



DÉPARTEMENT DU NORD

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE VALENCIENNES METROPOLE (C.A.V.M)

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VALENCIENNES

DOSSIER DE CONSULTATION

**Mise à disposition du public :
du 25/04/17 au 25/05/17**

NOTICE EXPLICATIVE

1. Historique du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Valenciennes a été approuvé le 15 décembre 2004. Il a ensuite été :

- modifié le 19 décembre 2006,
- mis à jour le 16 décembre 2008 par arrêté du Maire,
- modifié en date du 17 décembre 2009,
- modifié en date du 15 décembre 2011,
- mis à jour le 29 novembre 2013 par arrêté du Maire,
- modifié en date du 25 janvier 2015,
- mis à jour le 8 janvier 2016 par arrêté du Conseil Communautaire,
- modifié en date du 17 octobre 2016.

2. Cadre juridique de la modification simplifiée du PLU

La procédure de modification simplifiée du P.L.U. est régie par les articles L.153-40, L.153-41, L.153-45, L.153-47 et L.153-48 du code de l'urbanisme.

Article L. 153-41

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 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 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 L.153-48

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.

Pour rappel, l'article L.153-40 précise : « 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 mentionnés aux articles L.132-7 et L.132-9.

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

3. Préambule

La présente modification simplifiée n'a pas pour objet ou pour vocation de revoir l'ensemble des emplacements réservés ou du règlement, ce point sera fait dans le cadre du PLUi prescrit le 15/10/2015.

4. Contexte

Le bâtiment de l'hippodrome (zone UL du PLU) fait l'objet d'un projet de réhabilitation en marché couvert.

Ce projet a pour but :

- de mettre en valeur la spécificité de ce bâtiment de forme circulaire présentant une forte identité dans l'histoire et le paysage urbain de la ville,
- de développer une extension qui se dessine en arc de cercle autour du bâtiment.

Cette proposition architecturale relie, par un ensemble de façades courbes, les différents espaces publics et privés qui l'entourent.

Ce projet utilise l'espace extérieur et empiète l'emplacement réservé n°2 relatif à l'aménagement du Vieil Escaut.

L'objet de la modification simplifiée vise à réduire l'emplacement réservé pour permettre la réalisation de ce projet sans toutefois remettre en cause l'objectif de cet emplacement réservé.

Un déclassement d'une emprise de terrain d'environ 156 m² du domaine public rue Salle le Comte au profit de la SARL GESTANORD est en cours. Il fera l'objet d'une enquête publique.

5. Objets de la modification du Plan Local d'Urbanisme de VALENCIENNES

L'objet de la présente modification du Plan Local d'Urbanisme porte sur :

a/ la réduction de 417 m² de l'emplacement réservé n°2 relatif à l'aménagement du Vieil Escaut autour du bâtiment de l'ancien hippodrome. Ceci afin de permettre la faisabilité de son projet de réhabilitation et d'extension. Cette réduction ne compromet pas l'objectif de l'emplacement réservé puisque la continuité est préservée. Son emprise est juste réduite le long de la façade Ouest du bâtiment.

b/ la rectification d'erreur matérielle pour l'article 12 des zones UA et UB – partie 1 - « Pour les constructions destinées aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et aux résidences universitaires ». – A l'alinéa « au sein des DIVAT : 0,5 place de stationnement par logement » sera ajouté le terme manquant « **maximum** ».

6. Justification du recours à la procédure de modification simplifiée

Le projet entre bien dans le cadre de la procédure de modification puisqu'il :

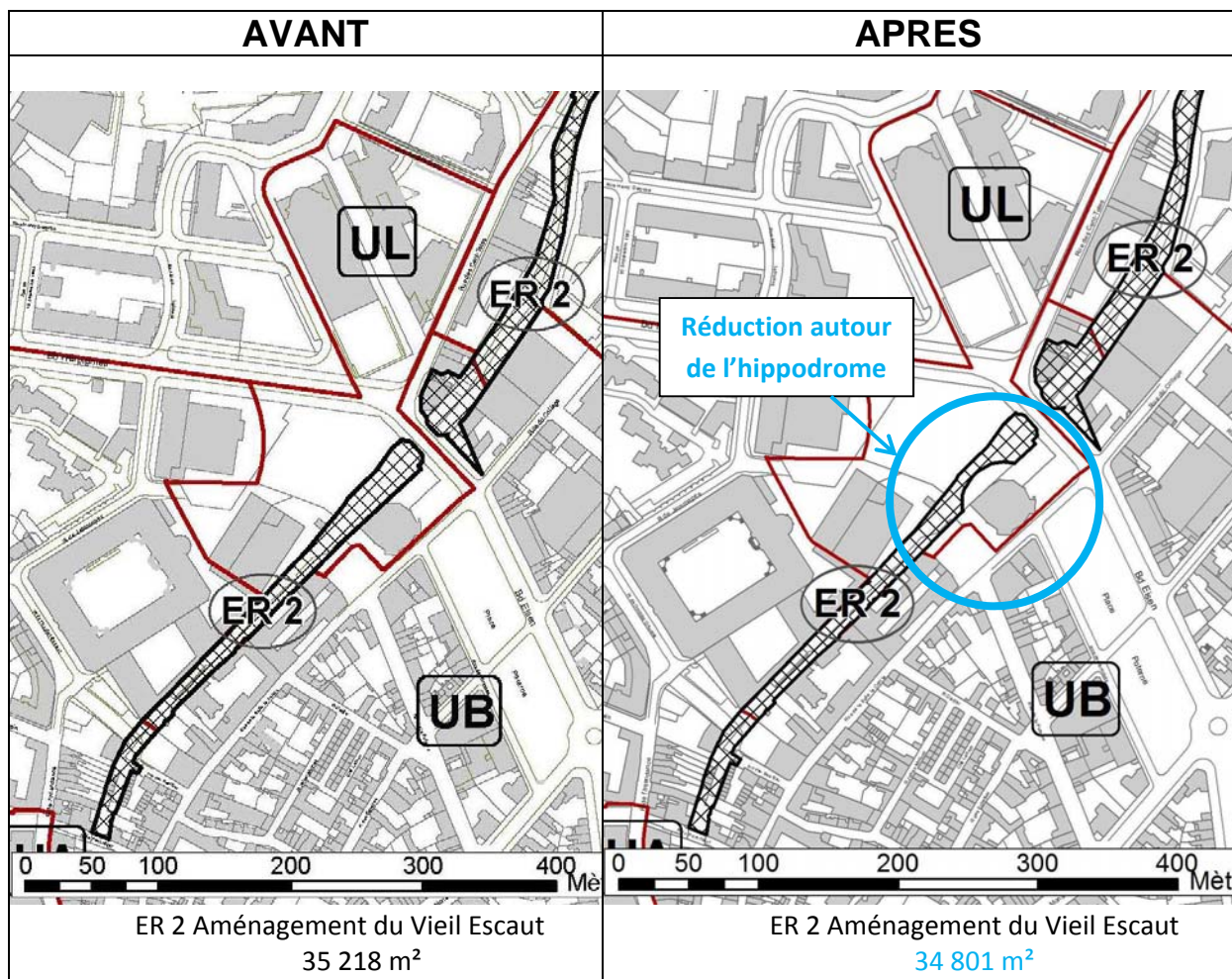
- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du P.L.U. en vigueur,
- ne réduit pas un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole (A) ou une zone naturelle et forestière (N),
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure de modification simplifiée est utilisée car la modification envisagée :

- 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,
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

7. Présentation des modifications envisagées

a/ Extrait du plan de zonage avant / après la réduction de l'Emplacement Réservé n°2 relatif à l'aménagement du Vieil Escout



b/ Extrait des articles 12 du règlement zones UA et UB

| AVANT | APRES |
|--|---|
| <p>1. Lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles : <u>Pour les constructions destinées à l'habitation :</u> Au sein des DIVAT: 1 place de stationnement par logement Hors DIVAT: 1 place minimum de stationnement par logement</p> <p><u>Pour les constructions destinées aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et aux résidences universitaires :</u> Au sein des DIVAT: 0,5 place de stationnement par logement Hors DIVAT : - Inférieurs à 20 logements ou chambres : une place minimum par 70 m² de surface de plancher, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs ; - Égaux ou supérieurs à 20 logements ou chambres : une place minimum par 70 m² de surface de plancher pour les 20 premiers logements ou chambres, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs, et une place minimum par 140 m² de surface de plancher pour les logements ou chambres supplémentaires.</p> | <p>1. Lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles : <u>Pour les constructions destinées à l'habitation :</u> Au sein des DIVAT: 1 place de stationnement par logement Hors DIVAT: 1 place minimum de stationnement par logement</p> <p><u>Pour les constructions destinées aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et aux résidences universitaires :</u> Au sein des DIVAT: 0,5 place de stationnement maximum par logement Hors DIVAT : - Inférieurs à 20 logements ou chambres : une place minimum par 70 m² de surface de plancher, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs ; - Égaux ou supérieurs à 20 logements ou chambres : une place minimum par 70 m² de surface de plancher pour les 20 premiers logements ou chambres, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs, et une place minimum par 140 m² de surface de plancher pour les logements ou chambres supplémentaires.</p> |