



Communauté Urbaine d'Arras

COMMUNE D'ACHICOURT  
MODIFICATION n°3 DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME

## APPROBATION

*Note explicative*

*tenant lieu d'additif au rapport de présentation*

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire  
en date du 20 décembre 2018

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

Frédéric LETURQUE



# SOMMAIRE

---

---

<b>POINTS MODIFIES</b> .....	5
<b>1/ Modifications du Règlement – pièce graphique (plan de zonage)</b> .....	5
<b>2/ Modifications apportées au Règlement – pièce écrite</b> .....	7
<b>JUSTIFICATIONS</b> .....	8
<b>1/ Justification des règles applicables</b> .....	8
<b>2/ Justification du choix de la procédure</b> .....	10
<b>3/ Justification de la compatibilité avec les documents supra communaux</b> .....	11
<b>CONCLUSION</b> .....	13

# **Communauté Urbaine d'Arras**

## **Commune d'Achicourt**

### **3<sup>ème</sup> Modification du Plan Local d'Urbanisme**

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

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

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

Le Plan Local d'Urbanisme a été modifié une seconde fois le 13 février 2014 dans le but d'ajuster certaines règles inadaptées ou difficilement applicables, voire devenues illégales, et de modifier le plan de zonage pour corriger une erreur manifeste et mettre à jour le fond de plan cadastral.

Le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'une première procédure de Déclaration de projet approuvé le 17 décembre 2015. Elle a permis de mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme avec un projet d'intérêt général que constitue la création d'une caserne de pompiers.

Le Plan des servitudes du Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'une Mise à Jour le 22 décembre 2017 délimitant les périmètres des monuments historiques de l'ensemble formé par le faubourg d'Amiens British Cemetery, l'Arras Memorial et l'Arras Flying Services Memorial à Arras empiétant sur le territoire de la commune d'Achicourt.

Le présent dossier constitue la 3<sup>ème</sup> modification apportée à ce PLU. Il s'agit de continuer à mettre en cohérence des aménagements et des constructions récentes avec les projets en cours. Le dossier est piloté par la Communauté Urbaine d'Arras compétente en matière de planification.

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

- d'apporter une simplification dans les règles d'urbanisation de la zone économique afin de faciliter les projets d'implantation
- de modifier le plan de zonage afin d'une part de réduire l'emprise d'un emplacement réservé et d'autre part de reverser en zone urbaine mixte une habitation existante inscrite en zone économique.

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

- le Rapport de Présentation (additif),
- le Règlement – pièce écrite,
- le Règlement – pièce graphique
- Les documents techniques annexes (comprenant la liste des emplacements réservés)

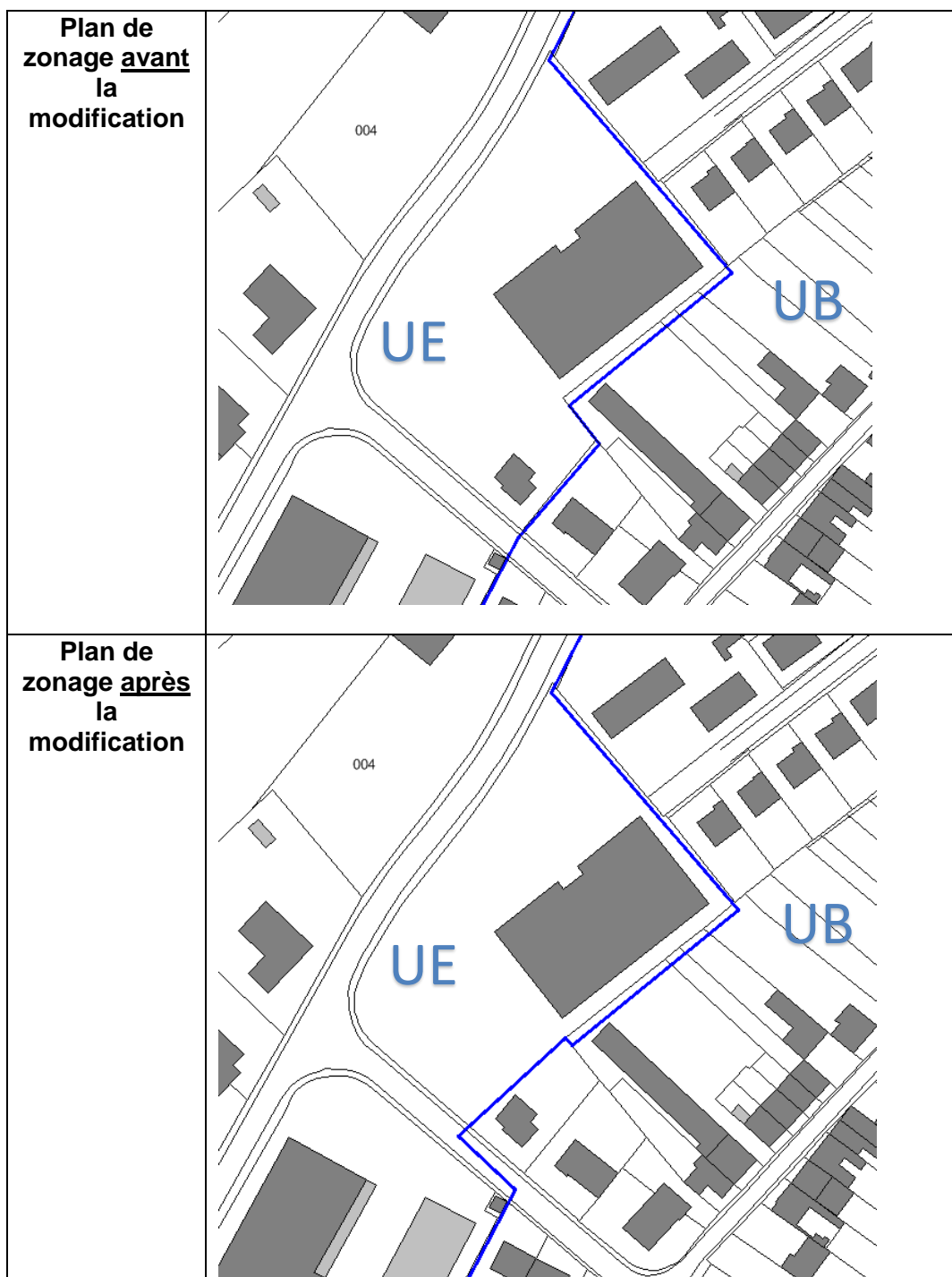
# POINTS MODIFIES

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

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

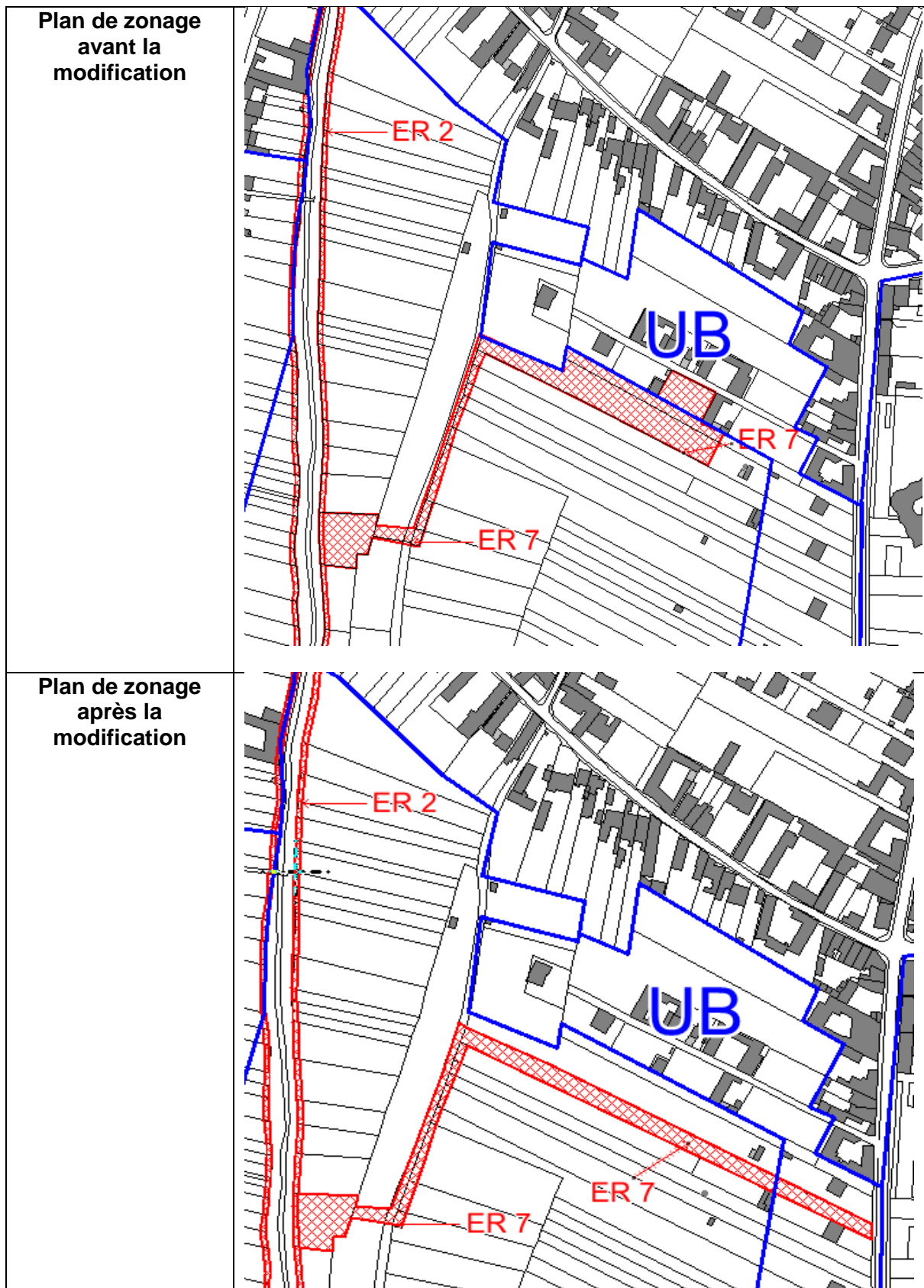
- **Changement de zonage concernant une partie de la parcelle AX19**

Cette parcelle est en partie déclassée de la zone économique UE et reclassée en zone urbaine mixte UB.



- **Modification de l'emplacement réservé n°7 au profit de la Commune d'Achicourt.**

Le plan de zonage sera corrigé en raison de l'acquisition par la ville de la parcelle BD 225, rue Marcel Delis à Achicourt.



## 2/ Modifications apportées au Règlement – pièce écrite

L'article UE est impacté par la présente procédure. Il s'agit d'apporter une simplification concernant la règle d'implantation des bâtiments économiques.

### ➤ Articles particuliers

- Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Article UE7 :	Concernant la règle d'implantation des bâtiments au sein du secteur UE
Règle avant modification : <ul style="list-style-type: none"><li>•</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Toutes constructions ou installations doivent être implantées à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment ou installation sans pouvoir être inférieure à 5m.</li><li>• Une marge de reculement minimum de 5 m doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites de zone. Cette marge doit être plantée dans les conditions fixées à l'article UE 13.</li></ul>
Règle après modification :	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Pour les établissements à destination d'activités industrielles</b>, toutes constructions ou installations doivent être implantées à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment ou installation sans pouvoir être inférieure à 5m.</li><li>• <b>Pour les établissements à destination d'activités artisanales</b>, toutes constructions ou installations doivent être implantées à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment ou installation sans pouvoir être inférieure à 3m.</li><li>• Une marge de reculement minimum de 5 m doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites de zone. Cette marge doit être plantée dans les conditions fixées à l'article UE 13.</li></ul>

# JUSTIFICATIONS

## 1/ Justification des règles applicables

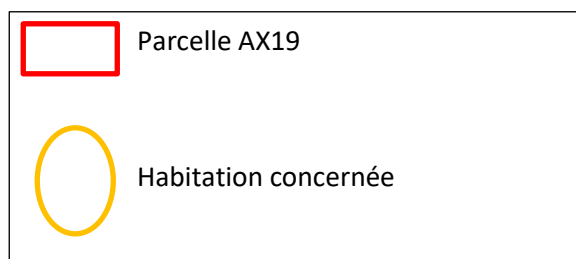
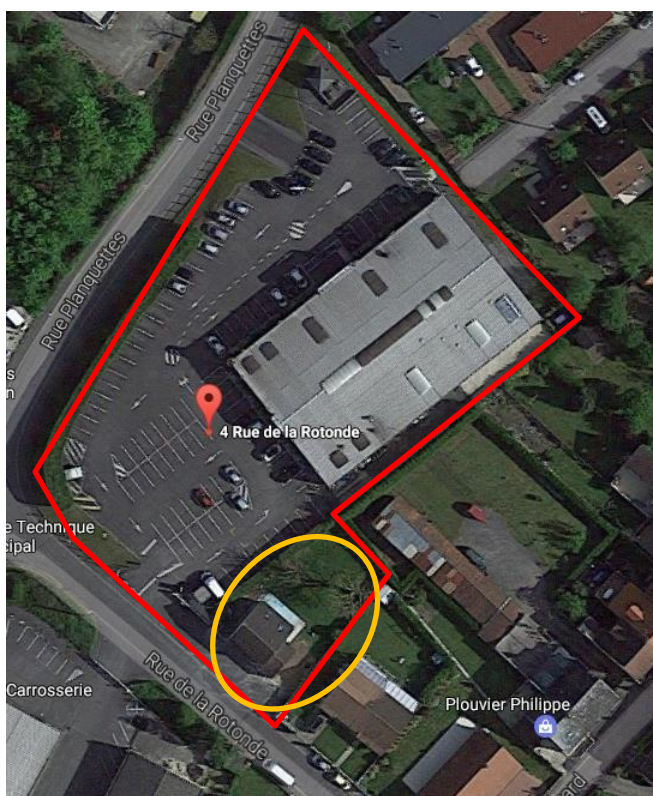
⇒ **Justification de la règle graphique (plan de zonage)**

- **Déclassement d'une partie de la parcelle AX19**

A l'exemple de la zone industrielle voisine, cette parcelle avait été classée en zone à vocation économique puisqu'elle comporte une activité ainsi qu'une maison de gardiennage. Aujourd'hui l'habitation ayant été revendue indépendamment de l'activité, le propriétaire souhaite réaliser une extension des travaux de confort et d'entretien, des aménagements interdits au sein de la zone UE.

Aussi cette habitation se trouvant dans le prolongement naturel de la zone mixte, son déclassement de la zone UE est préconisé au profit de la zone UB.

### Localisation du projet :



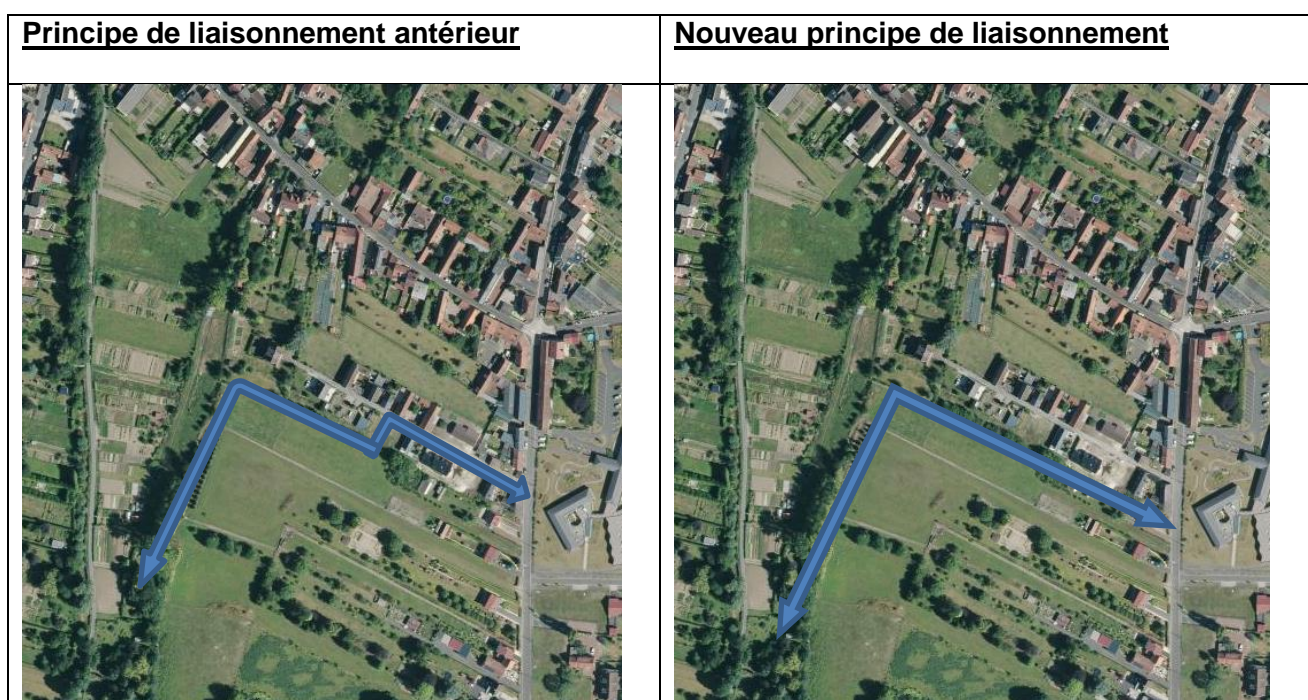


- **Modification de l'emplacement réservé n°7 au profit de la Commune d'Achicourt**

Le Plan Local d'Urbanisme possède un Emplacement Réservé, numéroté 07 au profit de la commune d'Achicourt, inscrit afin de créer un cheminement piéton permettant de relier la vallée du Crinchon à la rue Marcel Delis.

Le plan de zonage sera corrigé en raison de l'acquisition par la ville de la parcelle BD 225, rue Marcel Delis à Achicourt. Cette acquisition rend possible la réalisation du cheminement piéton initialement prévu sur la parcelle voisine.

Cette acquisition remet donc en question le tracé initial du cheminement piéton envisagé (plus au sud) sur la parcelle. L'Emplacement réservé n'apparaît donc plus nécessaire et la Commune souhaite lever la prescription



⇒ **Justification de la règle écrite**

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

<b>Articles UE7</b>	<b>Ajout d'une différence concernant les règles de recul des constructions et installations selon leur destination industrielle ou artisanale</b>
Justificatif :	La différenciation entre les destinations permet de favoriser le développement économique artisanal de la zone (application d'un retrait de 3m par rapport aux limites séparatives pour les constructions à destination artisanale permet une densification plus importante et un renforcement des possibilités d'extension pour lutter contre la vacance) tout en préservant une règle pour limiter les nuisances et les accidents de sécurité, potentiellement plus importants pour les bâtiments à destination industrielle (application d'un retrait de 5m par rapport aux limites séparatives pour les constructions à destination industrielle)

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

Selon les articles L153-36 et L153-31 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut intervenir pour modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions

Et à condition :

- que ne soit pas changées les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- que ne soit pas réduit un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- que ne soit pas réduite 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.

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

### **1. Remise en cause des orientations définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

La modification du PLU ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et notamment aux objectifs énoncés dans ce cadre :

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

La modification du Règlement, partie écrite et partie graphique (plan de zonage) apportent des modifications ponctuelles ne touchant pas l'ensemble des zones du PLU et n'affectant pas les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le présent projet de modification du PLU n'entraîne pas de changement des orientations du PADD.

### **2. Réduction un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière :**

La présente modification ne réduit pas d'Espace Boisé Classé, zone agricole ou zone naturelle et forestière.

### **3. Evolution des risques et nuisances :**

La présente modification n'entraîne aucune réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances,

Au regard de cette analyse, la procédure de modification du PLU est donc la procédure appropriée, conformément aux articles L153-36 et L153-31 du Code de l'Urbanisme.

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

Selon l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme, les PLU sont compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer
- 3° Les plans de déplacements urbains
- 4° Les programmes locaux de l'habitat
- 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes

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

La Commune fait partie du Syndicat d'Etudes de la Région d'Arras en charge du SCoT depuis son entrée dans le District d'Arras dès 1965, entité qui a précédé l'installation de la Communauté urbaine d'Arras. La commune est couverte par le SCoT de la Région d'Arras, approuvé le 20 décembre 2012.

Le Syndicat d'Etudes de la Région d'Arras en charge du SCoT (SCOTA) sera consulté sur le dossier en tant que personne publique associée à cette procédure.

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

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

### **3) Les plans de déplacements urbains**

La Communauté urbaine d'Arras n'est pas dotée à ce jour d'un Plan de Déplacements Urbains opposable aux tiers.

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

La Commune est concernée par le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2014-2020 de la Communauté urbaine d'Arras.

La présente modification ne concerne pas et ne remet donc pas en cause la thématique de production communautaire de logements.

### **5) Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes**

La commune n'est pas concernée par une zone de bruit des aérodromes.



## CONCLUSION

---

---

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

Ces changements apportés visent principalement à poursuivre le renouvellement urbain de la Commune et notamment en fonction des nouveaux projets, en accord avec les principes du Développement Durable.

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