



Modification simplifiée
Plan Local d'Urbanisme
ECAILLON

Notice explicative

Sommaire

<i>Sommaire</i>	1
I. Introduction : la procédure de modification simplifiée du PLU.....	2
II. Situation géographique et administrative de la commune	4
1. Contexte général.....	4
2. Documents supra-communaux	4
III. Objet et justification de la procédure de modification simplifiée	6
a. Les justifications	6
b. Conséquence dans le règlement	7
IV. Impact sur l'environnement	9

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).

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

- Une majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, 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 continue en énonçant :

« 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. ».

L'article L.153-46 dispose : *« 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. ».

En l'espèce, la procédure consiste à : modifier l'article au sujet du stationnement dans le règlement.

La procédure correspondante est donc **la modification simplifiée, sans enquête publique.**

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

L'article L.153-47 détaille ensuite le déroulement de la procédure de la modification simplifiée :

« 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 ».

II. Situation géographique et administrative de la commune

1. *Contexte général*

Ecaillon se situe dans le département du Nord, à proximité de Douai. Les communes limitrophes sont Pecquencourt, Bruille-lez-Marchiennes, Masny, Auberchicourt.

La commune dispose d'un territoire d'une superficie de 4 km², pour une population totale de 1937 habitants en 2017. La densité y est de 484 habitants par km².

Elle est rattachée administrativement à l'arrondissement de Douai.

La commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale, la Communauté de communes Cœur d'Ostrevent, qui regroupe 20 communes pour une population de 71 195 habitants (en 2016).

2. *Documents supra-communaux*

Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles avec les orientations de documents, lois qui ont une portée juridique supérieure. La hiérarchie des normes pour les PLU est définie par l'article 13 de la loi portant engagement national pour l'environnement 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.

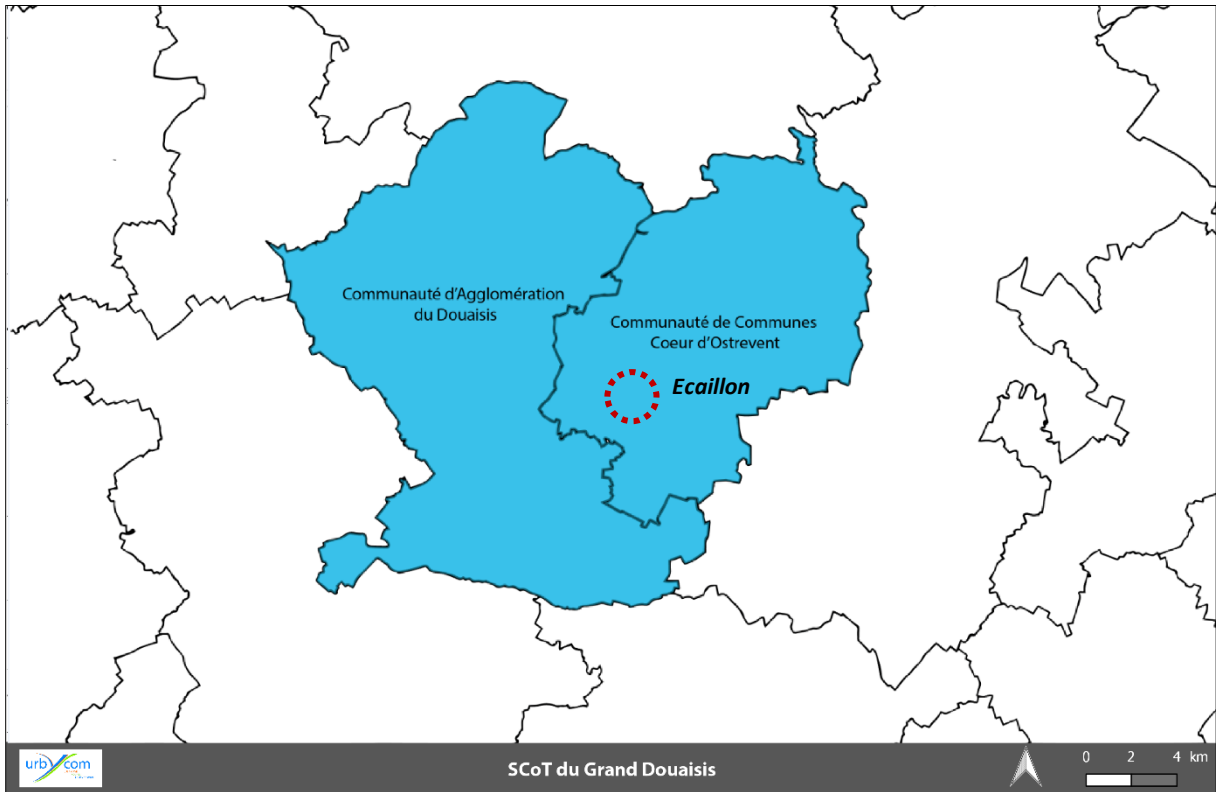
Remarque : La prise en compte, ou en considération, des autres documents d'urbanisme ou relatifs à l'environnement, est une exigence moins forte que l'observation d'un rapport de compatibilité. Il s'agit de faire en sorte que les objectifs énoncés dans le PADD et traduits sous forme prescriptive dans les orientations d'aménagement soient établis en toute connaissance des finalités propres à ces documents.

Les documents supra-communaux concernant la commune d'Ecaillon :

Mise en compatibilité du PLU avec :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (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) Scarpe Aval.

Ecaillon dans le périmètre du SCoT du Grans Douaisis



III. Objet et justification de la procédure de modification simplifiée

L'objectif de la modification du Plan Local d'Urbanisme est de modifier le règlement du PLU au sujet des places de stationnement dans la zone 1AU.

En effet, le règlement actuel impose, dans les projets à destination principale d'habitation, la réalisation de 3 places de stationnement automobile par tranche de 5 logements pour les visiteurs. Toutefois, la municipalité souhaite réduire le nombre de places de stationnement à prévoir pour les visiteurs.

De plus, un paragraphe sera ajouté dans le même article, ce dernier est issu du code de l'urbanisme afin de préciser les règles de stationnement que le règlement ne peut pas modifier.

a. *Les justifications*

La réduction du nombre de places de stationnement ne concerne que les places de stationnement dédiées aux visiteurs, dans le cadre des projets à destination principale d'habitation. Le règlement actuel indique que « *pour les projets à destination principale d'habitation, il sera prévu à l'usage des visiteurs au minimum 3 places de stationnement automobile par tranche de 5 logements.* ».

L'objectif de la modification est de changer ce paragraphe et de réduire le nombre de places ainsi que le nombre de logements. La commune souhaite prévoir au minimum 1 place de stationnement automobile par tranche de 4 logements.

La commune souhaite que les futures zones de projet à destination principale d'habitation soient toujours pourvues de parkings pour les visiteurs, mais que ces derniers soient moins imposants. En effet, en limitant légèrement la réalisation de places dédiées au stationnement, les surfaces de parking seront moins importantes.

En réalisant cette modification, la commune souhaite trouver le bon équilibre entre les zones de stationnement, les zones dédiées à de l'espace vert et les zones dédiées aux logements, dans le cadre des nouveaux projets d'aménagement.

Enfin, la commune souhaite profiter de cette modification de l'article 12, pour ajouter un paragraphe issu du code de l'urbanisme, précisant les règles à respecter au sujet de la réalisation des places de stationnement lors de la construction de nouveaux projets. Il provient de l'article L151-34 et L151-35 du code de l'urbanisme. Le paragraphe est le suivant :

« Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;

2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;

3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. ».

b. Conséquence dans le règlement

Le règlement de la zone 1AU va être modifié de la manière suivante :

Règlement avant modification	Règlement après modification
<p>ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT</p> <p>A. Principe général</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à la mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.</p> <p>Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.</p> <p>B. Nombre de place de stationnement exigé</p> <ol style="list-style-type: none">1) Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement (couvertes ou à ciel ouvert). Cette disposition s'applique en cas de division d'immeubles en plusieurs logements, mais pas en cas de changement de destination de construction destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, en construction d'habitation.2) En sus, pour les projets à destination principale d'habitation, il sera prévu à l'usage des visiteurs au minimum 3 places de stationnement automobile par tranche de 5 logements.3) Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des	<p>ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT</p> <p>A. Principe général</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à la mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.</p> <p>Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.</p> <p>B. Nombre de place de stationnement exigé</p> <ol style="list-style-type: none">1) Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement (couvertes ou à ciel ouvert). Cette disposition s'applique en cas de division d'immeubles en plusieurs logements, mais pas en cas de changement de destination de construction destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, en construction d'habitation.2) En sus, pour les projets à destination principale d'habitation, il sera prévu à l'usage des visiteurs au minimum 3 1 places de stationnement automobile par tranche de 5 4 logements.3) Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des

véhicules de livraison et de service.
Toutefois, pour les commerces de détail et de service s'implantant dans un bâti existant, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement.

véhicules de livraison et de service.
Toutefois, pour les commerces de détail et de service s'implantant dans un bâti existant, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement.

Pour rappel :

Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;

2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;

3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

IV. Impact sur l'environnement

L'article L.104-3 du code de l'Urbanisme énonce les documents soumis à évaluation environnementale. Ici, la commune n'est pas concernée par une évaluation environnementale systématique.

Cependant, depuis une décision du Conseil d'Etat du 19 juillet 2017, toutes les procédures d'évolution des documents d'urbanisme, sont soumises à la rédaction d'un formulaire cas par cas à transmettre à la DREAL. La prise en compte de l'environnement sera donc développée dans ce dossier.