

■

VERDI

■

PLU DE BILLY MONTIGNY

Examen au cas par cas

Réponse au courrier de la DREAL



Indice de révision	Date	Commentaires	Rédigé par.	Vérifié par.
1	Nov 21	Version 1	BV	JD

EXAMEN AU CAS PAR CAS 1

REPONSE AU COURRIER DE LA DREAL..... 1

1.	Contexte de la reponse au courrier.....	4
2.	Les reponses au courrier	7
2.1.	Bilan des surfaces consommées	7
2.2.	Justifications de la baisse des besoins en logements de type « béguinage ».....	10
2.3.	Etude de caracterisation zone humide.....	11
2.4.	L’Orientation d’Aménagement et de Programmation.....	12

1. CONTEXTE DE LA REPONSE AU COURRIER

La commune de Billy-Montigny dispose d'un Plan Local d'Urbanisme, qui fixe une zone 1AUb située route de Méricourt, au sud-ouest du territoire communal. Cette zone 1AUb avait été initialement prévue pour une zone à vocation habitat de type béguinage de densité minimale 30 log/ha, dans la continuité de l'EHPAD. Les parcelles concernées sont les suivantes : AL 5, AL6, AL7, AL8 et AL9. La zone a une superficie de 1,8 ha.



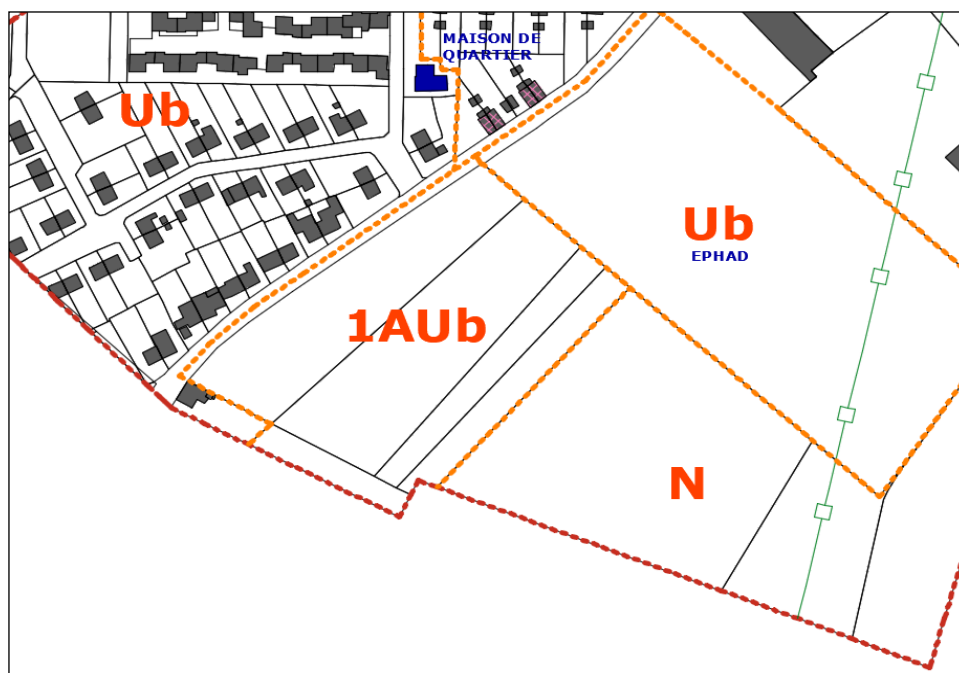
Extrait cadastral du site de projet

Aujourd'hui, la commune souhaite réduire une partie de cette pour la transformer en zone Ub (sur environ 1,3 ha), afin de permettre l'accueil de logements. Les 0,5 ha restants restent donc en zone 1AUb.

L'objectif est bien ici de permettre une diversification du parc de logements et de créer une mixité sociale et intergénérationnelle.

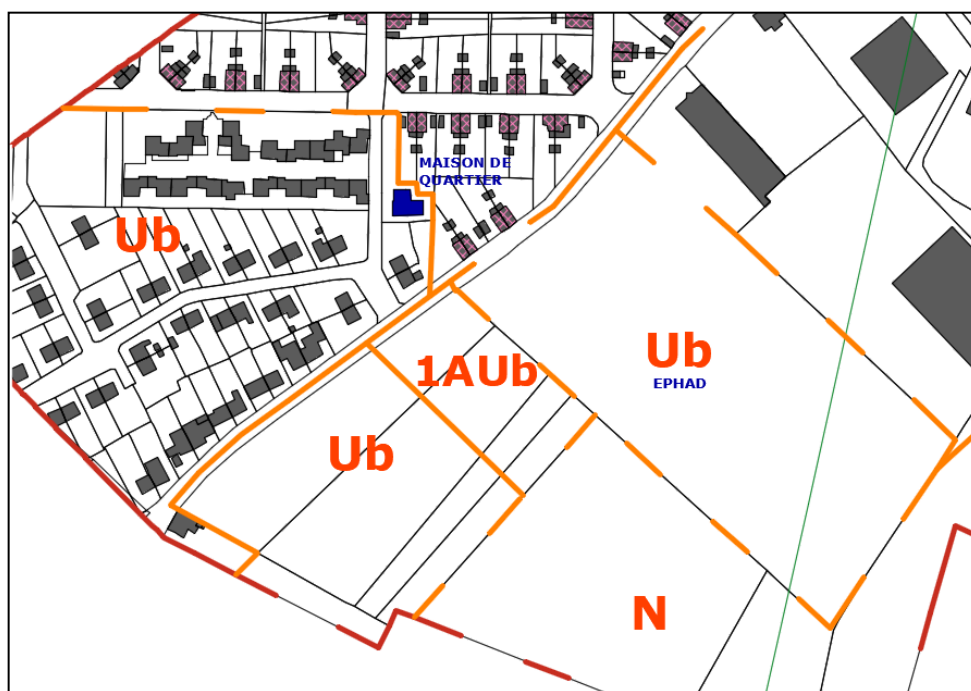
Dans cette optique, la commune de Billy-Montigny a engagé une procédure de modification simplifiée de son PLU et a sollicité l'avis de l'autorité environnementale sur cette procédure de modification simplifiée du PLU le 8 septembre 2021.

Extrait du zonage avant modification simplifiée du PLU :



Extrait du zonage avant modification simplifiée du PLU

Extrait du zonage après modification simplifiée du PLU :



Extrait du zonage après modification simplifiée du PLU



Futur projet

Par courrier en date du 24 septembre 2021, l'Autorité Environnementale a fait une demande de compléments relative au formulaire déposé. Les compléments portent sur les 4 points suivants :

- Fournir un bilan des surfaces consommées, des logements construits, en particulier sur les zones ouvertes à l'urbanisation et de l'évolution démographique de la commune depuis l'approbation du PLU.
- Justifier plus précisément la baisse des besoins en logements de type « béguinage ».
- Si elle a été réalisée, fournir l'étude pédologique dans le cadre de la caractérisation zone humide.
- Indiquer si une OAP du secteur est prévu et si des dispositions sont prévues pour préserver la biodiversité.

2. LES REPONSES AU COURRIER

2.1. BILAN DES SURFACES CONSOMMEES

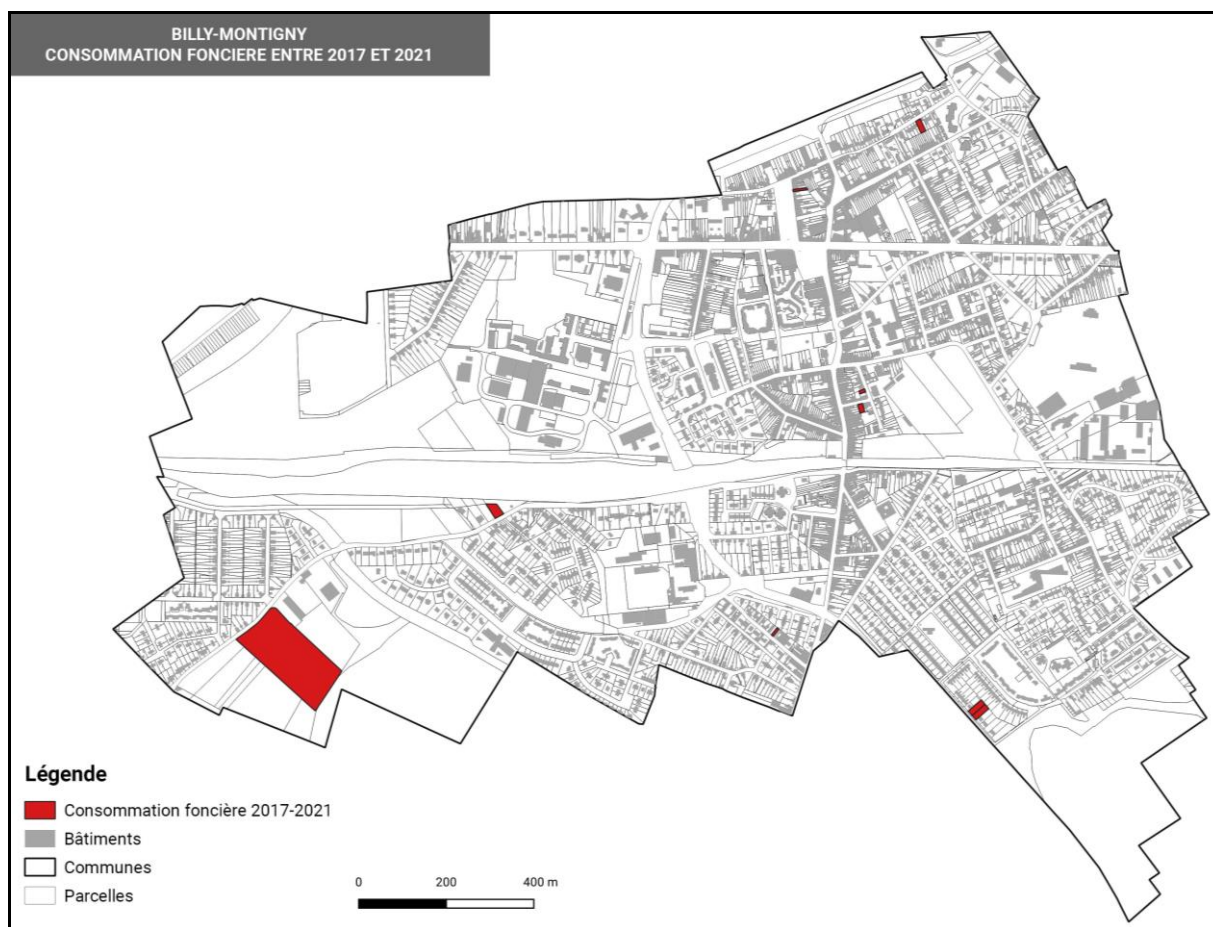
Bilan des surfaces consommées et des logements construits depuis l'approbation du PLU

(En particulier sur les zones ouvertes à l'urbanisation)

Les derniers logements construits sur la commune depuis l'approbation du PLU en 2017 sont listés ci-après :

- 30/05/2017 : Construction d'une maison individuelle – rue du Dr Lourties – parcelle AD 423 pour une superficie de 53,79 m² sur un terrain de 94m² – Délivré le 30/08/2017.
- 15/01/2020 : Construction d'une maison individuelle – 42 rue Gambetta – parcelle AC 300 pour une superficie de 121,96 m² sur un terrain de 368 m² – Délivré le 28/04/2020.
- 12/03/2020 : Changement de destination d'un hangar en habitation – rue Marcel Sembat – parcelle AE 1539 pour une superficie de 132,42 m² sur un terrain de 296 m² – Délivré le 29/07/2020.
- 10/12/2020 : Réhabilitation d'un hangar en habitation – 8 route de Méricourt – parcelle AI 964 – pour une superficie de 47,50 m² sur un terrain de 480 m² – délivré le 16/02/2021.
- 11/01/2021 : Construction d'une maison individuelle – Rue du Dr Lourties – parcelle AD 398 – pour une superficie de 89,65 m² sur un terrain de 228 m² – délivré le 16/03/2021.
- 07/04/2021 : Construction d'une maison individuelle – 20 rue Raoul Briquet – parcelle AI 150 – pour une superficie de 85 m² sur un terrain de 122 m² – en cours d'instruction.
- 06/07/2021 – Construction de 70 logements – Route de Méricourt – parcelles AL 269 – 378 et 379 pour une superficie de 6 679,60 m² sur un terrain de 23 095 m² – en cours d'instruction.
- 09/07/2021 : Construction d'un hangar et d'une maison de gardien – Route de Méricourt – parcelle AL 403 pour une superficie de 1805,90 m² sur un terrain de 3 483 m² – délivré le 11/11/2021.
- 17/07/2021 : Transformation d'un local en habitation – 30 rue Charles Mathieu – parcelle AB 76 pour une superficie de 72 m² sur un terrain de 164 m² – en cours d'instruction.
- 07/09/2021 : Construction d'une maison individuelle – rue d'Auxerre – parcelles AH 349-350-352-355-368 pour une superficie de 143, 47 m² sur un terrain de 531 m² – en cours d'instruction.
- 09/10/2021 – Construction d'une maison individuelle – rue d'Auxerre – parcelle AH 531 pour une superficie de 180 m² sur un terrain de 528 m² – en cours d'instruction.

La carte suivante représente l'ensemble de ces logements construits :



Ainsi, l'ensemble de ces logements représente une superficie de 2,79 ha, dont 2,51 ha en extension.

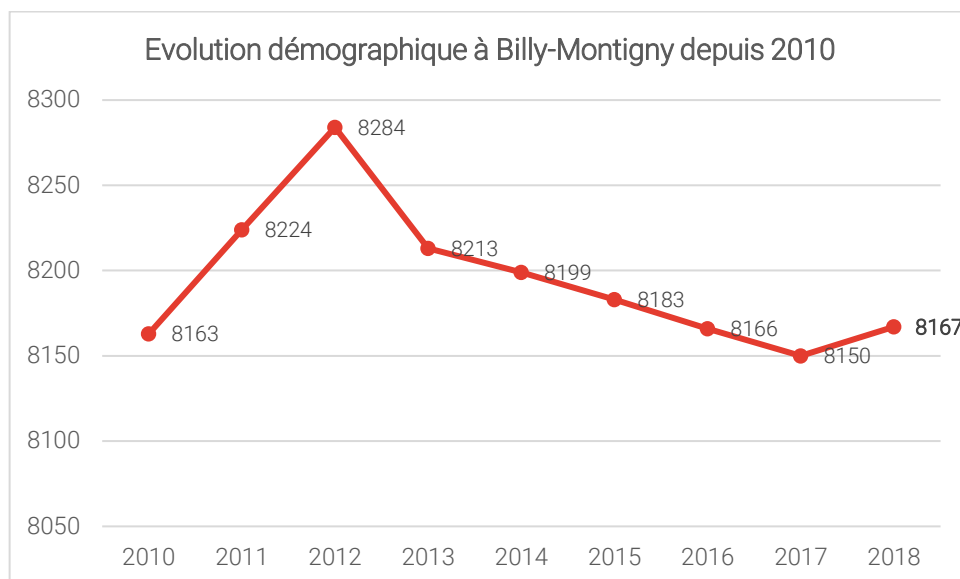
Ainsi, depuis l'approbation du PLU, ce sont donc 2,51 hectares qui ont été ouverts à l'urbanisation en extension. Il s'agit du site d'implantation de l'EHPAD. A noter que le site de projet était prévu au moment de l'approbation du PLU.

Bilan de l'évolution démographique de la commune depuis l'approbation du PLU

Depuis 2010, la population de Billy-Montigny est globalement restée au même niveau, autour des 8 160 habitants. Néanmoins, si l'on regarde de plus près, on distingue 3 périodes d'évolution démographique :

- Le début de la période (2010-2012) est faste et la commune connaît une croissance démographique forte (+1,5% sur la période).
- Puis, le nombre d'habitants diminue entre 2012 et 2017 et atteint le niveau du début des années 1990, à savoir 8 150 habitants en 2017.
- Enfin, plus récemment, la commune connaît un regain démographique (+0.2% entre 2017 et 2018), pour atteindre 8 167 habitants en 2018.

Ainsi, si l'on compare l'évolution démographique entre 2015 (recensement pris en compte dans le cadre de l'approbation du PLU en vigueur), on constate que la population est stable sur la commune.



2.2. JUSTIFICATIONS DE LA BAISSSE DES BESOINS EN LOGEMENTS DE TYPE « BEGUINAGE »

La baisse des besoins en logements de type béguinage est justifiée par le fait que la totalité du **terrain initialement prévu pour l'implantation du béguinage dispose d'une trop grande superficie pour ce type de projet**. Le site avait donc été calibré de façon trop importante au moment de l'approbation du PLU de Billy-Montigny en 2017. C'est donc l'occasion à travers cette procédure de modification simplifiée de réajuster la taille du site au projet de béguinage, afin de permettre une diversification du parc de logements et de créer une mixité sociale et intergénérationnelle. Les futures constructions de logements seront en priorité à destination des jeunes ménages et de la population vieillissante sur le territoire communal.

De plus, l'affinement du projet d'implantation de **l'EHPAD**, au nord du site de projet, **prévoit la mise en place d'une aile autonomie de 10 places**, ce qui vient également diminuer ces besoins en logements dans le cadre du projet de béguinage.

2.3. ETUDE DE CARACTERISATION ZONE HUMIDE

Dans le cadre des orientations du SDAGE Artois-Picardie, le pétitionnaire doit confirmer ou infirmer l'existence de zone humide au droit de son projet. C'est dans cette optique que la commune a mené une étude de délimitation des zones humides sur le site de projet, sur les critères pédologique et botanique.

L'étude est annexée à cette note de réponse et les résultats de cette étude sont synthétisés au sein de cette partie.

Critère pédologique :

L'étude dispose que les sondages pédologiques ont mis en évidence des sols non ou peu remaniés. Ils mettent en évidence un sol non humide.

Ainsi, la totalité de la zone est classée non humide sur le critère pédologique.

Critère floristique :

31 espèces végétales ont été observées sur la zone d'étude au cours de l'inventaire.

3 types d'habitats ont été observés :

- Des plantations d'arbres feuillus.
- Des monocultures.
- Des bernes enherbées.

La reconnaissance et la délimitation de zone humide par la méthode floristique montre que le site est non humide.

Synthèse :

En conclusion le site étudié est non humide au sens de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement.

2.4. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Une OAP est prévue sur le site d'étude. Elle fixe différentes dispositions, dont plusieurs en faveur de la préservation de la biodiversité :

- **Assurer une transition paysagère entre les constructions et l'espace agricole au sud.**
- **Conserver le caractère végétal de la route de Méricourt à l'ouest du site d'étude, pour valoriser le cadre de vie.**
- **Mettre en place un accès piéton vers l'EHPAD (mutualisation des services).**
- **Conserver au moins un accès technique entre le site d'étude et le boisement, au nord du site.**
- **Préserver l'espace boisé à l'est du site d'étude.**

Aussi, d'autres dispositions à mettre en œuvre au moment de la phase chantier ont été repérées lors de l'expertise écologique afin d'éviter et de réduire les impacts sur les espèces identifiées. Elles sont intégrées à l'OAP :

- **Eviter l'éclairage nocturne en phase chantier et exploitation.** La mise en œuvre de cet objectif permettrait de limiter les impacts sur les espèces sensibles, notamment les chiroptères et l'entomofaune.
- **Procéder aux opérations d'abattage d'arbres et/ou de débroussaillage en dehors des périodes de nidification de l'avifaune** (intervention idéale en septembre/octobre, éviter la période entre mars et août).
- **Limiter autant que possible les impacts au niveau de la zone boisée** (parcelle AL8).

Enfin, le futur aménageur devra également se conformer au règlement du PLU, qui fixe les dispositions suivantes en faveur de la biodiversité :

Dans la zone UB et la zone 1AUb :

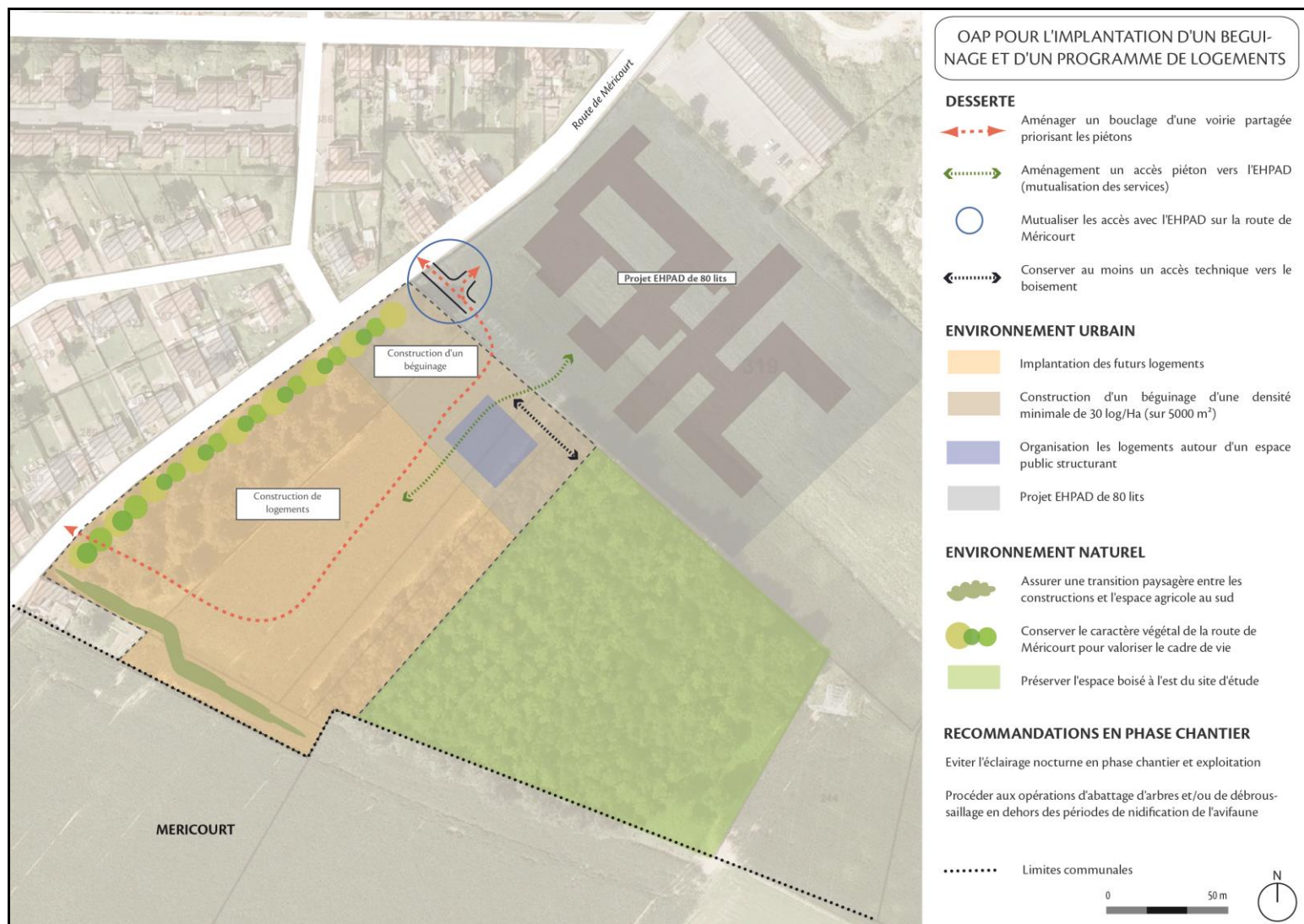
- Les espaces libres doivent être plantés ou engazonnés.
- La plantation d'un arbre de haute tige obligatoire pour 200 m² de surface libre de construction.
- Les aires de stationnement en surface doivent être plantées, à raison d'un arbre minimum pour 4 places de stationnement.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des aires de stationnement de plus de 500 m². Ils doivent être composés de rangées d'arbres ou de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.
- Les essences plantes doivent être locales.

En zone UB :

- 30% de la surface de la parcelle à aménager en espaces verts.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En zone 1AUb :

- 25% de la surface de la parcelle à aménager en espaces verts.
- Les essences plantes doivent être locales.



Orientation d'Aménagement et de Programmation prévue sur le site de projet



Pour nous contacter

José Dinnat

Responsable d'unité

+33 3 21 78 83 95

jdinnat@verdi-ingenierie.fr

VERDI

VERDI Conseil

+33 3 20 81 78 00

conseilnorddefrance@verdi-ingenierie.fr

80 rue de Marcq | CS 90049

59441 Wasquehal Cedex

SIRET : 421 547 449 00023 RCS LILLE MÉTROPOLE

APE : 7112B

TVA : FR 09 421547449