

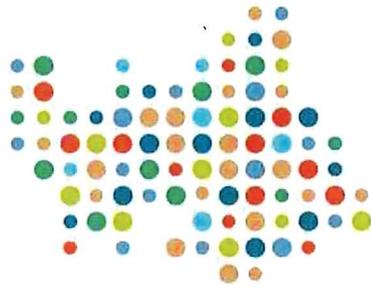
Envoyé en préfecture le 05/07/2023

Reçu en préfecture le 05/07/2023

Publié le

ID : 059-200041960-20230705-CC_2023_143-DE

S²LOW



**Pévèle
Carembault**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PEVELE CAREMBAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GONDECOURT

Modification de droit commun N°2

Notice explicative

Mai 2023

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du

03 JUL. 2023

Le président :



VERDI Designer de territoires

1. PRESENTATION DE LA PROCEDURE.....	3
1. Rappel de la procédure	3
2. Justification ayant amené à la procédure.....	5
3. Evolutions suite à l'enquête publique	5
2. NATURE ET OBJET DES MODIFICATIONS	7
3. COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD).....	8
4. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT	10
5. MODIFICATIONS DU REGLEMENT	11
1. Point de modification N°1	11
2. Point de modification N°2	12
3. Point de modification N°5	13
6. MODIFICATIONS DU ZONAGE	16
1. Point de modification N°1	16
2. Point de modification N°2	17
3. Point de modification N°3	19
4. Point de modification N°5	20
5. Point de modification N°6	22
7. MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION	23
1. Point de modification N°1	23
2. Point de modification N°2	29
3. Point de modification N°3	30
4. Point de modification N°1, 3, 5 et 6	35
5. Point de modification N°5	39



6. Point de modification N°6	48
8. ANNEXE 1 :	52
1. Délibération de prescription	52
2. Décision du tribunal administratif du 3 août 2020	55

1. Présentation de la procédure de modification

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Gondécourt a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 28 février 2017. Aujourd'hui, la Communauté de Commune Pévèle Carembault est compétente en matière d'urbanisme.

Les services de la ville et la CCPC ont délibéré le 4 juillet 2022 afin d'engager la procédure de modification n°2 du PLU (Cf. *annexe 1*).

1. Rappel de la procédure

La procédure de modification est définie par les articles **L.153-36, L.153-37, L.153-38, L.153-40 et L.153-41, L.153-42, R-153-8, L.153-43** du Code de l'Urbanisme :

Art. L153-36 :

« 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. »

Art. L153-37 :

« 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. »

Art. L 153-38 :

« 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. »

Art L.153-40 :

« 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. »

Art. L153-41 :

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. »

Art L.153-42 :

« 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. »

Art. R.153-8 :

« Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet. »

Art L.153-43 :

« 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. »

2. Justification ayant amené à la procédure

Si les principes du PADD et de la réglementation définis au travers du PLU ne sont pas remis en cause, il s'avère nécessaire d'y apporter des ajustements. En effet, plusieurs modifications (6) doivent être apportées.

1^{er} point de modification :

En février 2017, la parcelle AE271 est passée de la zone UAi-S1 à UL. D'après la décision rendue par le tribunal administratif de Lille le 3 août 2020, ce changement de zone est une erreur manifeste d'appréciation. Les règlements graphique et écrit doivent donc être modifiés afin que le jardin privé de la parcelle AE271 appartienne de nouveau à la zone UA. De plus, la notion de jardin doit être définie dans le glossaire.

2^{ème} point de modification :

Le 2^{ème} point de modification consiste à modifier le règlement graphique afin de supprimer la marge de recul rue Aristide BRIAND afin de favoriser la densification au sein du tissu urbain.

3^{ème} point de modification :

Le 3^{ème} point de modification consiste à modifier le règlement graphique afin de passer le zonage des parcelles A174, 175 et 176 de UEa-F2 à Nd-F2.

4^{ème} point de modification :

Le 4^{ème} point de modification consiste à modifier le règlement graphique afin de passer la partie sud de la parcelle 138 de UEb-S1 en UB-S1 à proximité de la gare (point faisant l'objet d'une réserve du commissaire enquêteur).

5^{ème} point de modification :

Le 5^{ème} point de modification consiste à modifier le règlement graphique afin de passer 3 parcelles de la zone 1AUi à 1AU et modifier du règlement écrit pour différencier la zone 1AUi de la zone 1AU (conformément aux conclusions du tribunal administratif).

6^{ème} point de modification :

Le 6^{ème} point de modification consiste à la rectification d'une erreur matérielle. Trois maisons d'habitations existantes au moment de l'approbation ont été classées en zone UEb-s2. Il est proposé de les rattacher à la zone UB-S2 adjacente (point faisant l'objet d'une réserve du commissaire enquêteur).

3. Evolutions suite à l'enquête publique

Suite aux conclusions du commissaire enquêteur concernant l'enquête publique menée du 6 mars au 6 avril 2023, les évolutions suivantes sont apportées au dossier :

Points de la modification concernés	Réserve du CE	Evolution apportée
N°3	Dans ce cadre le commissaire enquêteur estime que l'indice « d » ne se justifie pas et émet une RESERVE afin que le classement de ces parcelles soit effectué en N-F2 et le règlement N-F2 adapté en « zone naturelle et périmètre de protection des captages	Les parcelles devant faire initialement l'objet d'un reclassement en zone « Nd-F2 » seront classées en zone « N-F2 ».

<p style="text-align: center;">N°4</p>	<p>Ceci constitue une RESERVE du commissaire enquêteur afin que les parcelles AB 138,141 et 3 soient modifiées au plan de zonage en zone UB-S1 et que le document de présentation du PLU soit modifié en conséquence.</p> <p>A ce titre le commissaire enquêteur émet une réserve afin l'aménagement du secteur de la gare fasse l'objet d'une OAP définissant notamment les grandes caractéristiques du programme envisagé (typologie, densité, accessibilité, ...) et son calendrier de réalisation tant au sein du programme qu'au regard des autres opérations d'aménagement de la commune.</p>	<p>Au regard de la réserve du CE concernant la création d'une OAP, la commune souhaite supprimer ce point de modification.</p>
<p style="text-align: center;">N°6</p>	<p>Le commissaire émet à ce titre une réserve afin que la parcelle AB 86 soit, au même titre que les parcelles AB 24,25 et 26, passée de zonage UE à zonage UB et que le document de présentation du PLU soit modifié en conséquence.</p>	<p>La parcelle 86 fera également l'objet d'un classement en zone UB-S2</p>

2. Nature et objet des modifications

La liste des modifications apportées aux pièces réglementaires du PLU est présentée dans le tableau ci-dessous.

N°	Nature de la modification	Objet de la modification	Zone concernée	Documents modifiés
1	Modification du règlement	Passage du jardin privé de la parcelle AE271 (aujourd'hui en zone UL) à UB + définir dans le glossaire la notion de « jardin »	UL	Règlement graphique, règlement écrit et rapport de présentation
2	Modification du règlement	Suppression de la marge de recul rue Aristide BRIAND : suppression de la règle graphique + suppression de cette disposition dans l'article UB6 du règlement	UB-S1	Règlement graphique, règlement écrit et rapport de présentation
3	Modification du règlement	Modifier le zonage des parcelles A174, 175 et 176 de UEa en Nd	UEa -> Nd	Règlement graphique et rapport de présentation
4	Abandonné suite aux conclusions du CE			
5	Modification du règlement	Passage de 3 parcelles de la zone 1AUi à 1AU et modification du règlement pour différencier la zone 1AUi de la zone 1AU	1AUi ->1AU	Règlement graphique, règlement écrit et rapport de présentation
6	Modification du plan de zonage	Passage de quatre parcelles déjà construites à vocation d'habitation en zone UB-S2 en lieu et place d'une zone UEb-s2	UEb-s2 ->UB-s2	Règlement graphique et rapport de présentation

3. Compatibilité avec le projet d'aménagement et de développements durables (PADD)

Cette partie a pour objectif de démontrer la compatibilité de la procédure avec les orientations d'aménagements débattus par le Conseil Municipal lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Orientation du PADD	Objectifs	Contribution des points de modifications aux actions du PADD
ORIENTATION 1 : FONCTIONNEMENT URBAIN DU TERRITOIRE, CADRE DE VIE ET DÉPLACEMENTS	OBJECTIF 1 : CONSOMMER LE MOINS POSSIBLE DE TERRES AGRICOLES	Non concerné
	OBJECTIF 2 : AMELIORER LA SECURITE ROUTIERE DE LA COMMUNE	Non concerné
	OBJECTIF 3 : DEVELOPPER LES DEPLACEMENTS NON MOTORISES DANS LE TISSU URBAIN ET VERS LES COMMUNES VOISINES	Le passage de la parcelle AC 104 en emplacement réservé permettra de répondre à l'objectif de développement de la voie verte porté par le Conseil Général sur l'ancienne emprise ferroviaire de la commune et ainsi rendre plus sécurisant les déplacements pédestres et cyclables.
	OBJECTIF 4 : REORGANISER LES ESPACES PUBLICS DU CENTRE-VILLE	Non concerné
	OBJECTIF 5 : ASSURER ET DEVELOPPER DE NOUVEAUX SERVICES PUBLICS	Non concerné
ORIENTATION 2 : PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL, PAYSAGER ET BÂTI	OBJECTIF 1 : DEVELOPPER LA QUALITE ECOLOGIQUE ET FAVORISER LE FONCTIONNEMENT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES DU TERRITOIRE	Le passage de la parcelle AC 104 en emplacement réservé permettra de répondre à l'objectif de développement de la voie verte afin de développer les liaisons écologiques entre les espaces naturels de la commune et les espaces naturels des communes voisines. Le passage des parcelles A174, 175 et 176 de la zone UE à la zone N permettra le possible réaménagement des bords de la Deûle de manière à lui redonner une réelle fonctionnalité écologique.
	OBJECTIF 2 : PRESERVER LES ELEMENTS DU PATRIMOINE BÂTI	Non concerné
	OBJECTIF 3 : VISER UNE MEILLEURE QUALITE PAYSAGERE	La parcelle 104 est située en entrée de ville, son passage en emplacement réservé pour le développement de la voie verte permettra de développer la qualité paysagère de l'entrée sud de la commune. Le passage des parcelles A174, 175 et 176 de la zone UE à la zone N permettra le maintien et l'amélioration du traitement paysager de la zone industrielle afin de la mettre en valeur et de lui redonner une nouvelle attractivité.
	OBJECTIF 4 : ASSURER LA PERMEABILITE ECOLOGIQUE DES FUTURS AMENAGEMENTS	Non concerné
ORIENTATION 3 : DEVELOPPEMENT	OBJECTIF 1 : STABILISER LA POPULATION A ENVIRON 4000 HABITANTS	La commune a pour objectif de maintenir la population à son niveau actuel soit environ 4000 habitants. Cela nécessite la production d'environ 170 logements sur les

DEMOGRAPHIQUE ET HABITAT		dix prochaines années. Le passage du jardin privé de la parcelle AE271 de UL à UB permettra au propriétaire de construire deux nouvelles habitations et ainsi répondre aux objectifs de la commune.
	OBJECTIF 2 : CONSTRUIRE UNE VILLE POUR TOUS	Non concerné
	OBJECTIF 3 : RATIONNALISER L'UTILISATION DE L'ESPACE CONSTRUCTIBLE	Non concerné
	OBJECTIF 4 : RENDRE A L'AGRICULTURE LES ESPACES FONCIERS SUPERFLUS	Non concerné
ORIENTATION 4 : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	OBJECTIF 1 : MAINTENIR LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE	Non concerné
	OBJECTIF 2 : RENFORCER LA VOCATION COMMERCIALE DU CENTRE-VILLE	Non concerné
	OBJECTIF 3 : POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES	Dans la perspective de l'ouverture du canal Seine-Nord Europe, le passage des parcelles A174, 175 et 176 de la zone UE à la zone N permettra d'éventuels aménagements de quais sur la Deûle.
ORIENTATION 5 : NUISANCES, RISQUES, RESSOURCES NATURELLES	OBJECTIF 1 : ANTICIPER LES RISQUES D'INONDATION	Non concerné
	OBJECTIF 2 : AMENAGER UN TERRITOIRE SUR	Non concerné
	OBJECTIF 3 : ASSURER UNE MEILLEURE GESTION DES RESSOURCES NATURELLES	Non concerné
	OBJECTIF 4 : LIMITER LES NUISANCES	Non concerné

La procédure de modification ne remet pas en cause l'économie générale du PADD ainsi que ses orientations.

4. Compatibilité avec le SCOT

Pour une meilleure lisibilité, le tableau suivant ne reprend que les orientations pouvant avoir un lien avec les différents points de modifications.

SCOT	Contribution des points de modifications à l'atteinte des orientations du SCOT
Axe : L'ARMATURE VERTE ET BLEUE	
LA TRAME VERTE ET BLEUE À VOCATION RÉCRÉATIVE	Le passage de la parcelle AC 104 en emplacement réservé permettra de répondre à l'objectif de développer le maillage de voies vertes – véloroutes permettant des liaisons à l'intérieur de l'armature verte du territoire et entre les zones agglomérée et zones naturelles. Dans la perspective de l'ouverture du canal Seine-Nord Europe, le passage des parcelles A174, 175 et 176 de la zone UE à la zone N permettra le déploiement d'une emprise qui pourrait être destiné aux activités nautiques.

La procédure de modification ne remet pas en cause le principe de hiérarchie des normes et la compatibilité du PLU avec les orientations du SCOT.

5. Modifications du règlement

Les éléments apparaissant **en rouge** sont modifiés.

1. Point de modification N°1

- Page 83

« TITRE IV – ANNEXES

ANNEXE 1 : LEXIQUE

[...]

Industrie

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Jardin

Sont considéré comme jardin des espaces de pleine terre ou toute surface non réservée au stationnement et à ses circulations. Le jardin n'est ni bâti ni occupé par une installation maçonnée en surface et/ou en sous-sol (à l'exception des abris de jardin).

Limite séparative

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine. Il peut soit s'agir d'une limite latérale, soit d'une limite de fond de parcelle.

[...] »

2. Point de modification N°2

- Page 23

« TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

[...]

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

[...]

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

[...]

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer.
- ou avec un recul équivalent à celui d'une des constructions située sur une des parcelles contiguës.

~~— Ou avec un recul au moins équivalent à celui imposé par la marge de recul pour les parcelles concernées de la rue Briand (cf plans de zonage).~~

Toute construction et extension doit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voyettes protégées au titre de l'article L123-1-5-IV,1°, [...] »

3. Point de modification N°5

- Page 48

« TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

[...]

CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU~~I~~ CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non suffisamment équipée à ce jour et vouée à l'accueil d'habitations essentiellement et de services, commerces et bureaux accessoirement.

Cette zone ~~est concernée par un aléa inondation~~ comprend un secteur indicé « i » qui est concerné par un aléa inondation.

[...]

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU~~I~~1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

[...]

ARTICLE 1AU~~i~~ 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

~~— Les bâtiments autorisés seront rehaussés de 0,70 mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel de l'unité foncière situé dans ce secteur ;~~

- Les exhaussements seront autorisés à la condition qu'ils soient strictement nécessaires aux besoins de rehausse des constructions autorisées pour des raisons de ~~mise en sécurité par rapport au risque d'inondation ou aux travaux de lutte contre les inondations ou~~ à la gestion des eaux pluviales,
- Les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque par ailleurs.
- Des extensions limitées à 10m² pour locaux sanitaires, techniques ou de loisirs sont autorisées.

~~— Les travaux d'infrastructure de transports sont autorisés sous réserve de ne pas rehausser les lignes d'eau et de ne pas entraver l'écoulement des crues ou modifier les périmètres exposés.~~

En sus sont autorisés sans conditions sur le secteur 1AU~~i~~ :

- Les bâtiments autorisés seront rehaussés de 0,70 mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel de l'unité foncière situé dans ce secteur ;
- Les exhaussements seront autorisés à la condition qu'ils soient strictement nécessaires aux besoins de rehausse des constructions autorisées pour des raisons de mise en sécurité par

rapport au risque d'inondation ou aux travaux de lutte contre les inondations ou à la gestion des eaux pluviales,

- Les travaux d'infrastructure de transports sont autorisés sous réserve de ne pas rehausser les lignes d'eau et de ne pas entraver l'écoulement des crues ou modifier les périmètres exposés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUi 3 - ACCES ET VOIRIE

[...]

ARTICLE 1AUi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

[...]

ARTICLE 1AUi 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

[...]

ARTICLE 1AUi 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

[...]

ARTICLE 1AUi 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

[...]

ARTICLE 1AUi 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

[...]

ARTICLE 1AUi 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol en zone 1AU est non réglementé.

[...]

ARTICLE 1AUi 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

La hauteur maximale autorisée peut être de 0,7 mètre supplémentaire en secteur 1AUi.

ARTICLE 1AUi 11 - ASPECT EXTERIEUR

[...]

ARTICLE 1AUi 12 – STATIONNEMENT

[...]

ARTICLE 1AUi 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX

[...]

ARTICLE 1AUi 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

[...]

ARTICLE 1AUⁱ 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

[...]

ARTICLE 1AUⁱ 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

[...]

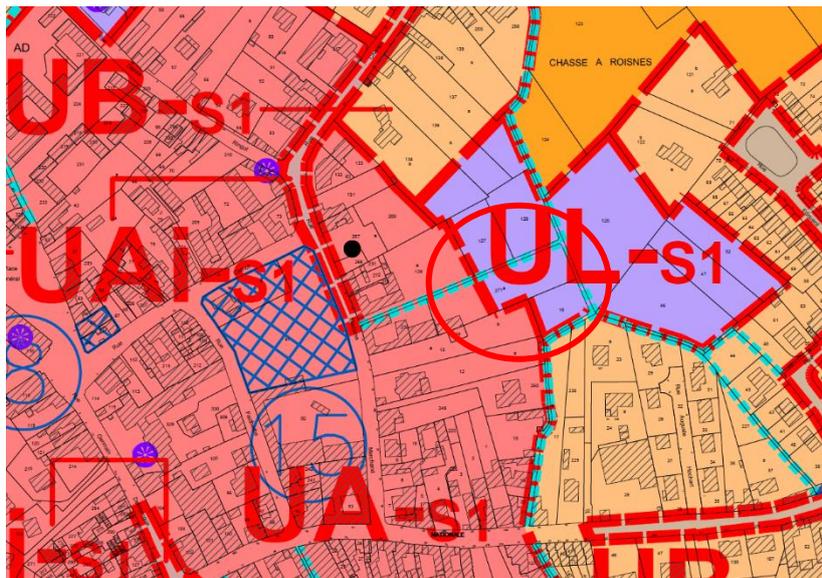
6. Modifications du zonage

Les éléments apparaissant **en rouge** ou entouré d'un cercle rouge sont modifiés.

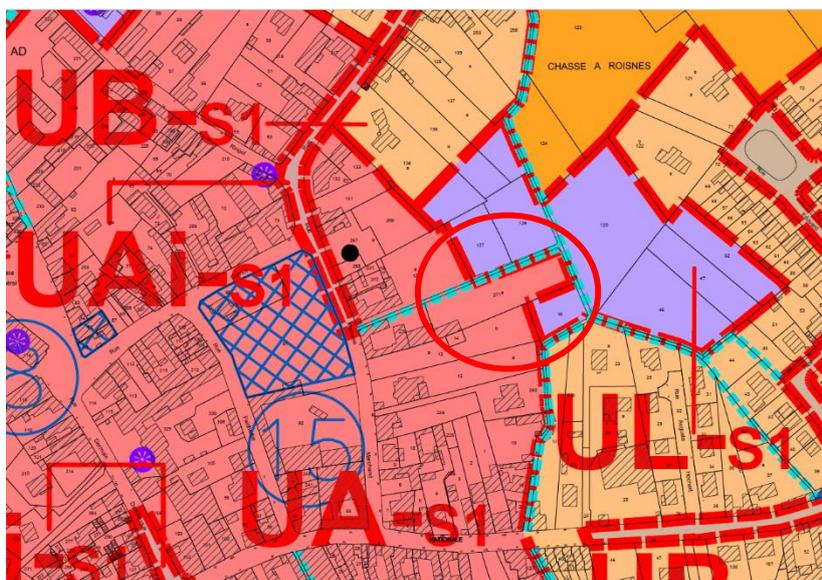
1. Point de modification N°1

La modification consiste à changer le zonage de la parcelle AE271 de UL à UA-S1 suite à la décision juridique du 3 aout 2020 (voir annexe 2).

Zonage avant modification



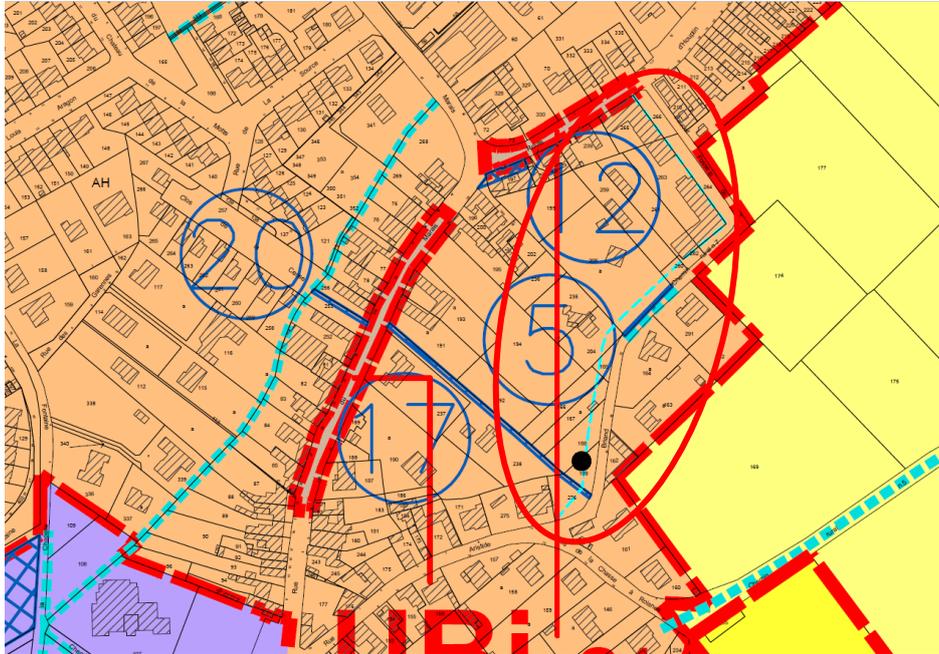
Zonage après modification



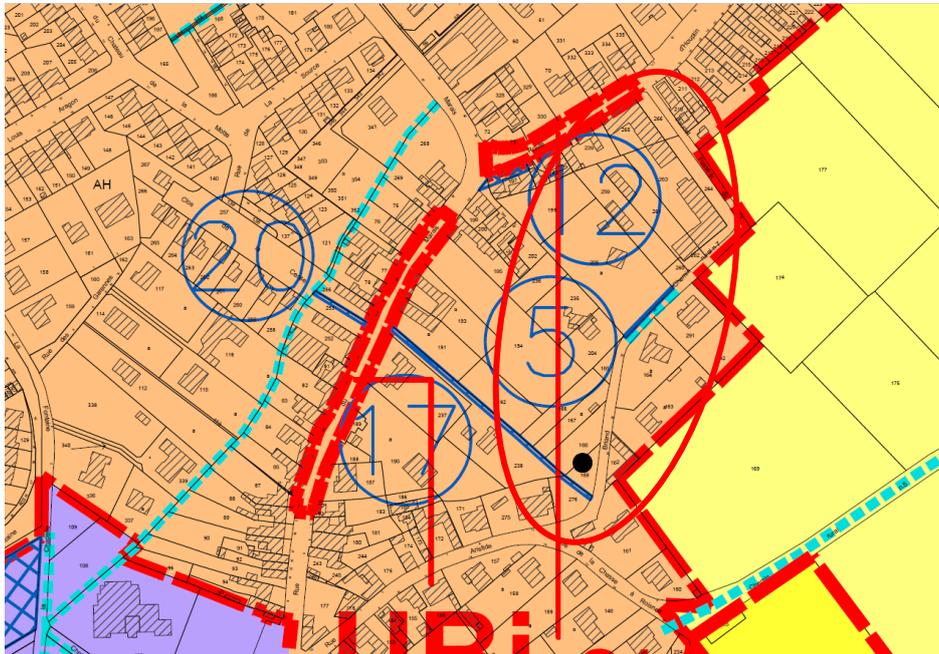
2. Point de modification N°2

La modification consiste à supprimer la marge de recul rue Aristide BRIAND.

Zonage avant modification



Zonage après modification



Légende	
	Limite de zone
	Limite de secteur
	Emplacement réservé
	Élément du patrimoine protégé au titre de l'article L123-1-5-III,2'
	Nouvelle construction
	Cheminement doux à conserver au titre de l'article L123-1-5-IV,1'
	Marge de recul à respecter (cf Article UB6 du règlement)
	Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination
	Secteur contribuant aux continuités écologiques
	Zone humide

Légende du zonage avant modification

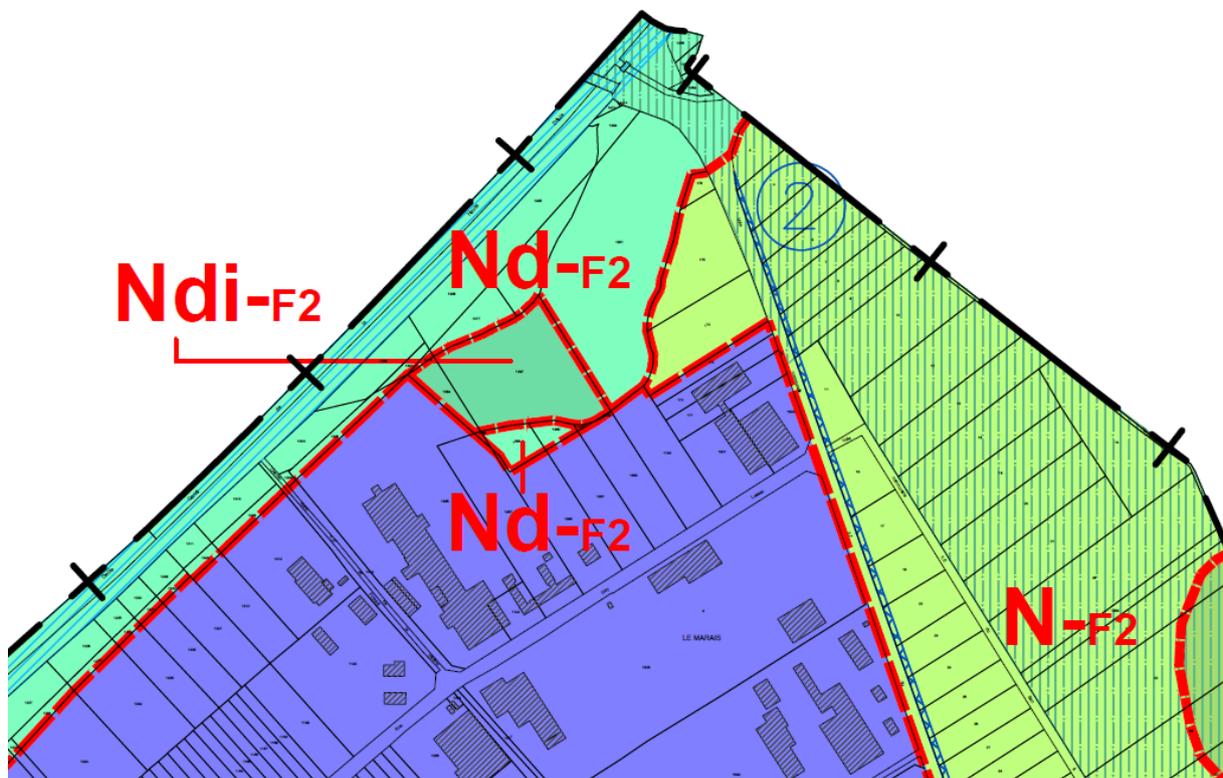
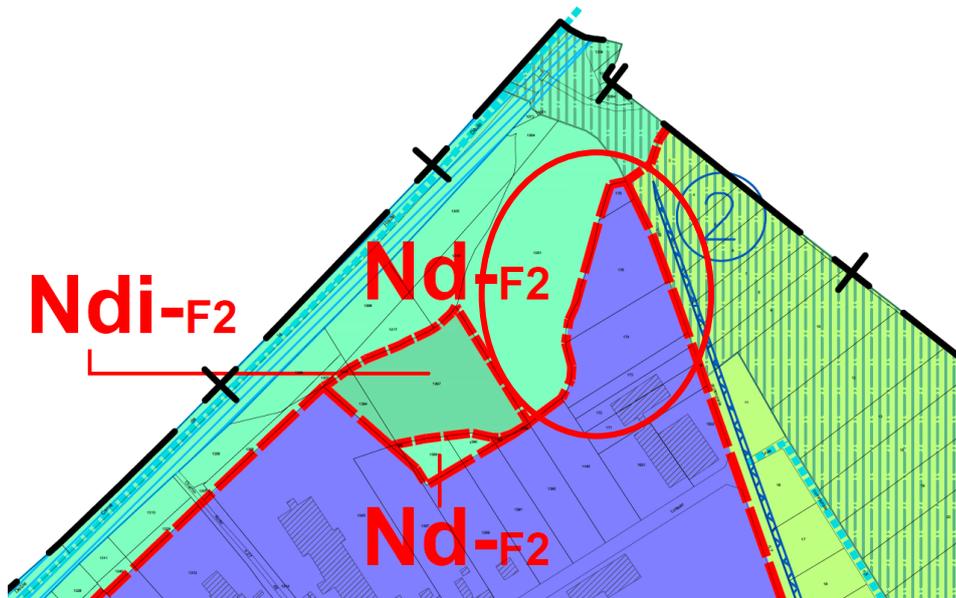
Légende	
	Limite de zone
	Limite de secteur
	Emplacement réservé
	Élément du patrimoine protégé au titre de l'article L123-1-5-III,2'
	Nouvelle construction
	Cheminement doux à conserver au titre de l'article L123-1-5-IV,1'
	Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination
	Secteur contribuant aux continuités écologiques
	Zone humide

Légende du zonage après modification

3. Point de modification N°3

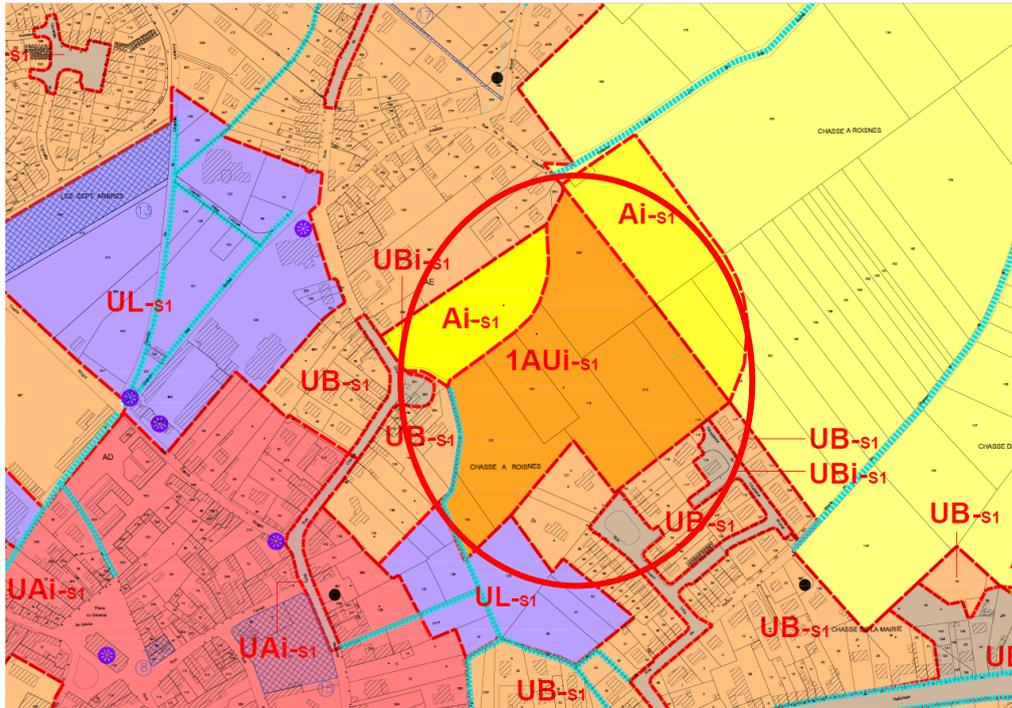
La modification consiste à modifier le zonage des parcelles A174, 175 et 176 de UEa-F2 à Nd-F2.

Zonage avant modification

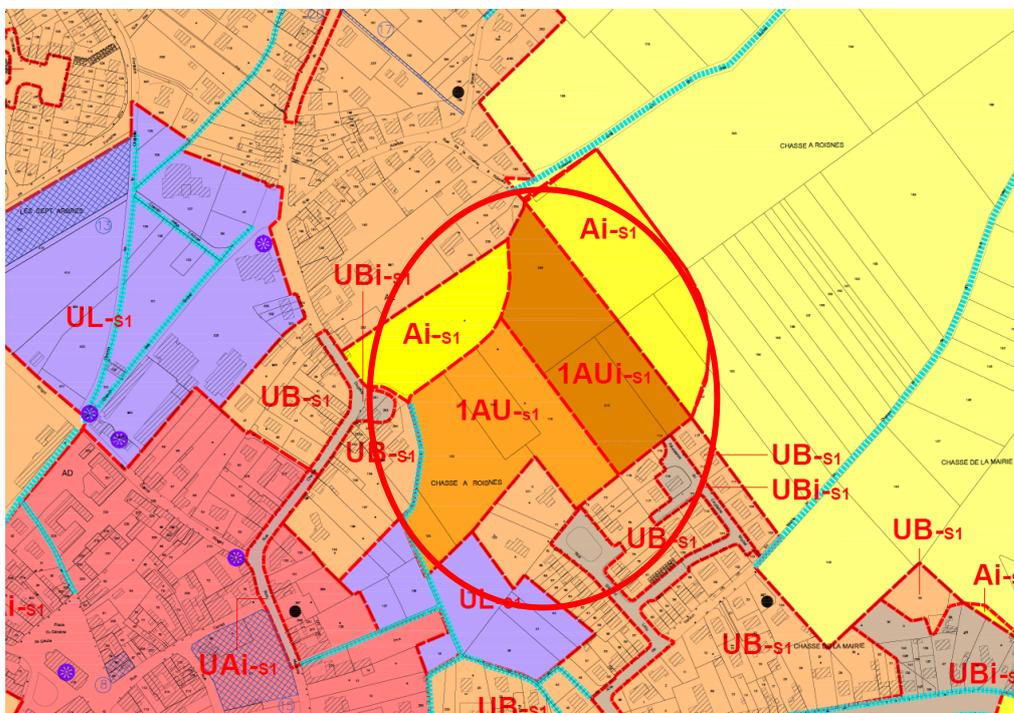


4. Point de modification N°5

La modification consiste à modifier le zonage des parcelles 119, 120, 123 et 124 passant de 1AUi-s1 à 1AU-s1.



Zonage avant modification



Zonage après modification

Zone UA	Zone urbaine centrale
Secteur UAi	Secteur urbain central soumis à un aléa inondation
Zone UB	Zone urbaine périphérique
Secteur UBi	Secteur urbain périphérique soumis à un aléa inondation
Zone UE	Zone d'activités économiques
Secteur UEa	Secteur réservé principalement au développement industriel
Secteur UEb	Secteur artisanal et commercial
Secteur UEc	Secteur de stockage et de bureau dans les constructions existantes
Zone UL	Zone d'équipements publics et de jardins
Zone 1AUi	Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat soumis à un aléa inondation
Zone A	Zone agricole
Secteur Ai	Secteur agricole soumis à un aléa inondation
Zone N	Zone naturelle
Secteur Nb	Secteur naturel de protection des boisements
Secteur Nbi	Secteur naturel de protection des boisements et soumis à un aléa inondation
Secteur Nd	Secteur naturel où les aménagements de navigation sur le canal sont admis
Secteur Ndi	Secteur naturel où les aménagements de navigation sur le canal sont admis et soumis à un aléa inondation
Secteur Ni	Secteur naturel soumis à un aléa inondation

Légende du zonage avant modification

Zone UA	Zone urbaine centrale
Secteur UAi	Secteur urbain central soumis à un aléa inondation
Zone UB	Zone urbaine périphérique
Secteur UBi	Secteur urbain périphérique soumis à un aléa inondation
Zone UE	Zone d'activités économiques
Secteur UEa	Secteur réservé principalement au développement industriel
Secteur UEb	Secteur artisanal et commercial
Secteur UEc	Secteur de stockage et de bureau dans les constructions existantes
Zone UL	Zone d'équipements publics et de jardins
Zone 1AU	Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat
Secteur 1AUi	Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat soumis à un aléa inondation
Zone A	Zone agricole
Secteur Ai	Secteur agricole soumis à un aléa inondation
Zone N	Zone naturelle
Secteur Nb	Secteur naturel de protection des boisements
Secteur Nbi	Secteur naturel de protection des boisements et soumis à un aléa inondation
Secteur Nd	Secteur naturel où les aménagements de navigation sur le canal sont admis
Secteur Ndi	Secteur naturel où les aménagements de navigation sur le canal sont admis et soumis à un aléa inondation
Secteur Ni	Secteur naturel soumis à un aléa inondation

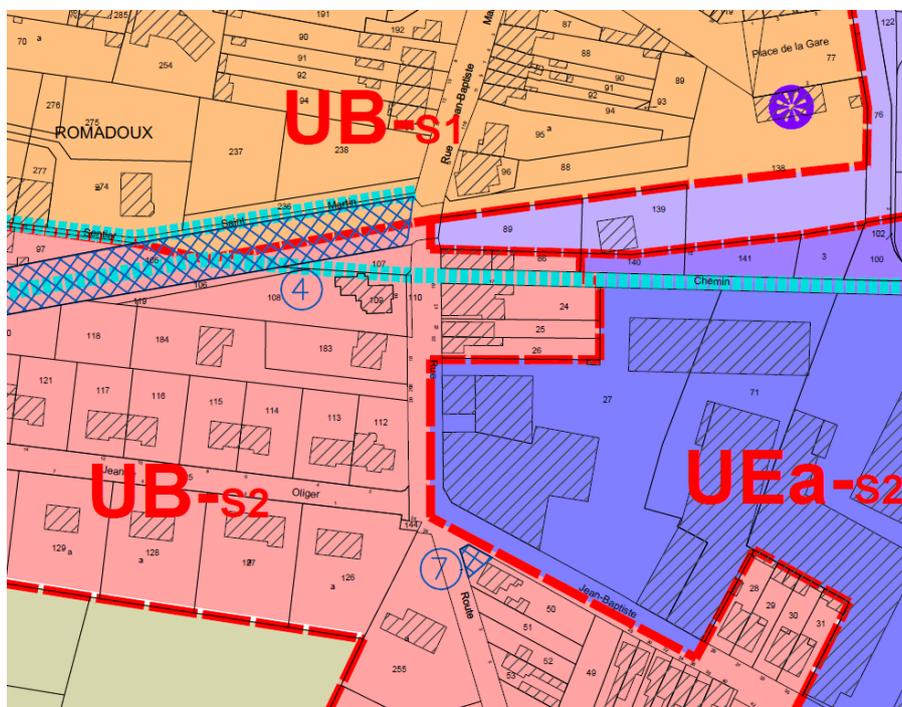
Légende du zonage après modification

5. Point de modification N°6

Les parcelles AB 0024, 0025, 0026 et 0086 d'une superficie totale de 1870 m² font l'objet d'un passage d'une zone UEb-S2 vers UB-S2.



Zonage avant modification



Zonage après modification

7. Modification du rapport de présentation

1. Point de modification N°1

- Page 188

« III - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

[...]

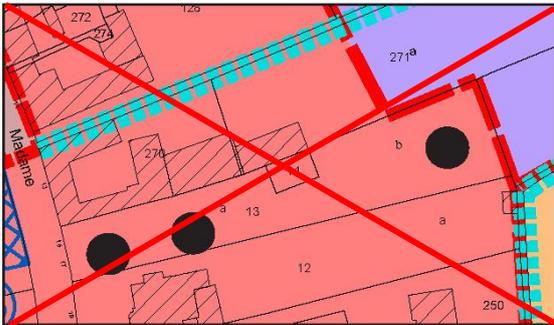
2. L'ANALYSE DES DISPONIBILITES FONCIERES OFFERTES PAR LE PLU

[...]

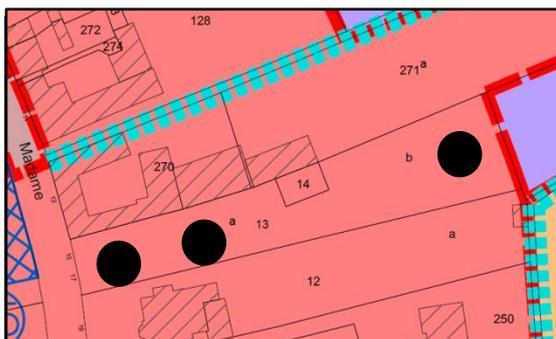
2.1. Les constructions non cadastrées

[...]

4. Constructions manquantes 4 (parcelle n°13, rue Madame Marchand)



4. Constructions manquantes 4 (parcelle n°13, rue Madame Marchand)



[...] »

- Page 240-241

« III -EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

[...]

5. LE RÈGLEMENT

[...]

5.4. Les zones urbaines

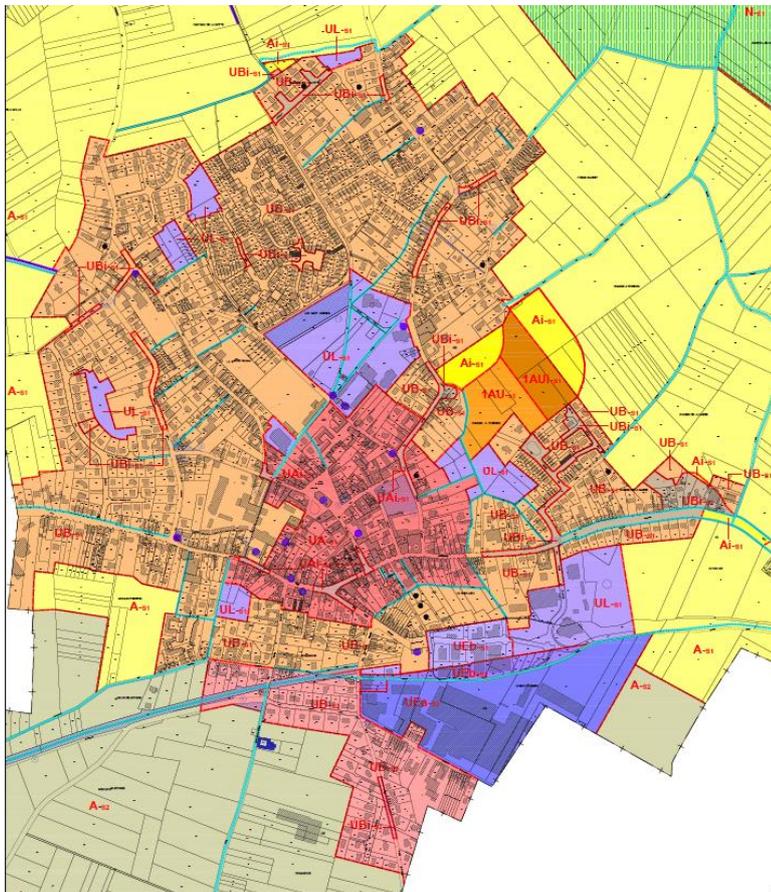
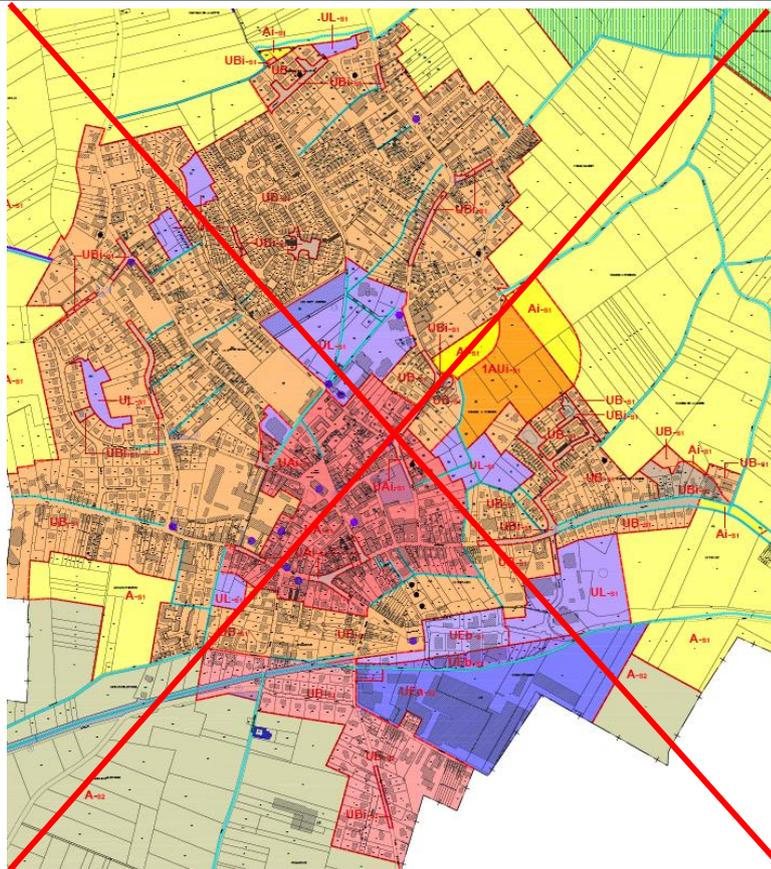
[...]

A. Les zones UA, UB et UL

[...]

Zone	Extrait(s) du règlement graphique
<p>Zone UA et secteur UAI</p>	

Zone UB et
secteur UBi



- **Page 242-243**

[...]

Justifications du règlement graphique

La **zone UA** correspond au centre historique de la commune. Elle était déjà présente dans le PLU. Elle vise à conserver les caractéristiques urbaines : front à rue et hauteurs. Cette zone est aujourd'hui presque entièrement urbanisée et presque aucune nouvelle construction n'est possible.

La zone UA comprend un secteur UA_i afin de prendre en compte le risque d'inondation.

La zone UA s'étend sur une surface de ~~16,3~~ 16.4 ha soit 2% de la surface communale dont 0,6 hectare pour le secteur UA_i.

[...]

La zone UL s'étend sur une surface de ~~14,7~~ 14,6 ha soit 1,8% de la surface communale.

[...]

- **Page 280**

« III -EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

[...]

5. LE RÈGLEMENT

[...]

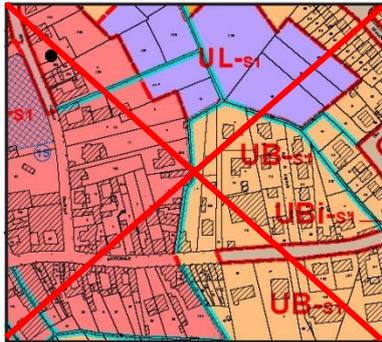
5.8. Les espaces particuliers

[...]

A. La création et la préservation de chemins pour les piétons et cyclistes (L123-1-5-IV,1°)

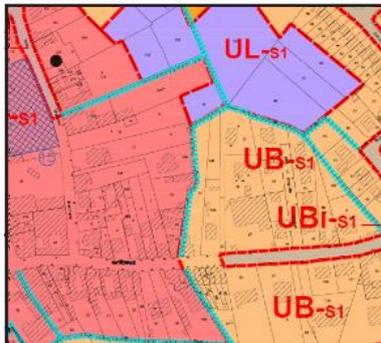
[...]

47. Chemin à protéger n°47



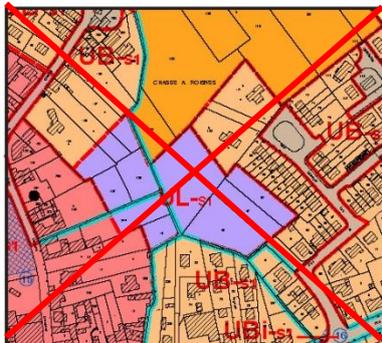
Description : Il s'agit d'un cheminement piéton qui relie la rue Nationale au «chemin à protéger n°48».

47. Chemin à protéger n°47



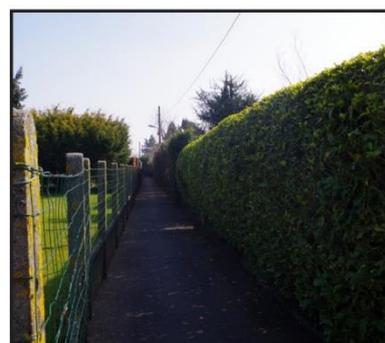
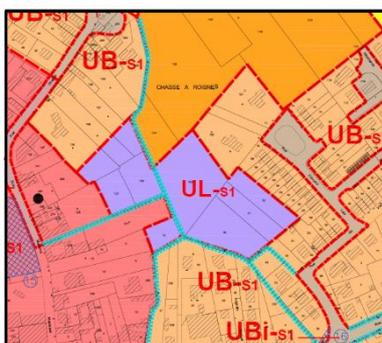
Description : Il s'agit d'un cheminement piéton qui relie la rue Nationale au «chemin à protéger n°48».

48. Chemin à protéger n°48



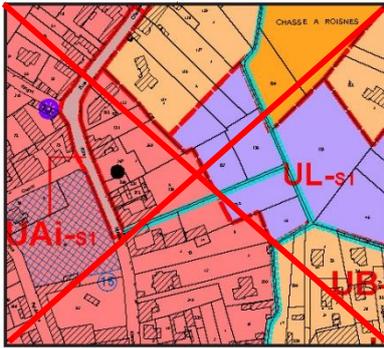
Description : Il s'agit d'un cheminement piéton qui relie la rue Nationale à la rue Charles Dupretz. C'est un sentier de randonnée référencé dans le PDIPR.

48. Chemin à protéger n°48



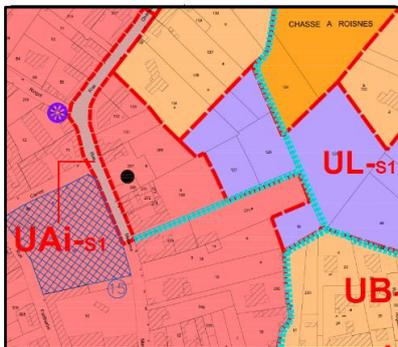
Description : Il s'agit d'un cheminement piéton qui relie la rue Nationale à la rue Charles Dupretz. C'est un sentier de randonnée référencé dans le PDIPR.

49. Chemin à protéger n°49



Description : Il s'agit d'un cheminement piéton qui relie la rue Madame Marchand au «chemin à protéger n°48».

49. Chemin à protéger n°49



Description : Il s'agit d'un cheminement piéton qui relie la rue Madame Marchand au «chemin à protéger n°48».

[...] »

2. Point de modification N°2

- Page 244

« III -EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

[...]

5. LE RÈGLEMENT

[...]

5.4. Les zones UA, UB et UL

[...]

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	En zone UA : constructions à l'alignement de la voie ou de la construction voisine En zones UB et UL : constructions à l'alignement ou au moins 5 mètres de recul (marge de recul conservée du POS pour la rue Briand en zone UB). Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements collectifs et aux annexes <i>Les règles visent à conserver la morphologie urbaine du centre village en zone UA et des quartiers résidentiels en zone UB</i>
--	---

[...] »

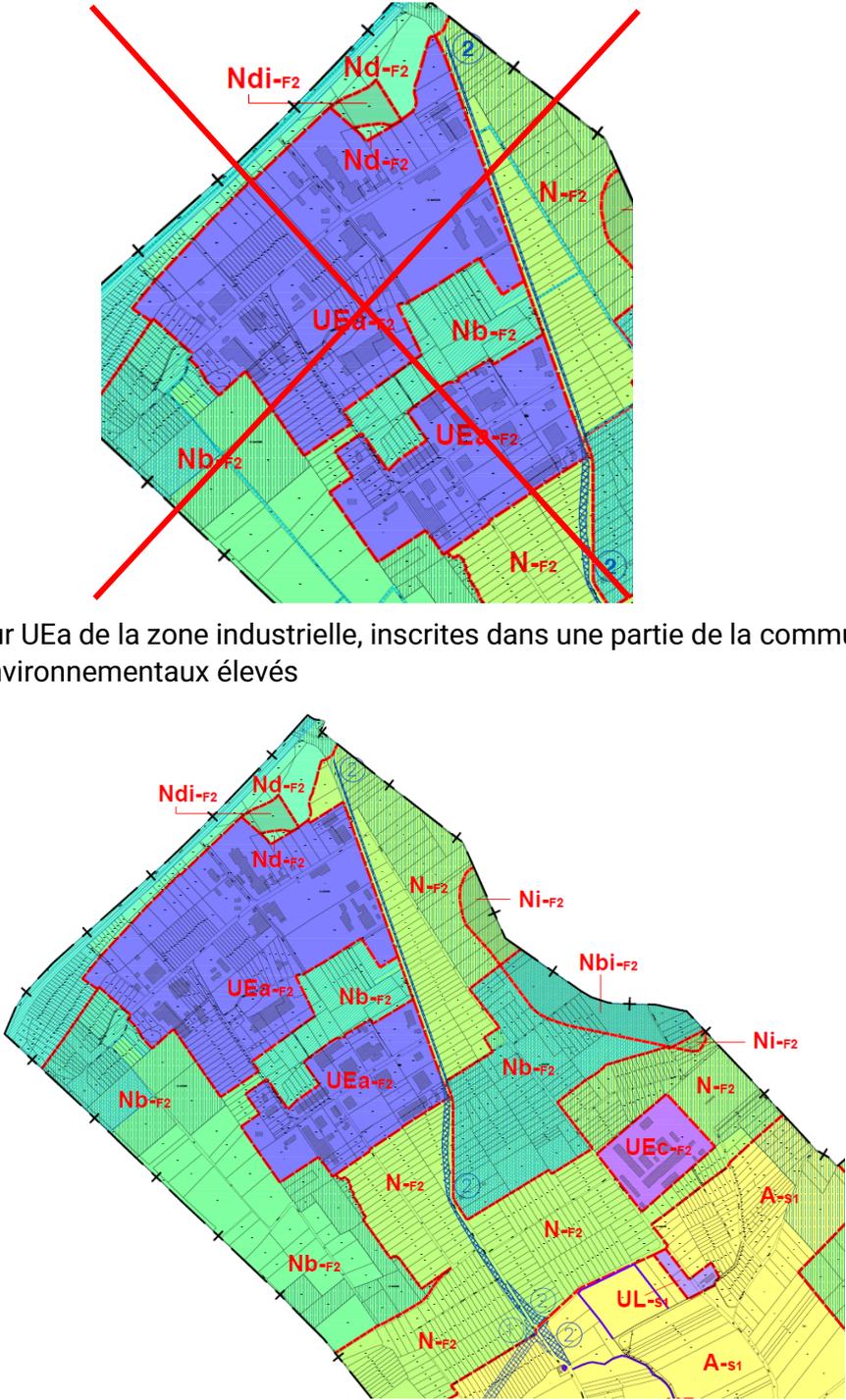
3. Point de modification N°3

- Page 247

« III - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

5.4. Les zones urbaines [...]

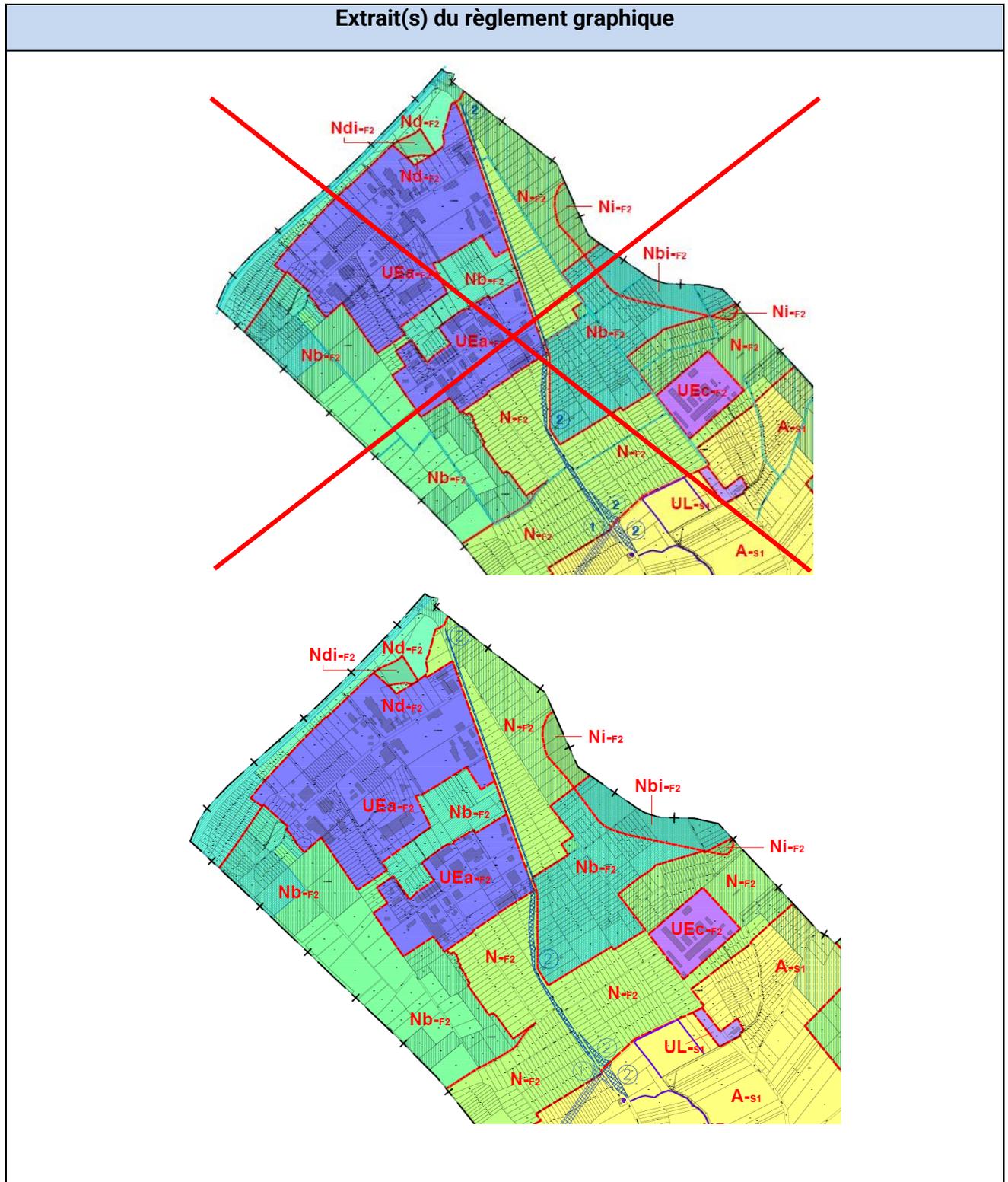
B. Les zones UE [...]

Zone	Extrait(s) du règlement graphique
<p>Zone UE et ses 3 secteurs</p>	 <p>Le secteur UEa de la zone industrielle, inscrites dans une partie de la commune aux enjeux environnementaux élevés</p>

- Page 258

« III - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

5.7 Les zones naturelles [...]



Extrait du règlement graphique des parcelles classées en zone N sur la partie nord de la commune
(en vert)

[...] »

- Page 260

« [...]

Justifications du règlement graphique

[...]

La zone N représente **211,6 212,5** hectares soit 25,6% du ban communal dont 61,3 hectares pour le secteur Nb, 12,1 hectares pour le secteur Nd, 2,1 hectares pour le secteur Ni, 5,5 hectares pour le secteur Nbi et 0,9 hectare pour le secteur Ndi. [...] »

- Page 265

« III - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

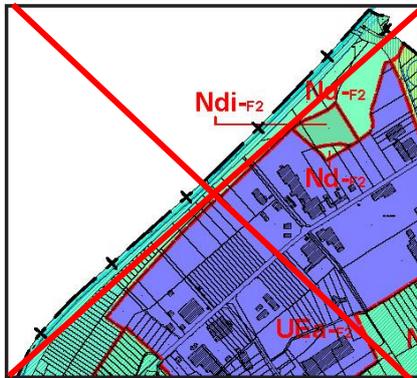
[...]

5.8. Les espaces particuliers :

A. La création et la préservation de chemins pour les piétons et cyclistes (L123-1-5-IV,1°)

[...]

1. Chemin à protéger n°1



Description : Ce sentier, d'une longueur d'environ 1 300 mètres sur la commune, longe le canal de la Deûle à la limite Nord du périmètre communal. Ce cheminement piéton et cyclable permet de rejoindre deux sentiers protégés au titre du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) : à l'Ouest la rue des l'Anseneuilles et à l'Est le Canal de Seclin.

[...] »

1. Chemin à protéger n°1



Description : Ce sentier, d’une longueur d’environ 1 300 mètres sur la commune, longe le canal de la Deûle à la limite Nord du périmètre communal. Ce cheminement piéton et cyclable permet de rejoindre deux sentiers protégés au titre du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR): à l’Ouest la rue des l’Anseuilles et à l’Est le Canal de Seclin.

- Page 330

« IV – EVALUATION DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DU PROJET

[...]

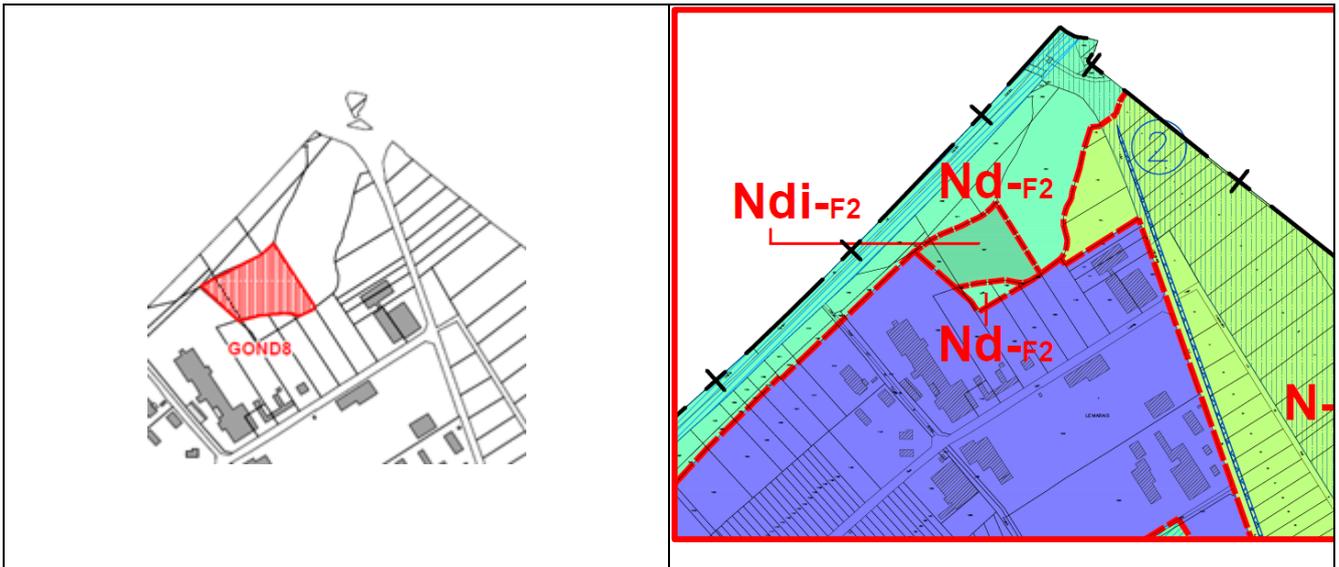
2.5 La prise en compte des risques

[...]

D. Les secteurs inondés d’après le recensement de la DDTM complété par les secteurs inondés en 2015 et 2016 :

[...]

Secteurs inondés	PLU de 2015



[...] »

4. Point de modification N°1, 3, 5 et 6

- Page 300

« III - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

[...]

5.9. RÉCAPITULATIF DES ZONES DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

[...]

A. Surfaces des zones du règlement graphique

[...]

Les élus ont encadré les emprises constructibles de la commune. La zone urbaine (**zone U**) et la zone à urbaniser (**AU**) s'étendent sur une surface de **205,6 204,8 ha** et représentent **25%** de la surface communale. La zone agricole est la plus important avec 408,8 hectares soit 49,6% de la commune.

	U	AU	A	N
PLU 2015	202	3,6	408,8	211,6
Pourcentage	24,5%	0,4%	49,6%	25,6%
SURFACE du PLU de 2015 après Modification de droit commun n°2	201,2	3,6	408,8	212,4

En détails, **les superficies des différentes zones et de leurs secteurs respectifs** se décomposent de la manière suivante dans le **PLU de Gondécourt** :

Plan Local d'Urbanisme - 2015				SURFACE du PLU de 2015 après Modification de droit commun n°2
zones	Secteur	Hectare(s)	Pourcentage	Hectare(s)
UA		15,72	1,9%	15,8
	Uai	0,60	0,1%	0,6
UB		99,35	12,0%	99,63
	Ubi	4,45	0,5%	4,5
UE	UEa	58,79	7,1%	57,9
	UEb	3,11	0,4%	2,87
	UEc	5,28	0,6%	5,3
UL		14,70	1,8%	14,6
TOTAL		202,00	24,4%	201,2
1AU		0	0%	1,95
1AUi		3,60	0,4%	1,63
TOTAL		3,60	0,4%	3,6
A		405,95	49,3%	405,9
	Ai	2,90	0,4%	2,9
TOTAL	A	408,80	49,6%	408,8
N		129,70	15,7%	129,7
	Nb	61,32	7,4%	61,3
	Nd	12,07	1,5%	12,1
	Ni	2,10	0,3%	2,1
	Nbi	5,52	0,7%	5,5
	Ndi	0,92	0,1%	0,9
TOTAL	N	211,63	25,6%	212,4
TOTAL		826,00	100,0%	826,00

[...]

⇒ Zone 1AU :

- **1AU** : Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat
- **1AUi** : Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat soumis à un aléa inondation

[...]

B. Evolution des surfaces entre le PLU de 2013 et le PLU de 2015

[...]

ZONE	SURFACE du PLU de 2013		SURFACE du PLU de 2015		Evolution PLU 2013 / PLU 2015		SURFACE du PLU de 2015 après Modification de droit commun n°2
	Surface de la zone en ha	Part des surfaces totales	Surface de la zone en ha	Part des surfaces totales	Evolution absolue	Evolution relative	Surface de la zone en ha
U habitat et équipements	134,6	16,3%	134,8	16,3%	0,2	0,2%	135
AU habitat	10,35	1,3%	3,6	0,4%	-6,7	-65,7%	3,6
TOTAL Habitat	145,1	17,6%	138,4	16,7%	-6,7	-4,6%	138,6
U économique	68,2	8,3%	67,2	8,1%	-1,1	-1,6%	66,2
TOTAL Urbanisation	213,3	25,8%	205,6	24,8%	-7,8	-3,6%	204,8
Naturel et agricole	612,7	74,2%	620,4	75,5%	7,7	1,3%	621,2
TOTAL	826	100,0%	826	100,0%	0	0,0%	826

[...]

ZONE	SURFACE du PLU de 2013		SURFACE du PLU de 2015		Evolution PLU 2013 / PLU 2015		SURFACE du PLU de 2015 après Modification de droit commun n°2
	Surface de la zone en ha	Part des surfaces totales	Surface de la zone en ha	Surface de la zone en ha	Evolution absolue	Evolution relative	Surface de la zone en ha
UA	17,0	2,1%	15,7	1,9%	-1,3	-7,5%	15,8
UAi	0,2	0,0%	0,6	0,1%	0,4	215,8%	0,6
UB	102,1	12,4%	99,4	12,0%	-2,7	-2,7%	99,37
UBi	2,4	0,3%	4,5	0,5%	2,1	88,6%	4,5
UEa	59,9	7,2%	58,8	7,1%	-1,1	-1,8%	57,9
UEb	3,1	0,4%	3,1	0,4%	0,0	0,0%	2,87
UEc	5,3	0,6%	5,3	0,6%	0,0	0,0%	5,3
UL	13,0	1,6%	14,7	1,8%	1,7	13,0%	14,6
TOTAL U	202,8	24,6%	202,0	24,5%	-0,8	0,4%	201,2
1AU _i	10,5		3,6		-6,9	-65,7%	1,63
1AU	0		0		0		1,95
TOTAL AU	10,5	1,3%	3,6	0,4%	-6,9	-65,7%	3,6
A	398,8	48,3%	405,9	49,2%	7,1	1,8%	405,9
Ah	1,9	0,2%			-1,9	-100,0%	
Ai	0,4	0,0%	2,9	0,4%	2,5	625,0%	2,9

TOTAL A	401,1	48,6%	408,8	49,6%	7,6	1,9%	408,8
N	129,7	15,7%	129,7	15,7%	0,0	0,0%	129,7
Nb	61,3	7,4%	61,3	7,4%	0,1	0,1%	61,3
Nd	12,1	1,5%	12,1	1,5%	0,0	0,2%	12,9
Ni	2,1	0,3%	2,1	0,3%	0,0	0,0%	2,1
Nbi	5,5	0,7%	5,5	0,7%	0,0	0,0%	5,5
Ndi	0,9	0,1%	0,9	0,1%	0,0	0,0%	0,9
TOTAL N	211,6	25,6%	211,6	25,6%	0,1	0,0%	212,4
TOTAL Commune	826,0	100%	826,0	100%	0,0	0%	826,0

[...] »

5. Point de modification N°5

- Page 224

III - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

[...]

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

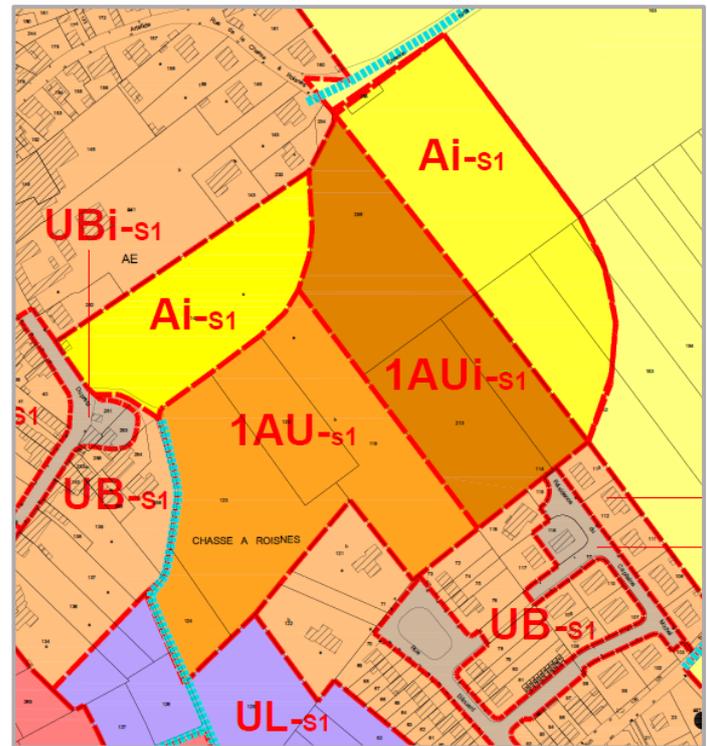
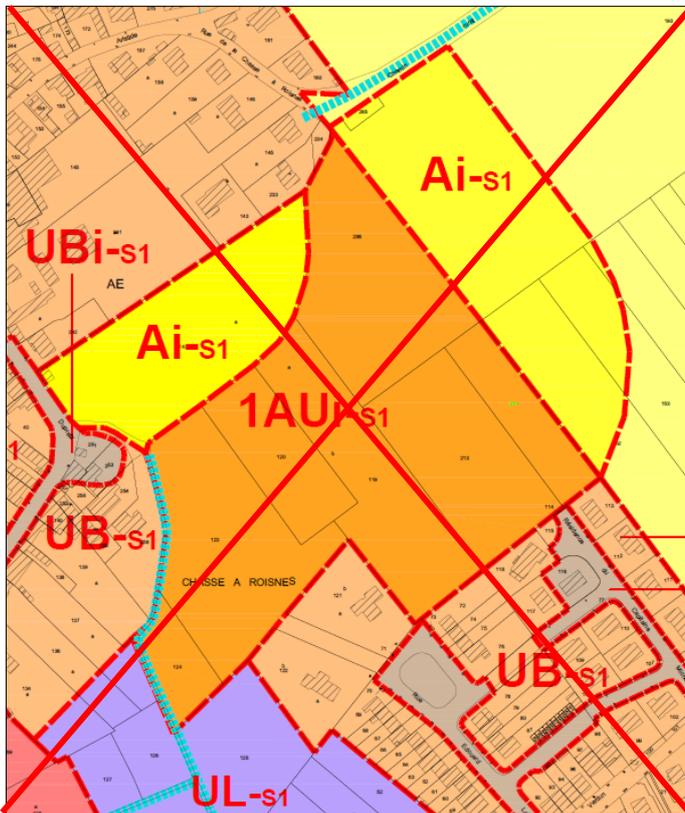
[...]

4.2. OAP 2 – ~~LA CHASSE A ROISNES – 4,5 HA (DONT 0,9 HECTARE POUR DES EQUIPEMENTS SENIORS)~~ LA CHASSE A ROISNES - 3,6 HA (ENTIEREMENT DEDIEE AUX LOGEMENTS)

[...]

B. Les objectifs d'aménagement

[...]



- Page 252

III - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

[...]

5. LE RÈGLEMENT

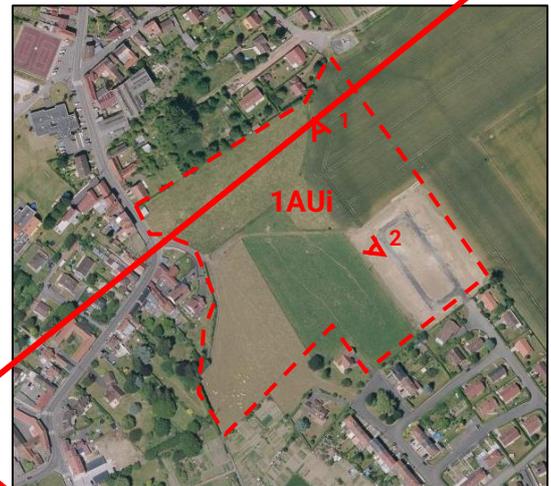
[...]

5.5. LES ZONES A URBANISER

[...]

Zone	Extrait(s) du règlement graphique
<p>Zone AUi de « Chasse à Roisnes »</p>	<p style="text-align: center;"><i>Extrait du règlement graphique du PLU</i></p>
<p>[...]</p>	

Les photos ci-dessous attestent du caractère inondable du secteur de la Chasse à Roisnes. Celles-ci ont été prises le 9 juin 2016.



▶ Angle de prise de vue des photos



Arrêté de catastrophe naturelle
« Inondations et coulées de boue »
pris le 15/06/2016 (code national
CATNAT 59PREF20160020).

Un arrêté de catastrophe naturelle « Inondations et coulées de boue » pris le 15/06/2016 (code national CATNAT 59PREF20160020).

Les photos ci-dessous attestent du caractère inondable du secteur de la Chasse à Roisnes. Celles-ci ont été prises le 9 juin 2016.



△ Angle de prise de vue des photos



En 2017, lors de la révision du PLU, la commune a modifié le zonage des parcelles concernés par les événements de 2016. Le secteur de la Chasse à Roisnes a été classé comme inondable « i ».

Une étude hydraulique a été réalisée en 2019 sur l'ensemble de la zone et a confirmé son caractère inondable.

Cependant, suite au jugement du tribunal administratif du 18 février 2021, il a été décidé de supprimer l'indice « i » des

parcelles 119, 120, 123 et 124.

La zone 1AUi s'étend sur une surface de 3,6-1,7 ha soit 0,4 0,2 % de la surface communale. Il s'agit du secteur de « Chasse à Roisnes ».

Justifications du règlement écrit de la zone AU

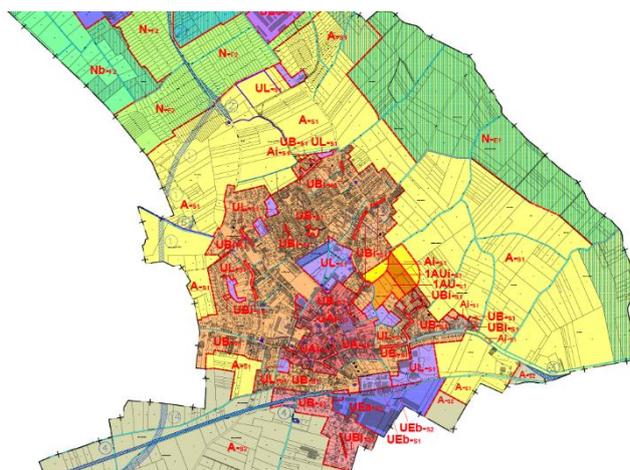
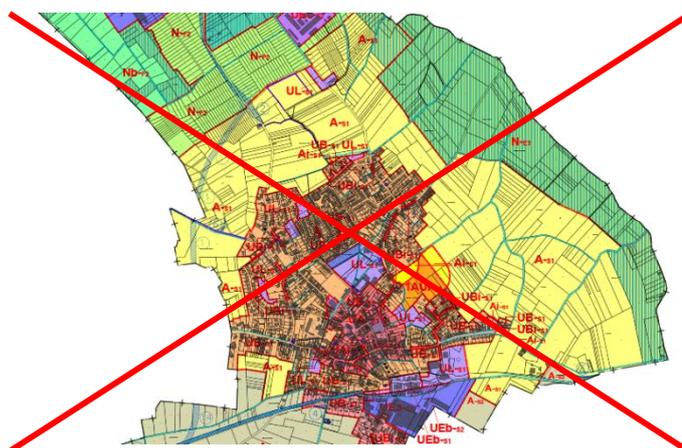
Articles du règlement	Justification des règles du PLU
1 à 16	<p>La zone AU(i) reprend les règles de la zone UB(i) afin que la nouvelle zone de développement résidentiel s'intègre dans le tissu urbain existant.</p> <p>Elle est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui liste les prescriptions à respecter pour les aménager.</p>

- Page 255

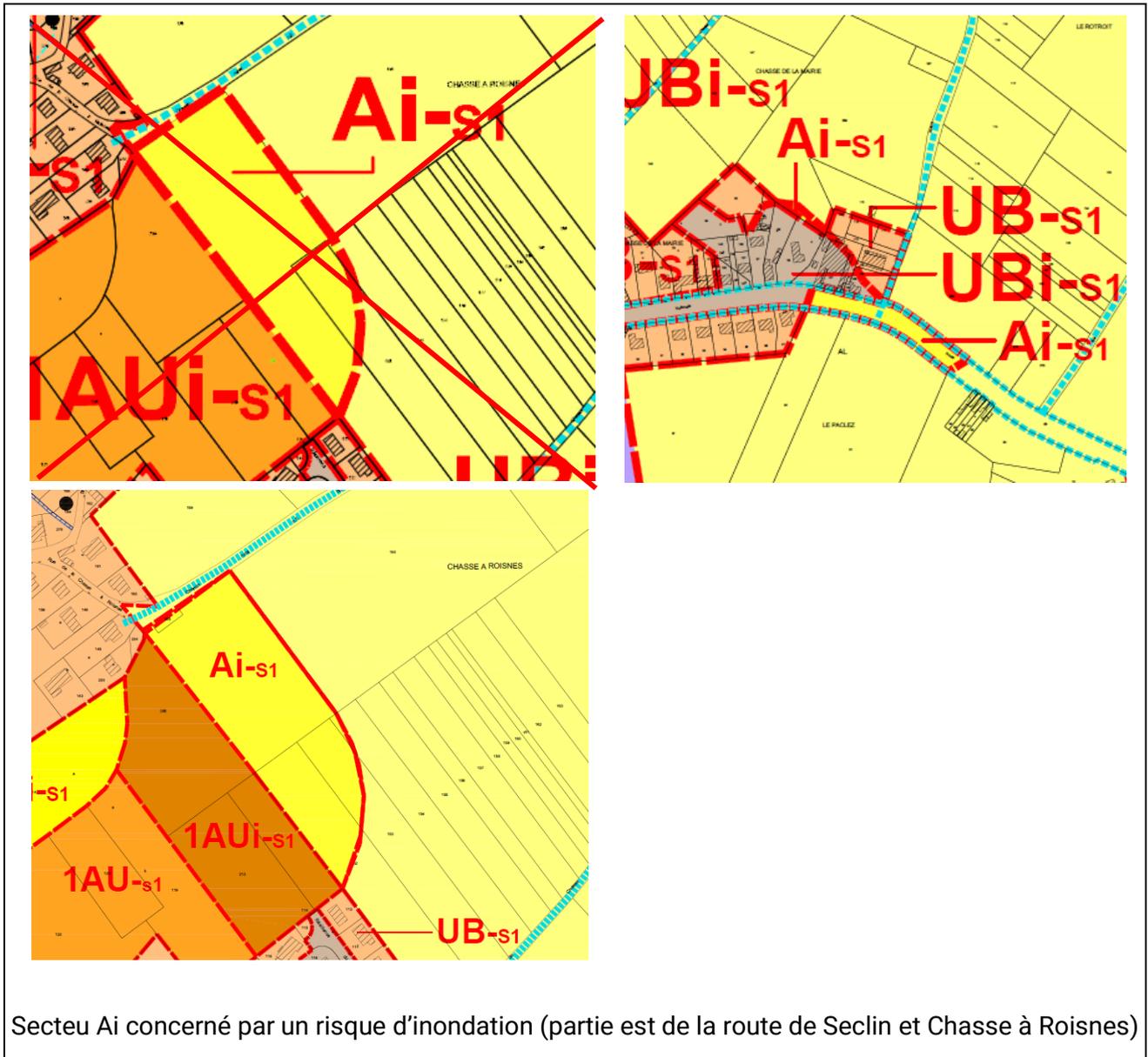
5.6. LES ZONES AGRICOLES

[...]

Extrait(s) du règlement graphique



Zone agricole (en jaune) sur la partie centrale du ban communal



[...]

- Page 269

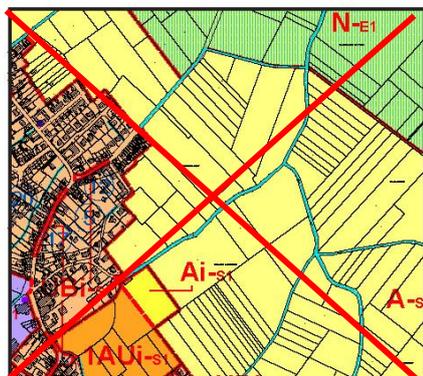
5.8. Les espaces particuliers :

[...]

- A. La création et la préservation de chemins pour les piétons et cyclistes (L123-1-5-IV,1°)

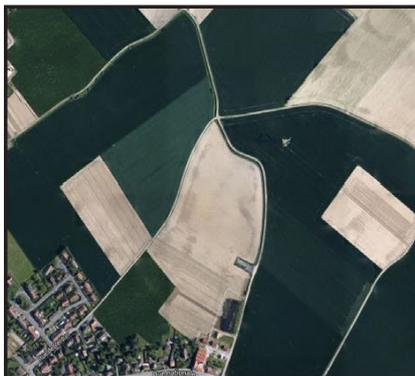
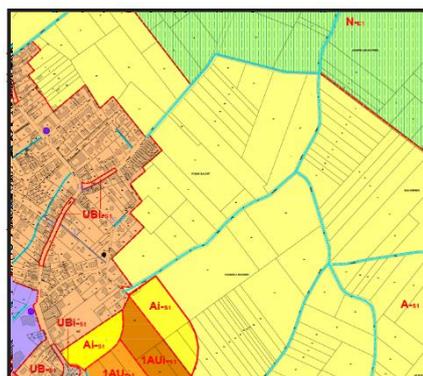
[...]

14. Chemin à protéger n°14



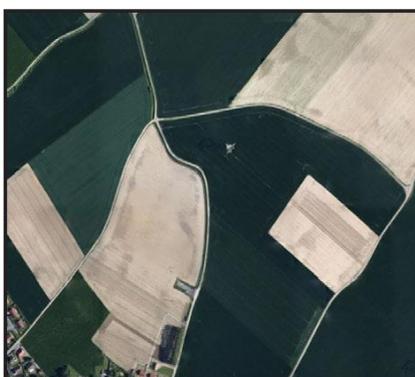
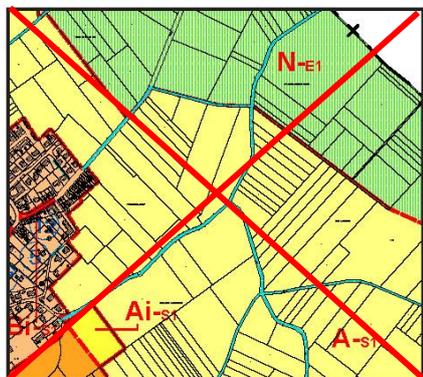
Description : Ce chemin d'une longueur de 800 mètres, permet de diversifier l'offre de randonnée présente sur le secteur et offre notamment un accès aux sentiers de randonnée situés à l'Est du territoire communal en serpentant entre les parcelles agricoles. Ce sentier est par ailleurs répertorié par le PDIPR.

14. Chemin à protéger n°14



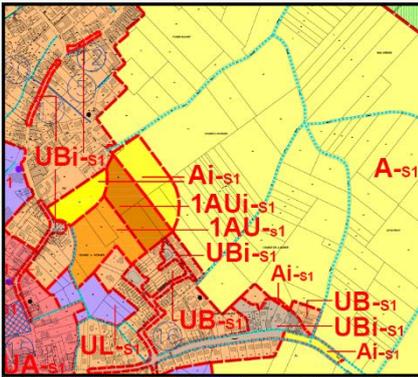
Description : Ce chemin d'une longueur de 800 mètres, permet de diversifier l'offre de randonnée présente sur le secteur et offre notamment un accès aux sentiers de randonnée situés à l'Est du territoire communal en serpentant entre les parcelles agricoles. Ce sentier est par ailleurs répertorié par le PDIPR.

15. Chemin à protéger n°15



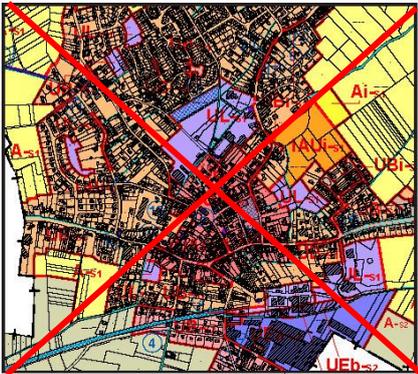
Description : Ce cheminement, d'une longueur de 1 100 mètres, permet la liaison entre la zone urbaine et plusieurs sentiers de randonnée dont le «chemin à protéger n°14» qui mène au Bois de la Folie et le «chemin à protéger n°16» qui rejoint l'Hôpital Notre-Dame de Seclin.

18. Chemin à protéger n°18



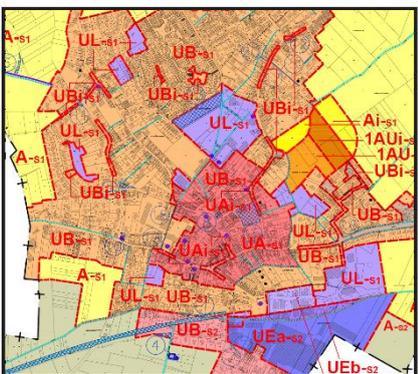
Description : Cette piste cyclable longe la route de Seclin, mais reste séparée de la voirie par une zone enherbée d'environ 1 mètre de largeur. Cette piste part de la zone urbaine de Gondécourt et s'arrête à l'Est du ban communal.

19. Chemin à protéger n°19



Description : Ce chemin, d'une longueur de 2 700 mètres, traverse le ban communal d'Est en Ouest en passant par la zone urbaine de Gondécourt. Une partie du sentier de randonnée est répertorié par le PDIPR.

19. Chemin à protéger n°19



Description : Ce chemin, d'une longueur de 2 700 mètres, traverse le ban communal d'Est en Ouest en passant par la zone urbaine de Gondécourt. Une partie du sentier de randonnée est répertorié par le PDIPR.

[...]

• Page 332

« IV – EVALUATION DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DU PROJET

[...]

2.5 La prise en compte des risques

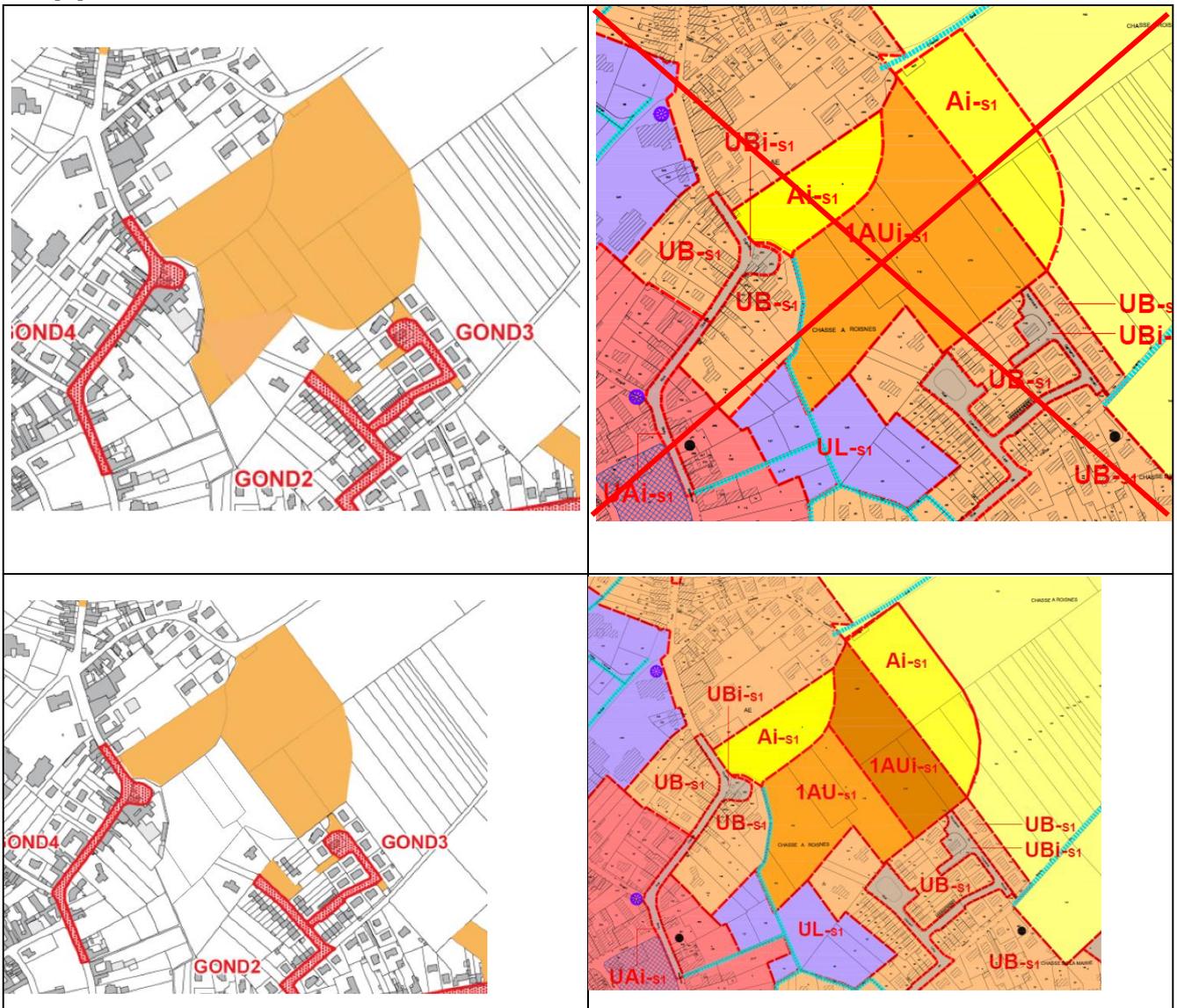
[...]

D. Les secteurs inondés d'après le recensement de la DDTM complété par les secteurs inondés en 2015 et 2016 :

[...]

Nb : Le secteur de la Chasse à Roignes s'est vu attribué un indice « i » lors de la révision du PLU en 2017. Une étude hydraulique a été réalisée en 2019 sur l'ensemble de la zone et a confirmé son caractère inondable. Cependant, suite au jugement du tribunal administratif du 18 février 2021, il a été décidé de supprimer l'indice « i » des parcelles 119, 120, 123 et 124.

[...]



[...] »

6. Point de modification N°6

- Page 240-241

« III -EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

[...]

5. LE RÈGLEMENT

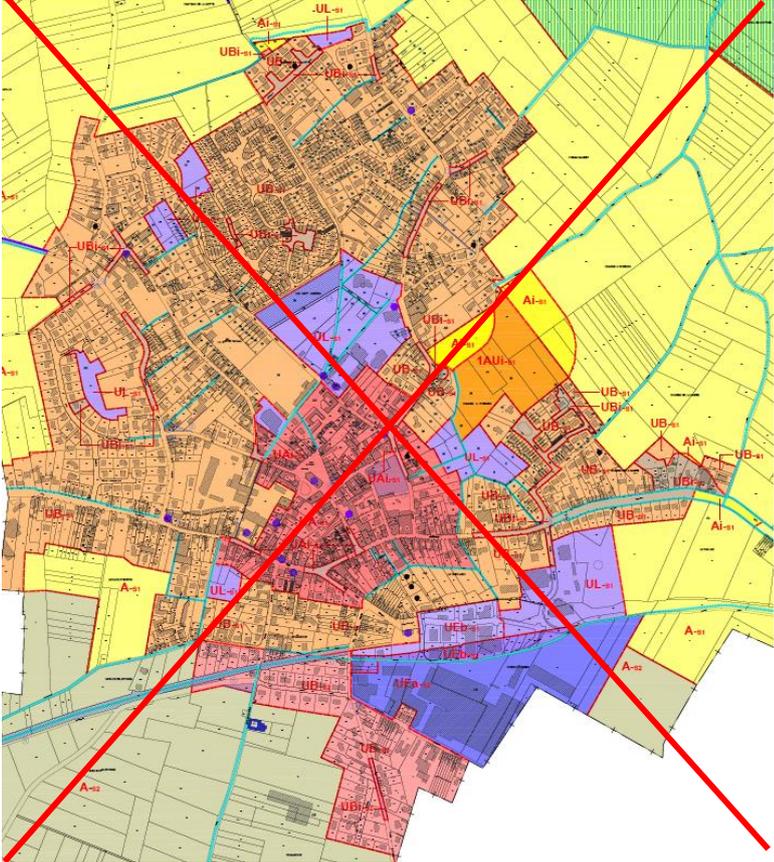
[...]

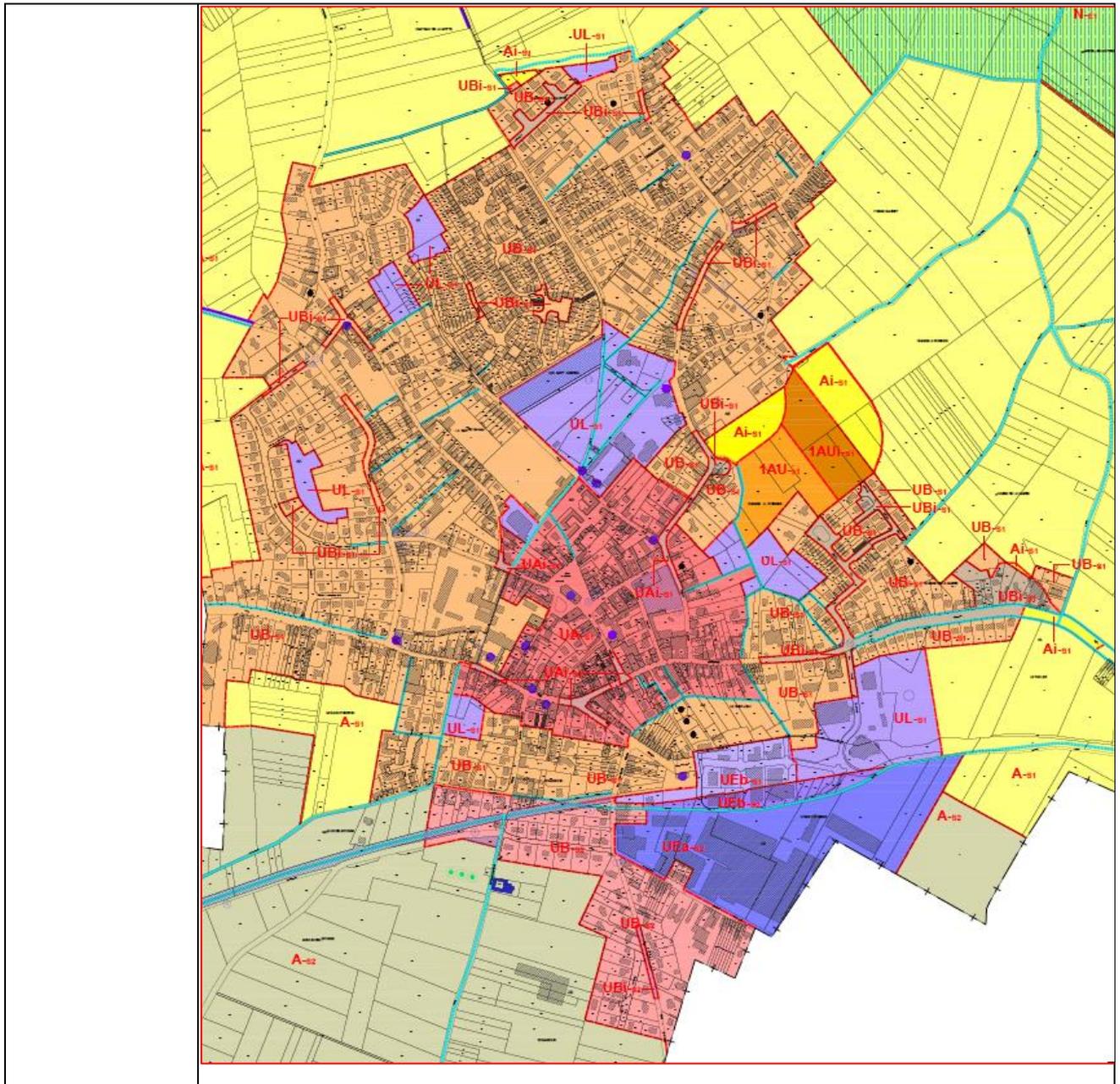
5.4. Les zones urbaines

[...]

A. Les zones UA, UB et UL

[...]

Zone	Extrait(s) du règlement graphique
Zone UB et secteur UBi	



- Page 242

Justifications du règlement graphique

[...]

La zone UB s'étend sur une surface de **103,8 104** ha soit 12,6% de la surface communale dont 4,5 hectares pour le secteur UBi.

[...]

- Page 247

« III - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

5.4. Les zones urbaines [...]

B. Les zones UE [...]

Zone	Extrait(s) du règlement graphique
<p>Zone UE et ses 3 secteurs</p>	

[...]

Justifications du règlement graphique de la zone UE

[...]

La zone UE s'étend sur une surface de **68,05 66.9** ha soit 8,2% de la surface communale dont :

- **58,8 57,9** hectares pour le secteur UEa
- **3,11 2,87** hectares pour le secteur UEb
- 5,28 hectares pour le secteur UEc

- Page 269

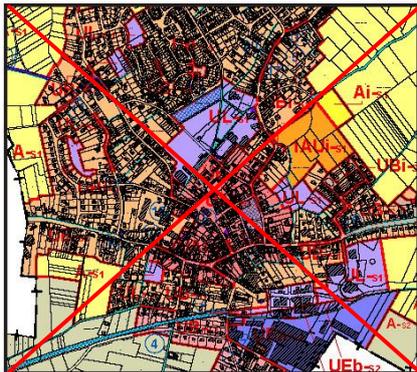
5.8. Les espaces particuliers :

[...]

B. La création et la préservation de chemins pour les piétons et cyclistes (L123-1-5-IV,1°)

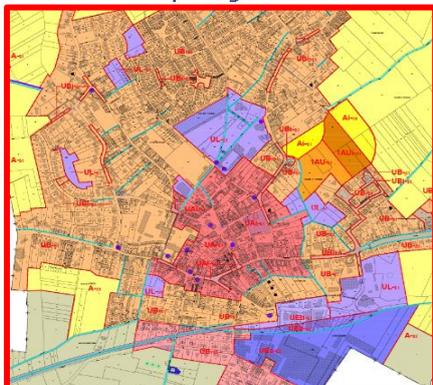
[...]

19. Chemin à protéger n°19



Description : Ce chemin, d'une longueur de 2 700 mètres, traverse le ban communal d'Est en Ouest en passant par la zone urbaine de Gondecourt. Une partie du sentier de randonnée est répertorié par le PDIPR.

19. Chemin à protéger n°19



Description : Ce chemin, d'une longueur de 2 700 mètres, traverse le ban communal d'Est en Ouest en passant par la zone urbaine de Gondecourt. Une partie du sentier de randonnée est répertorié par le PDIPR.

8. Annexe 1 :

1. Délibération de prescription

<p>Département du Nord Arrondissement de LILLE</p>	<p>Communauté de communes PÉVELÉ CAREMBAULT EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE</p>
<p>DELIBERATION CC_2022_139</p>	<p>L'an deux mille vingt deux, le quatre juillet à 18 heures 30, le Conseil Communautaire de la communauté de communes Pévèle Carembault s'est réuni à Pont-à-Marcq sous la présidence de M. Luc FOUTRY, Président pour la tenue de la session ordinaire, suite à la convocation faite le 27 juin 2022, conformément à la loi.</p>
<p>OBJET : COMMISSION 1 - MOBILITE - AMENAGEMENT - ADS PLUI <i>Lancement de la modification de droit commun du PLU de GONDECOURT</i></p>	<p>Présents : Luc FOUTRY, Bernard CHOCRAUX, Michel DUPONT, Yves LEFEBVRE, Joëlle DUPRIEZ, Bruno RUSINEK, Arnaud HOTTIN, Benjamin DUMORTIER, Nadège BOURGHELLE-KOS, Sylvain CLEMENT, Bernadette SION, Jean-Louis DAUCHY, Didier DALLOY, Guy SCHRYVE, José ROUCOU, Philippe DELCOURT, Franck SARRE, Frédéric PRADALIER, Olivier VERCRUYSSSE, Patrick LEMAIRE, Pascal FROMONT, Marion DUBOIS, Frédéric MINET, Régis BUE, Marcel PROCUREUR, Thierry DEPOORTERE, Vinciane FABER, Paul DHALLEWYN, François-Hubert DESCAMPS, Pascal DELPLANQUE, Ludovic ROHART, Carine GAU, Michel PIQUET, Valérie NEIRYNCK, Luc MONNET, Jean-Paul VERHELLEN, Alain DUCHESNE, Jean-Luc LEFEBVRE</p>
<p>Présents au vote de la délibération : Titulaires et suppléants présents : 38 Procurations : 13</p>	<p>Ont donné pouvoir : Marie CIETERS, procuration à Michel DUPONT Thierry BRIDAULT, procuration à Ludovic ROHART Odile RIGA, procuration à Sylvain CLEMENT Isabelle LEMOINE, procuration à Régis BUE Sylvain PEREZ, procuration à Paul DHALLEWYN Christian DEVAUX, procuration à Patrick LEMAIRE Gilda GRIVON, procuration à Ludovic ROHART Frédéric SZYMCZAK, procuration à Michel PIQUET Coralie SEILLIER, procuration à Bernard CHOCRAUX Thierry LAZARO, procuration à Luc FOUTRY Didier WIBAUX, procuration à Bruno RUSINEK Michel MAILLARD, procuration à Vinciane FABER Alain BOS, procuration à Thierry DEPOORTERE</p>
<p>Nombre de votants : 51</p>	<p>Absents excusés : Vincent LAVALLEZ</p> <p>Secrétaire de Séance : Valérie NEIRYNCK</p>

Envoyé en préfecture le 11/07/2022

Reçu en préfecture le 11/07/2022

Affiché le

ID : 059-200041960-20220711-CC_2022_139-DE

S²LOW

CONSEIL COMMUNAUTAIRE du 4 juillet 2022

Délibération CC_2022_139

COMMISSION 1 - MOBILITE - AMENAGEMENT - ADS

PLUI

Lancement de la modification de droit commun du PLU de GONDECOURT

Le Conseil Communautaire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la loi ALUR en date du 24 mars 2014,

Vu l'arrêté Préfectoral confirmant la prise de compétence PLUI en date du 3 août 2021,

Vu le PLU approuvé le 29 mai 2013, modifié le 2 octobre 2014, révisé le 28 février 2017 et modifié le 26 mars 2019,

Vu les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme,

Considérant que l'article L 153-36 du code de l'urbanisme précise que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) peut faire l'objet d'une procédure de modification s'il est décidé de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation.

Vu l'avis de la Commission 1 - Aménagement, mobilité et ADS lors de sa séance du 23 juin 2022.

Depuis l'entrée en vigueur du PLU, des difficultés d'interprétation de certaines règles ont été relevées. Ainsi, il est nécessaire d'engager une procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

En effet, la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme ne peut avoir pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque 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.

La modification doit donc permettre d'adapter à la marge des choix d'aménagement sectoriels ou programmatiques.

Il est donc nécessaire de lancer une procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de passer le jardin privé de la parcelle AE271 en zone UA, de définir dans le glossaire la notion de « jardin », de supprimer la marge de recul rue Aristide BRIAND, de modifier le zonage des parcelles A174, 175 et 176, de passer des parcelles à proximité de la gare en zone UEb-S1 en UB, de passer les maisons du 15 au 25 rue JB MARQUANT en UB, de modifier la zone 1AU_i en zone AU et créer un règlement de la zone AU pour le lotissement des Amandines, d'ajuster des réserves à des endroits stratégiques, de déplacer un cheminement doux, de modifier l'OAP n°1.

Dans ce cadre, après consultation pour avis des personnes publiques associées et du conseil municipal de Gondecourt, une enquête publique sera organisée conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et du code de l'environnement.

Le projet d'ajustement du PLU sera soumis à une enquête publique conformément aux articles L123-1 à L123-18 et R123-1 à R123-33 du code de l'environnement et selon les procédures d'évolution du PLU prévues aux articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Cette enquête publique permettra de consulter et d'associer le public à cette procédure, dans les conditions établies en concertation avec le commissaire enquêteur que nommera le Tribunal

Administratif pour la mener.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de PLU modifié, éventuellement amendé pour tenir compte des avis qui seront joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, seront présentés au conseil communautaire qui sera appelé à délibérer sur son approbation.

Oui l'exposé de son Président,
APRES EN AVOIR DELIBERE, le conseil communautaire :

DECIDE (par 51 voix POUR, 0 voix CONTRE, 0 ABSTENTION SUR 51 VOTANTS) :

- ***D'approuver le lancement de la modification du PLU de Gondécourt conformément aux objectifs tels que définis ci-dessus,***
- ***De préciser les objectifs de la modification de droit commun :***
 - *passer le jardin privé de la parcelle AE271 en zone UA,*
 - *définir dans le glossaire la notion de « jardin »,*
 - *supprimer la marge de recul rue Aristide BRIAND,*
 - *modifier le zonage des parcelles A174, 175 et 176,*
 - *passer des parcelles à proximité de la gare en zone UEb6S1 en UB,*
 - *passer les maisons du 15 au 25 rue JB MARQUANT en UB,*
 - *modifier la zone 1AUi en zone AU et créer un règlement de la zone AU pour le lotissement des Amandines,*
 - *ajuster des réserves à des endroits stratégiques,*
 - *déplacer un cheminement doux,*
 - *modifier l'OAP n° 1*
- ***De laisser l'initiative à Monsieur le Président d'engager et organiser la procédure de modification du PLU.***

Ont signé au registre des délibérations les membres du Conseil Communautaire repris ci-dessus.
Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Signé électroniquement par : Luc FOUTRY
Date de signature : 05/07/2023
Qualité : PRESIDENT



Pour extrait conforme,
Le Président

Luc FOUTRY

2. Décision du tribunal administratif du 3 août 2020

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LILLE

N° 1709228

M. Jean-Baptiste DEFENIN

Mme Sylvie Stefanczyk
Rapporteur

M. Dominique Babski
Rapporteur public

Audience du 2 juillet 2020
Lecture du 3 août 2020

68-03-025-03

C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif de Lille

(5^{ème} Chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés le 24 octobre 2017 et le 29 juin 2018, M. Jean-Baptiste Defenin, représenté par Me Bodart, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 23 août 2017 par lequel le maire de Gondécourt a refusé de lui délivrer un permis de construire deux maisons à usage d'habitation ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Gondécourt une somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- l'arrêté attaqué est entaché d'un défaut de motivation ;
- il est illégal en ce qu'il est fondé sur un plan local d'urbanisme lui-même illégal ;
- le classement d'une fraction de la parcelle AE 271 en zone UL, destinée à recevoir des équipements et services publics ainsi que des jardins est entaché d'une erreur de droit dès lors que, d'une part, la destination de jardins n'est pas consacrée par l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme et qu'il appartenait à la commune de définir des espaces boisés en application de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme et non de créer une zone dédiée à cette affectation, d'autre part, la commune n'a pas eu recours au régime des emplacements réservés, alors que l'objet de la zone UL est similaire à celui de ces emplacements et que l'instauration d'un emplacement réservé aurait permis aux propriétaires de mettre en œuvre le droit de délaissement et, enfin, l'interdiction des constructions à usage d'habitation dans la zone UL n'est pas motivée,

en méconnaissance des dispositions de l'article R. 151-30 du code de l'urbanisme, par un motif de sécurité ou de salubrité ou le respect du projet d'aménagement et de développement durables ;
- ce classement de la parcelle AE 271 en zone UL est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Par un mémoire en défense, enregistré 28 décembre 2018, la commune de Gondécourt, représentée par la SCP d'avocats Manuel Gros, Héloïse Hicter, conclut au rejet de la requête et à la mise à la charge du requérant d'une somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les moyens soulevés par le requérant ne sont pas fondés.

Par une ordonnance en date du 2 juillet 2018, la clôture de l'instruction a été fixée au 3 septembre 2018.

Un mémoire présenté pour la commune de Gondécourt a été enregistré le 3 septembre 2018.

Vu
- les autres pièces du dossier.

Vu :
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :
- le rapport de Mme Stefanczyk,
- les conclusions de M. Babski, rapporteur public ;
- et les observations de Me Bodart pour M. Defenin et de Me Hicter pour la commune de Gondécourt.

Considérant ce qui suit :

1. M. Jean-Baptiste Defenin a déposé le 8 août 2017 auprès de la commune de Gondécourt une demande d'autorisation d'urbanisme pour la construction de deux maisons individuelles sur la parcelle cadastrée AE 271 située rue Madame-Marchand sur le terrain communal. Par un arrêté en date du 23 août 2017, le maire de Gondécourt a refusé de lui accorder le permis de construire sollicité. Par la présente requête, M. Defenin demande au tribunal l'annulation de l'arrêté du 23 août 2017.

Sur les conclusions aux fins d'annulation :

2. Aux termes de l'article R. 151-17 du code de l'urbanisme : « *Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. / Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section.* » Par ailleurs, aux termes de l'article R. 151-18 de ce code : « *Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements*

N° 1709228

3

② *publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

3. Il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction. Ils ne sont pas liés, pour déterminer l'affectation future des différents secteurs, par les modalités existantes d'utilisation des sols, dont ils peuvent prévoir la modification dans l'intérêt de l'urbanisme, leur appréciation peut cependant être censurée par le juge administratif au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts.

4. Il ressort des termes de l'arrêté attaqué que le maire de Gondécourt s'est fondé, pour refuser de délivrer le permis de construire sollicité, sur le motif tiré de ce que le terrain d'assiette du projet se situait en zone UL du plan local d'urbanisme, laquelle est affectée essentiellement aux équipements publics et à des jardins et que les constructions à usage d'habitation sont prohibées dans cette zone.

5. M. Defenin conteste, par la voie de l'exception, le classement de sa parcelle AE 271, qui était initialement classée en zone UAi-S1 (zone urbaine centrale) et qui est désormais, en application du plan local d'urbanisme approuvé le 28 février 2017, classée en zone UL. Il ressort des pièces du dossier et notamment du rapport de présentation que la zone UL s'étend sur 2 % de la surface communale. Celle-ci regroupe, d'une part, les parcelles qui accueillent des équipements communaux regroupés en deux pôles, le pôle scolaire, cimetière, poche verte et le pôle salle des fêtes, équipements sportifs, et, d'autre part, les parcelles qui accueillent des espaces verts ou des jardins constituant « des poches vertes dans le tissu urbain ». Celles-ci ont ainsi vocation à accueillir des équipements d'intérêt général ou à rester des espaces ou des jardins. En l'espèce, la parcelle AE 271, qui est entourée d'espaces verts, jouxte la zone UAi-S1 (zone urbaine centrale). Il est constant qu'elle ne comporte aucun équipement public. Si la commune de Gondécourt fait valoir que le classement de cette parcelle en zone UL est conforme aux orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui ont notamment pour objectif, d'une part, de rationaliser l'espace constructible afin de préserver le caractère rural du village et de ne pas empiéter sur les terres agricoles et, d'autre part, de développer des espaces verts ainsi que et leurs accès afin de préserver un tissu urbain vert et aéré, il ressort cependant des mentions de la délibération du 28 février 2017 approuvant le plan local d'urbanisme que le développement de l'habitat ne nécessitera pas d'investissement d'envergure sur les équipements publics existants qui sont déjà tous en capacité à accueillir la population planifiée. Par ailleurs, le rapport de présentation ne faisant mention d'aucune création d'espaces boisés ou d'emplacements réservés aux espaces verts à créer à l'intérieur de la zone UL, les jardins affectés à cette zone doivent, dès lors, être regardés comme étant des espaces publics. Par suite, le classement en zone UL de la parcelle AE 271, qui supporte un jardin individuel d'un particulier, est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation. Par suite, le motif fondant le refus de permis de construire est entaché d'illégalité.

6. Il résulte de ce qui précède que M. Defenin est fondé à demander l'annulation de l'arrêté en date du 23 août 2017 par lequel le maire de Gondécourt a refusé de lui délivrer un permis de construire. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucune des autres moyens invoqués n'est susceptible, en l'état du dossier, de fonder cette annulation.

Sur les conclusions relatives aux frais liés au litige :

7. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce qu'il soit mis à la charge de M. Defenin, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, la somme que la commune de Gondécourt demande au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Il y a lieu, en revanche, de faire application de ces dispositions et de mettre à la charge de la commune de Gondécourt une somme de 1 500 euros au titre des frais exposés par M. Defenin et non compris dans les dépens.

DECIDE :

Article 1^{er} - L'arrêté du maire de Gondécourt en date du 23 août 2017 est annulé.

Article 2 : La commune de Gondécourt versera à M. Defenin une somme de 1 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Les conclusions présentées par la commune de Gondécourt sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à M. Jean-Baptiste Defenin et à la commune de Gondécourt.

Délibéré après l'audience du 2 juillet 2020, à laquelle siégeaient :

M. Bauzerand, premier conseiller faisant fonction de président,
Mme Stefanczyk, premier conseiller,
Mme Farault, premier conseiller.

Lu en audience publique le 3 août 2020.

Le rapporteur,

signé

S. Stefanczyk

Le premier conseiller faisant
fonctions de président,

signé

Ch. Bauzerand

Le greffier,

signé

A. Vigor

La République mande et ordonne au préfet du Nord, en ce qui le concerne, ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution du présent jugement.

Pour expédition conforme
Le greffier,