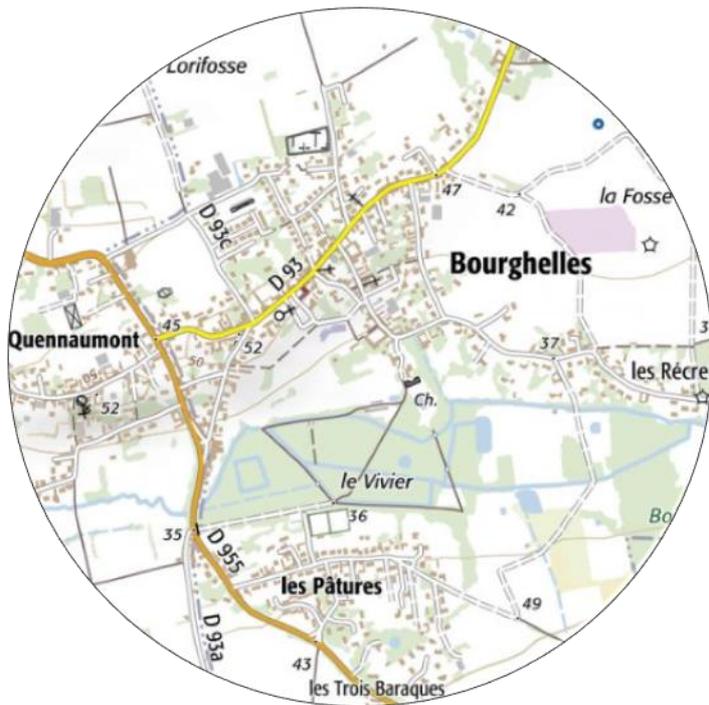


COMMUNE DE BOURGHELLES



Révision allégée n°4 du PLU



Notice de
présentation

Dossier n° 20125909
27/10/2022

réalisé par



Auddicé Urbanisme
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-
Warendin
03 27 97 36 39

Table des matières

1. AVANT-PROPOS	2
2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA REVISION ALLEE	4
3. LA NECESSITE D'OUVRIRE DE NOUVEAUX TERRAINS A L'URBANISATION	7
3.1. UNE POPULATION EN CONSTANTE AUGMENTATION	7
3.2. ENVIRON 10 NOUVEAUX MENAGES PAR AN DEPUIS 2012	8
3.3. UNE MIXITE DU PARC DE LOGEMENTS A DEVELOPPER	9
3.4. UNE CAPACITE FONCIERE TROP FAIBLE	10
4. LES CORRECTIONS DES PIECES DU PLU	16
4.1.1. Le règlement graphique	16
4.1.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	16

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 de Démolir, 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 portant information des limites de zonage, des réservations pour des équipements publics ou d'intérêt général, de la localisation des espaces boisés classés et des servitudes d'urbanisme ;
- ⇒ le règlement écrit qui fixe les règles applicables aux terrains dans les diverses zones du territoire ;
- ⇒ les annexes contiennent des documents écrits et graphiques tels que le porter à connaissance de l'Etat, la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, les plans des réseaux...

La commune de Bourghelles **est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 juin 2006.**

Le PLU a fait l'objet de deux procédures d'évolution de son contenu :

- une révision simplifiée approuvée le 05 septembre 2007
- une modification approuvée le 05 septembre 2007

Le PLU n'a fait l'objet d'aucune procédure d'évolution de son contenu depuis 2007

La commune n'a procédé à aucune évolution de son PLU depuis 14 ans. En 14 ans les zones destinées à l'accueil de nouveaux logements ont été en grande partie construites. Les disponibilités foncières offertes par les zones constructibles du PLU de la commune sont actuellement très largement insuffisantes pour lui permettre de continuer à répondre aux besoins de la population.

La révision allégée a pour but l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU (qui ont plus de 9 ans) afin de permettre au territoire communal de poursuivre l'accueil de nouveaux ménages.



La compétence liée à l'élaboration et à la révision de documents d'urbanisme n'ayant pas été transférée à la Communauté de Communes Pévèle Carembault, la commune dispose donc bien de cette compétence. C'est par conséquent au Maire de mener la procédure.

2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA REVISION ALLEE

Les procédures de révision et de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme sont fixées **par les articles L153-31 à L153-35** 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 :

Section 5 : Révision du Plan Local d'Urbanisme

Article L153-31 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 5 juin 2018) :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Article L153-32 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 5 juin 2018) :

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-33 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 5 juin 2018) :

La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du présent chapitre relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Toutefois, le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables prévu par l'article L. 153-12 peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme.

Le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux communes intéressées par la révision.

Article L153-34 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 5 juin 2018) :

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des

*sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, **sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.***

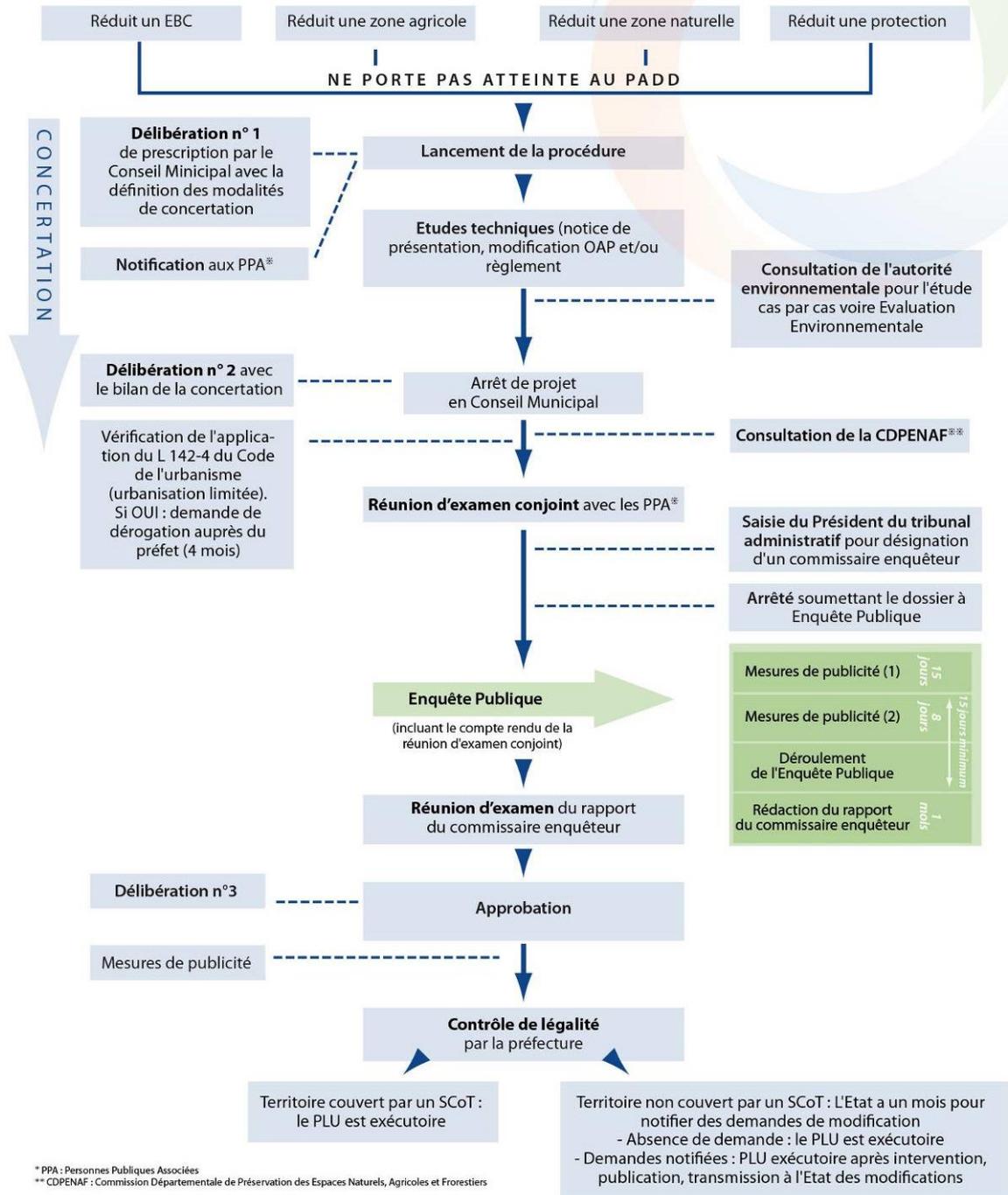
Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L153-35 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 5 juin 2018) :

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34 peuvent être menées conjointement.

Révision allégée du PLU

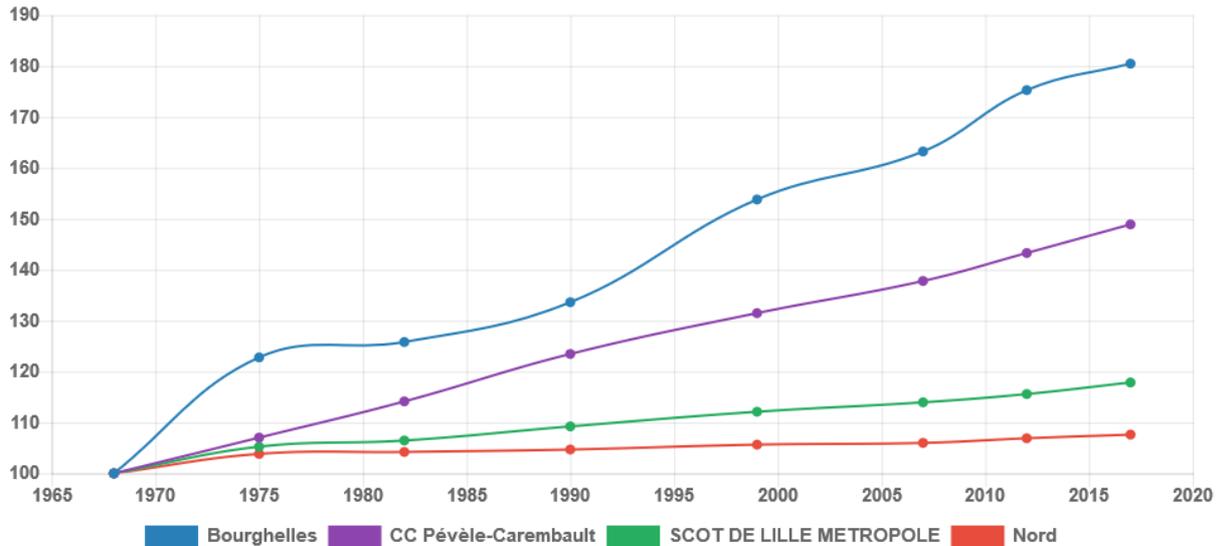


3. LA NECESSITE D'OUVRIRE DE NOUVEAUX TERRAINS A L'URBANISATION

3.1. UNE POPULATION EN CONSTANTE AUGMENTATION

La population communale est en augmentation importante et régulière depuis la fin des années 1960. C'est également le cas des communes de la Communauté de Communes Pévèle-Carembault qui est un des territoires les plus attractifs du département.

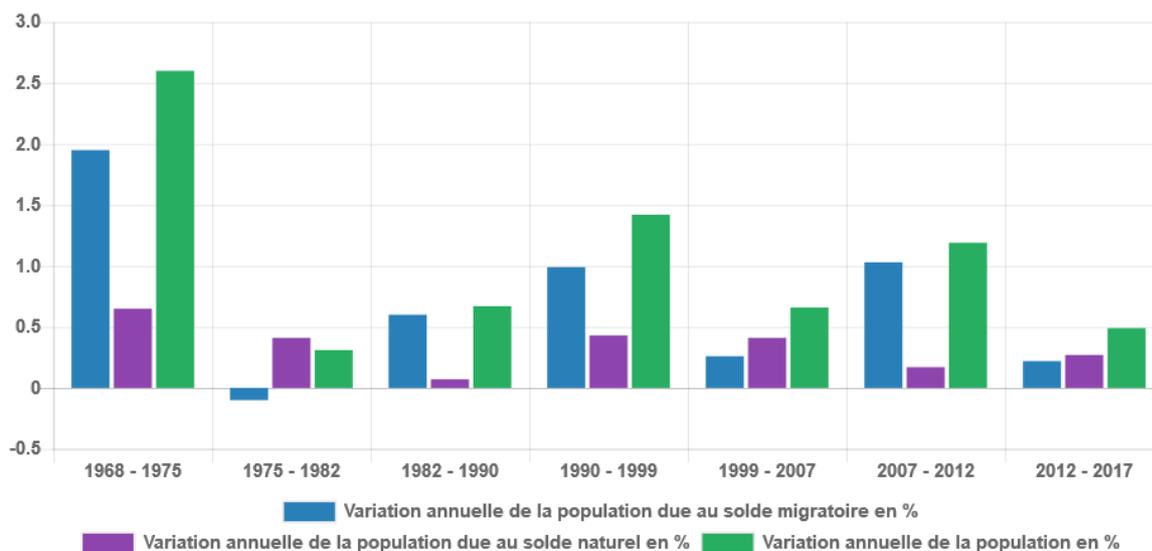
Evolution comparée de la population sur une base 100 en 1968



Sources: INSEE – Recensements de la population

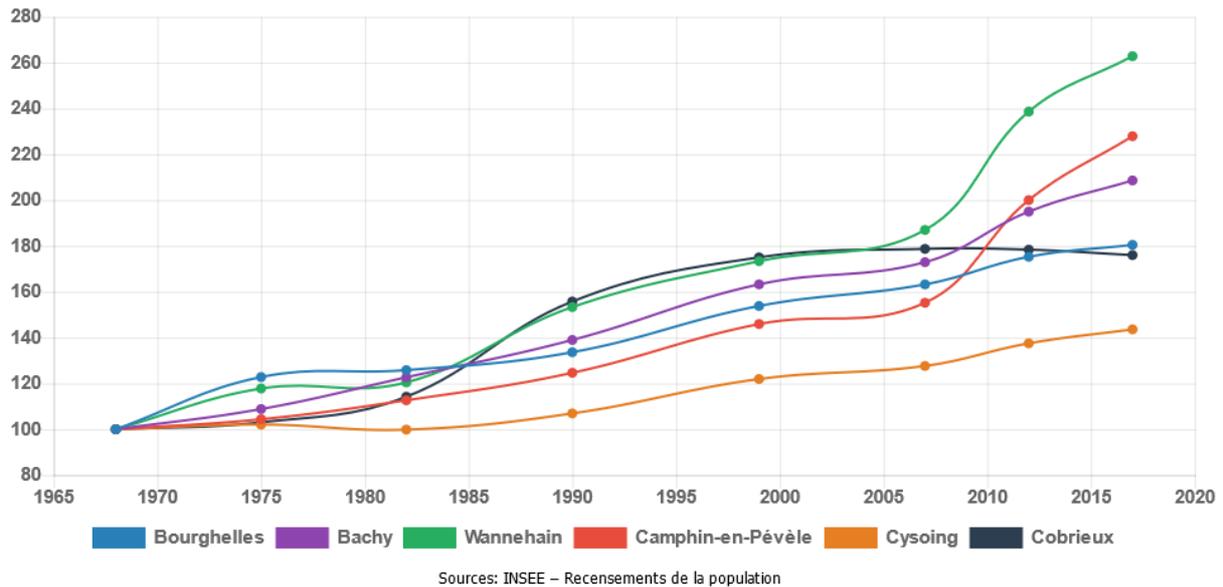
Cette attractivité s'appuie à la fois sur un solde naturel et un solde migratoire positifs. Pour autant, ces deux soldes tendent à diminuer ces dernières années.

Part du solde naturel et du solde migratoire dans l'évolution de la population - Bourghelles



Sources: INSEE – Recensements de la population

Evolution comparée de la population sur une base 100 en 1968

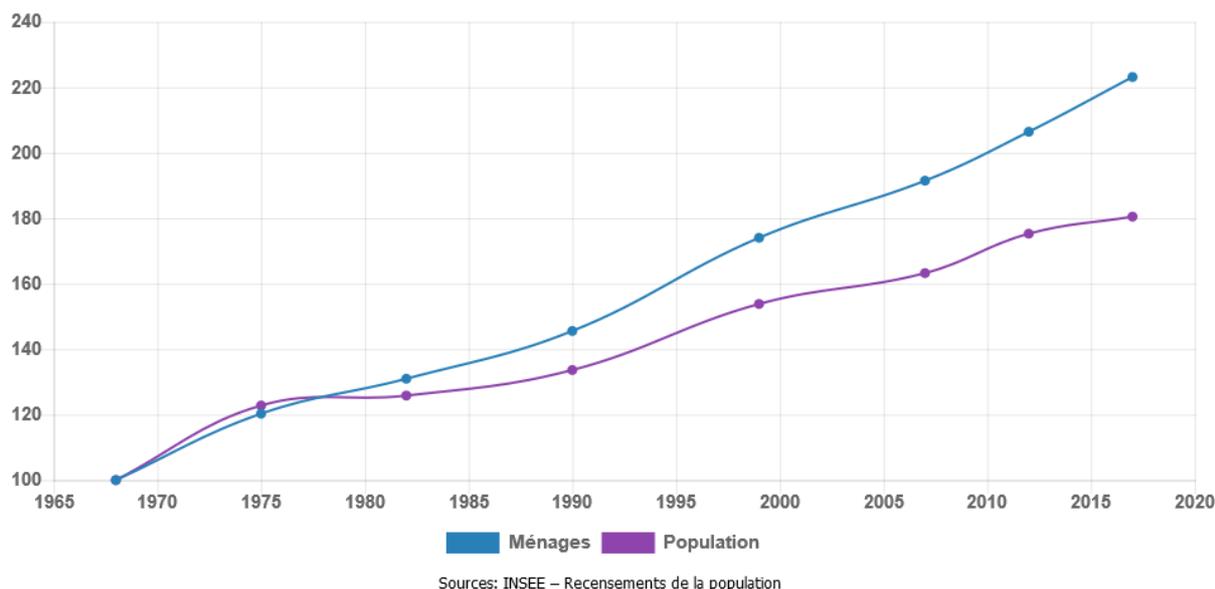


La commune a connu une hausse démographique importante depuis les années 1960. Si nous comparons cette évolution démographique avec celle des communes voisines, la commune de Bourghelles n'a en réalité pas connu la même dynamique que 3 des 5 communes riveraines. En effet, les communes de Bachy, Camphin-en-Pévèle et Wannehain ont vu leur population croître d'une manière largement plus importante.

3.2. ENVIRON 10 NOUVEAUX MENAGES PAR AN DEPUIS 2012

La commune a connu l'arrivée d'environ 10 nouveaux ménages chaque année depuis 2012 (47 nouveaux ménages entre 2012 et 2017 d'après l'INSEE). Cette tendance montre que la commune est attractive et continue à l'être. Aussi, la croissance du nombre de ménages se traduit par une croissance de la population.

Comparaison de l'évolution de la population et des ménages (base 100 en 1968) - Bourghelles



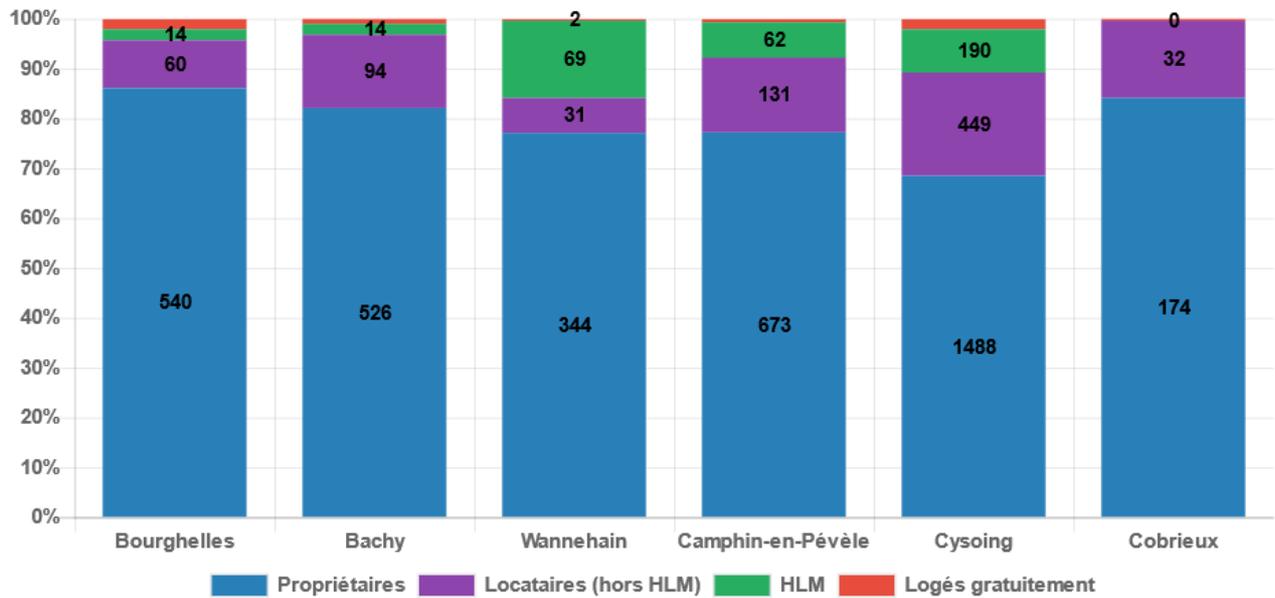
La production de logements est donc assez efficace et se traduit par une hausse de la population dans des proportions légèrement inférieures. La commune est beaucoup moins touchée par le desserrement des ménages que nos territoires de comparaison.

3.3. UNE MIXITE DU PARC DE LOGEMENTS A DEVELOPPER

Aujourd'hui sur la commune il y a une très grande majorité de résidences principales et de type individuel.

Aussi le parc de logements est très peu diversifié avec plus de 85 % des logements occupés par leurs propriétaires. Les logements locatifs sont très peu nombreux. Parmi les communes riveraines de Bourghelles, la commune de Bourghelles est celle qui présente le plus fort déséquilibre dans son parc de logements.

Statut d'occupation comparé des résidences principales en 2017



Sources: INSEE – Recensements de la population

3.4. UNE CAPACITE FONCIERE TROP FAIBLE

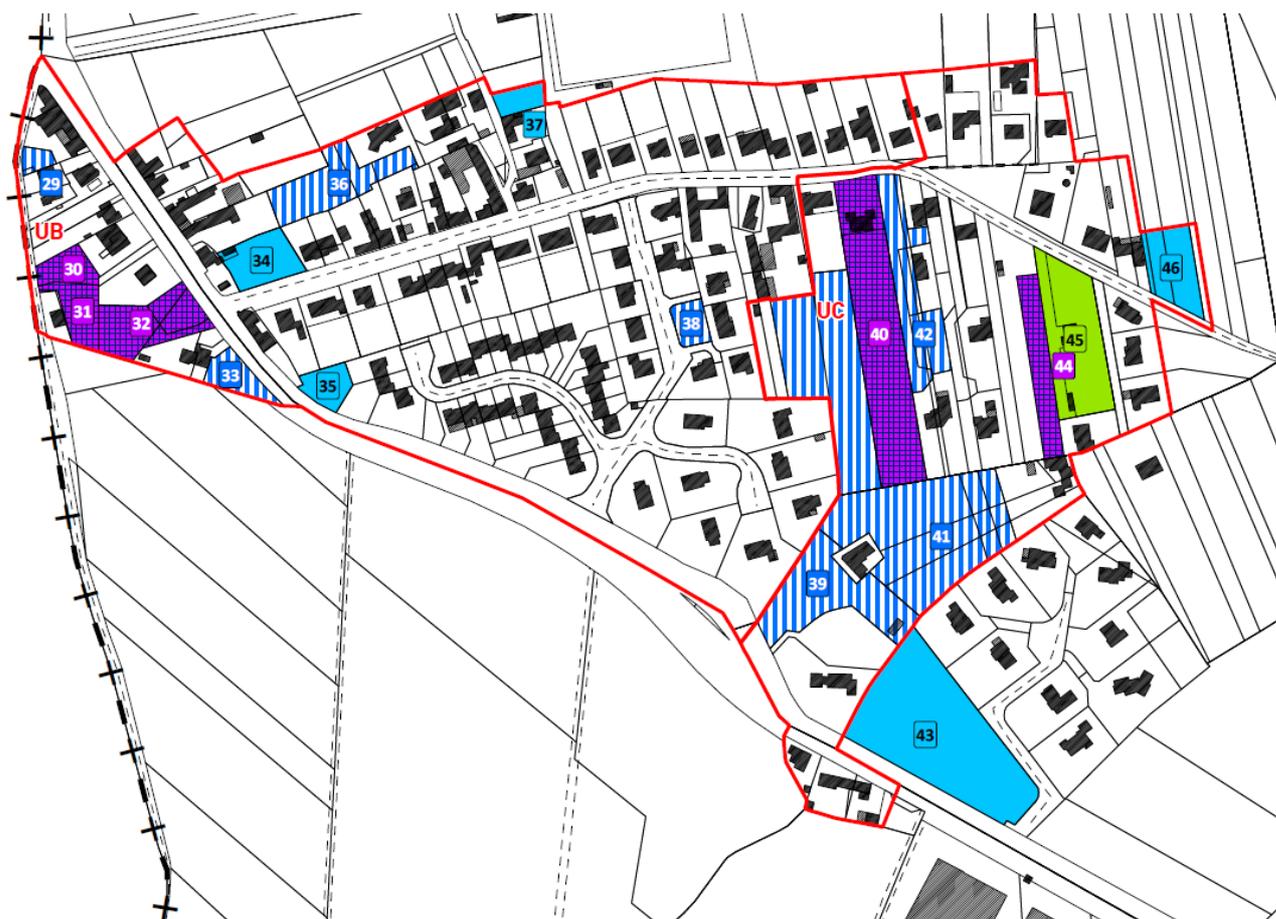
Afin d'estimer les possibilités de construction de logements dans le tissu urbain de la commune, un diagnostic foncier a été réalisé. Ce diagnostic a permis d'identifier :

 Construction manquante au cadastre	Les terrains dont les constructions n'étaient pas encore cadastrées et qui ne présentent donc plus de possibilité de construire
 Terrain non mobilisable	Les terrains non mobilisables en raison de leur configuration (terrain enclavé, terrain peu large, accès agricole, servitude, etc.)
 Terrain densifiable	Les terrains densifiables, c'est-à-dire déjà construits mais qui présentent un potentiel d'accueil d'un logement supplémentaire.
 Terrain mobilisable	Les terrains mobilisables, c'est à dire dont la configuration est très favorable à la construction de logements à court terme.

Cette analyse est présentée sur les cartes et le tableau des pages suivantes :



-  Limite des zones urbaines (UA, UB, UC et UCi)
-  Construction manquante au cadastre
-  Terrain densifiable
-  Terrain mobilisable
-  Terrain non mobilisable



-  Limite des zones urbaines (UA, UB, UC et UCi)
-  Construction manquante au cadastre
-  Terrain densifiable
-  Terrain mobilisable
-  Terrain non mobilisable



-  Limite des zones urbaines (UA, UB, UC et UCi)
-  Construction manquante au cadastre
-  Terrain densifiable
-  Terrain mobilisable
-  Terrain non mobilisable

Commune de BOURGHELLES (59)
Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Révision Allégée n°1

NUMERO DU TERRAIN	ZONE DU PLU	STATUT DU TERRAIN	SUPPERFICIE (en m ²)	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS
1	UA - recul 20m - 40% ES	Terrain densifiable	2521	1
2	UA - recul 20m - 40% ES	Terrain mobilisable	1715	2
3	UA - recul 20m - 40% ES	Construction manquante au cadastre	940	
4	UB - recul 30m - 25% ES	Terrain non mobilisable	5589	
5	UA - recul 20m - 40% ES	Terrain non mobilisable	1252	
6	UB - recul 30m - 25% ES	Construction manquante au cadastre	501	
7	UA - recul 20m - 40% ES	Terrain non mobilisable	235	
8	UA - recul 20m - 40% ES	Terrain non mobilisable	393	
9	UB - recul 30m - 25% ES	Terrain mobilisable	1323	1
10	UA - recul 20m - 40% ES	Construction manquante au cadastre	2158	
11	UA - recul 20m - 40% ES	Terrain non mobilisable	346	
12	UA - recul 20m - 40% ES	Terrain non mobilisable	245	
13	UA - recul 20m - 40% ES	Terrain mobilisable	894	1
14	UA - recul 20m - 40% ES	Terrain non mobilisable	314	
15	UA - recul 20m - 40% ES	Terrain mobilisable	1109	2
16	UC - recul 30m - 15% ES	Construction manquante au cadastre	909	3
17	UC - recul 30m - 15% ES	Terrain mobilisable	4047	3
18	UC - recul 30m - 15% ES	Construction manquante au cadastre	3064	
19	UA - recul 20m - 40% ES	Terrain mobilisable	1513	1
20	UA - recul 20m - 40% ES	Terrain mobilisable	1959	1
21	UC - recul 30m - 15% ES	Construction manquante au cadastre	10176	
22	UC - recul 30m - 15% ES	Construction manquante au cadastre	672	
23	UC - recul 30m - 15% ES	Terrain non mobilisable	2684	
24	UC - recul 30m - 15% ES	Terrain mobilisable	2501	2
25	UC - recul 30m - 15% ES	Construction manquante au cadastre	1073	
26	UC - recul 30m - 15% ES	Terrain mobilisable	1004	1
27	UC - recul 30m - 15% ES	Terrain mobilisable	2095	2
28	UC - recul 30m - 15% ES	Terrain mobilisable	1340	1
29	UB - recul 30m - 25% ES	Terrain non mobilisable	224	
30	UB - recul 30m - 25% ES	Construction manquante au cadastre	552	
31	UB - recul 30m - 25% ES	Construction manquante au cadastre	769	
32	UB - recul 30m - 25% ES	Construction manquante au cadastre	1653	
33	UB - recul 30m - 25% ES	Terrain non mobilisable	633	
34	UB - recul 30m - 25% ES	Terrain mobilisable	1070	2
35	UB - recul 30m - 25% ES	Terrain mobilisable	551	1
36	UB - recul 30m - 25% ES	Terrain non mobilisable	1764	
37	UB - recul 30m - 25% ES	Terrain mobilisable	407	1
38	UB - recul 30m - 25% ES	Terrain non mobilisable	459	
39	UC - recul 30m - 15% ES	Terrain non mobilisable	2630	
40	UC - recul 30m - 15% ES	Construction manquante au cadastre	4534	
41	UC - recul 30m - 15% ES	Terrain non mobilisable	9590	
42	UC - recul 30m - 15% ES	Terrain non mobilisable	2127	
43	UC - recul 30m - 15% ES	Terrain mobilisable	5785	6
44	UC - recul 30m - 15% ES	Construction manquante au cadastre	1232	
45	UC - recul 30m - 15% ES	Terrain densifiable	2808	1
46	UC - recul 30m - 15% ES	Terrain mobilisable	1261	1
47	UC - recul 30m - 15% ES	Terrain non mobilisable	4300	
48	UC - recul 30m - 15% ES	Terrain non mobilisable	1568	
49	UC - recul 30m - 15% ES	Terrain non mobilisable	2749	
50	UB - recul 30m - 25% ES	Terrain non mobilisable	2408	
51	UB - recul 30m - 25% ES	Construction manquante au cadastre	1781	
52	UB - recul 30m - 25% ES	Terrain non mobilisable	923	
53	UC - recul 30m - 15% ES	Terrain mobilisable	1492	1
TOTAL DU POTENTIEL DE LOGEMENTS OFFERT PAR LES ZONES CONSTRUCTIBLES				34



Aujourd'hui, la commune souhaite répondre à la demande en logements sur son territoire (comme sur les communes voisines) tout en diversifiant son parc de logements en développant une offre de logements collectifs et locatifs.

Or, les zones constructibles de son PLU ne permet d'envisager que la construction supplémentaire de 34 logements seulement. Avec un rythme de construction d'environ 10 logements par an observé depuis 2012, la commune ne dispose que de 3 à 4 ans de réserves de développement. Il est donc nécessaire de réviser le PLU dans le but d'ouvrir une partie des zones 2AU du PLU.

Au 1^{er} juillet 2021, la Communauté de Communes prendra très certainement la compétence PLUi. Entre la prise de compétence et l'approbation d'un tel document il s'écoule en moyenne environ 5 ans. Or, la commune ne dispose de capacités d'accueil de nouveaux logements que pour 3 à 4 ans. Aussi, la commune présente un parc de logements très peu diversifié. Il est donc indispensable pour son bon fonctionnement d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux terrains via une révision allégée.

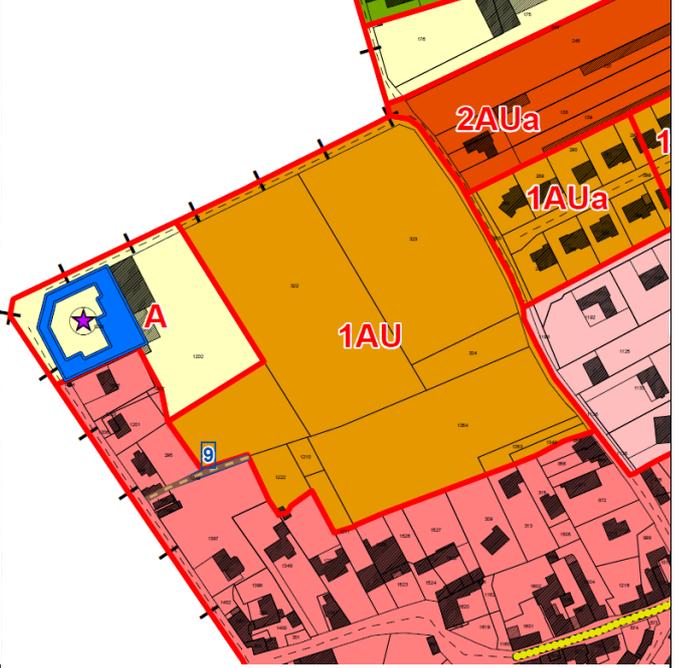
4. LES CORRECTIONS DES PIÈCES DU PLU

Parmi les pièces du PLU sont corrigées par la présente procédure :

- Le règlement graphique nécessite une correction
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

4.1. LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Le règlement graphique reclasse la zone 2AUa1 et une partie de la zone 2AUa2 en zone 1AU et supprime l'emplacement réservé n°8.

<i>Règlement graphique en vigueur :</i>	<i>Règlement graphique révisé</i>
	
<p>Cet espace étant classé en zone 2AU depuis 1996 (dans le POS puis dans le PLU) mais pas encore urbanisé il n'accueille plus d'activité agricole (prairies de loisirs et espaces de fauche).</p> <p>Il est également créé un emplacement réservé (le n°9) pour assurer la création d'un cheminement doux depuis le site de l'OAP vers l'ouest. Cet emplacement totalise une surface de 169 m².</p>	

4.2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Deux OAP sont créés :

- La première pour cadrer le développement de la zone 1AU nouvellement créée
- La seconde pour encourager l'architecture bioclimatique sur la commune lorsqu'elle est possible

Ces OAP étant créées de toute pièce, la présente notice ne présente pas les OAP avant la révision allégée.



Éléments à retenir au sujet des surfaces :

Cette révision du PLU a pour conséquence de reclasser 31000 m² de zone 2AU en zone 1AU et une partie en UA (parcelle 1221).