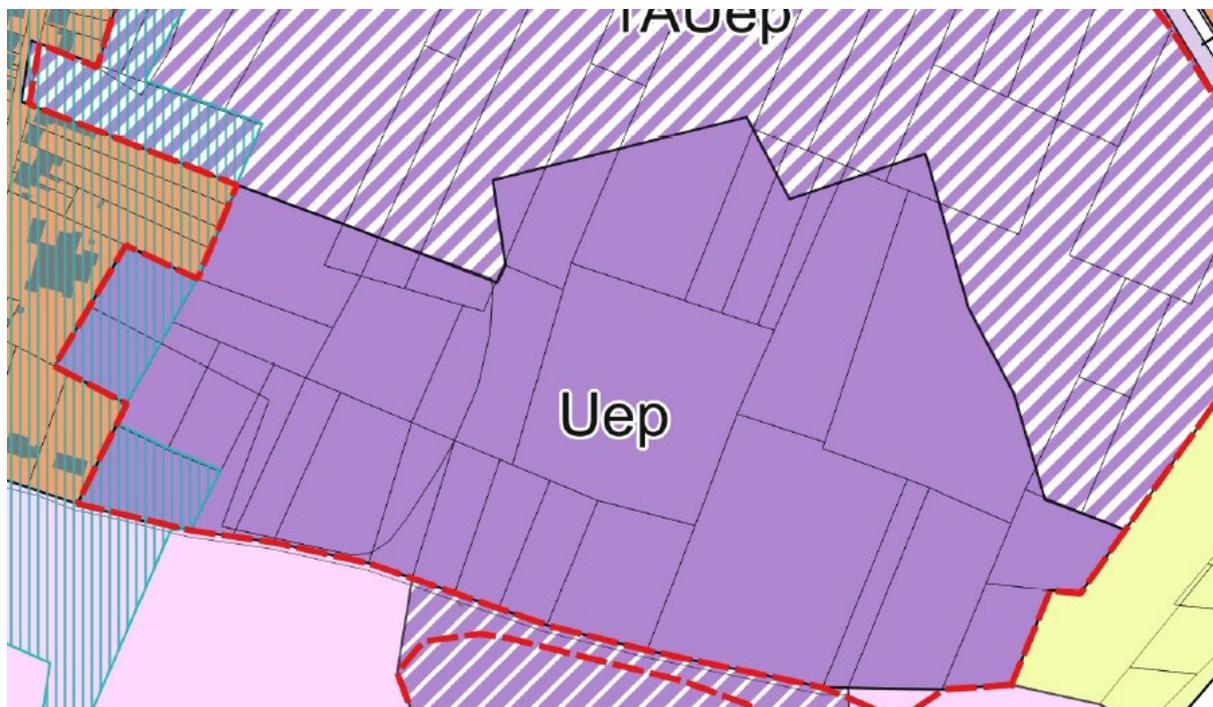
~~i. Justification de la modification~~

La zone U est définie comme une zone urbaine mixte. Elle est principalement affectée à l'habitat, aux équipements d'intérêt collectif, aux commerces et services, ainsi qu'aux activités peu nuisantes admissibles à proximité des quartiers d'habitation. La modification ne concerne pas l'ensemble de la zone U mais deux sous-secteurs de la zone : le sous-secteur Uep et Uz.

Ces secteurs sont définis comme :

- Uep : correspond à l'écopark de la ZAC du Raquet, en cours d'aménagement ;
- Uz : correspond aux secteurs en cours d'aménagement ou déjà bâtis de la ZAC du Raquet.

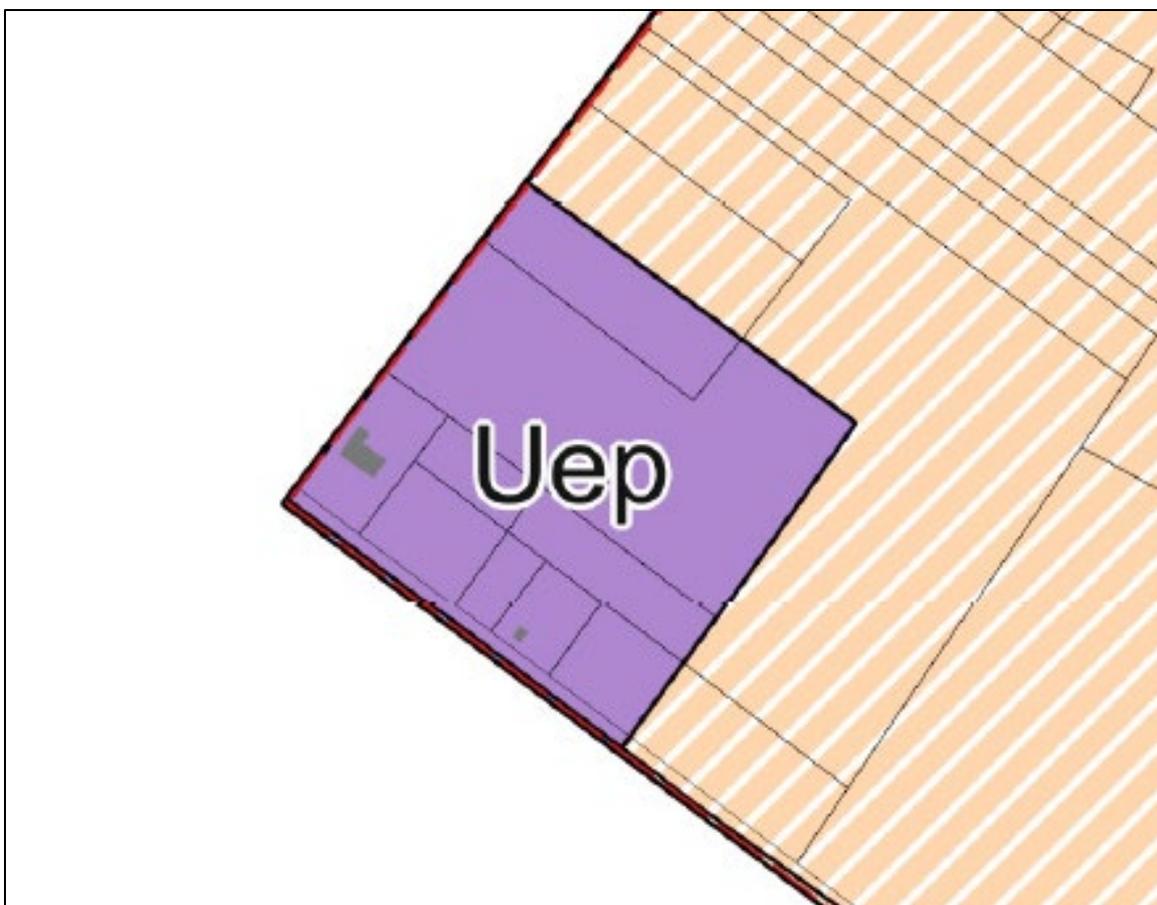
Le secteur Uep n'est presque pas investi, contrairement au secteur Uz



Extrait plan de zonage Uep (1)



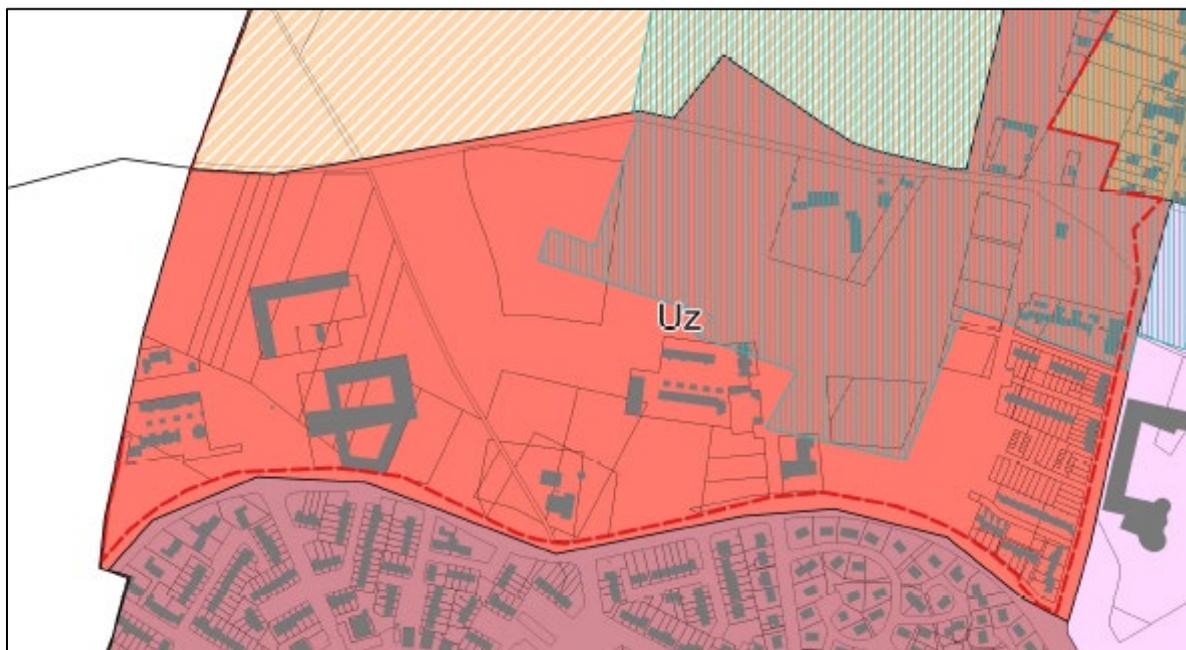
Vue aérienne – secteur Uep (1)



Extrait plan de zonage Uep (2)



Vue aérienne – secteur Uep (2)



Extrait plan de zonage Uz



Vue aérienne – secteur Uz

Un seul article serait modifié dans le règlement de la zone U, celui relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.

Il est proposé de modifier cet article comme suit :

Avant	Après
<p>La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).</p> <p>Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.</p> <p>En secteur Uep et Uz, un CBS de 0.5 est imposé pour les opérations d'aménagement de plus de 5000 m² (espaces verts voiries inclus).</p> <p>[...]</p>	<p>La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).</p> <p>Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.</p> <p>En secteur Uep et Uz, un CBS de 0.3 est imposé pour les opérations d'aménagement de plus de 5000 m² (espaces verts voiries inclus).</p> <p>[...]</p>

L'objectif de cette modification est de faciliter la mise en œuvre de ce coefficient de biotope par surface. En effet, les entreprises éprouvent des difficultés financières à le mettre en œuvre dans sa version applicable, d'où la diminution de celui-ci.

ii. Incidence sur l'environnement

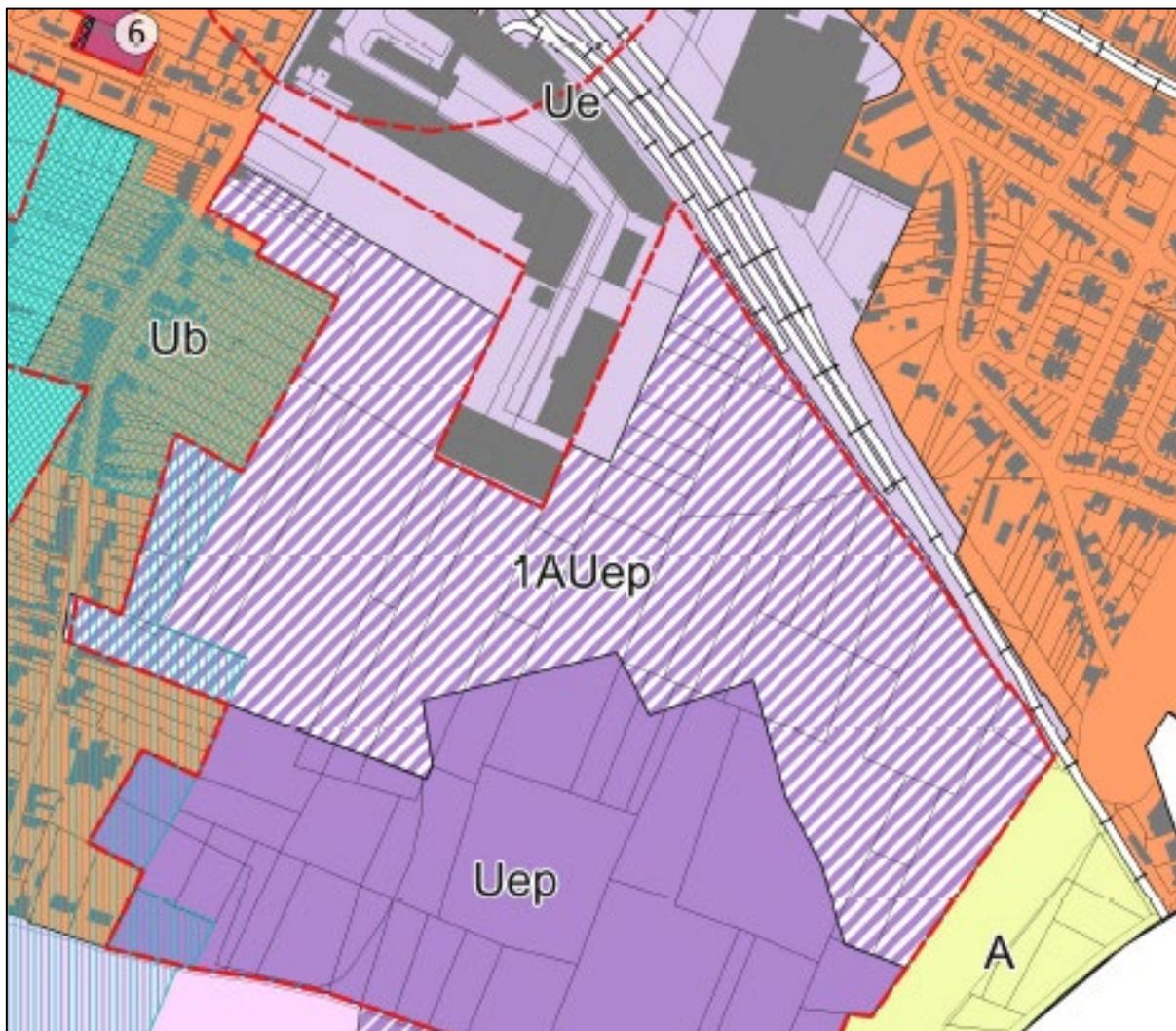
Il n'y a pas d'incidence sur l'environnement puisqu'il ne s'agit que d'une légère diminution du coefficient de biotope par surface. L'impact sera limité dès lors que celui-ci s'imposera toujours à l'aménageur. La portée vertueuse de ce coefficient demeure ainsi intacte.

b. Modification en zone 1AU

i. Justification de la modification

La zone 1AU est définie comme suit : il s'agit de la partie de l'écoquartier du Raquet qui n'est pas encore aménagée, de la partie Ecopark de la ZAC du Raquet non aménagée et des secteurs de renouvellement urbain identifiés comme potentialités foncières pour du logement ou des équipements. Elle est principalement affectée à l'habitat, aux équipements d'intérêt collectif, aux commerces et services, ainsi qu'aux activités peu nuisantes admissibles à proximité d'habitations.

La modification ne concerne pas l'ensemble de la zone 1AU mais seulement le sous-secteur 1AUep, qui n'est pas encore investi pour le moment.



Extrait plan de zonage 1AUep



Vue aérienne – secteur 1AUep

Un seul article serait modifié dans le règlement de la zone 1AU, celui relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.

Il est proposé de modifier cet article comme suit :

Avant	Après
<p>La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).</p> <p>Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.</p> <p>En secteur 1AUep, un coefficient de biotope par surface (CBS) minimal de 0,5 est imposé pour toute nouvelle construction ou installation projetée sur une unité foncière de plus de 500m².</p> <p>[...]</p>	<p>La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).</p> <p>Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.</p> <p>En secteur 1AUep, un coefficient de biotope par surface (CBS) minimal de 0,3 est imposé pour toute nouvelle construction ou installation projetée sur une unité foncière de plus de 500m².</p> <p>[...]</p>

L'objectif de cette modification est d'harmoniser les règles avec les sous-secteurs précédemment modifiés (Uep et Uz). Là encore, cette modification poursuit le même objectif, celui de faciliter la mise en œuvre de ce coefficient de biotope par surface. En effet, les entreprises éprouvent des difficultés financières à le mettre en œuvre dans sa version applicable, d'où la diminution de celui-ci.

ii. Incidence sur l'environnement

Il n'y a pas d'incidence sur l'environnement puisqu'il ne s'agit que d'une légère diminution du coefficient de biotope par surface. L'impact sera limité dès lors que celui-ci s'imposera toujours à l'aménageur. La portée vertueuse de ce coefficient demeure ainsi intacte.

2. *Augmentation de la hauteur des constructions et de l'implantation des constructions en zone U*

i. Justification de la modification

La zone U est définie comme une zone urbaine mixte. Elle est principalement affectée à l'habitat, aux équipements d'intérêt collectif, aux commerces et services, ainsi qu'aux activités peu nuisantes admissibles à proximité des quartiers d'habitation. La modification ne concerne pas l'ensemble de la zone U mais seulement le sous-secteur Uc, défini comme de faible densité et affecté principalement à l'habitat.



Extrait plan de zonage Uc (1)



Vue aérienne – secteur Uc (1)



Extrait plan de zonage Uc (2)



Vue aérienne – secteur Uc (2)

Deux articles seraient modifiés dans le règlement de la zone U, celui relatif à la hauteur maximale des constructions et celui relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.

Il est proposé de modifier l'article relatif à la hauteur maximale des constructions comme suit :

Avant	Après												
<p>La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au sol naturel du terrain et par rapport au faitage du bâti, ou point le plus haut.</p> <p>Les règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux bâtiments agricoles et pour la reconstruction à l'identique.</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Uc</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Hauteur relative</td> <td style="text-align: center;">R + 1</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Hauteur absolue</td> <td style="text-align: center;">7 m</td> </tr> </table> <p>[...]</p>		Uc	Hauteur relative	R + 1	Hauteur absolue	7 m	<p>La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au sol naturel du terrain et par rapport au faitage du bâti, ou point le plus haut.</p> <p>Les règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux bâtiments agricoles et pour la reconstruction à l'identique.</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Uc</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Hauteur relative</td> <td style="text-align: center;">R + 1</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Hauteur absolue</td> <td style="text-align: center;">8 m</td> </tr> </table> <p>[...]</p>		Uc	Hauteur relative	R + 1	Hauteur absolue	8 m
	Uc												
Hauteur relative	R + 1												
Hauteur absolue	7 m												
	Uc												
Hauteur relative	R + 1												
Hauteur absolue	8 m												

L'objectif de cette modification est de répondre à une demande croissante de permis de construire qui font état, en ce qui concerne ce sous-secteur, d'une hauteur de construction supérieure à 7m. Nous sommes donc passés à 8m, dans le respect de la majoration de moins de 20% des possibilités de construire qui s'applique à la procédure de modification simplifiée.

Concernant l'article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, il est proposé la modification suivante :

Avant	Après
<p><u>B. Règles d'implantation</u></p> <p>Les distances d'implantation se mesurent à partir de la façade avant de la construction principale (ou donnant sur la rue depuis laquelle se fait l'accès à la construction principale).</p> <p>En Uc, les constructions devront s'implanter dans une bande de 30m à partir de l'alignement.</p> <p>[...]</p>	<p><u>B. Règles d'implantation</u></p> <p>Les distances d'implantation se mesurent à partir de la façade avant de la construction principale (ou donnant sur la rue depuis laquelle se fait l'accès à la construction principale).</p> <p>En Uc, les constructions devront s'implanter dans une bande de 30m à partir de l'alignement. Les annexes telles que les piscines pourront s'implanter dans une bande de 50m à partir de l'alignement.</p> <p>[...]</p>

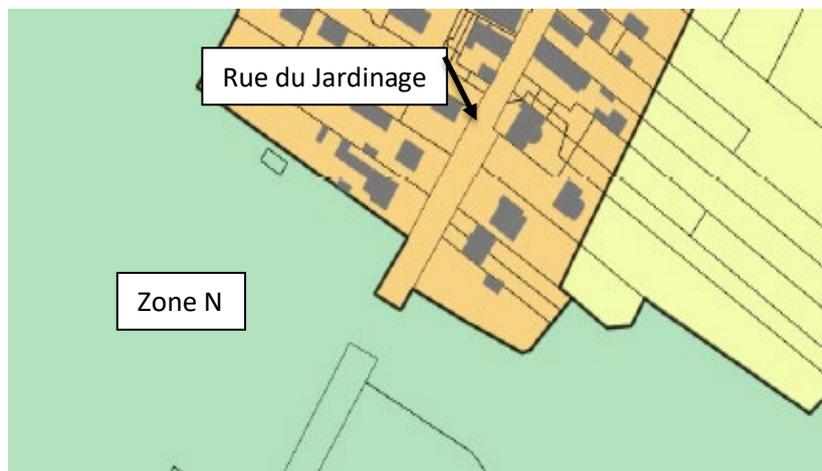
L'objectif de cette modification est de permettre davantage de souplesse concernant l'implantation des piscines. En effet, lors de l'instruction, les services instructeurs appliquent cette règle pour les annexes comme les piscines, ce qui ne laisse que peu de marge de manœuvre pour le pétitionnaire.

ii. Incidence sur l'environnement

Il n'y a pas d'incidence sur l'environnement puisqu'il ne s'agit que d'une légère augmentation de la hauteur maximale des constructions autorisées. L'impact sur le paysage sera limité, d'autant que le sous-secteur concerné ne présente pas une topographie plus élevée par rapport aux terrains environnants.



Google maps - Perspective depuis la rue du Jardinage face à la zone N



Extrait du plan de zonage

En outre, les constructions alentours présentent principalement une typologie d'habitat ancien, avec des hauteurs au faitage différentes, l'augmentation d'1 m de la hauteur des constructions ne dénotera donc pas avec les constructions existantes.

Il n'y a pas d'incidence non plus concernant l'implantation des piscines. En effet, la modification ne porte que sur les annexes, et non les constructions. Les impacts seront donc négligeables.

3. Réduction du pourcentage de logements sociaux de l'OAP situé entre la rue Zola et la rue Lemette et ajout de logements sociaux sur d'autres OAP

La modification porte ici sur une réduction du pourcentage de logements sociaux sur l'OAP entre la rue Zola et la rue Lemette et l'ajout d'un pourcentage de logements sociaux sur plusieurs autres OAP.

En effet, il était prévu, sur cette OAP, l'implantation à minima de 50% de logements locatifs sociaux dédiés aux personnes vieillissantes dès lors qu'il y avait un projet de béguinage sur le secteur. A l'heure actuelle, ce projet n'est plus d'actualité, d'où la volonté de réduire ce pourcentage à 20%.

Cependant, la commune a souhaité instaurer un pourcentage de logements sociaux sur plusieurs autres OAP :

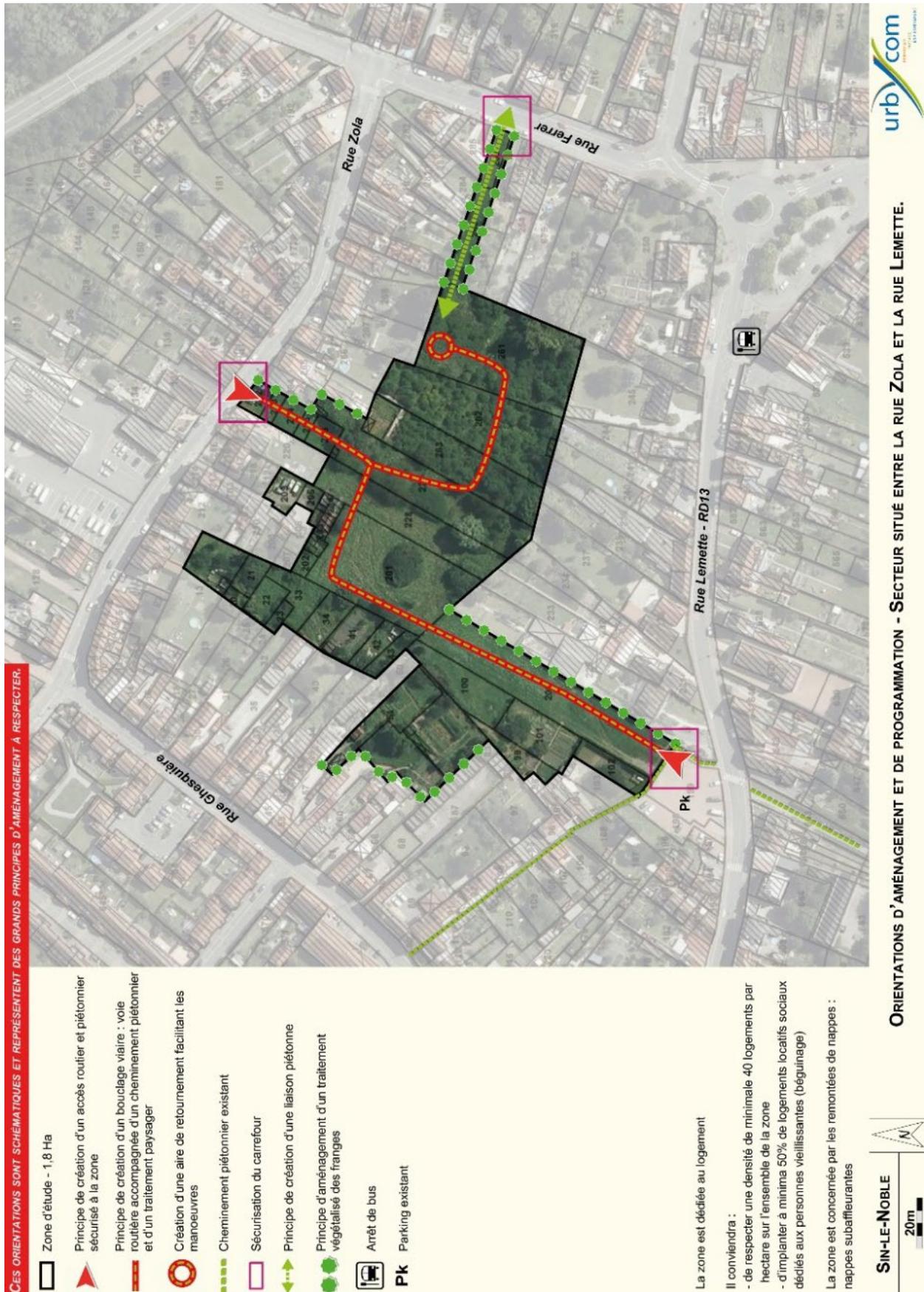
- Sur le secteur entre la rue de Castelnaudary et la rue Foucaut : instauration de 50 % de logements sociaux
- Sur le secteur entre la voie ferrée et l'avenue Leclerc : augmentation de 20 à 35 % de logements sociaux
- Et enfin sur le secteur rue Saint Joseph : instauration de 30 % de logements sociaux (la carte de cette OAP sera présentée dans la partie suivante dès lors qu'elle fait l'objets d'autres modifications)

En procédant à ces modifications, la commune augmente son nombre de logements sociaux, ce qui est positif. On passe effectivement de 36 à 14 logements sociaux sur l'OAP Zola/Lemette mais l'instauration et l'augmentation de pourcentage de logements sociaux sur les autres OAP permettent de potentiellement ajouter 90 logements sociaux supplémentaires sur la commune. (Il s'agit de logements potentiels car les secteurs ne sont pas forcément à vocation purement résidentielle).

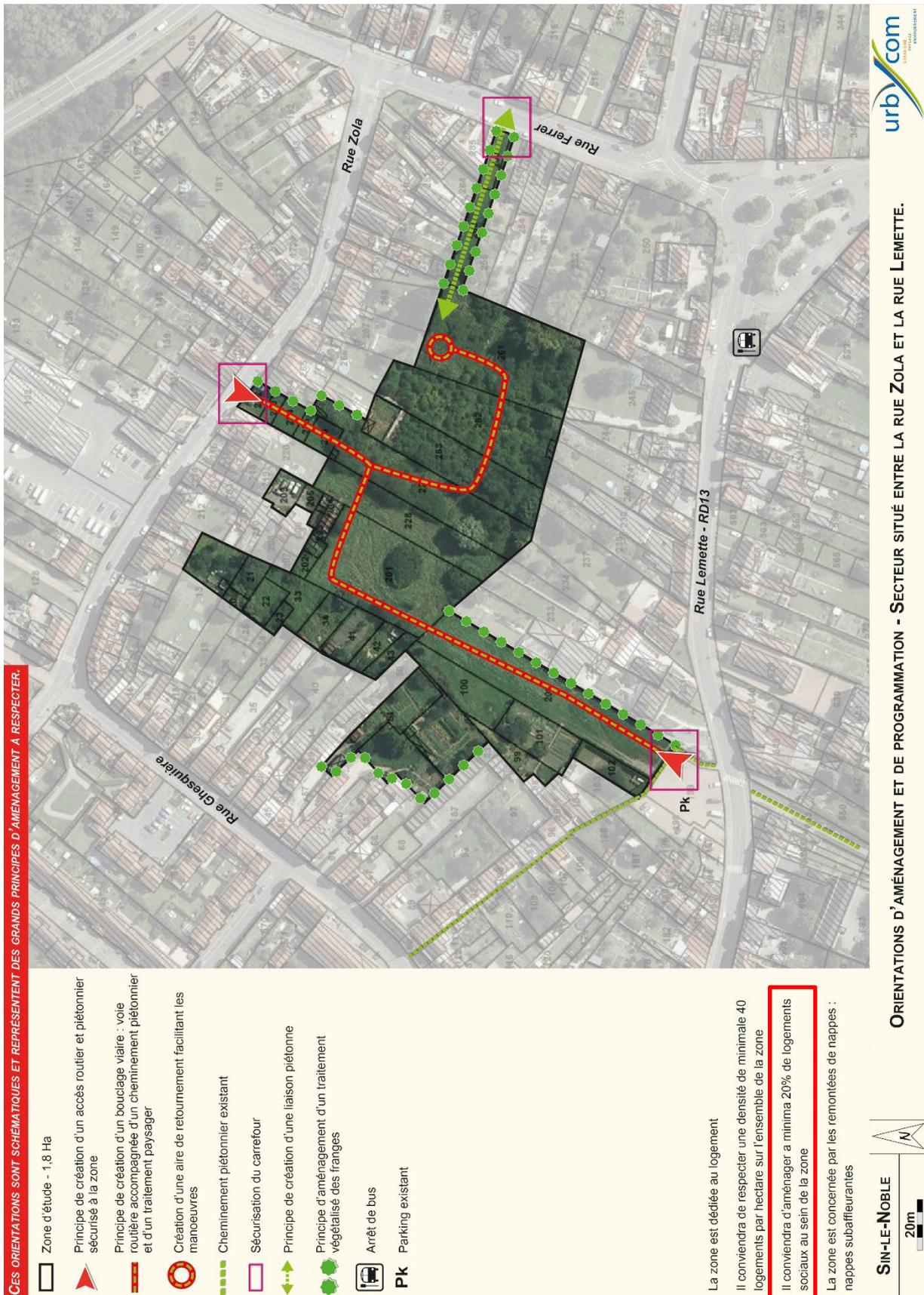
NB : Formule utilisé pour le calcul : nombre de logements à l'hectare x surface de la zone d'étude

Zola/Lemette :	St Joseph
40 logements à l'hectare x 1,8 = 72	15 logements attendus.
20% de 72 logements = 14 logements sociaux	30% de 15 logements = 5 logements sociaux
Castelnaudary / Foucaut	Voie ferrée / Leclerc
35 logements à l'hectare x 1,6 = 56	50 logements à l'hectare x 3,24 = 162
50% de 56 logements = 28 logements sociaux	35% de 162 logements = 57 logements sociaux

OAP rue Zola / rue Lemette avant modification :



OAP rue Zola / rue Lemette après modification :



La partie écrite de l'OAP rue Zola / rue Lemette est modifiée en conséquence (les modifications apportées sont surlignées ou barrées ci-dessous) :

Le site d'étude, dédié principalement à l'habitat, se trouve au sein du centre-ville.
La requalification de ce cœur d'îlot vise à densifier le centre-ville.

La zone d'étude est actuellement occupée par des jardins ou fonds de jardins et par quelques constructions privées sur une surface d'environ 1,4 Ha.

Le projet est bordé de toutes parts par des fonds de jardins d'habitations. Un court linéaire au sud établit une liaison avec un parking public existant. Au nord et à l'est, la rue Zola et la rue Ferrer bordent la zone sur une très petite portion.

La zone est actuellement accessible depuis ces courts linéaires en lien avec les voiries ou le parking. Le maillage viaire alentour est bien développé et un arrêt de bus est implanté à proximité permettant une desserte en transport en commun de la zone.

Le contexte urbain alentour présente un habitat mixte avec jardin, mitoyen et/ou groupé allant de R+C à R+1+C.

L'intégration du projet dans un environnement résidentiel est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.



Les accès sud et nord à la zone

Accès au site

Trois accès à la zone seront aménagés de façon sécurisée. Ils seront dédiés à l'accès routier et /ou piétonnier :

- 1 accès routier depuis la rue Zola au nord,
- 1 accès routier depuis le parking implanté en façade de la rue Lemette (axe structurant de la commune).

Ces accès pourront supporter la voirie de desserte.

L'ensemble des carrefours créés devront être sécurisés.

De plus, un accès piétonnier devra être aménagé à l'est de la zone de façon à la liasonner avec la rue Ferrer.

Voirie

Une voirie primaire desservira la zone depuis les accès créés. Celle-ci structurera la zone d'étude. Cette voirie pourra prendre la forme d'une voie partagée. Elle devra être accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement doux (si le principe de voie partagée n'est pas retenu) et sera sécurisée pour l'ensemble des usagers. Une aire de retournement devra être aménagée afin de faciliter les manœuvres et de fluidifier les déplacements.

Déplacement doux

La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons et permettra de connecter le réseau viaire existant aux franges et les cheminements piétonniers existants. La connexion douce aménagée à l'est permettra de relier la zone à la rue Ferrer.

Gestion des risques

La zone est concernée par le risque d'inondation par remontée de nappes (nappes subaffleurantes). Il conviendra de prendre en considération ce risque afin d'adapter le projet et les constructions (rehausse, interdiction des caves et sous-sols...).

Intégration paysagère et environnementale

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par celui-ci, il conviendra de réaliser un traitement végétalisé sur les franges de la zone de projet en relation avec les habitations existantes les plus proches. Les espaces de stationnement devront être réalisés à l'aide de matériaux perméables permettant une infiltration des eaux.

Programmation

La zone d'étude devra respecter une densité minimale de 40 logements par hectare. De plus, il conviendra d'implanter à minima 20% de logements locatifs sociaux. ~~à destination de populations vieillissantes. Une opération de type béguinage sera priorisée.~~ Le site devra faire l'objet d'une opération d'ensemble ou respecter le taux de logements locatifs sociaux et la densité par opération si l'aménagement se fait en plusieurs temps. La densité utilisée est une densité hors espaces publics.

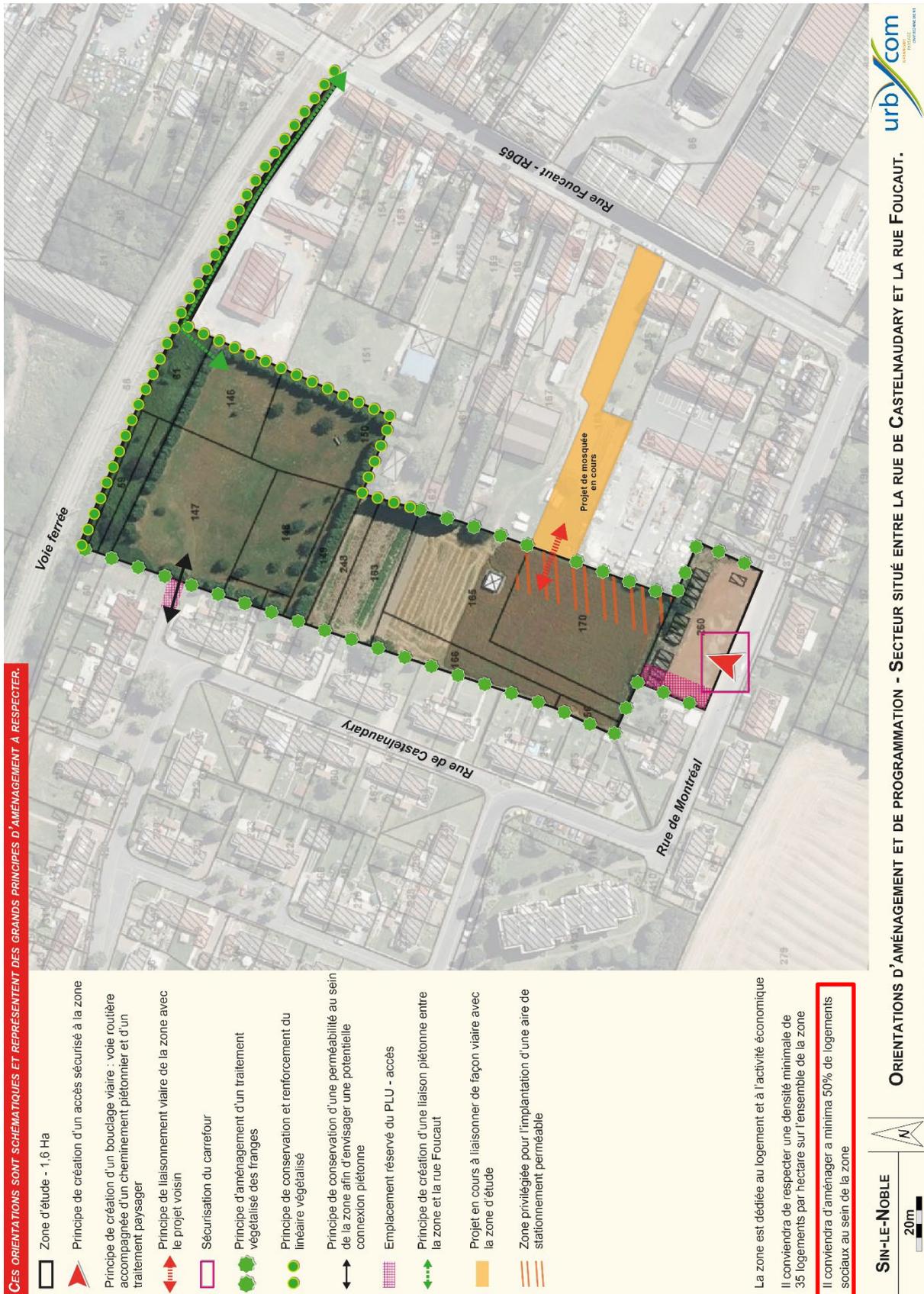
Equipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

OAP rue Castelnaudary / rue Foucaut avant modification :



OAP rue Castelnaudary / rue Foucaut après modification :



La partie écrite de l'OAP rue Castelnaudary / rue Foucaut est modifiée en conséquence (les modifications apportées sont surlignées ou barrées ci-dessous) :

Le site d'étude dédié au logement et à l'activité économique se trouve au sud du tissu urbain principal communal.

Il s'agit d'un projet de densification en profondeur d'espaces en friche et de jardins en coeur d'îlot. La zone d'étude est actuellement en grande partie végétalisée et représente une surface d'environ 1,6 Ha.

Le projet est bordé au nord par la voie ferrée, à l'est et à l'ouest par des habitations (cité minière organisée autour de la rue de Castelnaudary). Le sud est bordé par la rue de Montréal. La zone est accessible depuis la rue de Montréal au sud.

Un projet de mosquée est en cours de construction à l'est de la zone.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions résidentielles prenant la forme d'habitat minier ou d'habitat urbain traditionnel et récent. Les logements sont le plus souvent groupés et mitoyens avec un jardin. Les hauteurs vont de R+C à R+1+C.

Le projet s'intègre parfaitement dans le tissu urbain car il bénéficie de la proximité d'équipements, de commerces et d'un réseau viaire développé.

L'intégration du projet dans un environnement résidentiel est l'enjeu principal.



La zone d'accès au sud et la zone d'accès à l'est de la zone

Accès au site

Au moins quatre accès à la zone seront aménagés de façon sécurisée. Ils seront dédiés à l'accès routier et /ou piétonnier :

- 1 accès routier depuis la rue de Montréal au sud,
- 1 accès routier vers le projet de mosquée et ralliant la rue Foucaut à l'est,
- 1 accès piétonnier au nord-ouest depuis l'emplacement réservé vers la rue de Castelnaudary,
- 1 accès piétonnier au nord-est le long de la voie ferrée vers la rue Foucaut.

L'ensemble des carrefours créés devront être sécurisés.

Voirie

Un principe de bouclage viaire sera aménagé au sein de la zone. Il se fera au moyen d'une voirie accompagnée d'un cheminement piétonnier et d'un traitement paysager. Cette voirie desservira la zone depuis les accès créés. Celle-ci structurera la zone d'étude. Cette voirie pourra prendre la forme

d'une voie partagée. Elle devra être accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement doux et sera sécurisée pour l'ensemble des usagers.

Déplacement doux

La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons. De plus, un accès piétonnier potentiel pourra être aménagé au nord-ouest de la zone vers la rue de Castelnaudary depuis l'emplacement réservé du PLU. Une seconde liaison piétonne devra être aménagée au nord-est de la zone. Elle longera la voie ferrée et permettra aux piétons de rejoindre aisément le centre de la commune via la rue Foucaut en toute sécurité.

Intégration paysagère

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce projet et les alentours, il conviendra :

- d'aménager une frange paysagère sur les franges de la zone de projet en relation avec les habitations à l'ouest et en partie à l'est.
- de conserver et conforter le linéaire végétalisé existant sur la frange est et la frange nord en relation avec la voie ferrée.

Ceci permettra de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs.

L'aire de stationnement devra être réalisée à l'aide de matériaux perméables.

Programmation et organisation

La zone d'étude accueillera des activités économiques et des constructions résidentielles. Il devra respecter une densité minimale de 35 logements par hectare. La densité utilisée est une densité hors espaces publics. Il conviendra d'implanter à minima 50% de logements locatifs sociaux au sein de la zone.

Le projet de mosquée à l'est de la zone devra être liaisonné avec la zone d'étude. A l'interface entre les deux zones sera aménagée une aire de stationnement perméable.

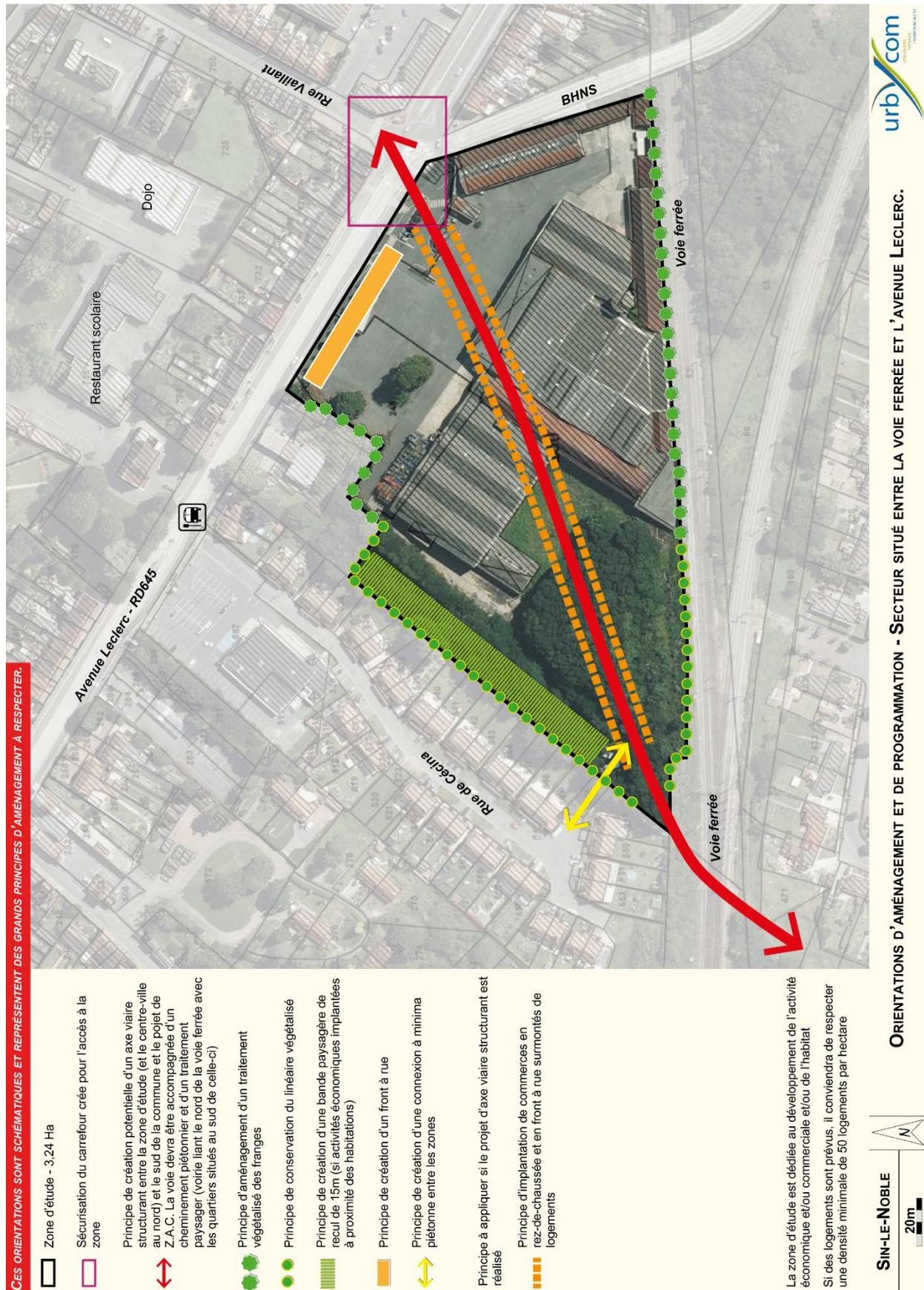
Prise en compte des risques

Des cavités souterraines peuvent être présentes. Il conviendra de les prendre en compte lors de l'aménagement de la zone.

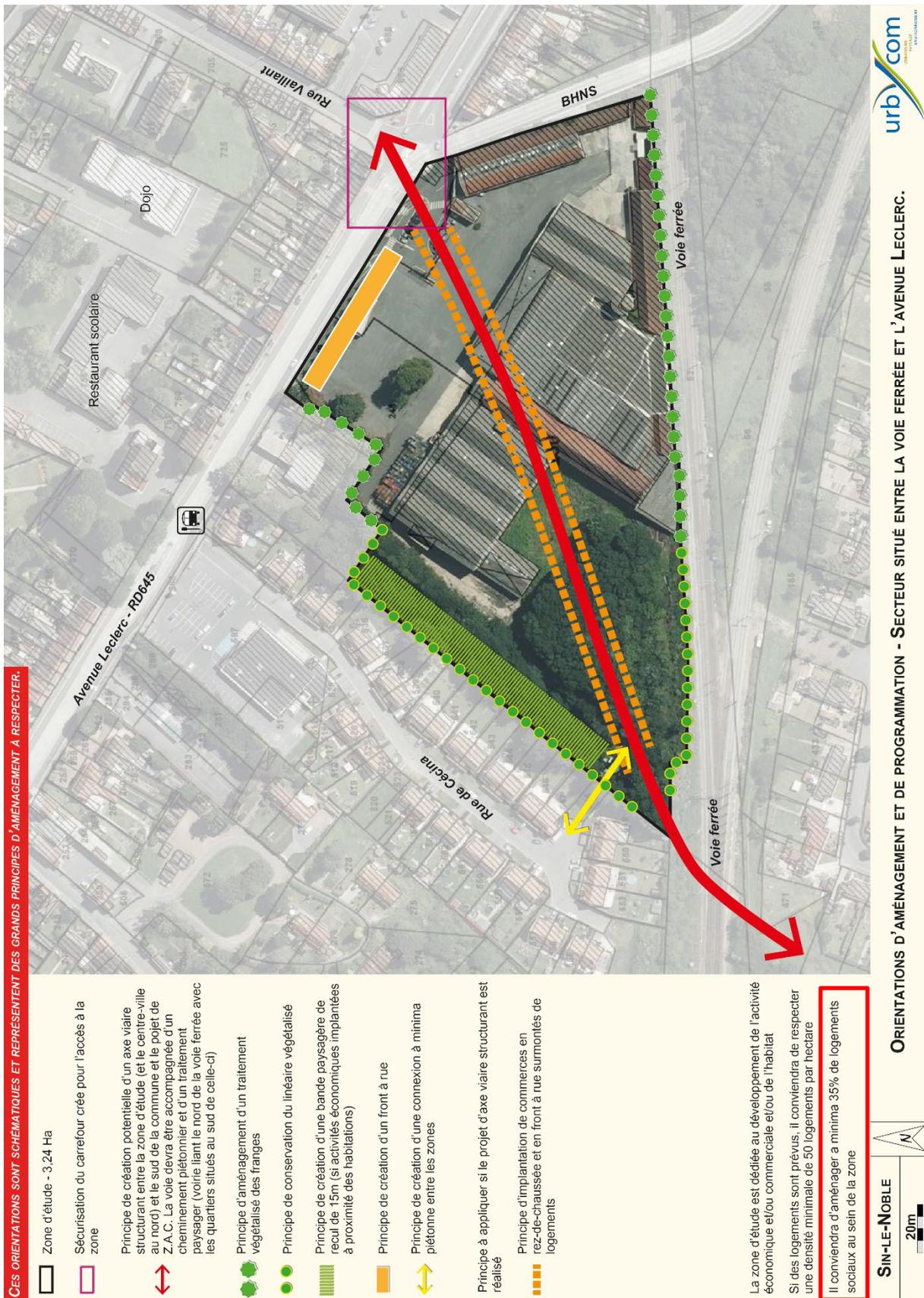
Équipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

OAP entre la voie ferrée / avenue Leclerc avant modification :



OAP entre la voie ferrée / avenue Leclerc après modification :



La partie écrite de l'OAP entre la voie ferrée / avenue Leclerc est modifiée en conséquence (les modifications apportées sont surlignées ou barrées ci-dessous) :

Le site d'étude dédié au logement et/ou à l'activité économique et/ou à l'activité commerciale se trouve au sud du tissu urbain principal communal et à faible distance de la centralité économique.

Il s'agit d'un projet de renouvellement urbain et plus précisément de requalification d'une friche économique en secteur potentiellement mixte.

La zone d'étude est occupée par des bâtiments dédiés à l'activité économique et des espaces végétalisés sur environ 3,24 Ha.

Le projet est bordé au nord par l'avenue Leclerc (RD645, axe structurant de la commune) et par des jardins. Un lotissement résidentiel borde l'ouest de la zone. L'est est limité par la ligne du BHNS et le sud par la voie ferrée.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions économiques, d'équipement et résidentielles anciennes et récentes, groupées, mitoyennes et allant de R+C à R+1+C.

La proximité des transports en commun présente une desserte adaptée. Actuellement, la zone est accessible depuis l'avenue Leclerc.

Le projet s'intègre parfaitement dans le tissu urbain car il bénéficie de la proximité d'équipements, de commerces et d'un réseau viaire développé.

L'intégration du projet dans un environnement résidentiel et économique est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.



Les bâtiments économiques actuellement présents sur la zone d'étude

Accès au site

La zone comprend potentiellement trois accès. Un accès à minima piétonnier la reliant au lotissement voisin au sud-ouest pourra être aménagé. Il s'agira d'un accès secondaire.

1 à 2 accès primaires pourront être aménagés dans le cas où le projet de voirie structurante serait réalisé. Le premier se fera depuis l'avenue Leclerc (RD645 – axe structurant communal) dans le prolongement de la rue Vaillant. Il n'est actuellement pas adapté à la desserte. Il conviendra de le recalibrer pour desservir la zone. Le second se fera au sud-ouest afin de traverser la voie ferrée et de rejoindre les quartiers au sud de la zone.

Ces accès pourront supporter la voirie de desserte. Les carrefours créés devront être sécurisés.

Voirie

Une voirie primaire de desserte bouclant la zone pourra potentiellement être aménagée. Elle desservira la zone depuis les accès créés. Celle-ci structurera la zone d'étude et structurera la commune en réalisant la jonction entre le centre-ville au nord et la Z.A.C. du Raquet.

Elle devra être accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement doux et sera sécurisée pour l'ensemble des usagers.

Déplacement doux

La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons.

De plus, une liaison à minima piétonne devra être aménagée au sud-ouest de la zone vers le lotissement résidentiel voisin (rue Cécina).

Intégration paysagère et espace public

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce projet et les alentours, il conviendra d'aménager de conserver et conforter le linéaire végétalisé au sud entre la zone et la voie ferrée. De plus, une frange paysagère sur la frange ouest de la zone de projet en relation avec les habitations devra être créée. Ceci permettra de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs.

Enfin, dans le cas où des bâtiments économiques seraient implantés, il conviendra d'atténuer leur impact sur les habitations voisines. Ainsi, une bande paysagère de recul de 15m devra être aménagées le long de la frange ouest de la zone.

Programmation et organisation

La zone d'étude sera mixte : habitat et/ou activité économique et/ou activité commerciale.

Elle devra respecter une densité minimale de 50 logements par hectare si des logements sont prévus. Si la voie primaire structurante est réalisée et si des commerces sont prévus, ils devront prendre place en rez-de-chaussée des constructions implantées en front à rue du nouvel axe viaire créé et les logements viendront surmonter les commerces. La densité utilisée est une densité hors espaces publics.

Un autre front à rue devra être aménagé le long de l'avenue Leclerc (RD645).

Cette zone devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, ou d'un découpage en plusieurs phases qui devront chacune respecter la densité minimale de logements imposée.

La requalification du site et la construction de nouveaux logements ne pourra débuter qu'à partir de 2025 (troisième phase).

Un objectif de production de logements locatifs sociaux est attendu à hauteur de 35% minimum.

Équipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

4. Modification de l'OAP rue Saint-Joseph

La modification porte ici sur l'ajout d'une règle concernant l'implantation des constructions. Cela permettrait de réglementer l'implantation d'une pharmacie sur la zone d'étude. La commune souhaite instaurer un retrait de 14m minimum par rapport à la limite d'emprise afin de laisser cette zone pour du stationnement et de limiter les effets d'écrasement. De plus, par rapport à la partie précédente, l'OAP fait également l'objet de l'ajout d'une règle d'implantation à minima de 30% de logements sociaux.

OAP rue Saint-Joseph avant modification :



OAP rue Saint-Joseph après modification :



CES ORIENTATIONS SONT SCHEMATIQUES ET REPRESENTENT DES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER.

-  Zone d'étude - 1 Ha
-  Principe de création d'accès routiers et piétonniers sécurisés à la zone
-  Principe de création potentielle d'accès routiers et piétonniers sécurisés à la zone
-  Principe d'aménagement d'un traitement végétalisé des franges
- Un bouclage viaire de la zone sera à mettre en place.
-  Emplacement privilégié pour l'implantation des logements

 Principe d'implantation des constructions avec un retrait minimum de 14m par rapport à la limite d'emprise de l'avenue Salengro

La zone sera dédiée à de l'habitat et/ou à de l'équipement. Au minimum 15 logements sont attendus.

 Il conviendra d'aménager a minima 30% de logements sociaux au sein de la zone.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - RUE SAINT-JOSEPH.

La partie écrite de l'**OAP rue Saint-Joseph** est modifiée en conséquence (les modifications apportées sont surlignées ci-dessous) :

Le site d'étude, dédié principalement à l'équipement et au logement, se trouve au centre-ouest de la ville.

Il s'agit d'un projet de renouvellement urbain qui s'insère à proximité d'espaces économiques et résidentiels. La requalification potentielle de ce site vise à réinvestir un secteur anciennement occupé par une église et actuellement en grande partie urbanisé pour une surface commerciale.

La zone d'étude, d'environ 1 Ha, est en partie imperméabilisée par une zone de parking et une surface commerciale. Le reste est occupé par un espace vert et un fond de jardin.

Le projet est bordé au nord par l'avenue Salengro (axe structurant de la commune), à l'Est par la rue St-Joseph (axe de desserte), au sud et à l'ouest par des jardins.

La zone est accessible depuis la rue Salengro au nord et depuis la rue St-Joseph à l'est. Les constructions alentours présentent des volumes en R+1+C.

Le principal enjeu est l'intégration architecturale, urbaine et paysagère du projet au sein du tissu bâti existant et notamment en frange de fonds de jardins.



La frange ouest le long de la rue St-Joseph

Accès au site

Trois accès à la zone seront aménagés de façon sécurisée. Ils seront dédiés à l'accès routier et piétonnier :

- 1 accès potentiel depuis la rue St-Joseph à l'est,
- 1 accès depuis la rue Salengro au nord,
- 1 accès au sud-est depuis la rue St-Joseph,

Ces accès pourront supporter la voirie de desserte.

Les carrefours créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers.

Voirie

Un principe de bouclage viaire de la zone devra être réalisé via la mise en place d'une voirie primaire. Cette voie prendra appui sur les accès précités. Les voiries créées devront être accompagnées de cheminements piétonniers et devront être mises en valeur par un traitement paysager.

Les voiries devront être sécurisées pour l'ensemble des usagers.

Déplacement doux

La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons et se raccordera au réseau viaire existant.

Organisation et implantation

A minima un secteur est ciblé comme privilégié pour l'aménagement de logements. Il s'agit de la frange Est du projet en bordure de la rue St-Joseph, qui est d'ores et déjà longée par des habitations. Il s'agit de reconstituer un front bâti. Il conviendra d'implanter les constructions avec un retrait minimum de 14m minimum depuis la limite d'emprise de l'avenue Salengro afin de conserver du relief et des respirations dans le tissu bâti.

Intégration paysagère et environnementale

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner et gérer les échanges visuels, il conviendra d'aménager une frange paysagère sur les limites des secteurs d'habitat existants : au nord, au sud et à l'est de la zone d'étude.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'infiltration des eaux, les espaces de stationnement devront être réalisés au moyen de matériaux perméables, dans le cas d'une réfection.

Equipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Programmation

Le secteur réservé à l'implantation de logements devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. La requalification de ce site pourra être entamée dès l'approbation du PLU. En effet, il est intégré à la première phase. Au minimum 15 logements seront à prévoir. La densité utilisée est une densité hors espaces publics. Il conviendra d'implanter à minima 30% de logements sociaux au sein de la zone.

III. L'absence d'atteinte aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La modification envisagée du PLU n'entraîne pas d'atteinte au projet d'aménagement et de développement durable, puisqu'il s'agit essentiellement d'adaptations réglementaires et d'une meilleure gestion de l'aménagement au sein de zones à urbaniser.

L'atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables, anciennement appelée atteinte à l'économie générale du plan est une notion qui a été définie comme telle : « un plan d'occupation des sols est un parti d'urbanisme, c'est-à-dire un ensemble de choix d'urbanisme qui ont leur cohérence. Il faut bien voir que les différents choix à faire pour l'élaboration d'un plan d'occupation des sols n'ont pas tous la même importance, et même, en réalité, des choix importants, il n'y en a qu'un nombre limité. Dans ces conditions, lorsqu'est remis en cause une des options d'urbanisme et que cette remise en cause a une incidence, même limitée, sur l'ensemble du plan, on peut dire qu'il y a modification de l'économie générale du plan »⁵.

Les notions d'atteinte à l'économie générale du plan et de d'atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables sont similaires. D'ailleurs, le juge administratif continue d'employer cette notion⁶. L'idée est de ne pas contrarier le « parti d'urbanisme » pris lors de l'élaboration du PLU.

L'atteinte à l'économie générale du plan peut être définie comme la remise en cause d'une option fondamentale du parti d'urbanisme ayant une incidence sur la vision d'ensemble qu'effectue le plan. Pour déterminer cette atteinte, la jurisprudence retenait deux principaux critères : l'importance de la zone touchée par rapport à l'ensemble du territoire couvert par le plan d'occupation des sols et l'importance et la nature des modifications introduites dans cette zone. Par exemple, le changement d'affectation de certains secteurs, avec redéfinition d'une zone d'aménagement concerté et la création de deux nouvelles ZAC est considéré comme une atteinte à l'économie générale du plan⁷. De même, une modification susceptible d'entraver l'activité agricole de la commune⁸ ou permettant l'implantation d'un supermarché⁹ est considérée comme telle.

En revanche, une légère modification des hauteurs avec maintien du coefficient d'occupation des sols¹⁰ ou encore « diverses altérations ne constituant, ni par chacune d'elles, ni dans leur ensemble, une modification du caractère de la commune¹¹ » ne constituent pas une atteinte à l'économie générale du plan ou du PADD.

En l'espèce, le projet ne remet pas en cause le projet d'aménagement et de développement durables et n'engendre pas d'incidence sur l'environnement, puisqu'il s'agit uniquement d'adaptations réglementaires mineures. L'ajout de pourcentage de logements sociaux sur plusieurs OAP permet de continuer à répondre à l'objectif « *d'assurer une mixité sociale sur le territoire, en fonction de l'existant* ». L'implantation en retrait permet également de sécuriser l'accès à la RD645, axe qui constitue « *une porte d'entrée et une vitrine du territoire* ».

⁵ Commissaire du gouvernement Bonichot, conclusions sur CE 7 janvier 1987 Pierre-Duplaix.

⁶ CAA Paris, 8 novembre 2007, Association syndicale du Front-de-Seine.

⁷ CE, 20 novembre 1987, Commune de Moissy-Cramayel.

⁸ CE, 2 décembre 1991, Commune La chaussée-Tirancourt.

⁹ CE, 6 février 1998, Falcy.

¹⁰ CE, 24 janvier 1994, Commune Lège-Cap-Ferret.

¹¹ CAA Lyon, 1ère chambre, 5 février 2002, société Grispy Apple's.

IV. Impact sur l'environnement

L'article L.104-3 du code de l'Urbanisme énonce les documents soumis à évaluation environnementale.

Pour les procédures d'évolution des documents d'urbanisme, il est précisé que : « Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration. »

En l'espèce, les modifications du document envisagées n'engendreront pas d'effet notable sur l'environnement, puisqu'il s'agit uniquement d'adaptations réglementaires et d'une meilleure gestion de l'aménagement au sein de zones à urbaniser.