

2024 - 417

**ARRÊTE PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le Maire de Sallaumines,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-36 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal approuvé le 14 mai 2009, dont la dernière mise à jour date du 04 février 2020 ;

Considérant qu'en application de l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLU peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

Considérant qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification du PLU pour les motifs suivants :

- Maisons et Cités, SA d'HLM, avait programmé la réhabilitation-construction de 52 logements lui appartenant sis rues de Saint Amand, Bouchain, Bailleul et Bouvines – Cité 4.11 et avait déposé une demande de permis de construire en date du 20 juin 2016,

Ce programme comprenait 24 démolitions, 28 réhabilitations transformées en 15 logements BBC Rénovation, 45 constructions sur le foncier libéré, 6 constructions en accession à la propriété soit 24% de réhabilitation et 76% d'offre nouvelle.

- Au regard de la vétusté des logements initialement programmés en réhabilitation, le bailleur social a été autorisé par la commune et les services de l'État à procéder à la démolition desdits logements.

Le programme initial ne pouvant plus être réalisé, Maisons et Cités projette un programme neuf sur l'emprise foncière libérée.

- Le règlement de la zone UCc qui s'applique au secteur est particulièrement prescriptif dans la mesure où il concerne les cités mières et le patrimoine connexe à préserver sur le territoire.
- Les modes de construction et les besoins de la population en terme de logement, tant dans leur configuration, implantation, typologie que dans la pratique des ménages, ont évolué depuis l'entrée en vigueur du PLU en 2009.
- Les prescriptions architecturales de la zone UCc du PLU, très restrictives, ne permettent pas de proposer un projet à la hauteur des attentes et besoins en terme de peuplement.
- Il semble opportun de modifier les prescriptions applicables au secteur, d'autant plus que celui-ci, suite aux démolitions, ne revêt plus d'intérêt architectural lié à la présence de patrimoine minier.
- Cette modification constitue pour la commune une opportunité de mener une nouvelle réflexion urbaine sur le quartier 4.11 et d'accompagner le développement d'une offre de logements correspondant à la réalité du territoire.

Considérant que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- Réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- 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,

Toute correspondance est à adresser impérativement à Monsieur le Maire

« En vertu de l'article 27 de la loi du 6 janvier 1978 les administrés sont avisés que le courrier est enregistré sous fichiers informatiques. Les services de la mairie chargés des dossiers sont destinataires des informations. Le droit d'accès et de rectification s'exercera auprès du secrétariat du maire. »

Considérant que la procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée, les évolutions envisagées n'auront pas pour conséquence :

- De majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- De diminuer ces possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- D'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

Considérant que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification simplifiée du PLU avec mise à disposition du public ;

Considérant qu'il est nécessaire de définir les modalités de concertation ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : En application des dispositions des articles L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Sallaumines est engagée.

ARTICLE 2 : Le projet de modification du PLU portera sur la modification du zonage du secteur repris au plan annexé, localisé Cité 4.11, rues de Saint Amand, Bouchain, Bailleul, Bouvines, Traversière et avenue de la Fosse 4, de la zone UCc à la zone UB.

ARTICLE 3 : En application de l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L. 132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme avant l'ouverture de la mise à disposition du public. Le cas échéant les avis émis seront joints au dossier de mise à disposition du public.

ARTICLE 4 : Les modalités de concertation prévues par les articles L.153-11 et L.103-2 à L.103-6 du Code de l'Urbanisme sont les suivantes :

Moyens d'information

- affichage du présent arrêté pendant toute la durée des études nécessaires,
- affichage sur le site internet municipal,
- article dans le bulletin municipal,
- dossier disponible en mairie.

Moyens offerts au public pour s'exprimer

- mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture,
- possibilité d'écrire au maire,
- tenue de permanences en mairie par M. le Maire, l'Adjoint délégué à l'Urbanisme ou des techniciens.

Cette concertation se déroulera pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet de modification simplifiée du PLU avant mise à disposition du public.

La municipalité se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire.

ARTICLE 5 : À l'issue de la mise à disposition du public, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA et des observations du public devra être approuvé par délibération motivée du conseil municipal.

ARTICLE 6 : Le présent arrêté fera l'objet d'une mention insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, d'un affichage à la Mairie de Sallaumines durant un mois minimum et sera également publié au recueil des actes administratifs.

Envoyé en préfecture le 25/06/2024

Reçu en préfecture le 25/06/2024

Publié le 25/06/2024

S²LO

ID : 062-216207712-20240624-2024_417-AR

ARTICLE 7 : La présente décision pourra faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

ARTICLE 8 : Monsieur Le Directeur Général des Services de la Mairie de Sallaumines sera chargé de l'application du présent arrêté.

Fait à Sallaumines, le 24 juin 2024

Le Maire

Signé Christian PEDOWSKI

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,

Sallaumines le 24 juin 2024

Le Maire



PUBLIE ET TRANSMIS LE

25 JUIN 2024