



Commune de
Flines-les-Râches

Plan Local d'Urbanisme
Modification n°1



Notice de présentation

Etude réalisée par :



Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
251 rue Clément Ader - Bât. B
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28



www.auddice.com



1. AVANT - PROPOS

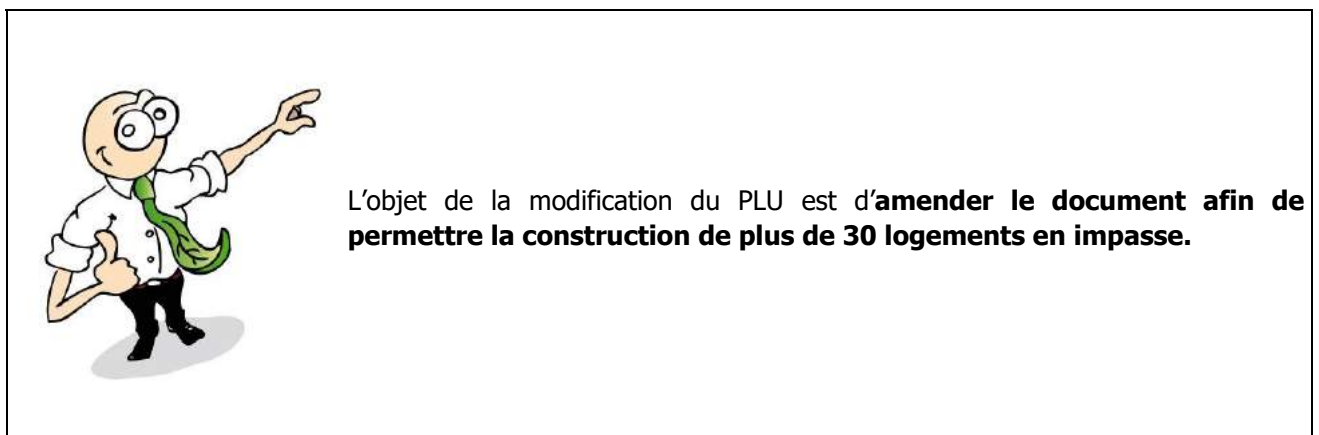
Le PLU constitue le document de base de la planification urbaine. Il fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune (règles générales d'utilisation des sols et règles de construction). Il a pour rôle de déterminer l'affectation principale des sols par zone et de définir les règles qui devront s'appliquer de manière générale et dans chaque zone. C'est le document sur la base duquel sont instruites les demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol (Permis de Construire, Déclarations Préalables, Permis d'Aménager, etc.).

Le dossier du PLU actuel se compose de six documents :

- ⇒ le rapport de présentation établit un état des lieux, expose les objectifs et justifie les options d'aménagement retenues dans le PLU ;
- ⇒ le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ;
- ⇒ les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les conditions d'aménagement des zones de développement de nouveaux quartiers ;
- ⇒ le règlement graphique porte information des limites de zonage, des réservations pour équipement public, de la localisation des espaces boisés classés et des servitudes d'urbanisme ;
- ⇒ le règlement écrit fixe les règles applicables aux terrains dans les diverses zones du territoire ;
- ⇒ les annexes contiennent des documents écrits et graphiques tels que la liste des emplacements réservés pour les équipements publics, la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, les prescriptions d'isolation acoustique.

La commune de Flines-lez-Râches est dotée d'un **Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 26/01/2007 puis révisé par révision simplifiée le 12 juillet 2011.**

Depuis le 01 septembre 2016, la commune de Flines-lez-Râches, l'Etat, la Communauté d'Agglomération du Douaisis, l'Etablissement Public Foncier et l'Association Régionale pour l'habitat sont signataires d'un Contrat de Mixité Sociale¹ (CMS) dont l'objectif est de permettre à la commune de se doter de moyens permettant d'opérer un rattrapage de son déficit en Logements Locatifs Sociaux. L'objectif de la présente modification est d'amender le règlement de la zone U afin de favoriser la mobilisation du foncier identifié dans le CMS.



¹ Le CMS est annexé à la Notice de Présentation



2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION

Les procédures de modification et de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme sont fixées **par les articles L153-36 à L153-48** du Code de l'urbanisme de la manière suivante :

Code de l'urbanisme - Partie législative - Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme - Titre V : Plan local d'urbanisme - Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme :

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) :
Sous réserve des cas où une révision s'impose en application 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.

Article L153-37 du Code de l'Urbanisme (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) :
La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38 du Code de l'Urbanisme (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) :
Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39 du Code de l'Urbanisme (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) :
Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40 du Code de l'Urbanisme (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) :
Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.



Sous-section 1 : Modification de droit commun

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) :
Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Article L153-42 du Code de l'Urbanisme (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) :
Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-43 du Code de l'Urbanisme (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) :
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.

Article L153-44 du Code de l'Urbanisme (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) :
L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Sous-section 2 : Modification simplifiée

Article L153-45 du Code de l'Urbanisme (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) :
Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-46 du Code de l'Urbanisme (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) :
Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.



Article L153-47 du Code de l'Urbanisme (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) :

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.

Article L153-48 du Code de l'Urbanisme (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) :

L'acte approuvant une 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.

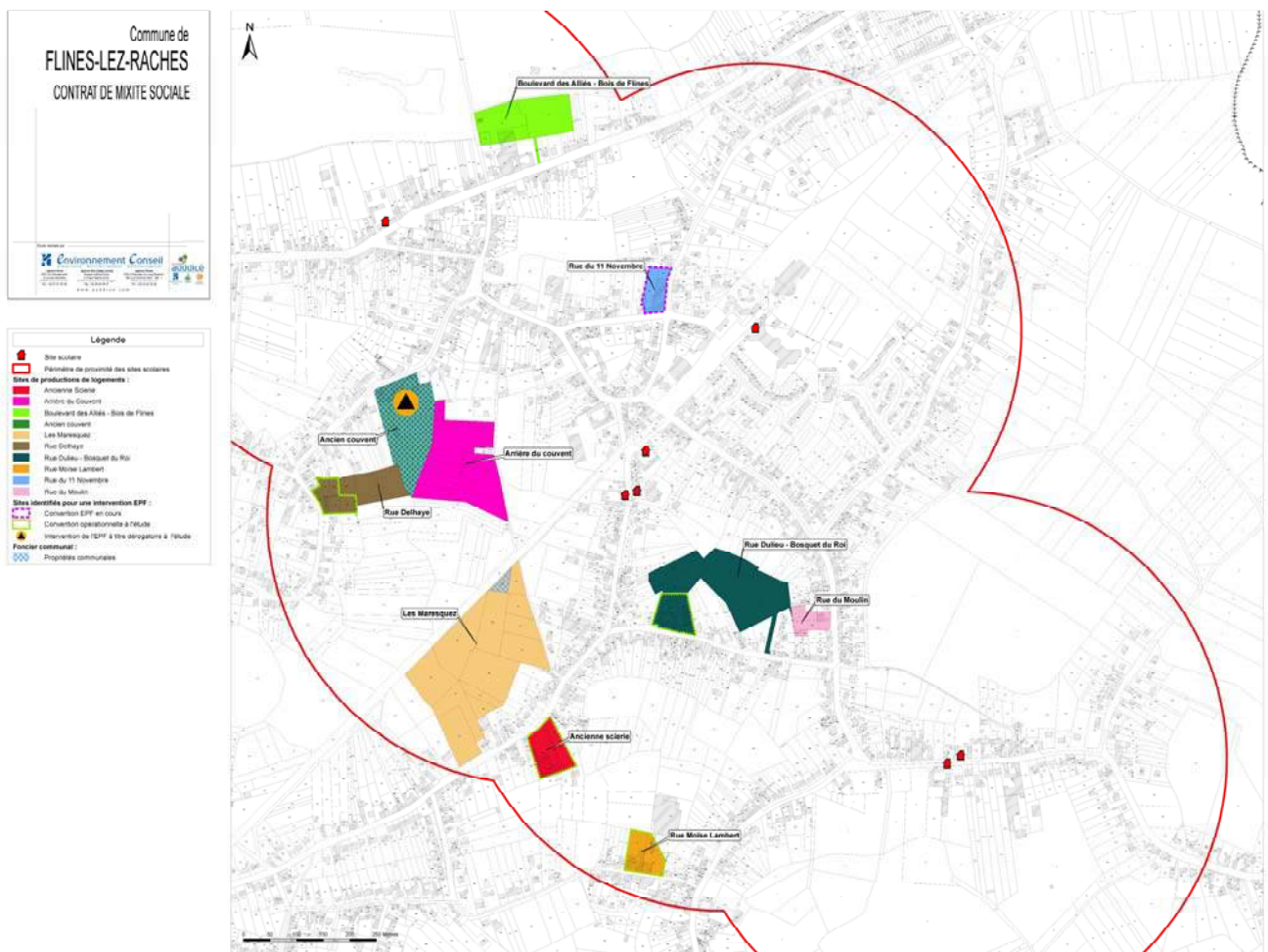


3. OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

OBJET ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU

Suite à la signature d'un Contrat de Mixité Sociale (CMS) le 1^{er} septembre 2016 dont l'objectif est de permettre à la commune de procéder au rattrapage du déficit du nombre de logements locatifs sociaux sur la commune, les élus ont lancé un appel à projet permettant de requalifier le couvent et son foncier en projet urbain mixte. La commune fait également l'objet de plusieurs autres projets sur des terrains situés en zones U au PLU et identifiés au CMS comme support de production de logements locatifs sociaux (pas exclusivement afin de préserver une mixité sociale à l'échelle de chaque opération, de chaque quartier).

En effet, le CMS a identifié plusieurs espaces fonciers destinés à la réalisation de logements locatifs sociaux. Ces espaces sont identifiés sur la carte ci-dessous. Le projet de révision générale du PLU actuellement en cours de réalisation sera terminé et applicable à la fin de l'année 2017. Or plusieurs projets sont confrontés à des difficultés d'émergence en lien avec une règle du PLU actuel qui interdit toute impasse desservant plus de 30 logements. Cette règle compromet l'atteinte des objectifs du Contrat de Mixité Sociale à court, moyen et long termes et nécessite la présente modification afin de commencer à mobiliser le foncier identifié dans le CMS.



La présente modification propose donc d'amender le règlement du PLU afin de faire évoluer la règle concernant les impasses. Toutefois, le PLU doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Douaisis. Ce document a été approuvé le 19 décembre 2007 et modifié le 20 septembre 2011. En effet, l'orientation 3.2.2 – Limiter la consommation d'espace indique que des liaisons avec les quartiers limitrophes doivent être imaginées afin d'éviter l'enclavement des nouveaux quartiers. En application du SCOT, le recours



aux impasses ne doit pas être la norme mais simplement une alternative à une impossibilité technique de réaliser une voie en bouclage.

LES AMENDEMENTS DES PIÈCES DU PLU

Conformément aux éléments présentés dans le chapitre précédent, **le règlement écrit est la seule pièce du PLU faisant l'objet d'un changement de son contenu.**

Les changements apparaissent en rouge sur les pages suivantes du règlement. Les éléments rouges barrés sont les éléments supprimés, les autres éléments rouges sont les éléments ajoutés.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3- LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1°/ Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/ Voirie

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres, avec une chaussée de 5 mètres minimum. Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement en garantissant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

Les voies en impasse sont interdites sauf dans le cas d'impossibilités techniques dûment justifiées de réalisation d'un bouclage. Dans le cas d'une impasse, la recherche systématique d'un bouclage piétonnier sera réalisée. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre les cheminements doux en direction d'une ou plusieurs voies existantes et à tout véhicule (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. ~~Les nouvelles voies en impasse ne pourront desservir plus de 30 logements.~~

Les autres articles du règlement de la zone U et les autres pièces du PLU ne sont pas modifiés.



4. LES JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA MODIFICATION DU PLU

Le tableau ci-dessous reprend le Code de l'Urbanisme concernant **les possibilités de révisions et de modifications des documents d'urbanisme**. Son objet est de montrer que le choix de la modification du PLU était adapté aux éléments amendés dans le PLU.

Article	Code de l'Urbanisme	Justifications
L153-31	Révision si : - Changement des orientations du PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances	Le projet de modification du règlement écrit ne change pas les orientations du PADD. Le projet ne réduit aucun EBC, aucune zone A, aucune zone N et ne réduit aucune protection. Il n'induit pas de graves risques de nuisances. La révision n'est donc pas nécessaire pour réaliser les amendements envisagés dans le PLU.
L153-36	Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L153-31 : Le PLU peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.	Le projet amende uniquement le règlement écrit. Il entre par conséquent dans ce cas.
L153-41	Si le projet a pour effet : - De majorer les droits à construire de plus de 20 % - De diminuer les possibilités de construire - De réduire la surface d'une zone U ou AU Il est soumis à enquête publique	Le projet de modification ne concerne qu'un amendement relatif aux impasses. Cet amendement ne majore pas les droits à construire de plus de 20% sur l'ensemble de la zone U, il ne diminue pas les possibilités de construire et ne réduit pas la surface d'une zone U ou AU puisque qu'il n'amende pas le règlement graphique.
L153-45	En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.	Le projet n'entre pas dans le cas de l'article L153-41. Il peut donc faire l'objet d'une procédure simplifiée.

Le projet de modification :

- **ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU** puisqu'il ne propose aucun amendement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- **ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone naturelle et forestière, ni une protection édictée** en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- **ne comporte pas de graves risques de nuisance.**
- ne concerne qu'un amendement relatif aux impasses. Cet amendement peut majorer les droits à construire de plus de 20% sur certaines parcelles inscrites en zone U.

En application des articles **L153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme**, la procédure adaptée est donc bien **la modification du PLU**.



5. ANNEXES
