

urbYcom
URBANISME
PAYSAGE
ENVIRONNEMENT

COMMUNE DE
BÉNIFONTAINE

MAIRIE DE BENIFONTAINE
27 24
62118

Révision allégée n°2
Commune de Bénifontaine

Notice explicative

Prescrit le :	09 juin 2023
Approuvé le :	27 novembre 2024

SAS UrbYcom - Aménagement & Urbanisme
Rue de la Calypso
85 Espace Neptune
62110 HENIN-BEAUMONT

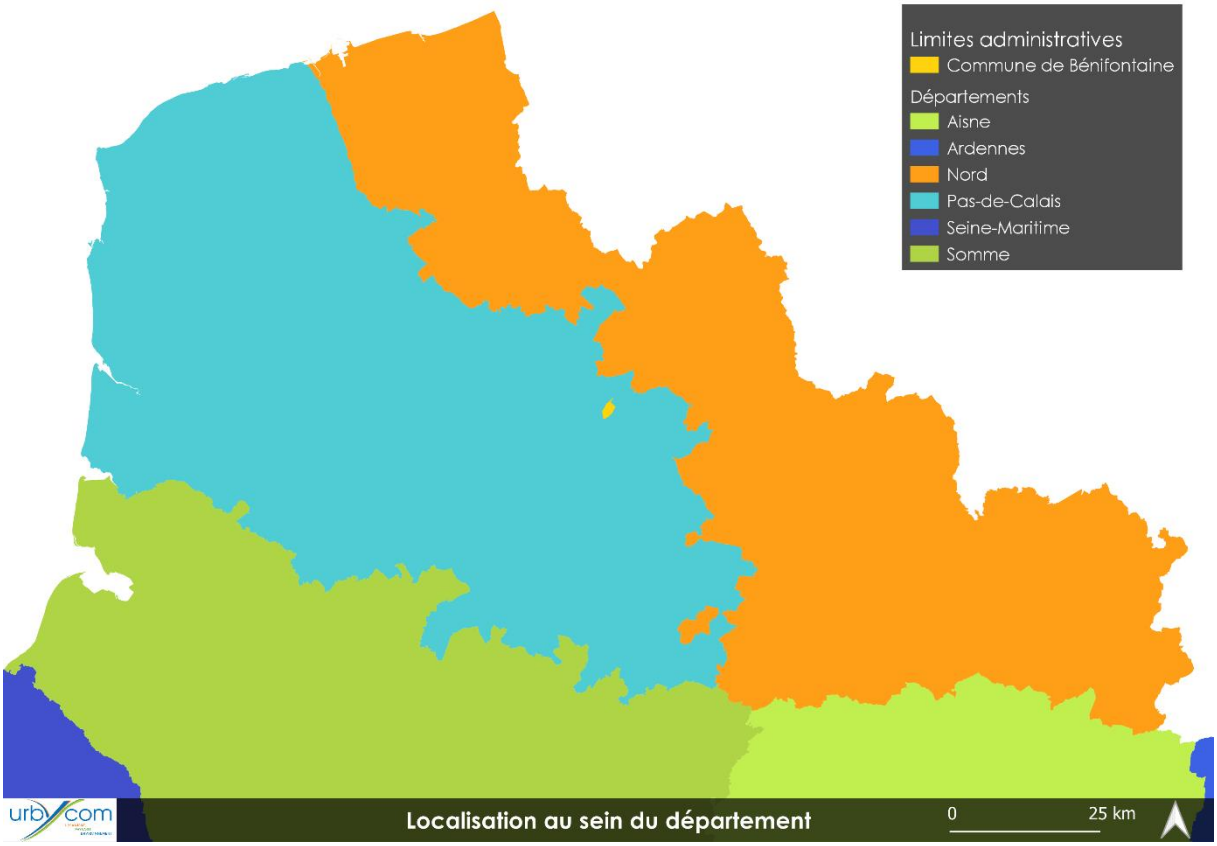
Sommaire

Sommaire 2
Préambule 3
I. Situation géographique et administrative de la commune 3
II. La procédure de révision allégée 4
III. Les modalités de la révision 7
IV. Le contenu du dossier 8
V. Objets et justifications de la révision allégée 8
VI. Justifications de la procédure 10
1. L'objectif du projet 10
a. Extension de la zone urbaine pour permettre le développement du béguinage 10
b. Extension de la zone urbaine permettant les constructions d'habitation en second rang 12
c. Extension de la zone urbaine pour reprendre la parcelle AA37 13
2. Modifications du plan de zonage 15
3. Absence d'atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durable 17
4. La compatibilité avec le SCoT Lens-Liévin et Hénin-Carvin 19
a. Compatibilité avec le SCoT LLHC 19
b. Compatibilité avec le PLH 20
VII. Impact des modifications sur l'environnement, le paysage et le patrimoine 22
VIII. Compléments et modifications apportés à la suite de l'enquête publique 26
1. Justifications complémentaires 26
2. Incidences démographiques de l'urbanisation des seconds rangs 27
a. Rappel des objectifs démographiques prévus dans le PLU de 2016 27
3. Modification du plan de zonage 29
4. Modification du règlement écrit 30

Préambule

I. Situation géographique et administrative de la commune

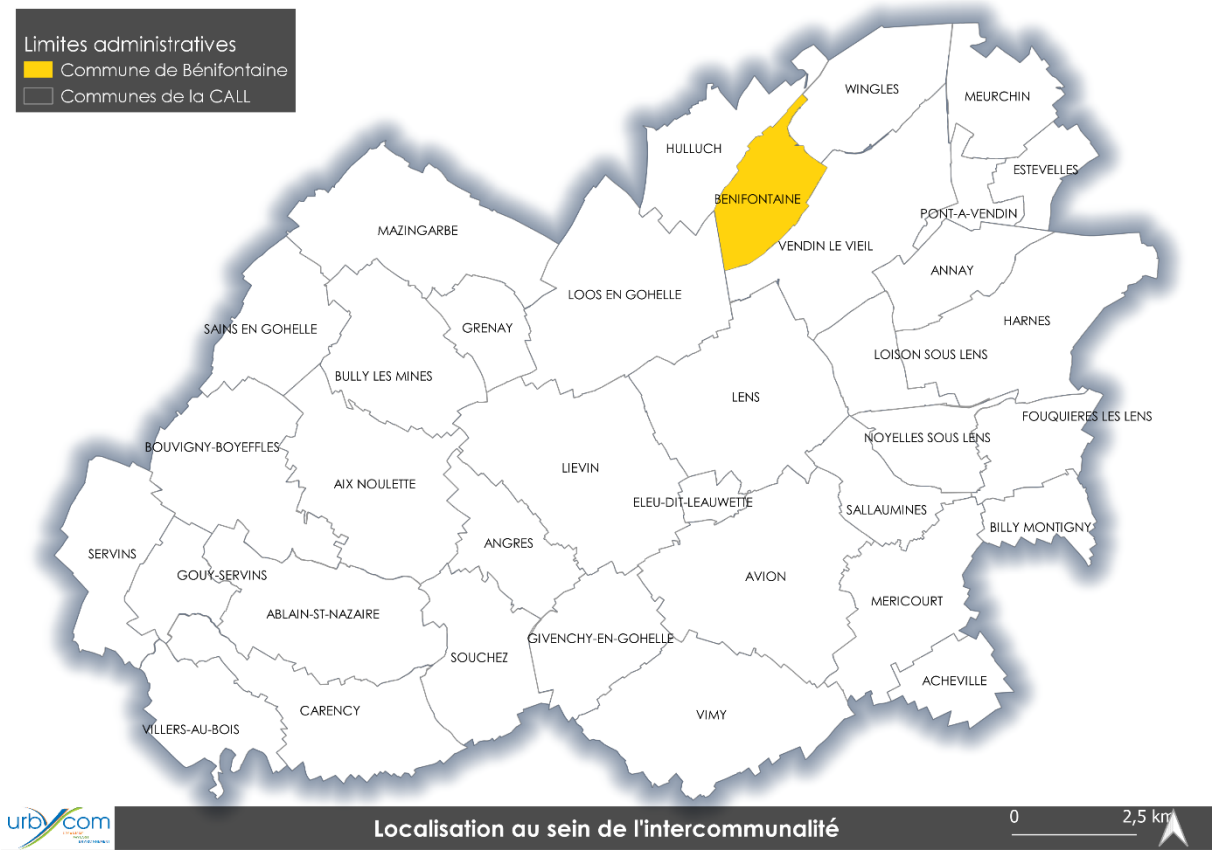
Bénifontaine se situe dans le département du Pas-de-Calais. Elle compte 356 habitants en 2019 selon les dernières données de l'INSEE. Son territoire s'étend sur une superficie de 4,84 km², soit une densité de 73,5 habitants par km².



Source : Cartographie Urbycom

La commune de Bénifontaine est entourée des communes de Hulluch, Wingles, Vendin-le-Vieil ou encore Loos-en-Gohelle. Elle est membre de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin, qui regroupe 36 communes et 241 268 habitants.

La commune de Bénifontaine dispose d'un PLU, approuvé en 7 septembre 2017 et modifié pour la dernière fois en décembre 2019.



Source : Cartographie Urbycom

II. La procédure de révision allégée

La procédure de révision est régie par les articles L.153-31 à L.153-35 du code de l'Urbanisme :

Article L.153-31 : « *I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

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

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

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

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

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

II.-Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Version en vigueur depuis le 12 mars 2023

Article L.153-32 : « *La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal* ».

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

Article L.153-33 : « *La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du présent chapitre relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme. Toutefois, le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables prévu par l'article L. 153-12 peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme. Le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux communes intéressées par la révision* ».

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

Article L.153-34 : « *Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :*

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

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

Version en vigueur depuis le 25 novembre 2018

Article L.153-35 : « *Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.*

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

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

L'article L.153-34 distingue de la procédure de révision « normale » une procédure de révision dite « allégée » consistant à remplacer la consultation des personnes associées sur le projet de plan arrêté par un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées.

III. Les modalités de la révision

Les modalités de la révision « allégée » sont définies à l'article R.153-12 du même code, et indique que :

« *Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision en application de l'article L. 153-34, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire saisit l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 103-3.*

La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L.103-6.

L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du président de l'établissement public ou du maire, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le président de l'établissement public ou par le maire. ».

Les grandes étapes sont donc les suivantes :

- La révision est élaborée à l'initiative de l'autorité compétente ;
- La délibération de l'autorité compétente prescrit la mise en révision allégée du document d'urbanisme et fixe les modalités de la concertation. La délibération est notifiée au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général, et le cas échéant, à différentes autres personnes publiques concernées ;
- La délibération de l'autorité compétente arrête le projet ;
- Le projet arrêté est soumis à l'examen conjoint des personnes publiques associées, dans le cadre d'une réunion ;
- Le projet de révision arrêté est soumis à enquête publique conformément au code de l'environnement, et avec pour annexe le procès-verbal de la réunion de l'examen conjoint des personnes publiques associées ;
- Le dossier est approuvé par l'autorité compétente après enquête publique, éventuellement modifié pour tenir compte de l'examen conjoint et des remarques faites à l'enquête ;
- Le dossier est tenu à disposition du public.

La présente révision allégée est soumise à une évaluation environnementale, comme le mentionne l'article R.104-11 du Code de l'Urbanisme (*version en vigueur depuis le 16 octobre 2021*) :

« I. Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur élaboration ;
2° De leur révision :
a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

II.- Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque:

1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;

2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha). »

En l'espèce, la présente procédure vise à réduire la zone agricole au profit de la zone urbaine (U et UB). Cette réduction sera de l'ordre de 2,85 ha.

IV. Le contenu du dossier

Le dossier de révision, selon des modalités allégées, comprend :

- **La notice explicative de la révision ;**
- **Les pièces du PLU modifiées par la révision, en l'espèce, le plan de zonage.**

V. Objets et justifications de la révision allégée

La présente procédure porte sur la modification du plan de zonage. En effet, la commune souhaite favoriser la densification de sa trame urbaine ainsi qu'une équité entre les habitants.

La présente procédure vise donc à augmenter les surfaces des zones U et UB afin de permettre la densification du tissu urbain.

La surface de la zone urbaine augmentera ainsi de près de 19% par rapport à ce qui était initialement prévu dans le PLU communal, soit 3,08 ha.



Source : Cartographie Urbycom



Source : Cartographie Urbycom

VI. Justifications de la procédure

1. L'objectif du projet

a. Extension de la zone urbaine pour permettre le développement du béguinage

La commune de Bénifontaine a réalisé des travaux de changement de destination d'une ancienne ferme, rue Pasteur en 2021. Cette réhabilitation a permis la réalisation d'un pôle de santé accueillant un médecin, un kinésithérapeute et une infirmière ainsi que des logements en rez-de-chaussée formant un béguinage sécurisé. La localisation de ce projet participe aux objectifs de maintien des services de proximité dans le cœur de village. Ces objectifs sont inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune.

> 3. *Des équipements en cohérence avec la population*
>
> Bénifontaine présente des espaces aménagés de qualité. Dans la continuité de la mise en valeur de son cadre de vie, il faut veiller à la qualité urbaine et paysagère de ces espaces et notamment ceux du centre-ville. Une réponse doit également être apportée en termes d'équipement.
>
> Malgré 51,9% d'habitants de moins de 45 ans, la population de Bénifontaine connaît un phénomène de vieillissement qui devrait s'intensifier dans les années à venir. Pour répondre à ce phénomène et permettre aux populations âgées de la commune de rester habiter à Bénifontaine, des projets d'équipements et de béguinages pourront être réalisés pour améliorer la qualité de l'offre sur la commune. La commune souhaite également mettre en place un city stade à proximité du cimetière afin de permettre aux jeunes de profiter d'équipements sportifs.

> 2. *Favoriser l'attractivité et la vitalité du bourg : l'équilibre entre l'emploi et l'habitat*
>
> Il faut éviter que le bourg devienne une entité urbaine servant uniquement de lieu de résidence. La diversité s'entend ici par le maintien d'une activité économique locale : la rue Pasteur constitue l'axe principal de la vitalité commerciale de Bénifontaine.
>
> A côté de son rôle économique, le commerce et les services de proximité possèdent une fonction sociale non négligeable : c'est le lieu de rencontre privilégié des habitants. Ils constituent ainsi une composante majeure d'un équilibre spatial qu'il convient de maintenir et d'encourager, en maintenant la vitalité économique, et en favorisant l'accueil d'activités à l'intérieur du centre-ville.

Source : PADD opposable de Bénifontaine



Source : Géoportail

Localisation du béguinage au sein de la commune de Bénifontaine

La commune souhaite aujourd'hui étendre le périmètre de cet équipement afin de répondre aux demandes croissantes de la population. Cette extension permettrait d'accueillir notamment de nouveaux résidents au sein de 4 à 5 logements sécurisés supplémentaires.

Avant modification	Après modification
	

Extrait du plan de zonage opposable et du plan de zonage modifié

b. *Extension de la zone urbaine permettant les constructions d'habitation en second rang*

Dans le cadre de son développement communal, la commune de Bénifontaine souhaite s'orienter vers une densification de son tissu urbain plutôt qu'une extension. La modification du plan de zonage permettra l'intégration de fond de jardin au sein de la zone urbaine.

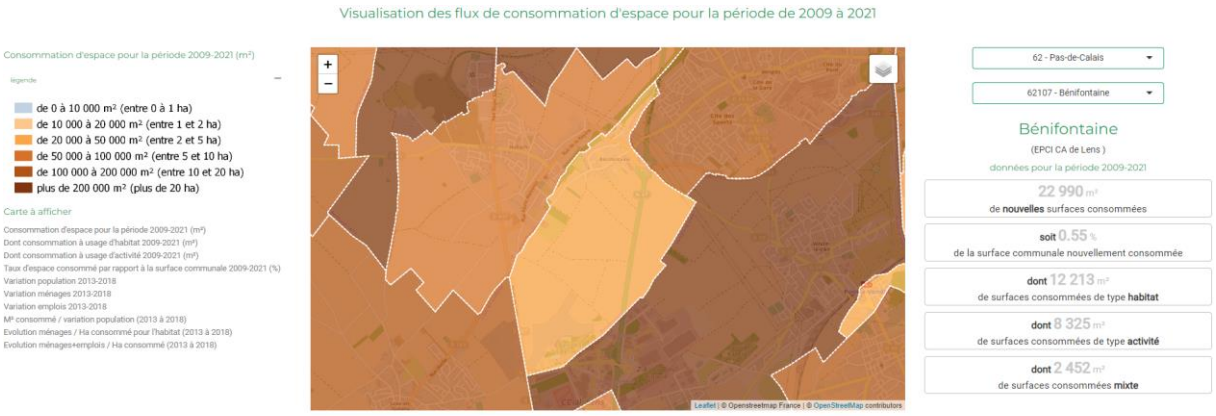
L'extension de la zone urbaine se base également sur un principe d'équité des habitants. En effet, certains se trouvent aujourd'hui lésés. Afin de pallier cela, la modification apportera des profondeurs de jardins similaires pour l'ensemble des habitants. Notons que cette modification permettra aux habitants de réaliser des abris de jardin.

Les modifications menant à cet objectif n'engendreront que peu d'incidence sur le milieu environnant. En effet, seul 0,33 ha de terres agricoles seront concernées (Registre Parcellaire Graphique 2021).



Source : Cartographie Urbycom

Notons que la commune est peu consommatrice de terres agricoles. En effet, le portail de l'artificialisation des sols estime qu'elle a consommé près de 2,29 ha durant les dix dernières années. De plus, la commune dispose encore de quelques dents creuse qu'elles souhaitent investir en priorité. Notons que lors de l'élaboration du PLU en 2017, la commune prévoyait un maintien de la population à l'horizon 2030. Pour répondre à cet objectif, elle prévoyait la construction de 11 logements supplémentaires au sein de son tissu urbain. Depuis, seule une habitation a été réalisée au sein de ces dents creuses. La commune de Bénifontaine observe une forte rétention foncière empêchant les nouvelles constructions au sein de son tissu urbain. Pour pallier cela, elle souhaite offrir la possibilité de créer de nouveaux logements en second rang.



Source : Portail de l'artificialisation des sols, 12/06/2023

Cette modification permettra de répondre aux besoins de logements des populations actuelles et futures.

Avant modification	Après modification
	

Extrait du plan de zonage opposable et du plan de zonage modifié

c. *Extension de la zone urbaine pour reprendre la parcelle AA37*

La parcelle AA37 se situe à l'ouest du territoire communal. Cette parcelle est située à l'extrémité du tissu urbain communal et est actuellement occupé par un une habitation légère. Notons que cette dernière est actuellement en friche et non cultivée selon le Registre Parcellaire Graphique de 2021.



Source : Cartographie Urbycom

Afin de créer une trame urbaine cohérente et reprenant l'ensemble des constructions du territoire communal, cette dernière sera reprise au sein de la zone U correspondant à la zone urbaine.

Avant modification	Après modification
	

Extrait du plan de zonage opposable et du plan de zonage modifié

2. *Modifications du plan de zonage*

Avant modification



Extrait du plan de zonage opposable

Après modification



Extrait du plan de zonage modifié

3. *Absence d'atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durable*

Cette partie vise à traiter de la cohérence entre les modifications envisagées et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). En effet, contrairement aux jurisprudences antérieures, le juge administratif n'est plus tenu de vérifier l'atteinte à l'économie générale du plan[1] ou du PADD[2], mais s'attèle, depuis l'ordonnance du 5 janvier 2012[3], à constater la **cohérence** avec les **orientations** du PADD.

Cette cohérence doit être recherchée « *[…] dans le cadre d'une* ***analyse globale*** *le conduisant à se placer à l'échelle du territoire couvert par le document d'urbanisme, si le règlement ne contrarie pas les orientations générales et objectifs que les auteurs du document ont définis dans le projet d'aménagement et de développement durables, compte tenu de leur degré de précision. Par suite,* ***l'inadéquation d'une disposition du règlement du plan local d'urbanisme à une orientation ou un objectif du projet d'aménagement et de développement durables ne suffit pas nécessairement, compte tenu de l'existence d'autres orientations ou objectifs au sein de ce projet, à caractériser une incohérence entre ce règlement et ce projet.*** »[4]

Si le terme de « cohérence » vient ici s'ajouter aux rapports de compatibilité et de conformité connus jusque-là, le renvoi aux orientations du PADD est également une nouveauté. Le juge doit là encore faire une analyse d'ensemble : « ***En exerçant ainsi son contrôle au regard d'un objectif particulier du projet d'aménagement et développement durables, sans prendre en compte l'ensemble des orientations et des objectifs de ce projet dans les conditions énoncées au point précédent, la cour a commis une erreur de droit.*** »[5]

Nous nous attèlerons donc, dans cette partie, à démontrer de la cohérence globale des modifications aux orientations du PADD.

I. Politique d'aménagement et de développement	
Opter pour un maintien de la population	Les modifications apportées contribuent à la réalisation de cet axe.
Réinvestir les espaces urbains existants	La commune dispose d'espaces urbains disponibles qu'il conviendra de combler en priorité.
Des équipements en cohérence avec la population	La modification du plan de zonage ne concourt pas à la réalisation de cet axe.
Intégrer les risques au projet d'aménagement	Les risques ont été identifiés au sein de la commune et des zones faisant l'objet de cette procédure.

II. Politique en matière de transports et déplacements	
Prendre en compte les axes principaux	La modification du plan de zonage ne concourt pas à la réalisation de cet axe.

[1] Commissaire du gouvernement Bonichot, conclusions, Conseil d'Etat 7 janvier 1987 Pierre-Duplaix
[2] Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat
[3] Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.
[4] Conseil d'État, 6ème et 5ème chambres réunies, 30/05/2018, 408068
[5] Ibid

Favoriser la perméabilité du tissu urbain au regard des déplacements	Les nouvelles parcelles pouvant être constructibles devront avoir un accès à la voie publique. Cet élément est précisé dans le règlement communal.
Conserver les liaisons douces au cœur du bourg	La modification du plan de zonage ne concourt pas à la réalisation de cet axe.

III. Projet de développement économique des communications numériques et de l'équipement commercial	
Maintenir les activités économiques	La modification du plan de zonage ne concourt pas à la réalisation de cet axe.
Favoriser l'attractivité et la vitalité du bourg : l'équilibre entre l'emploi et l'habitat	La modification du plan de zonage ne concourt pas à la réalisation de cet axe.
Retrouver une activité agricole	La modification du plan de zonage ne concourt pas à la réalisation de cet axe.
Améliorer l'accès aux communications numériques	La modification du plan de zonage ne concourt pas à la réalisation de cet axe.

IV. Politique de protection des paysages, des espaces naturels, agricoles et forestiers et maintien des continuités écologiques	
Préserver les entités paysagères identitaires et les espaces sensibles	La modification du plan de zonage ne porte pas atteinte à ces éléments paysagers et marqueurs de l'identité communale.
Protection du patrimoine communal	La modification du plan de zonage ne concourt pas à la réalisation de cet axe.
Limitation des impacts de l'urbanisation sur l'environnement et l'agriculture	La présente procédure vise à permettre la densification du tissu urbain de la commune tout en respectant l'environnement et l'activité agricole.
Maintenir le tourisme et les loisirs	La modification du plan de zonage ne concourt pas à la réalisation de cet axe.

Les modifications apportées dans le cadre de cette procédure ne concourent pas à la réalisation des objectifs de modération de la consommation d'espace. En effet, l'extension du tissu bâti participe en partie à la consommation de l'espace communal

4. La compatibilité avec le SCoT Lens-Liévin et Hénin-Carvin

a. Compatibilité avec le SCoT LLHC

Le tableau ci-dessous reprend l'ensemble des axes du DOG du SCoT, afin de démontrer leur prise en compte dans la présente procédure.

Les orientations environnementales		
1. Préserver, valoriser et révéler le cadre de vie et le patrimoine	1.1 Préserver le patrimoine naturel et agricole	La modification du PLU engendre des incidences sur près de 0,28 ha de terres agricoles cultivées.
	1.2 Mettre en valeur le paysage	La modification du PLU ne concourt pas à la réalisation de cet axe.
	1.3 Mettre en valeur le patrimoine	La modification du PLU ne concourt pas à la réalisation de cet axe.
2. Assurer la santé publique	2.1 Prévenir les risques naturels	La modification du PLU ne concourt pas à la réalisation de cet axe.
	2.2 Prévenir les risques technologiques et industriels	La modification du PLU ne concourt pas à la réalisation de cet axe.
	2.3 Gérer et prévenir les nuisances	La modification du PLU ne concourt pas à la réalisation de cet axe.
	2.4 Gérer et protéger la ressource en eau	La modification du PLU ne concourt pas à la réalisation de cet axe.
Les orientations du développement urbain		
1. Habitat et qualité au service du développement urbain	1.1 Produire une offre résidentielle suffisante et diversifiée pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs	Les modifications apportées concourent à la réalisation de cet axe en permettant un développement urbain maitrisé.
	1.2 Assurer un développement urbain cohérent et de qualité	Les modifications apportées concourent à la réalisation de cet axe en permettant un développement urbain maitrisé et un tissu bâti dense.
	1.3 Conduire une politique foncière à la hauteur de l'ambition et des besoins	Les modifications apportées sont cohérentes avec les objectifs de la commune.
2. Favoriser une offre commerciale équilibrée	2.1 Mettre en œuvre des stratégies de rééquilibrage du maillage commercial	La modification du PLU ne concourt pas à la réalisation de cet axe.
	2.2 Rechercher en priorité le maintien d'une densité et d'une diversité du commerce des centres villes	La modification du PLU ne concourt pas à la réalisation de cet axe.
	2.3 Conforter l'attractivité des grands pôles commerciaux du territoire	La modification du PLU ne concourt pas à la réalisation de cet axe.
3. Les transports et déplacements	3.1 Améliorer l'accessibilité et la desserte du territoire dans le cadre de l'Aire Métropolitaine	La modification du PLU ne concourt pas à la réalisation de cet axe.

	3.2 Structurer le corridor est/ouest et organiser la mobilité interne	La modification du PLU ne concourt pas à la réalisation de cet axe.
	3.3 Favoriser l'interaction entre transport et urbanisme	La modification du PLU ne concourt pas à la réalisation de cet axe.
	3.4 Hiérarchiser la voirie	La modification du PLU ne concourt pas à la réalisation de cet axe.
	3.5 Développer les modes de déplacements doux : vers un nouveau partage de l'espace public	La modification du PLU ne concourt pas à la réalisation de cet axe.
Les orientations du développement économique		
1. Affirmer l'excellence industrielle du territoire	1.1 Promouvoir une stratégie globale d'implantation des activités	La modification du PLU ne concourt pas à la réalisation de cet axe.
	1.2 Structurer l'offre en parcs d'activités	La modification du PLU ne concourt pas à la réalisation de cet axe.
	1.3 Renforcer l'industrie et développer les filières et les pôles d'excellence	La modification du PLU ne concourt pas à la réalisation de cet axe.
	1.4 De la zone au parc	La modification du PLU ne concourt pas à la réalisation de cet axe.
2. Préserver une agriculture dynamique	2.1 Favoriser la pérennité des exploitations agricoles	La modification du PLU ne concourt pas à la réalisation de cet axe.
	2.2 Encourager l'innovation dans les activités agricoles	La modification du PLU ne concourt pas à la réalisation de cet axe.
3. Développer les équipements et les services	3.1 Mettre en place un plan de développement des Technologies d'Information et de Communication	La modification du PLU ne concourt pas à la réalisation de cet axe.
	3.2 Créer les conditions favorables pour un développement touristique du territoire	La modification du PLU ne concourt pas à la réalisation de cet axe.
	Développer les équipements et les services à la population	La modification du PLU ne concourt pas à la réalisation de cet axe.

La modification du PLU est donc compatible avec le SCoT.

b. *Compatibilité avec le PLH*

La commune est concernée par le PLH Lens-Liévin 2014-2019. Ce plan étant arrivé à échéance en 2019, la révision a été engagée mais n'est pas encore approuvée. De ce fait, l'analyse portera sur le document 2014-2019. De plus, les documents de travail du PLH en cours de révision ne sont pas disponibles en ligne.

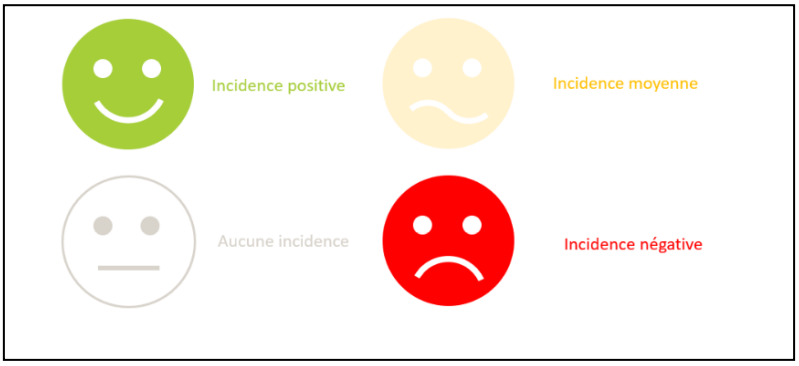
Axe 1 : Développer un habitat durable et pour tous	
Action 1 : Mettre en place une stratégie de développement de l'habitat renforcée avec comme préalable l'action foncière	Les modifications apportées ne concourent pas à la réalisation de ces orientations.
Action 2 : Produire une offre locative sociale ciblée	
Action 3 : Renforcer l'offre en accession à prix abordable	
Axe 2 : Agir pour l'amélioration et l'adaptation du parc existant	
Action 4 : Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique	Les modifications ne concourent pas à la réalisation de ces orientations.
Action 5 : Améliorer les logements et renforcer l'attractivité des quartiers d'habitat social	
Action 6 : Assurer le renouvellement et l'amélioration du patrimoine minier	
Axe 3 : Améliorer les conditions de logement et d'hébergement des publics en particulier	
Action 7 : Proposer des réponses diversifiées aux personnes âgées et handicapées	L'extension du béguinage prévoyant près de 5 logements spécialisés supplémentaires s'inscrit dans ces objectifs.
Action 8 : Améliorer les conditions de logements des jeunes	Les modifications ne concourent pas à la réalisation de ces orientations.
Action 9 : Assurer la stabilité et la pérennité des structures d'hébergement d'urgence et d'insertion	Les modifications ne concourent pas à la réalisation de ces orientations.
Action 10 : Prendre en compte l'évolution des besoins des gens du voyage	
Axe 4 : Faire vivre la politique locale de l'habitat	
Action 11 : Observer, suivre et évaluer	Les modifications ne concourent pas à la réalisation de ces orientations.
Action 12 : Inscrire la politique communautaire dans des dynamiques de réseaux et de partenariats existants ou à développer	

VII. Impact des modifications sur l'environnement, le paysage et le patrimoine

La révision allégée vise à permettre la densification du tissu bâti communal, par l'autorisation des habitations en second rang. Le document d'urbanisme vise à réduire les incidences sur l'environnement, en édictant des prescriptions pour l'intégration paysagère et environnementale du projet.

Cette procédure de révision allégée du PLU de Bénifontaine ne porte pas atteinte à l'environnement, aux paysages et au patrimoine du territoire.

Cette notice est également accompagnée d'un formulaire au cas par cas afin que l'autorité environnementale apprécie si le projet en question est susceptible ou non d'avoir un impact notable sur l'environnement. Le tableau ci-dessous ne saurait s'y substituer et ne présente qu'une analyse synthétique des impacts environnementaux des modifications opérées.



Révision allégée	Incidences sur l'environnement	
Extension de la zone urbaine		
L'environnement		Les modifications apportées au plan de zonage n'engendrent pas d'impact sur l'environnement. En effet, les espaces concernés seront limités, limitant l'artificialisation de ces espaces.
L'agriculture		L'impact sur les terres agricoles est très limité. En effet, on observe que 0,33 ha de terres agricoles cultivées selon le Registre Parcellaire Graphique de 2021 seront potentiellement impactées par la modification des limites de la zone urbaine.
Le paysage		Les modifications apportées n'engendreront aucune incidence sur le paysage. En effet, les habitations autorisées en second rang seront intégrées au bâti actuel conformément au règlement du PLU communal. De plus, elles ne seront pas visibles des axes principaux de la commune. Notons qu'une visibilité peut être observée via le chemin Gambier et la N47.
La prise en compte des risques et des servitudes		Les zones de modifications du plan de zonage sont situées à distance des axes terrestres bruyant, des zones inondées constatées, des sites et sols pollués, Installations classées pour la protection de l'environnement, …

		Notons cependant, que l'ensemble de la commune est soumis à un risque de remontées de nappe ainsi que par un risque de mouvement des argiles d'aléa faible. De plus, une partie des zones modifiées dans cette procédure sont concernées par les servitudes T5 (dégagement aéronautique) et INT1 (abords des cimetières). La parcelle AA37 se situe en limite du périmètre de protection éloigné du captage d'Hulluch.



Source : Cartographie Urbycom



Source : Cartographie Urbycom



Source : Cartographie Urbycom



Source : Cartographie Urbycom



Source : Cartographie Urbycom

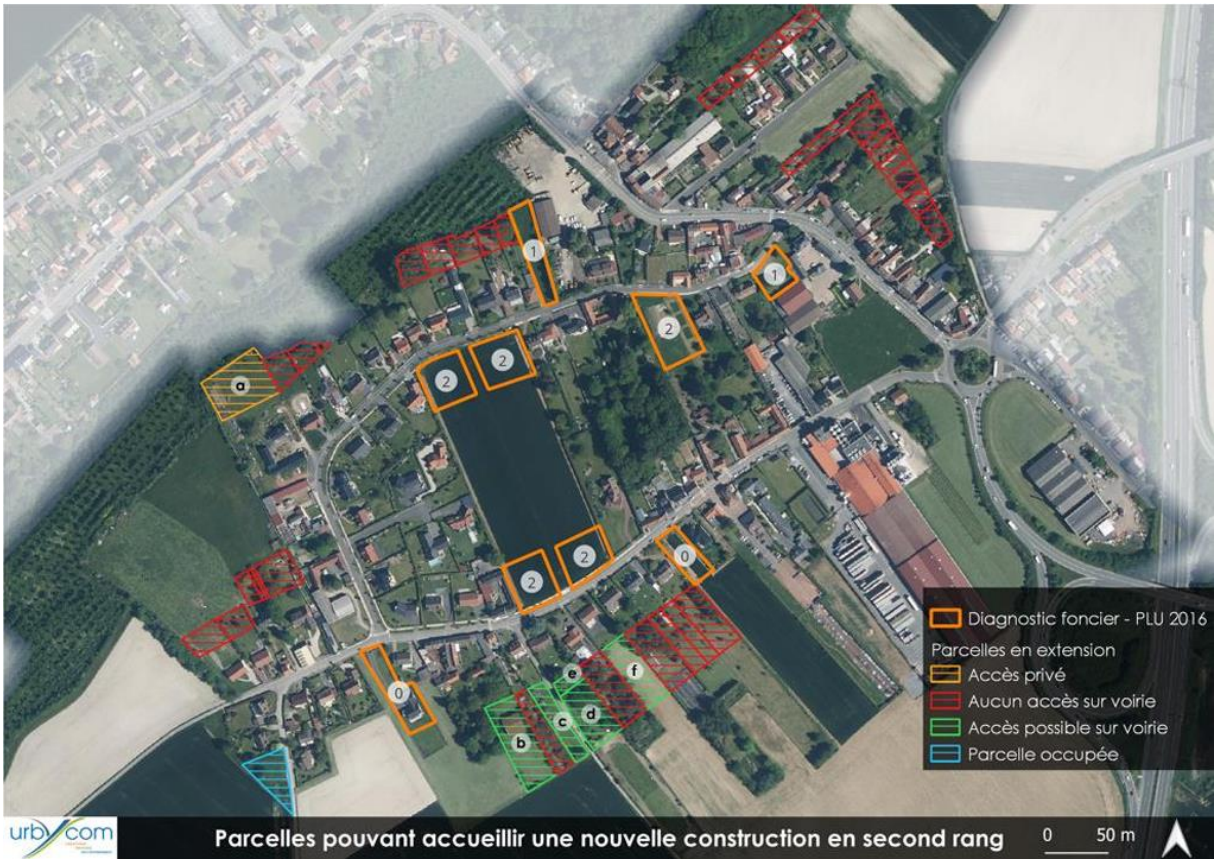
VIII. Compléments et modifications apportés à la suite de l'enquête publique

1. *Justifications complémentaires*

La présente procédure porte sur la modification du plan de zonage. En effet, la commune souhaite favoriser la densification de sa trame urbaine ainsi qu'une équité entre les habitants. En effet, ces derniers ont observé des contraintes plus importantes dans les possibilités de construire en fond de jardin dès lors que cela était possible dans le cadre du POS. Le PLU opposable ne permet plus la réalisation d'abris de jardin ou encore de carport en fond de jardin, ces derniers étant généralement repris en zone naturelle ou agricole.

La présente procédure vise donc à augmenter les surfaces des zones U et UB afin de permettre la densification du tissu urbain pour la réalisation d'abris de jardin, de carport, d'annexes ou encore de locaux pour les professions libérales. La commune s'est vue dans l'obligation de refuser de nombreuses demandes de ce type dès lors que le plan de zonage ne permettait pas la réalisation de ces annexes. Les constructions à usage d'habitation sont également possibles dans la mesure où elles sont autorisées en zone U et UB. Néanmoins, ces constructions seront en nombre limité étant donné les faibles possibilités offertes par le tissu urbain.

La surface de la zone urbaine augmentera ainsi de près de 3,08 ha par rapport à ce qui était initialement prévu dans le PLU communal. Néanmoins, cette surface est d'ores et déjà considérée comme artificialisée dès lors qu'il s'agit de fond de jardin.



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 Sols nus (Sable, pierres meubles, rochers saillants, ...)	CS1.2.2 Surfaces d'eau (Eau continentale et maritime)	CS1.2.3 Névés et glaciers	CS2.1.1 Formations arborées			CS2.1.2 Formations arbustives et sous-arbrisseaux (Landes basses, formations arbustives, formations arbustives organisées, ...)	CS2.1.3 Autres formations ligneuses (Vignes et autres lianes)	CS2.2.1 Formations herbacées (Pelouses et prairies, terres arables, roselières, ...)	CS2.2.2 Autres formations non ligneuses (Lichen, mousse, bananiers, 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
		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
		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
		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
		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
	US235 Production secondaire, tertiaire et usage résidentiel	US2 Secondaire		Artif	Artif	Artif	Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non 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	Artif	Artif
		US5 Résidentiel		Artif	Artif	Artif	Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non 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
			US4.1.2 Ferré	Artif	Artif	Artif	Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non 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
			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
			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	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	Artif	Artif
		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	Artif	Artif
	US6 Autre usage	US6.1 Zones en transition		Artif	Artif	Artif	Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Artif	Artif
		US6.2 Zones abandonnées		Artif	Artif	Artif	Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Non Artif	Artif	Artif
		US6.3 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
		US6.6 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

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 hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux)	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

Surfaces non artificialisées :

6	7	8
Surfaces naturelles qui sont soit nues (sable, 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 5°, 6° et 7°

Source : Nomenclature OCSGE

2. Incidences démographiques de l'urbanisation des seconds rangs

a. Rappel des objectifs démographiques prévus dans le PLU de 2016

> **Dans cette optique, la commune envisage un maintien de sa population à 358 habitants à l'horizon 2030.**

Source : Rapport de présentation - p 135

Avec cette taille des ménages en 2030, calculons le nombre de ménages de la commune de Bénifontaine à nombre d'habitants constant :

Nombre d'habitants en 2030 (identique à 2012)	/ taille des ménages en 2030	= nombre de résidences principales nécessaires en 2030
358	/ 2,2	= 163

Si l'on compare ce nombre de résidences principales en 2030 à celui de 2012, on aura ainsi le nombre de logements nécessaires pour absorber cette réduction de la taille des ménages :

Nombre de résidences principales en 2030	- Nombre de résidences principales en 2012	= nombre de logements nécessaires pour le desserrement des ménages
163	- 145	= 18

Au total, 18 logements sont nécessaires pour maintenir la population de Bénifontaine d'ici 2030.

b. Conclusion du scénario de la commune.

Le scénario retenu est un maintien de la population sur la période 2012-2030, soit un objectif de 358 habitants d'ici 2030 et un besoin de 18 logements. Il faut déduire de ce besoin, les logements réalisés sur la commune depuis 2012. D'après les données communales, 6 logements ont été réalisés sur la commune depuis 2012.

En déduisant ces 6 logements du besoin total, il reste 12 logements à réaliser pour répondre à l'objectif démographique.

Source : Rapport de présentation – p136

Au total, la zone urbaine permet l'accueil de 14 logements. En appliquant une rétention foncière de 20% sur les terrains libres restants, il reste environ 11 potentialités en zone U.

18 logements doivent être réalisés pour répondre au projet communal sur la période 2012-2030. 6 ont déjà été construits. Par conséquent aucun besoin de logements supplémentaires.

Source : Rapport de présentation – p138

Par rapport à ce qui a été identifié en tant que potentialités au sien du tissu urbain lors de la réalisation du PLU de 2016, une seule habitation a été réalisée au sein de ces espaces. La seconde habitation fut réalisée en extension du tissu urbain. Le nombre de potentialités est donc actuellement de 9 au sein du tissu urbain après application de la rétention foncière de 20%.

Rappelons que la présente procédure de révision allégée vise divers objectifs :

- La possibilité d'étendre le béguinage afin de répondre aux demandes croissantes des habitants ;
- L'intégration de la parcelle AA37 : parcelle occupée par une habitation légère ;
- Etablir un principe d'équité entre les habitants : certains sont aujourd'hui lésés par le plan de zonage actuel. Ils sont dans l'impossibilité d'aménager leurs terrains comme ils le souhaitent et plus particulièrement lors de l'installation d'abris de jardin ou d'annexes.

- Conforter le principe de densification du tissu urbain en autorisant les habitations en second rang : la commune est soumise à une forte rétention foncière ne permettant pas la réalisation des logements prévus au maintien de la population.

3. *Modification du plan de zonage*

Afin de prendre en compte l'ensemble des remarques des Personnes Publiques Associées ainsi que celles du commissaire enquêteur, le plan de zonage a été modifié.

Les modifications apportées sont les suivantes :

- Remise en zone A des parcelles AA78, AA69, AA10, AA60, AA61, AA71 et AA70. Ces parcelles observent de nombreux enjeux naturels.

Après modification	Après correction
	

En termes de surface, les modifications apportées augmenteront la surface de la zone U au détriment des zones A et N. Ces surfaces sont reprises dans le tableau suivant :

Zone	Avant modification	Après modification
1AUE	0,42	0,42
1AUEa	3,64	3,94
A	328,32	**326,16**
Ap	1,31	1,31

N	12,04	**11,38**
U	15,41	**18,73**
UB	2,11	2,11
UE	6,07	6,07
UH	1	1
UH1	29,94	29,94
UH2	13,87	13,87
UJ	1,07	1,07

4. *Modification du règlement écrit*

Afin de minimiser l'impact des nouvelles possibilités de constructions au sein des fonds de jardin repris en zone urbaine par la présente procédure, la commune a souhaité reprendre la suggestion du commissaire enquêteur visant à apporter une modification au règlement écrit, limitant l'emprise au sol de ces nouvelles constructions.

Le règlement écrit sera ainsi modifié comme suit :

Après modification	Après correction
ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL 1) L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%. Dans le secteur Uj : Les abris de jardin ne doivent pas excéder 20 m² de surface de plancher.	ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL 1)L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%. **2)L'emprise au sol des extensions et des annexes (dont locaux professionnels) ne peut excéder 60m².** Dans le secteur Uj : Les abris de jardin ne doivent pas excéder 20 m² de surface de plancher.