

Révisions allégées n°2 et n°3

Commune de Bénifontaine

Procès-verbal

Réunion d'examen conjoint du 23 novembre 2023

Etaient présents :

- Monsieur GODART Nicolas, Maire de la commune de Bénifontaine,
- Monsieur PLAYOULT Philippe, Instructeur ADS, CALL,
- Madame TRONAL Elodie, Instructrice ADS, CALL,
- Monsieur MARQUIS Samuel, Responsable Unité Aménagement, CD62,
- Madame COINT Nathalie, DDTM / SAAT,
- Monsieur DELBECQUE Daniel, Adjoint au maire de Bénifontaine,
- Monsieur ROSIAUX Marc, Adjoint au maire de Bénifontaine,
- Monsieur CASTELAIN Nicolas, Conseiller municipal,
- Madame MENDES Lucie, SCoT LLHC,
- Monsieur DELATTRE Patrice, SCoT LLHC,
- Monsieur ROBILLART Jérémie, Service planification, CALL,
- Madame SARAPATA Emilie, Responsable du pôle urbanisme règlementaire, Urbycom
- Madame DELAINE Margaux, chargée d'études en urbanisme et mobilité, Urbycom.

Le compte-rendu ne fait état que des remarques apportées. La présentation est annexée au compte-rendu.

Présentation du projet :

La présente réunion avait pour objectif l'examen conjoint des révisions allégées n°2 et n°3 du PLU de Bénifontaine.

Il est rappelé que l'ensemble du dossier a été transmis aux Personnes Publiques Associées (PPA) au préalable.

Les documents qui composent les dossiers sont :

Pour la révision allégée n°2 : La notice explicative ainsi que le plan de zonage modifié. La procédure est soumise à évaluation environnementale systématique.

Pour la révision allégée n°3 : La notice explicative, l'étude loi Barnier modifiée, le règlement modifié et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation modifiée. La procédure est soumise à évaluation environnementale à la suite de l'analyse du cas par cas.

Remarques des Personnes Publiques Associées présentes, concernant la révision allégée n°2 :

En préambule, Monsieur le Maire présente le projet de révision allégée et rappelle les objectifs de la procédure. Il a également été ajouté que de nombreuses demandes d'annexes ont dû être refusées au sein des fonds de jardins situés en zone A et N. De plus, beaucoup d'entrepreneurs et de professions libérales souhaitent construire des annexes pour maintenir leur activité à Bénifontaine.

La DDTM précise que :

- Elle n'a pas de remarque particulière sur l'extension du béguinage.
- La parcelle AA37 est située en extension et ne peut pas véritablement être considérée comme urbanisée.
- La procédure porte atteinte au PADD dans le sens où elle permet une augmentation significative des possibilités de constructions au sein de la commune.
- En suivant le principe d'équité mis en évidence dans cette procédure, il conviendrait de supprimer la zone Uj dédiée aux annexes des fonds de jardins afin de la reclasser en zone U.
- Les justifications sont à compléter notamment sur la faible consommation d'espace.
- Des justifications complémentaires devront être ajoutées car la révision ne porte pas réellement sur les constructions en second rang.

Le SCOT précise que :

- Il y a un accroissement des possibilités d'urbanisation sur la commune car il y a une augmentation des surfaces en zone urbaine, malgré le fait que peu de jardins repris en U sont urbanisables.
- La densification est faible car parmi les 3 ha de fonds de jardins repris en zone U, il y a peu de possibilité de création de logements.
- Les espaces naturels à enjeux sont à prendre en compte dans le découpage de la zone urbaine (zones inondables, zones humides, trame verte et bleue, ...). La commune pourra exclure ces espaces de la zone U.

Le SCOT rappelle également l'objectif de réduire la consommation foncière de 50% à l'horizon 2030.

La CALL précise que la volonté de permettre une évolution des constructions existantes sur les terrains et non pas de créer des extensions urbaines ne transparait pas suffisamment dans le dossier. De plus, la CALL rappelle que la commune de Bénifontaine propose une révision allégée cohérente avec les objectifs de logements du PLH (7 logements pour les 6 prochaines années).

Le bureau d'étude complète ces remarques avec la présentation de la carte des possibilités réelles de construction en second rang. Cette carte sera ajoutée au dossier.



Source : Cartographie Urbycom

Notons que la procédure vise à reprendre les fonds de jardins, ces derniers sont considérés comme artificialisés selon l'article R.101-1 du code de l'urbanisme. Ce dernier définit les surfaces artificialisées en plusieurs catégories dont « 5° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon ».

De plus, « La loi Climat et Résilience définit la consommation d'espaces comme "la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné". Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés. » (Source : Portail de l'artificialisation des sols).

Les jardins sont ainsi considérés comme des espaces couverts de formations herbacées et considérés comme des surfaces artificialisées.

		Couverture du sol																
		CS1. Sans végétation							CS2. Avec végétation									
		CS1.1 Surfaces anthropisées				CS1.2 Surfaces naturelles			CS2.1 Végétation ligneuse				CS2.2 Végétation non ligneuse					
		CS1.1.1 Zones imperméables		CS1.1.2 Zones perméables		CS1.2.1 Subs nus (Sables, pierres meulées, rochers saillants, ...)	CS1.2.2 Surfaces d'eau (Eau continentale et marine)	CS1.2.3 Névés et glaciers	CS2.1.1 Formations arborées			CS2.1.2 Formations arbustives et sous-arbustives (Landes basses, formations arbustives, formations arbustives organisées, ...)	CS2.1.3 Autres formations ligneuses (Vignes et autres lanes)	CS2.2.1 Formations herbacées (Pâturages et prairies, terres arables, roselières, ...)	CS2.2.2 Autres formations non ligneuses (Lichen, mousses, baronniers, bambous, ...)			
		CS1.1.1.1 Zones bâties	CS1.1.1.2 Zones non bâties (Routes, places, parking...)	CS1.1.2.1 Zones à matériaux minéraux	CS1.1.2.2 Zones à autres matériaux composites				CS2.1.1.1 Peuplement de feuillus	CS2.1.1.2 Peuplement de conifères	CS2.1.1.3 Peuplement mixte							
Usage du sol	US1. Production primaire	US1.1 Agriculture	Artif	Artif	Artif	Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	
		US1.2 Sylviculture	Artif	Artif	Artif	Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif
		US1.3 Activités d'extraction	Artif	Artif	Non Artif	Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif
		US1.4 Pêche et aquaculture	Artif	Artif	Artif	Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif
		US1.5 Autre	Artif	Artif	Artif	Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif
	US2S. Production secondaire, tertiaire et usage résidentiel	US2S. Secondaire	Artif	Artif	Artif	Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Artif	Artif	Artif
		US3 Tertiaire	Artif	Artif	Artif	Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Artif	Artif	Artif
		US3 Résidentiel	Artif	Artif	Artif	Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Artif	Artif	Artif
	US4. Réseaux de transport logistiques et infrastructures	US4.1 Réseaux de transport	US4.1.1 Routier	Artif	Artif	Artif	Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Artif	Artif	Artif
			US4.1.2 Ferre	Artif	Artif	Artif	Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Artif	Artif	Artif
			US4.1.3 Aérien	Artif	Artif	Artif	Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Artif	Artif	Artif
			US4.1.4 Eau	Artif	Artif	Artif	Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Artif	Artif	Artif
			US4.1.5 Autres réseaux de transport	Artif	Artif	Artif	Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Artif	Artif
	US4.2 Services de logistique et de stockage	Artif	Artif	Artif	Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Artif	Artif	Artif	Artif
	US5. Autre usage	US4.3 Réseaux d'utilité publique	Artif	Artif	Artif	Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Artif	Artif	Artif
		US5.1 Zones en transition	Artif	Artif	Artif	Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Artif	Artif	Artif
US5.2 Zones abandonnées		Artif	Artif	Artif	Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Artif	Artif	Artif	
US5.3 Sans usage		Artif	Artif	Artif	Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	
US5.6 Usage inconnu	Artif	Artif	Artif	Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	

Surfaces artificialisées :		1	2	3	4	5
Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations)						
Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles)						
Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux						
Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture héliocroûte et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux)						
Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures routement de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon						
Surfaces non artificialisées :		6	7	8		
Surfaces naturelles qui sont soit nues (sables, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral), y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation soit couvertes en permanence d'eau, de neige ou de glace						
Surfaces à usage de cultures, qui sont végétalisées (agriculture, sylviculture) ou en eau (pêche, aquaculture, saliculture)						
Surfaces naturelles ou végétalisées constituant un habitat naturel, qui n'entrent pas dans les catégories 6°, 6° et 7°						

Source : Nomenclature OCSGE

De plus, la procédure touche les terres agricoles cultivées à hauteur de 0,33 ha.

Remarques des Personnes Publiques Associées présentes, concernant la révision alléguée n°3 :

Le SCot précise qu'il s'agit d'un besoin économique limité en termes de consommation foncière et n'apporte pas de remarque complémentaire et ajoute que son avis sera réputé favorable pour cette révision alléguée.

Le maire complète la partie relative aux couleurs des bâtiments (la couleur blanche est autorisée), qui s'inscrit dans les objectifs d'efficacité énergétique.

La CALL rappelle qu'il faut être vigilant concernant les réseaux existants et servitudes traversant le site de projet. La CALL ajoute que son avis sera réputé favorable pour ce projet.

L'ensemble des avis seront joints au dossier d'enquête publique.

A Bénifontaine, le 23 novembre 2023,

Le Maire,

Pièces jointes :

- Présentation de la réunion d'examen conjoint aux PPA

Réunion d'examen conjoint- Révision alléguée n°2 et n°3 du PLU de Bénifontaine