



Communauté Urbaine d'Arras

COMMUNE DE BEAUMETZ LES LOGES

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

***Note explicative
tenant lieu d'additif au rapport de présentation***

Vu pour être annexé à l'arrêté du Président de la Communauté
Urbaine d'Arras en date du

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

Pascal LACHAMBRE

SOMMAIRE

I. PREALABLE	3
II. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 DU PLU.....	3
A. OBJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	3
B. POINT DU PLU MODIFIE	4
C. INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	6
III. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE	7
IV. JUSTIFICATIONS DE LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT ET LE PLH	7
IV. PIECE DU PLU MODIFIEE.....	8

I. PREALABLE

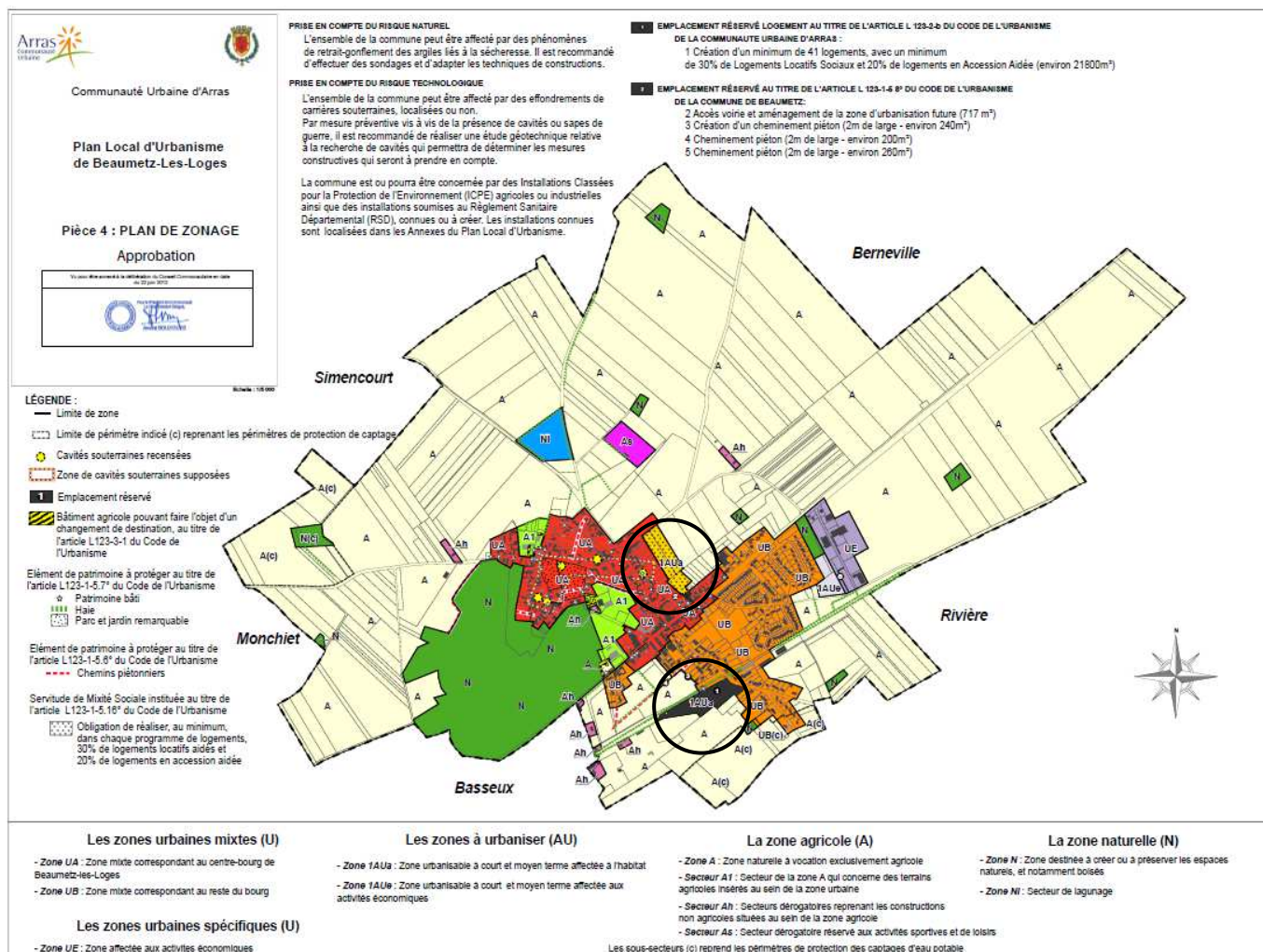
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Beaumetz-les-Loges approuvé le 22 juin 2012 a déjà connu une évolution avec une Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 15 décembre 2016 qui avait pour objet l'extension d'une entreprise de la zone d'activités (Zone UE). La procédure engagée ici est la première modification simplifiée.

La présente note sera intégrée au dossier de consultation du public annexé à l'arrêté du Président de la Communauté Urbaine Arras et constituera un additif au rapport de présentation du PLU après la délibération d'approbation.

II. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 DU PLU

A. Objet et justification de la modification simplifiée

Cette modification porte sur le règlement des zones 1AUa : - Zone des Ecoles
- Zone UNEAL



Ces zones font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui s'imposent à tout projet d'aménagement ou de construction dans un rapport de compatibilité et qui garantissent ainsi une approche d'ensemble et cohérente du développement des sites en questions.

De par l'écriture du règlement, chacune de ces deux zones devaient obligatoirement faire l'objet d'une opération d'ensemble, menée d'un seul tenant : « *Sont autorisées, sous réserve de prendre la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, d'un seul tenant et respectant les Orientations d'Aménagement par secteur, reprises notamment au sein du rapport de présentation, les occupations et utilisations du sol suivantes : ...* », c'est à dire faire l'objet d'un unique permis de construire ou d'aménager pour l'ensemble du site.

La présente procédure de modification simplifiée du PLU vise à faire évoluer ce principe.

Il s'agit :

- De permettre un phasage des opérations d'aménagement de la commune et ainsi faciliter son développement, plusieurs permis de construire ou d'aménagement successif pour une réalisation en plusieurs phases pouvant alors être déposés.
- D'autoriser potentiellement les projets structurants de la commune sans être contraint par la réalisation de l'ensemble de la zone concernées par cette implantation. Par exemple, la réalisation d'équipements publics pourraient être envisagée dans un calendrier différent de celui du reste de l'opération.

Cette modification apportera donc d'avantage de marge de manœuvre à la fois à la commune mais aussi aux aménageurs dans la réalisation des opérations, tout en gardant les grandes lignes directrices données par l'orientation d'aménagement. Il est en effet indispensable de conserver la vision d'ensemble, de maintenir la cohérence d'aménagement dictée par les Orientations d'Aménagement, mais aussi de faciliter la mise en œuvre de projet sur la commune , identifiée comme pôle relais sur le territoire communautaire.

B. Point du PLU modifié

Un seul point est modifié par la présente procédure au niveau du règlement :

« ARTICLE 1AUa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Condition d'ouverture à l'urbanisation

Sont autorisées, sous réserve de prendre la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, d'un seul tenant et respectant les Orientations d'Aménagement par

secteur, reprises notamment au sein du rapport de présentation, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'habitation de la zone 1AUa dite UNEAL dans le respect des dispositions suivantes :

Au titre de l'article L123-2b du Code de l'Urbanisme, chaque programme de logements devra obligatoirement réaliser, au minimum, 41 logements dont 30% de logements locatifs aidés et 20% de logements en accession sociale. Les constructions sont comptées à l'arrondi inférieur.

Sous réserve de prendre la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble **ou d'être réalisée au fur et à mesure de la viabilisation par les réseaux, d'un seul tenant et d'être compatible avec** les Orientations d'Aménagement par secteur, reprises notamment au sein du rapport de présentation, **sont autorisées** les occupations et utilisations du sol suivantes :

~~Sont notamment autorisés sous réserve du respect de condition spéciale :~~

- les constructions à destination d'habitation de la zone 1AUa dite des Ecoles dans le respect des dispositions suivantes :

- Respecter une densité minimum de 18 logements
- Avoir une programmation d'au minimum 30% de logements locatifs aidés et 20% de logements en accession sociale au global au titre de l'article **L123-1-5.16° du Code de l'Urbanisme**.

La possibilité est donnée de réaliser une programmation par phase qui pourront comprendre chacune 25% de logements locatifs aidés et 15% de logements en accession sociale au minimum.

- les établissements à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie ou d'explosion) ou de nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

- les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux réalisés dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues ou liés à la réalisation de bassins destinés à défendre les biens contre les incendies.

- les équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

C. Incidence de la modification sur l'environnement

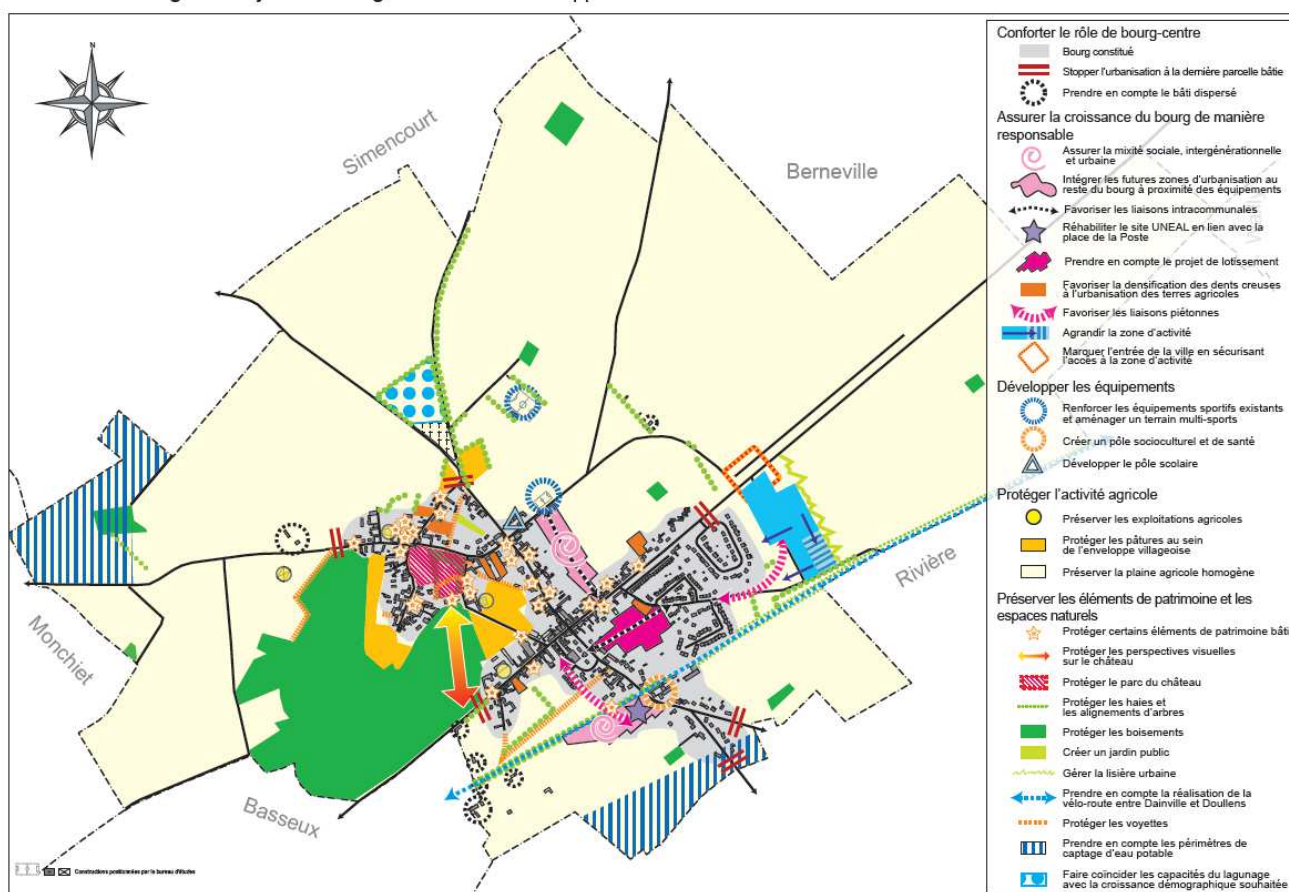
La modification n'a pas d'incidence sur l'environnement du PLU étant donné qu'il s'agit de faciliter la réalisation de projets d'urbanisation actuellement autorisés dans le règlement et les orientations d'aménagement.

D'une part, le parti d'aménagement de la zone 1AUa n'est pas remis en causes : les orientations d'aménagement sont conservées.

D'autre part, les orientations du PADD reprises ci-après ne sont pas remises en questions.

« L'intégration des futures zones d'urbanisation au reste du bourg », « Les liaisons intercommunales » et « la mixité sociale, intergénérationnelle et urbaines » restent des priorités.

Beaumetz les Loges - Projet d'Aménagement et de Développement Durable



III. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Selon les articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, entrés en vigueur au 1^{er} janvier 2016, la procédure de modification d'un PLU est utilisée en dehors des cas où une révision s'impose.

Le présent projet ne remettant pas en cause les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ne réduisant pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, ou encore une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, il relève bien du champ de la procédure de modification.

Par ailleurs, l'objet de la présente procédure ne figure pas dans les cas cités à l'article L153-41 du code de l'urbanisme nécessitant d'avoir recours à une procédure de modification soumise à enquête publique, la procédure de **modification simplifiée du PLU** prévue à l'article L153-45 du code de l'urbanisme est donc justifiée et adaptée.

IV. JUSTIFICATIONS DE LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT ET LE PLH

- Cette modification simplifiée ne va pas à l'encontre des orientations fixées par le SCOT de la Région d'Arras approuvé le 20 décembre 2012 et modifié le 15 janvier 2014 qui indique dans son PADD et son DOO les orientations suivantes:

Axe 5 : Optimiser le développement pour réduire la consommation d'espace et assurer la vitalité des centres des villes, bourgs et villages (p39 du PADD)

3.3. Développer les équipements et services dans le cadre d'une offre complémentaire entre l'espace rural et urbain (p110 du DOO)

b) Pôles relais : les services et équipements intermédiaires et complémentaires à ceux de l'agglomération. (p111 du DOO)

Anticiper les besoins spécifiques et les équipements à programmer (p112 du DOO)

5.3. Accroître l'intensité urbaine et améliorer la qualité des aménagements et des constructions pour des opérations plus intenses et novatrices (p145 du DOO)

- La vocation principale de la zone 1 AUa à vocation d'habitat n'est pas remise en question et la présente procédure ne modifie pas le rapport de compatibilité avec le PLH de la Communauté Urbaine d'Arras approuvé le 19 décembre 2013, justifié lors de

l'approbation du PLU en vigueur.

IV. PIECE DU PLU MODIFIEE

La pièce suivante du PLU est modifiée :

- le règlement : modification intervenant à l'article 1AUa 2