

Département du Nord
Commune de
Walincourt-Selvigny



P.L.U
Plan Local d'Urbanisme

Projet de modification simplifiée n°1

Notice explicative

Exposé des motifs des changements apportés dans le cadre de la procédure de modification simplifiée

Dossier mis à la disposition du public du ... au ...

Révision du PLU approuvé par délibération du conseil municipal	11 mai 2017
Modification simplifiée approuvée le	

SOMMAIRE

1	Objet de la modification simplifiée	3
1.1	Cadre juridique de la modification simplifiée.....	3
1.2	Exposé des motifs et justification de la modification simplifiée	4
2	Impact de la modification simplifiée sur le règlement	6
3	Annexe 1 : nouveau règlement après modification simplifiée.....	8

1 Objet de la modification simplifiée

1.1 Cadre juridique de la modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est créée par les articles 1^{er} et 2^{ème} de la loi n°2009-179 du 17 février 2009, pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés modifiant ainsi l'article L.123-13 du code de l'urbanisme qui précise les différentes procédures relatives au PLU. Les modalités d'application de cette nouvelle procédure ont été précisées **par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatifs à la partie législative et à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme** ;

Conformément à l'ordonnance précédemment citée, la procédure de modification est désormais définie par les articles L.153-45 et L153-47 du code de l'Urbanisme :

Article L.153-45 :

« 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 L.153-47 :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L.123-7 et L123-9 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.

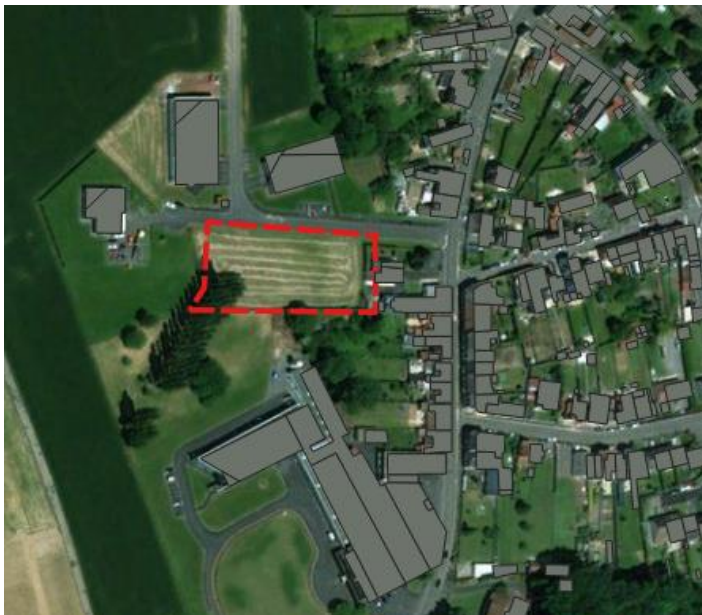
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public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

La procédure de modification simplifiée peut être utilisée si la procédure d'évolution du PLU :

- Ne nécessite pas de changer le PADD ;
- N'induit pas une réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne permet pas de réduire un espace agricole ou une zone naturelle forestière ;
- Ne permet pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Ne diminue pas les possibilités de construire ;
- N'induit pas la réduction d'une surface urbaine ou à urbaniser ;
- A pour objet de rectifier une erreur matérielle ;
- A pour effet de majorer de moins de 50% les possibilités de construction dans un secteur pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux ;
- A pour effet de majorer de moins de 30%, dans le cas général, ou de moins de 20%, dans une zone protégée pour le paysage ou le patrimoine, les possibilités de construction pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipement performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

1.2 Exposé des motifs et justification de la modification simplifiée

La présente procédure de modification simplifiée est engagée afin de permettre la réalisation d'un projet de logements destinés aux personnes âgées dont le permis de construire a été déposé le 23 juin 2018 et délivré le 20 septembre 2018.



Plus précisément, le projet visé par la présente modification concerne un projet de construction de deux colocations pour personnes âgées et de deux logements destinés à des auxiliaires de vie au service des colocataires, dont le permis de construire a été délivré avec une destination d'équipement d'intérêt collectif au regard de sa dimension sociale et économique.

Toutefois, l'article L.281-1 créée par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique qui définit l'habitat inclusif destiné aux personnes âgées et handicapées en dresse les principes (cahier des charges national qui définit les principes d'un projet de vie sociale partagé). Désormais, les projets d'habitat inclusif ne sont donc plus considérés comme des équipements d'intérêt collectif mais comme des projets d'habitation.

Par conséquent, suite au permis de construire délivré le 20 septembre 2018, une modification est nécessaire afin d'intégrer les nouvelles dispositions issues de la loi ELAN. Cette modification ne peut intervenir sans une modification préalable du zonage du PLU.

En outre, il convient de rappeler que le diagnostic socio-démographique réalisé au titre du PLU identifie un vieillissement de la population sous le prisme de plusieurs indicateurs :

- Un solde naturel très faible ;
- Une part des plus de 60 ans supérieure à celle observée sur les échelons supérieurs (EPCI et département) ;
- Un indice de jeunesse proche de 1 (pour mémoire, plus l'indice de jeunesse est bas, moins le renouvellement de population via le solde naturel est couvert).

En synthèse, les premiers enjeux identifiés au sein du PLU concernant la population sont « *Appréhender le vieillissement de la population et adapter l'offre de services, d'habitat...* ».

Cette analyse est issue des données disponibles de l'INSEE pour l'année 2010. A la lecture des dernières données disponibles pour la commune (Source : Insee, RP2016 exploitation principale, géographie au 01/01/2019) sur l'année 2016, l'indice de jeunesse demeure très faible (1,1). Les indicateurs démographiques quant à eux illustrent une augmentation du solde naturel depuis 2010. La part des plus de 60 reste tout de même élevée (24,6 % contre 24,2 sur l'intercommunalité et 21,8 % à l'échelle du département).

Par conséquent, l'enjeu du vieillissement de la population conserve toute son importance sur la commune.

Cet enjeu est affirmé par le PADD (AXE 2. AFFIRMER LA QUALITÉ URBAINE DE WALINCOURT-SELVIGNY, RENOUER AVEC UNE ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE TOUT EN MODERANT LA CONSOMMATION FONCIERE), qui porte la nécessité de produire une offre de logement adaptée aux personnes âgées ainsi qu'à leurs besoins spécifiques (« *logements adaptés, de plus petite taille* »).

La modification induite par ce projet remplit respecte donc les enjeux du territoire relayés au sein du PADD puisqu'il s'agit de basculer 5 parcelles de la zone UE (« *Zone admettant les constructions à usage d'activité économique et des constructions, installations liés aux services publics ou d'intérêt collectif. Zone correspondant en partie à la zone 1 Nab, zone du nouveau siècle aménagé* ») en secteur UAa (« *secteur équipé où le bâti ancien, composé le plus souvent d'un étage et de combles, implanté à l'alignement ou avec un faible retrait, est édifié dans le centre de Walincourt* »).

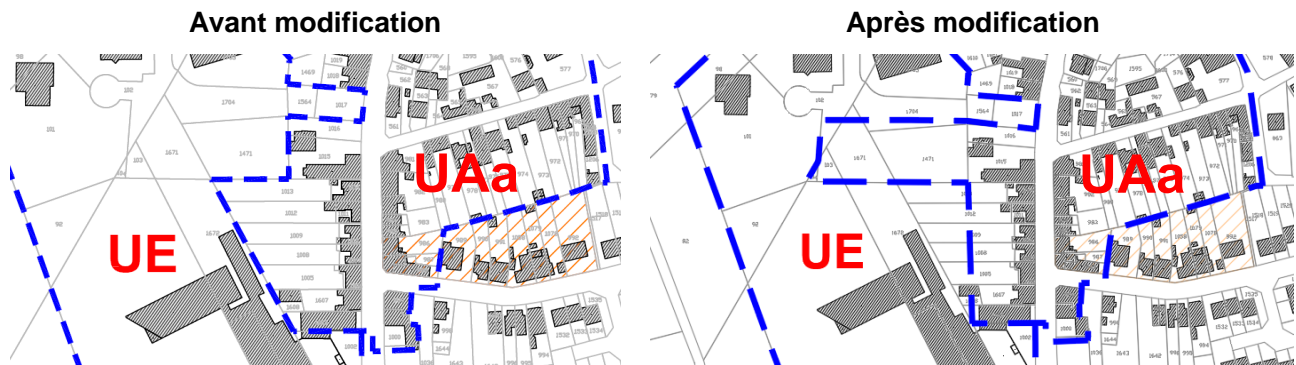
Cette évolution du document d'urbanisme entre dans les cas énumérés de manière limitative ouvrant droit à une modification simplifiée puisque le projet n'induit ni une réduction d'une zone urbaine ou à urbaniser, ou d'une zone agricole ou naturelle.

Cette évolution du PLU s'inscrit donc dans les champs d'application des articles L.153-45 et L.153-47 du code de l'urbanisme régissant la modification simplifiée.

2 Impact de la modification simplifiée sur le plan de zonage

En ce qui concerne les documents graphiques, les deux images ci-dessous reprennent l'état avant / après modification.

La surface concernée est de 3 200 mètres² qui basculent de la zone UE vers la zone UAa.



3 Impact de la modification simplifiée sur le rapport de présentation – bilan des surfaces

La modification simplifiée entraîne une évolution des surfaces et par conséquent de la partie du rapport de présentation relative au bilan des superficies des zones.

IV. Evolution des zones

**Avant
modification**

Zone du POS (révisé)	Superficie (ha)
UA	139
1NAa	2.4
1NAb	2.1
2NA	2.4
NC	1026.5
<u>NDa</u>	23.3
<u>NDb</u>	3.2
<u>NDc</u>	92.5
<u>NDd</u>	215.6

Zone du PLU	Superficie (ha)
UA	131.52
<u>UAa</u>	23.65
<u>UAb</u>	100.7
UAb1	4.24
<u>UE</u>	6.86
1AU	1.16
1AUe	1.19
N	304.91
NT	4.81
A	1021.99

IV. Evolution des zones

**Après
modification**

Zone du POS (révisé)	Superficie (ha)
UA	139
1NAa	2.4
1NAb	2.1
2NA	2.4
NC	1026.5
<u>NDa</u>	23.3
<u>NDb</u>	3.2
<u>NDc</u>	92.5
<u>NDd</u>	215.6

Zone du PLU	Superficie (ha)
UA	131.52
<u>UAa</u>	23.97
<u>UAb</u>	100.7
UAb1	4.24
<u>UE</u>	6.54
1AU	1.16
1AUe	1.19
N	304.91
NT	4.81
A	1021.99

4 Annexe 1 : nouveau plan de zonage après modification simplifiée