

Réponse de la CCPM aux remarques et observations de la DDTM à la procédure de modification de droit commun, le 30/09/2022

Sur le nombre élevé de procédures engagées depuis l'approbation du PLUi en 2020

De manière générale les élus de la CCPM sont très attachés à ce que le PLUi puisse évoluer et qu'il soit un outil accompagnant les projets d'aménagement et d'urbanisme. Il est conçu comme un organisme vivant qui certes fixe un cadre réglementaire commun à l'ensemble des communes mais qui doit aussi présenter des éléments de souplesse afin de s'adapter en permanence aux réalités environnementales et économiques.

Le nombre élevé de procédures s'explique en premier lieu par le dynamisme du pays de Mormal, est en progression démographique constante, ce qui entraîne des tensions vives sur les marchés fonciers et immobiliers, ce que mesurent des indicateurs comme le nombre d'autorisations d'urbanisme ou les DIA dont le volume n'a jamais été aussi élevé depuis 2015, date de la création du service Urbanisme. La seconde raison tient dans la volonté des nouvelles équipes municipales installées en mars 2020 de corriger ou d'infléchir, parfois de façon notable les décisions prises antérieurement dans le cadre du PLUi.

La CCPM s'engage dès à présent au niveau du dossier d'enquête publique à l'ajout d'un tableau d'évolution des surfaces, notamment au niveau des comptes fonciers. Le rapport de présentation sera corrigé au besoin. La CCPM précise aussi que conformément au code de l'urbanisme, elle procédera en 2023 à l'évaluation triennale du PLUi, notamment en présentant les indicateurs de consommation d'espace depuis 2020.

Sur la suppression de l'OAP de Jenlain JEN 01

La proposition initiale de la commune consistant à supprimer l'OAP trouve sa raison d'être dans la volonté d'interdire la réalisation du projet d'habitat inscrit en couleur orange dans l'OAP JEN01 et en particulier le principe de bouclage de voirie prévu comme débouchant sur le sentier pédestre. La notice explicative telle qu'elle est rédigée dans le dossier a pu induire en erreur la compréhension de la volonté communale et intercommunale, c'est pourquoi elle fait l'objet d'un correctif dès à présent dans le dossier d'enquête publique. La volonté initiale était bien en supprimant l'OAP de supprimer le projet d'habitat, tout en conservant le site en zone urbaine afin d'autoriser des annexes ou extensions modérées pour les constructions existantes adjacentes.

Comme le PNRA et les services de l'Etat, la commune et la CCPM sont attachées à la dimension bocagère de cet espace, de ses paysages et ses protections réglementaires. C'est pourquoi il est décidé, de corriger cette OAP afin de supprimer le projet d'habitat et son principe de bouclage. La zone verte sera étendue à l'ensemble des parcelles concernées à l'exception d'une bande de 10 m à proximité des constructions existantes permettant leur extension modérée ou l'ajout d'annexes. A terme, dans le cadre d'une procédure de révision générale, cet espace a vocation à être reclassé en zone Nb.

Sur la suppression des OAP LAN03 et LAN06 sur Landrecies

Il est important de rappeler que les OAP sont des documents qui sont facultatifs en zone urbaine. Ils présentent une utilité en terme d'aménagement, car ils sont opposables aux tiers et donc à des investisseurs potentiels. Pour autant elles doivent être étudiées et éventuellement modifiées pour tenir compte de l'évolution des projets communaux et intercommunaux.

Dans le cas de l'OAP LAN03, proche de la gare, il est important de souligner qu'elle doit accompagner l'évolution du zonage qui prévoit un passage de zone UL à une zone UB, permettant justement de faciliter les possibilités de densification. Cette OAP prévoit de nombreux aménagements ou îlots en zone verte à préserver, qui ne semblent pas incompatibles avec la réalisation d'un projet d'habitat. C'est pourquoi, dès à présent au niveau du dossier d'enquête publique, la CCPM et la commune décident de maintenir cette OAP sectorielle, répondant ainsi à la demande des services de l'Etat et du PNRA. En tout état de cause une densité de 30 logements/ha sera mise en place.

Sur l'OAP LAN06 sur le site Desvres, la volonté initiale était la aussi d'être cohérent entre l'OAP et le zonage qui doit repasser d'une zone UL, qui offre peu de possibilités de reconversion, à une zone urbaine mixte (UB) dans l'immédiat. La réflexion vers un éventuel passage en zone UE à terme se poursuit.

L'OAP LAN06 actuelle définit une obligation de réalisation d'un plateau sportif qui est en totale incohérence avec la nouvelle volonté communale de retrouver la vocation économique originelle de ce site, en évitant de le restreindre à une destination industrielle exclusive mais au contraire de l'ouvrir sur de nouvelles possibilités de services et de commerces.

L'OAP LAN06 n'a un sens que si elle procède d'une réflexion étudiée, approfondie et surtout stabilisée permettant la définition d'un parti d'aménagement. Cela n'est pas le cas en l'espèce à l'heure actuelle. Ici il s'agit de prendre en compte un contexte marqué par l'incertitude sur le choix des options d'aménagement, ce qui est caractéristique des espaces en friche en voie de reconversion. Cette OAP sectorielle est donc supprimée. Par contre, l'OAP densité sera modifiée pour fixer une obligation de 30 logements/ha sur ce site. Il n'est pas interdit de penser qu'une OAP sectorielle puisse à nouveau être réintroduite à l'avenir sur le fondement d'un parti d'aménagement clair et définitif.

Sur la commune de Maresches

Le propriétaire de la parcelle ZD 83 a contacté la commune il y a quelques jours pour apporter les précisions suivantes :

Le propriétaire est un exploitant agricole en culture maraichère, qui souhaite se diversifier. C'est à ce titre qu'il demande la possibilité de créer une aire de stationnement pour camping-car, non pas en front à rue mais plutôt en fond de parcelle accolé à ses serres, sur la zone Ap actuelle.

La CCPM et la commune accèdent à sa demande. C'est pourquoi il est proposé dans le dossier d'enquête publique un correctif sur ce point : la zone Nt est retirée de la parcelle ZD 83, et le front à rue reste en zone urbaine. Le règlement écrit de la zone Nt n'est donc pas modifié. Par contre, il est proposé la création d'un sous-secteur de zone Ape permettant la création d'aires de stationnement pour camping-cars **uniquement dans le cadre d'un projet de diversification agricole.**

Sur l'interaction des procédures

La CCPM a conscience que le nombre de procédures représentatives des volontés des élus des 53 communes doit être étudié avec attention pour ne pas fragiliser juridiquement le document du PLUi par des interactions qui pourraient générer des problèmes de compréhension ou des inexactitudes.