



ARRETE N°2024-097

Arrêté prescrivant la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Sud-Artois

Le Président de la Communauté de Communes du Sud-Artois,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-48 ;

Vu le schéma de cohérence territoriale de l'Arageois approuvé le 26 juin 2019 ;

Vu le PLUi du Sud-Artois approuvé le 3 mars 2020 ;

Vu les modifications simplifiées du PLUi approuvées le 7 juin 2021 et le 15 novembre 2022 ;

Vu la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi approuvée le 14 décembre 2023 ;

Vu la convention d'ORT entre l'Etat, la commune de Bapaume et Communauté de Communes du Sud-Artois signée le 19 décembre 2022 ;

Vu la délibération du conseil municipal de Bapaume du 7 décembre 2023 sollicitant une modification du zonage sur le site de l'ancien silo UNEAL de Bapaume ;

Vu la délibération du conseil municipal de Bapaume du 7 décembre 2023 instaurant un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur le centre de la commune ;

Considérant que le projet de modification ne remet pas en cause la stratégie du Programme d'Aménagement et de développement Durables ;

Considérant que le projet de modification ne vise pas à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière avec une occupation du sol correspondante ;

Considérant que le projet ne vise pas à 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 ;

Considérant que le projet ne vise pas à majorité ou réduire les possibilités de construire, ainsi qu'à réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Considérant que l'ensemble des modifications envisagées rentre dans le cadre d'une modification simplifiée ;

ARRETE

Article 1 – La procédure de modification simplifiée n°3 du PLUi du Sud-Artois est prescrite.

Article 2 – Le projet de modification concerne les communes de Bapaume, Croisilles, Ervillers et Souastre. Ce projet consiste en la correction d'erreurs matérielles, en un changement de sous-destination de zone au sein de la zone urbanisée et en une extension du linéaire commercial à protéger.

Article 3 – Le dossier de modification simplifiée fera l'objet d'une mise à disposition du public durant un mois selon des modalités et un calendrier qui seront définis par délibération du conseil communautaire.

Article 4 – À l'issue de la mise à disposition prévue par l'article 3, le Président en présente le bilan au conseil communautaire qui en délibère et adopte le projet éventuellement amendé.

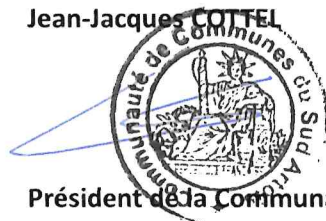
Article 6 – Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification du PLUi seront inscrits au budget de l'exercice considéré.

Article 7 – Le présent arrêté fera l'objet des mesures de publicités définies aux articles R.153-20 à R.153-22 du code de l'urbanisme : affichage au siège de l'intercommunalité et en mairie des communes concernées par les modifications pendant un mois et mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Copies de cet arrêté seront adressées à Monsieur le Préfet du Pas-de-Calais ; Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer ; Madame la Présidente du Syndicat pour la Cohérence Territoriale de l'Arrageois ; Messieurs les Maires de Bapaume, Croisilles, Ervillers et Souastre ; Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture ; Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie ; Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

Fait à Bapaume, le 8 février 2024

Jean-Jacques COTTEL



Président de la Communauté de Communes du Sud-Artois



Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Sud-Artois

Modification simplifiée n°3

Notice explicative – annexe de l'arrêté 2024-097



Vu pour être annexé l'arrêté 2024-097 du 8 février 2024

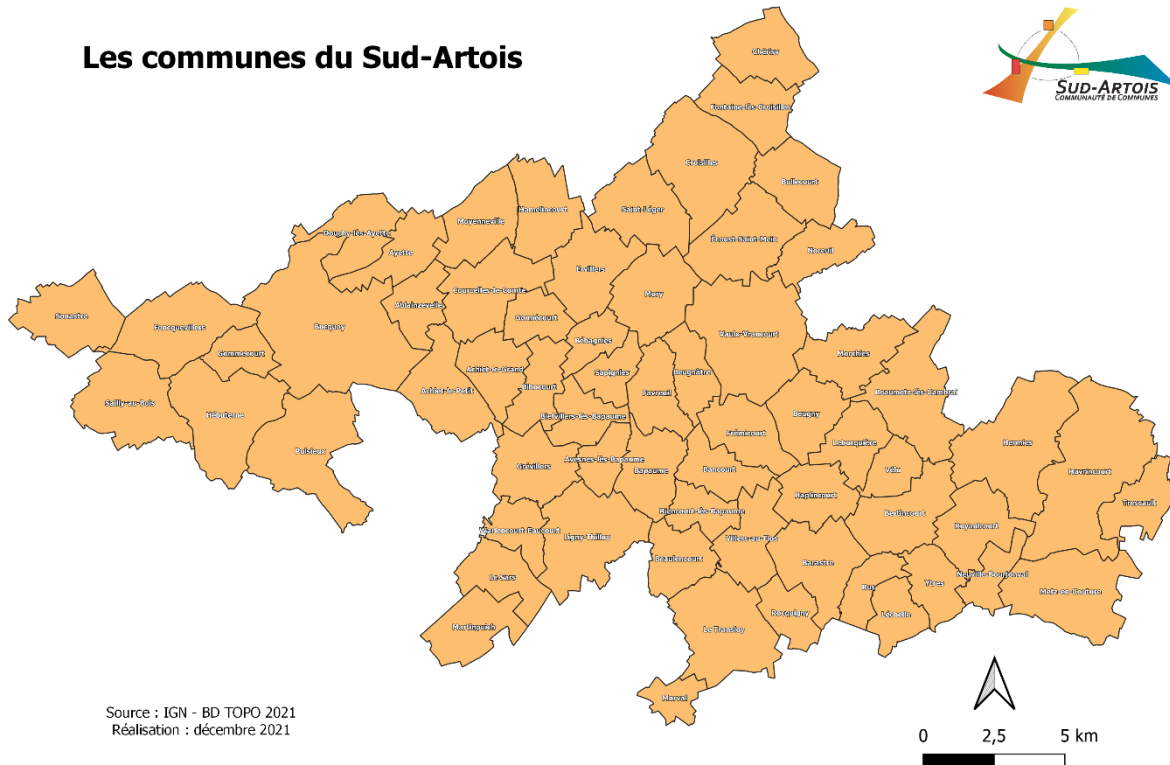
Le Président,



Motivations et déroulement de la procédure

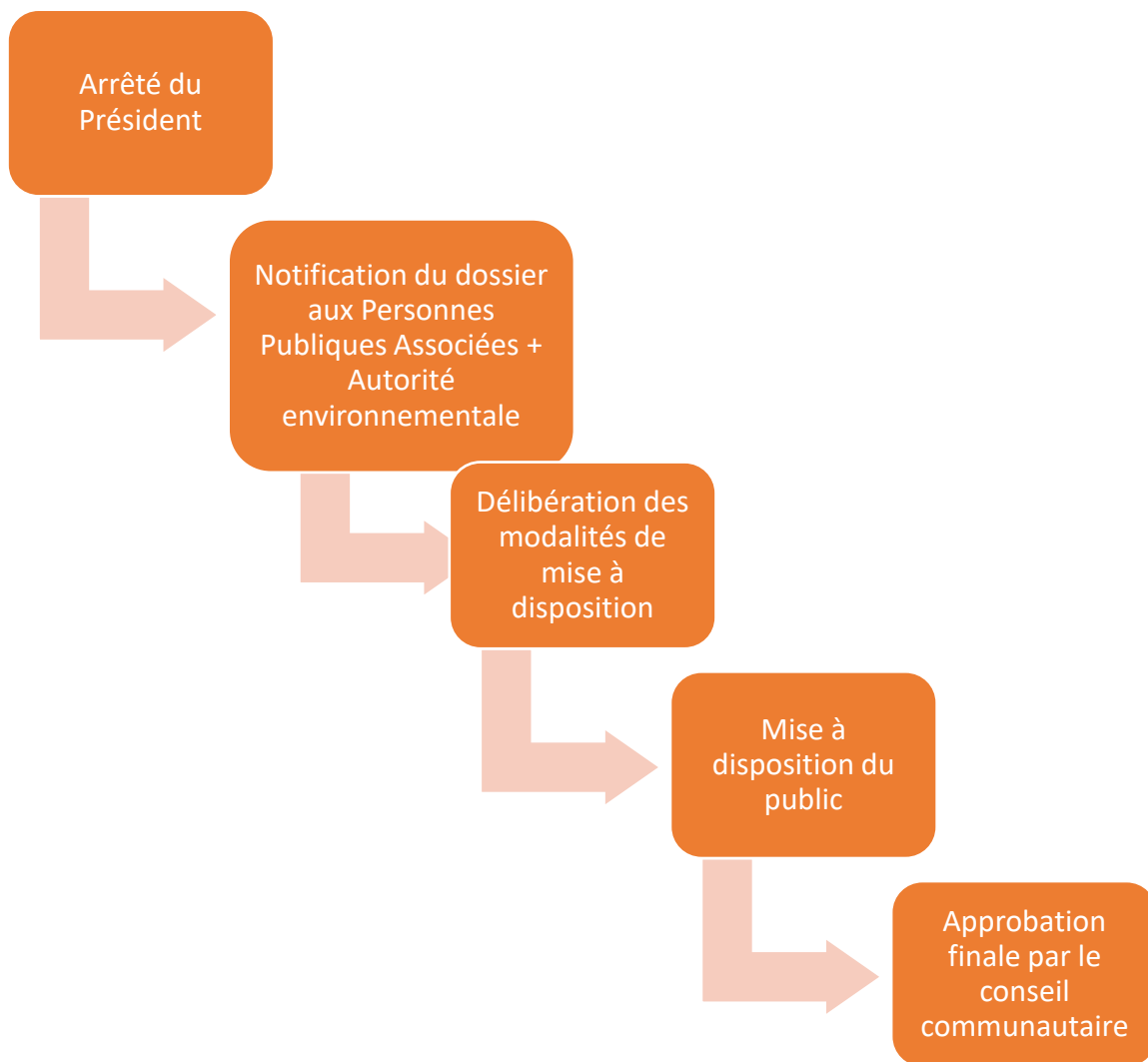
Le PLUi du Sud-Artois a été approuvé le 3 mars 2020 et définit alors depuis, pour les 64 communes du territoire, les modes d'occupation du sol autorisés sur différentes zones ainsi que les règles de construction. Toutes ces règles ont été définies en cohérence un programme stratégique de développement durable du territoire, le PADD.

Les communes du Sud-Artois



Un PLU n'est pas un cadre figé. C'est un document vivant qui peut évoluer afin d'être adapté au changement de conjoncture économique ou démographique, de contexte environnemental ou réglementaire mais aussi d'orientation politique. Le code de l'urbanisme prévoit donc plusieurs procédures pour amender un PLU. Celles-ci sont mises en œuvre en fonction de la nature des changements apportés au document.

Ainsi le PLUi du Sud-Artois a connu depuis 2020 trois évolutions. En 2021 et en 2022, deux procédures de modification simplifiée ont été menées pour corriger des erreurs matérielles, soit des amendements mineurs. En 2023 c'est une déclaration de projet qui a été accomplie sur la commune d'Hermies afin de mettre en compatibilité d'office le PLUi avec un projet spécifique revêtant d'un intérêt général pour le territoire.





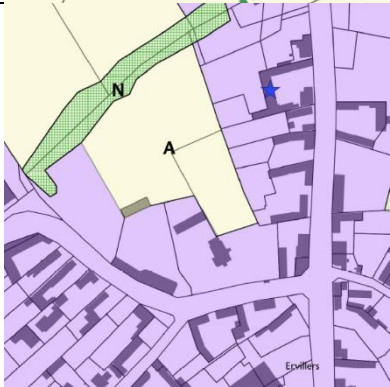

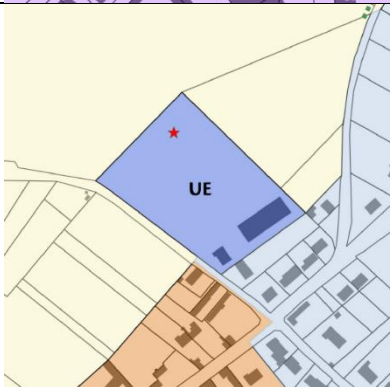
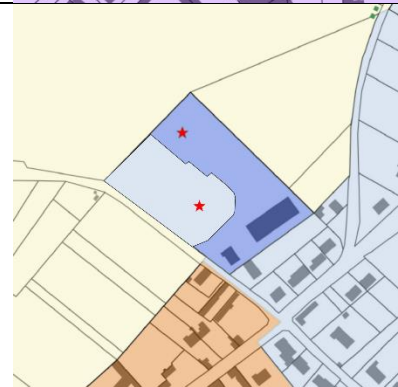
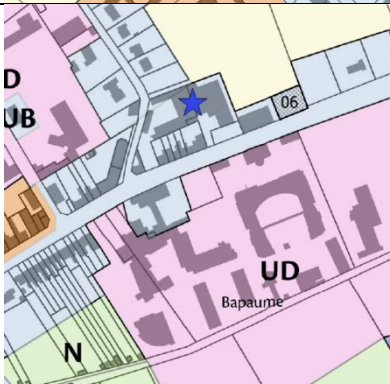
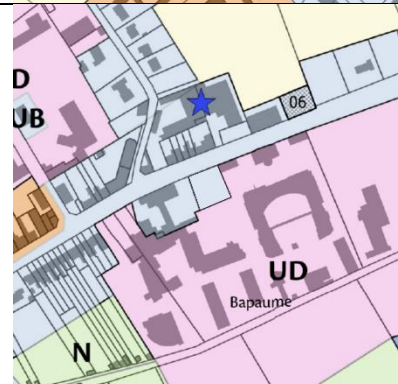
Le Président a la faculté de lancer une procédure de modification simplifiée de sa propre initiative à travers la prise d'un arrêté. Il est accompagné d'une notice décrivant le contenu des modifications ainsi que leurs justifications. Ces éléments constituent la base du dossier qui est ensuite notifié aux Personnes Publiques Associées et sera présenté au public lors d'une période de mise à disposition.

Le calendrier et les modalités de cette mise à disposition s'établissent après une délibération des élus du conseil communautaire.

Parallèlement, le dossier est également transmis à la Mission Régionale d'Autorité Environnemental afin de solliciter son avis quant à la nécessité de soumettre cette procédure à une évaluation environnementale. L'avis sera joint au dossier mis à disposition du public.

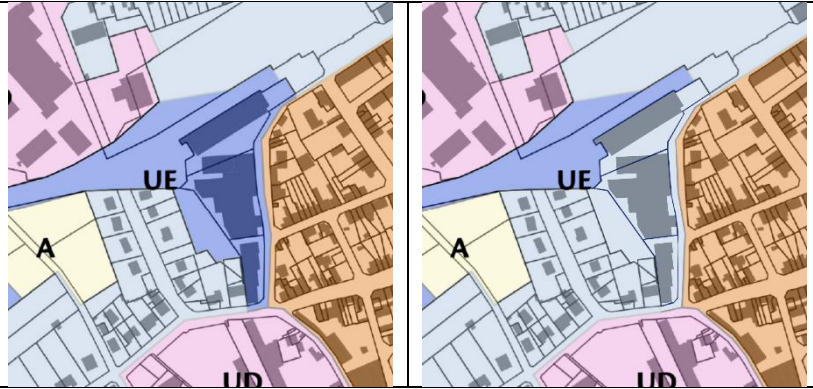
Le conseil communautaire est appelé en fin de procédure à approuver le projet de modification du PLUi, sur présentation par le Président du bilan de la mise à disposition du public. Le PLUi dans sa version modifiée devient exécutoire après accomplissement des mesures de publicité réglementaires.

Modifications apportées au PLUi du Sud-Artois

Localisation et nature de la modification	Avant modification	Après modification
<p><u>Souastre – Rue de Saint-Amand</u></p> <p>La zone UC sera repoussée vers l'arrière d'une propriété afin d'inclure une habitation laissée en zone agricole (parcelles D688 et D690).</p>		
<p><u>Ervillers – Rue de Gomiécourt</u></p> <p>Une parcelle (AB36) supportant un court de tennis et appartenant à une unité foncière à vocation d'habitat passera en zone UC.</p>		
<p><u>Croisilles – Rue de Saint-Martin</u></p> <p>Sur un terrain d'entreprise (ZV2) une nouvelle parcelle est créée, contenant une habitation, le nouveau terrain et la nouvelle habitation seront identifiés en zone UB.</p>		
<p><u>Bapaume – Rue de la République</u></p> <p>Une parcelle (AC111) d'un terrain d'habitation est classée en zonage d'équipement (UD), elle repassera en zone UB.</p>		

Bapaume – Rue de la gare
(site UNEAL)

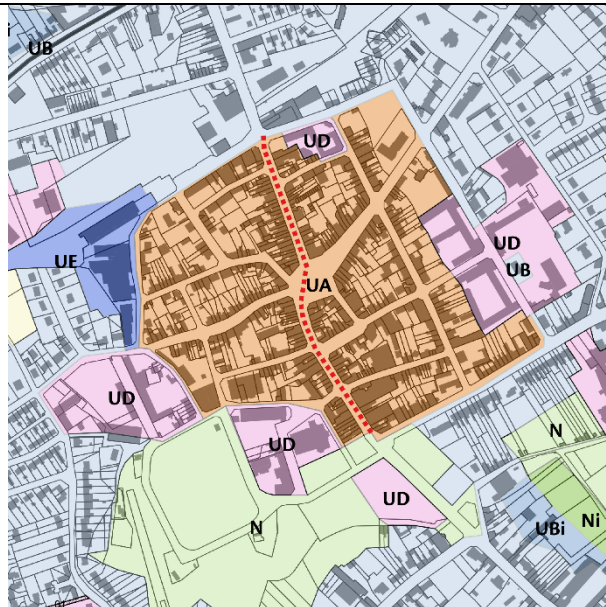
Les parcelles de la société UNEAL ainsi que la parcelle communale (n° 337, 384, 389, 391, 393, 447 et 448 de la section AH) passeront de la zone UE à UB.



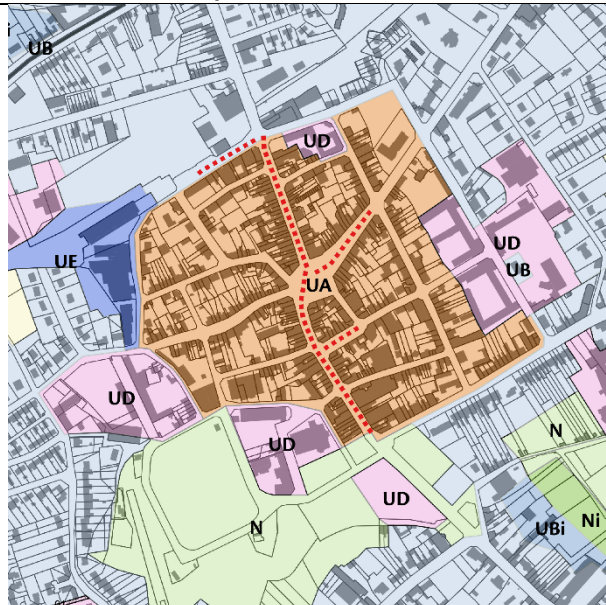
Avant modification

Bapaume – Rue de la gare et
places Carnot et Faidherbe

Le linéaire commercial à protéger au titre de l'article sera étendu à une partie de la rue de la gare ainsi qu'aux places Carnot et Faidherbe.



Après modification



Les modifications mineures du zonage seront intégrées dans le rapport de présentation, dans la section bilan des surfaces du document « justifications du projet » comme suit :

Désignation de la zone	Superficie en ha	Superficie après modifications
UA	116,59	
UAa	1,35	
UAI	17,29	
UB	393,26	
UBa	13,71	
UBi	30,49	
UC	1 226,9	1 227,21
UCa	50,64	
UCc	7,8	
UCi	85,64	
UD	67,26	67,27
UDa	0,16	
UDi	7,74	
UE	179,9	
UEa	5,34	
UEi	22,24	
UJ	0,87	
Total des zones urbaines	2 227,18	2 227,59
1AUa	54,44	
1AUe	32,62	
1AUd	2,23	
1AUaa	0,79	
1AUai	4,14	
1AUdi	0,39	
1AUei	2,27	
Total des zones à urbaniser	96,88	
A	35 315,81	
Aa	2 125	
Ac	33,13	
Ae	42,85	
Ai	988,77	
Azh	18,94	
Aei	0,49	
Total des zones agricoles	38 524,99	38 524,68
N	1 591,22	
Na	74,62	
Ni	65,73	
NI	17,08	
Nli	4,35	
Nzh	65,59	
Total des zones naturelles	1 818,59	
Total des zones	42 667,64	

Justification des modifications

Souastre, Ervillers, Bapaume : corriger des erreurs matérielles

Les parcelles concernées par ces modifications ont été identifiées de manière erronée dans un zonage qui ne correspond pas à la nature de l'occupation et l'usage du sol. Les rectifications sont réalisées avec la même méthodologie employée lors de l'élaboration du PLUi. Ces modifications n'auront pas d'impact en termes de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.



Croisilles : rétablir un zonage cohérent par rapport à l'usage du sol

Quelques mois avant l'approbation du PLUi, un permis de construire pour une habitation a été accordé sur le site de la modification qui ne comportait alors que des bâtiments économiques. La construction s'est réalisée courant 2020/2021. Il s'agit ici non pas d'une erreur matérielle mais de mettre le zonage en cohérence afin de permettre la construction d'annexes.

Le site UNEAL, favoriser le renouvellement urbain

Quand les travaux d'élaboration du PLUi débutent en 2016, la coopérative agricole UNEAL envisage déjà son départ de son site historique de Bapaume en construisant une nouvelle installation sur la commune d'Avesnes-lès-Bapaume. Ce site bapalmois est un regroupement de 3 ensembles bâtis : le principal avec les silos, un bâtiment de bureaux attenant et un local de stockage d'engrais liquides, un bâtiment de stockage pour semences à proximité du lycée agricole et un hangar servant au stockage d'engrais jouxtant la friche de la gare, bâtiment ayant même subi un incendie début 2020.

L'activité continuant à Bapaume, le zonage UE a été appliqué sur le site. L'activité d'UNEAL s'est progressivement réduite pour s'arrêter en 2023. Un porteur de projet a transmis une lettre d'intention en mairie de Bapaume en janvier 2024. Il y est question de produire « 6200 m² de surface plancher incluant une résidence intergénérationnelle collective ainsi que quelques maisons individuelles

groupées avec jardin ». Il est donc nécessaire de changer le zonage pour faciliter le recyclage foncier du site.

Cette démarche s'inscrit dans les objectifs du PADD qui attribue à la commune de Bapaume 25 % de la programmation de logements à construire sur le territoire communautaire, soit 690 logements dont 60 % au sein du tissu urbain existant ; il est donc nécessaire pour atteindre cet objectif d'avoir un zonage adéquat sur les sites en friches, la zone UB offrant le plus de possibilités en termes de destinations, notamment le logement, pour les communes structurantes du Sud-Artois.

Hangar à engrais



Ensemble principal



Bâtiments de stockage des semences



L'extension du linéaire commercial à protéger sur Bapaume

La commune de Bapaume se distingue par un important tissu commercial de proximité, concentré dans son centre-ville sur les rues d'Arras et de Péronne. Par délibération du 7 décembre 2023, le conseil municipal bapalmois a voté l'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, couvrant les rues d'Arras et de Péronne mais également les places Carnot et Faidherbe ainsi qu'une partie de la rue de la gare. La commune dispose d'un droit de préemption commercial sur ces axes. Afin de renforcer l'efficacité de cette mesure, le linéaire commercial à protéger sera étendu afin d'empêcher les changements de destination pouvant entraîner la disparition des cellules commerciales. Cette extension poursuit l'objectif du PADD de structuration du développement commercial du Sud-Artois, passant entre autres par l'affirmation de Bapaume comme centralité à vocation commerciale.