



**PRÉFET
DU NORD**

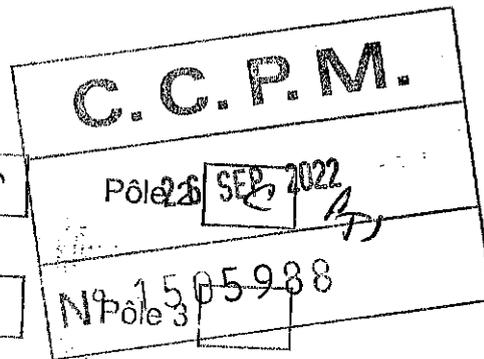
Liberté
Égalité
Fraternité

Président

DGS

Pôle 1

Direction départementale
des territoires et de l'aménagement du Nord
Service territorial du Hainaut
Affaire suivie par : David Thomas
Tél. : 03 27 56 40 50
david.thomas@nord.gouv.fr



Pôle 2

Avesnes-sur-Helpe, le

22 SEP. 2022

Le préfet du Nord

à

Monsieur le président
de la communauté de communes
du pays de Mormal

Objet : remarques de l'État sur la procédure de modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du pays de Mormal

La communauté de communes du pays de Mormal (CCPM) a engagé, le 1^{er} février 2022, une procédure de modification de droit commun de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) portant sur le règlement écrit, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation.

Conformément à l'article L 153-40 du code de l'urbanisme, le dossier de modification a été transmis aux services de l'État en amont de l'enquête publique.

Préalablement à l'analyse du dossier lui-même, je dois vous alerter sur les conséquences de la multiplication des évolutions de votre document d'urbanisme.

Cette procédure est, en effet, la deuxième modification de droit commun de votre document, déjà rectifié via cinq modifications simplifiées (approuvées ou en cours) mais aussi par cinq révisions à modalités allégées, dont une est aussi en cours. Ce sont ainsi douze procédures d'évolution qui sont ou ont été menées depuis l'approbation de votre PLUi en janvier 2020.

Au-delà des difficultés de compréhension que génèrent ces multiples évolutions, amplifiées par une numérotation des procédures particulièrement inadaptée (par exemple, la 4^{ème} modification simplifiée est dénommée modification simplifiée n° 2). Il m'apparaît ici nécessaire de vous avertir des risques de dénaturation du projet politique inscrit dans le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) de votre PLUi au travers de ces divers amendements et donc d'un risque juridique pesant sur ces procédures.

Si, en effet, certaines sont de l'ordre de l'ajustement ou de la correction matérielle du document, d'autres, du fait de leur accumulation, pourraient conduire à l'érosion de principes vertueux mis en œuvre dans le document tels que la protection des milieux naturels ou la sobriété foncière.

Aussi, afin de garantir que le compte foncier attribué par le SCoT à votre collectivité reste circonscrit, je vous demande de produire systématiquement un décompte de celui-ci dans les notices explicatives des procédures.

Par ailleurs, je vous rappelle également l'obligation de procéder à la mise à jour du rapport de présentation à chaque modification de votre PLUi.

Il serait, en outre, intéressant d'adjoindre le décompte de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, ce qui permettrait d'anticiper les obligations issues de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi climat résilience).

La procédure de modification simplifiée du PLUi concerne donc les points suivants :

- le reclassement en zone UB des zones UL de la commune de Landrecies,
- le classement en zone A de la parcelle OB 515 et la suppression de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) inhérente à Villers-Pol,
- sur la commune de Gommegnies :
 - o le déclassement de la zone 1AUp du centre bourg en secteur Nb, avec suppression de l'OAP
 - o le classement des parcelles OB 1092, OB 1093 et OB 52 en zone agricole,
 - la suppression à Jenlain de l'OAP sectorielle « JEN01 » et de l'OAP densité qui l'accompagne,
 - le classement des parcelles A 328 et A 700 en zone Nb à Mecquignies,
 - à Hargnies, la modification de l'OAP « HAR01 » en réduisant de moitié la dominante habitat. La partie plus concernée par la vocation habitat sera classée en zone Nb,
 - à Maresches, le classement d'une partie de la parcelle ZD 83 en zone Nt afin d'accueillir une aire de stationnement de camping-cars, et la modification du règlement de la zone Nt.

L'analyse de ce dossier appelle de ma part les remarques suivantes :

S'agissant de la commune de Jenlain, l'OAP sectorielle « JEN01 » et l'OAP densité qui l'accompagne sont supprimées « afin de faciliter la mutation foncière sur le site sans être trop restrictif du fait des prescriptions de l'OAP ».

Je vous rappelle que le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage [...] et celles concernant l'habitat, les transports et les déplacements [...] retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (article L 151-5 du code de l'urbanisme applicable au PLUi de la CCPM).

Les autres pièces du PLUi telles que le règlement, ses documents graphiques et les OAP sont établies en cohérence avec lui.

Le PADD de la CCPM dispose dans son orientation « définir les conditions d'un urbanisme de qualité en respectant les formes urbaines et bâties locales », que « la réduction de l'artificialisation passe également par l'accroissement de la densité[...]. Le PLUi fixera pour chaque site de projet une densité minimale[...] ».

Le PLUi prévoit donc, en compatibilité avec les prescriptions du SCoT Sambre-Avesnois, que les opérations de plus de 5 000 m² atteignent une densité d'au moins 18 logements à l'hectare. Le rapport de présentation du PLUi indique que 64 sites du territoire sont concernés par cet objectif, traduit au sein de l'OAP thématique dite « densité », dont le secteur de Jenlain ici à l'étude.

Par ailleurs, ces sites sont parfois couverts par une OAP sectorielle, qui reprend cette cible chiffrée, obligeant les porteurs de projet à investir ces zones en compatibilité avec les principes quantitatifs et qualitatifs du projet de la collectivité.

La suppression des OAP thématique et sectorielle sur ce seul secteur de 1.89 ha à Jenlain contredit les dispositions précitées du PADD. En effet, si vous arguez que l'obligation de réaliser 18 logements à l'hectare continue de s'imposer en dehors de ces OAP (le SCoT Sambre-Avesnois ayant fixé ce niveau pour les opérations de plus de 5 000 m²), rien ne garantit que la zone sera urbanisée par tranches d'au moins 0.5 ha. La suppression de l'OAP sectorielle qui assurait une densité minimale vient donc définitivement dispenser les futurs acquéreurs de construire en économie du foncier.

De plus, dans la notice explicative de la modification, vous présentez celle-ci comme répondant à l'axe 3 du PADD de « maîtrise du développement urbain » en « priorisant le potentiel foncier à l'intérieur des enveloppes urbaines ». Or, la révocation de la densification de ces espaces indique d'évidence le contraire.

Enfin, l'arrêté d'engagement de la procédure de modification en date du 1^{er} février 2022 présente la suppression des OAP comme nécessaire pour faciliter la mutation foncière du site c'est-à-dire l'extension de la grange et la préservation des terrains bocagers.

Outre la faiblesse de ces considérations (que la notice explicative ignore étonnamment et que, de surcroît, les OAP ne semblaient pas devoir contrarier), on peut s'étonner du fait qu'alors que l'OAP sectorielle prévoyait la conservation des alignements de haies, cette garantie disparaît après modification. Mais aussi, la voie douce prévue dans l'OAP est supprimée, alors qu'elle est exposée en exemple du rapport de présentation, comme participant au « désenclavement des quartiers ».

Je vous invite donc, à minima, à faire la démonstration que ce point de la modification de droit commun reste cohérent avec les choix établis dans le PADD et à compléter le rapport de présentation, ou à renoncer à cette évolution dans le cadre de cette modification.

S'agissant de la commune de Landrecies, la suppression des OAP à la suite du reclassement en zone UB des deux sites de projets « afin de permettre la requalification de ces espaces plus aisément, sans être trop restrictif dans la vocation de ces espaces » mérite d'être mieux expliquée ou accompagnée.

En abandonnant le projet de localiser un équipement public sur le site de l'OAP « LAN06 », le terrain de plus de 20 000 m² devra intégrer une densité de 50 logements à l'hectare (application de l'OAP densité).

Pour rappel, ce site proche de la gare est considéré comme stratégique dans le PADD de votre PLUi. La mise en place d'une OAP sectorielle permettrait de garantir un parti d'aménagement qualitatif visant à répondre à l'ambition affichée de renforcement des pôles gare via un traitement particulier des gisements fonciers.

Plus encore, la suppression de l'OAP « LAN03 », consistant en l'aménagement du site même de la gare, est difficilement compréhensible au regard de l'importance qu'il revêt au sein de votre document. Vous avez, en effet, choisi d'inscrire l'aménagement de cette gare dans le PADD qui devait faciliter sa desserte (traversée des voies), la rendre visible et donner lieu à des actions de densification sur les délaissés aux abords notamment sur la place de la gare.

L'abandon pur et simple de l'OAP, qui visait à satisfaire ces projections, introduit une incohérence entre les pièces du PLUi.

S'agissant de la commune de Maresches, le classement d'une partie de la parcelle ZD 83 en zone Nt afin d'accueillir une aire de stationnement de camping-cars s'accompagne d'une modification du règlement de la zone Nt afin d'autoriser précisément les aires de camping-car, accompagnée de la suppression de la mention « *strictement lié aux campings existants à la date d'approbation du PLUi* ».

Cette dernière correction aurait pour effet malencontreux de permettre un développement de nouvelles activités non prévues initialement (création de nouveaux campings mais aussi d'aires de stationnement de camping-cars sur l'ensemble des zones identifiées du PLUi). Je vous invite à écarter ce risque en créant sur cet emplacement spécifique, ayant ici les caractéristiques d'une zone urbaine, un sous-secteur UCc qui limitera le stationnement à cette parcelle.

Enfin, je dois également vous alerter sur le risque juridique pesant sur divers points d'évolution de votre PLUi en raison de l'interaction entre plusieurs procédures en cours :

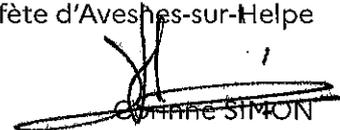
- par exemple, à Gommegnies, le classement ici en zone agricole des parcelles actuellement en zone UC fait écho à une modification simplifiée lancée le 02/02/2022, laquelle prévoit d'identifier les bâtiments agricoles comme pouvant changer de destination ;

- à Mecquignies , le reclassement en zone Nb de certaines parcelles via la présente modification et sur lesquelles on repère des bâtiments pour changement de destination dans la même modification simplifiée.

Les temporalités différentes et la possibilité toujours envisageable que certaines modifications ne puissent aboutir pourraient avoir des effets en cascade entre procédures. Il serait opportun de joindre les objets qui sont liés entre eux dans de mêmes procédures.

Je vous invite à procéder aux correctifs proposés pour garantir la sécurité juridique de votre document.

Pour le préfet et par délégation,
la sous-préfète d'Avesnes-sur-Helpe

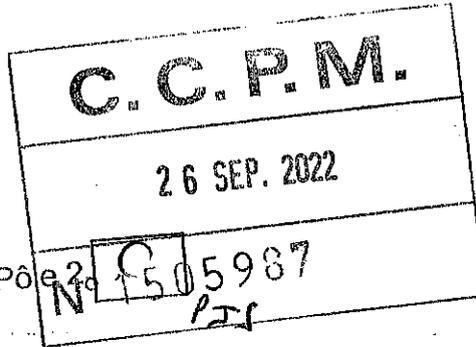


Corinne SIMON



**PRÉFET
DU NORD**

Liberté
Égalité
Fraternité



**Sous-préfecture
d'Avesnes-sur-Helpe**

Président

Pôle 2

DGS

Pôle 3

Avesnes-sur-Helpe, le

22 SEP. 2022

Direction départementale
des territoires et de la mer du Nord
Service territorial du Hautain
Affaire suivie par : David Thomas
Tél. : 03 27 56 40 50
david.thomas@nord.gouv.fr

Pôle 4

Le préfet du Nord

à

Monsieur le président
de la communauté de communes
du pays de Mormal

Objet : remarques de l'État sur la procédure de modification simplifiée n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du pays de Mormal

La communauté de communes du pays de Mormal a engagé le 1^{er} février 2022 une procédure de modification simplifiée de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) concernant la commune de Jenlain.

Conformément à l'article L 153-40 du code de l'urbanisme, le dossier de modification simplifiée a été transmis aux services de l'État. Je vous informe que sur la base de l'analyse suivante, ce dossier m'apparaît devoir faire l'objet d'un retrait.

La procédure concerne la correction d'une erreur matérielle, non prise en compte lors de l'élaboration du PLUi.

Aussi, la commune demande le classement en zone urbaine d'un terrain situé pourtant hors de l'enveloppe urbaine aux motifs, d'une part, de son classement en zone urbaine dans l'ancien document d'urbanisme de la commune (PLU) et, d'autre part, de sa qualité de réserve foncière pour des projets communaux.

Au préalable, je dois vous rappeler que le rapport de présentation doit être complété à l'occasion des évolutions du document d'urbanisme sur les points et sujets subissant les modifications.

S'agissant de la procédure, je souhaite vous rappeler que l'absence de prise en compte d'une demande communale est insuffisante pour fonder l'erreur matérielle. (CE 21 juillet 2021 n° 434130)

En effet, sur le fond, le classement en zone A de ce terrain est parfaitement justifié dans le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de votre PLUi.

Ainsi, le choix de l'écarter des gisements fonciers retenus pour la commune de Jenlain s'inscrit pleinement dans la volonté exprimée dans votre PLUi de limiter la consommation foncière et/ou de préserver les espaces agricoles et naturels, les besoins communaux (en logements, équipements...) étant entièrement satisfaits à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

12-14, rue Jean sans Peur - CS 20003 - 59 039 LILLE Cedex

Tél. : 03 20 30 59 59 - Fax : 03 20 57 08 02

Horaires d'ouverture et modalités d'accueil sur : www.nord.gouv.fr

Suivez-nous sur : facebook.com/prefetnord - twitter.com/prefet59 - linkedin.com/company/prefethdf

En conséquence, le maintien du classement en zone agricole de cette prairie située hors périmètre urbanisé apparaît cohérent, notamment au regard de l'activité agricole présente sur le site.

Compte tenu de ces éléments, j'émet un avis défavorable sur cette procédure.

Pour le préfet et par délégation,
la sous-préfète d'Avesnes-sur-Helpe



Corinne SIMON