

# Avis technique sur la modification de droit commun du PLUi de la CCPM

## Contexte de la consultation

Le président de la communauté de communes du Pays de Mormal a prescrit par arrêté n°3/2023 en date du 27/01/2023 et par arrêté modificatif n°15/2023 en date du 11/05/2023, une procédure de modification de droit commun du PLUi.

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, ce projet est soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées pour une durée de trois mois à compter de la réception du projet.

Le Syndicat Mixte du SCOT Sambre-Avesnois est une Personne Publique Associée à l'élaboration de l'ensemble des PLUi de l'arrondissement. La notification du dossier de modification de droit commun du PLUi a été reçu par courrier recommandé avec accusé de réception le **10 juin 2023**.

L'analyse de ce dossier, à l'appui d'une note technique et d'un support de présentation, est proposée aux membres de la commission « suivi des PLUi » par sollicitation courriel en date du 16/08/2023.

Ce dossier est soumis à délibération du conseil syndical le 4 septembre 2023.

Cette note vient compléter la délibération du 4 septembre 2023.

## Analyse du dossier

### Introduction

A la lecture de la notice explicative fournie par la collectivité, ces modifications, au nombre de 18, visent à :

- prendre en compte, majoritairement, des évolutions dans les projets qui avaient été esquissés lors de l'élaboration du PLUi ;
- prendre en compte de nouveaux projets ;
- enrichir le dossier ;
- et corriger certaines erreurs matérielles.

Ce dossier de modification du PLUi de la CCPM vise à apporter des modifications sur les communes de La Longueville, Fontaine-Au-Bois, Gussignies, Jenlain, Wagnies le Grand, Wagnies le Petit, Landrecies, Bettlechies, Taisnières sur Hon, Poix du Nord et Salesches.

La modification concerne les pièces règlementaires du PLUi à savoir le règlement écrit, le règlement graphique (zonage) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Le rapport de présentation est modifié en conséquence, et notamment la partie « Justifications des choix » (cf. partie « C » de la notice)

La notice explicative analyse explicitement le rapport de compatibilité avec le SCOT Sambre-Avesnois (partie « D » de la notice).

## Objets de la modification

### La correction d'erreurs matérielles et l'enrichissement du dossier de PLUi

Les éléments visant à enrichir le dossier et corriger certaines erreurs matérielles ne font pas l'objet de remarque de la part du Syndicat Mixte :

- Modifications du zonage (erreurs matérielles) :
  - o sur la commune de La Longueville (modification n°1, page 12 de la notice) ;
  - o sur la commune de Wargnies le Petit (modification n°6, page 31 de la notice) ;
- Identification de mares sur la commune de Fontaine-au-bois (modification n°2, page 14 de la notice) ;
- Modification du zonage sur la commune de Landrecies : création d'une zone UAa permettant d'interdire l'installation de logements en rez-de-chaussée et de conserver ainsi les cellules commerciales existantes (modification n°12, page 55 de la notice). Cette modification concourt à l'orientation du SCoT visant à redéployer le commerce en centre-ville.

### La prise en compte de nouveaux projets

#### *Extension de la Brasserie Duyck à Jenlain*

La procédure de modification vise par ailleurs à permettre l'extension de la Brasserie Duyck sur la commune de Jenlain (modification n°4, page 18 de la notice).

Elle propose ainsi d'agrandir la zone UE (zone économique) sur le site et à créer un sous-secteur UE1 permettant l'implantation des nouvelles constructions en limites séparatives.

L'extension de cette entreprise est prévue en zone urbanisée et est, à ce titre, conforme aux objectifs inscrits dans le Document d'Orientations et d'Objectifs de SCOT visant à « gérer l'espace de manière économe » et à « utiliser prioritairement les espaces déjà considérés comme artificialisés ».

L'implantation rendue possible en limites séparatives incite par ailleurs à la possible densification de l'espace.

**Des principes d'intégration paysagère des nouveaux bâtiments au sein du tissu urbanisé pavillonnaire mériteraient cependant d'être intégrés au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation à créer.** Ceci permettrait par ailleurs de prendre en compte la demande de la commune de Jenlain qui souhaite trouver un équilibre entre le développement économique induit par l'extension de l'entreprise et la préservation du cadre de vie des riverains (cf. arrêté n°15/2023 modificatif de l'arrêté 03/2023 annexé à la notice explicative). Ces principes devront questionner la hauteur des bâtiments nouvellement construits, l'impact des ombres portées sur le tissu existant, la gestion des eaux pluviales.

#### *Projet de parc photovoltaïque à Landrecies*

La procédure de modification vise à favoriser le développement des énergies renouvelables et notamment à permettre l'implantation d'un parc photovoltaïque sur la commune de Landrecies en créant un secteur UEp à proximité de la déchèterie (modification n°9, page 43 de la notice).

La zone est considérée comme naturelle et agricole dans la base de données régionale d'occupation du sol. **Le Syndicat Mixte du SCoT demande à la CCPM de justifier ce choix d'implantation afin de ne pas reporter l'usage initialement prévu sur ce site (implantation économique) sur d'autres terres agricoles et naturelles.** En effet, le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT précise que les collectivités veilleront à ne pas favoriser l'implantation des centrales solaires au sol au détriment des terres agricoles et que seront préférées des installations sur les toits, sur les friches industrielles ou sur des terrains déjà artificialisés (page 72 du Document d'Orientations et d'Objectifs). Des compléments d'information sur la nature du projet sont attendus afin de vérifier notamment la compatibilité avec le maintien de l'activité agricole sur le territoire.

### La prise en compte d'évolutions de projets

#### *Suppression d'emplacements réservés*

La procédure de modification vise à supprimer 5 emplacements réservés sur les communes de Gussignies (modification n°3, page 17 de la notice), Landrecies (modification n°13, page 57 de la

notice), Taisnières-sur-Hon (modification n°15, page 61 de la notice), Poix-du-Nord (modification n°16, page 63 de la notice) et Salesches (modification n°17, page 65 de la notice). Par envoi complémentaire reçu au syndicat mixte du SCOT le 13 juillet, le président de la CCPM a par ailleurs adressé en tant que la liste des emplacements réservés avec les éléments modifiés. La suppression de ces emplacements réservés ne fait pas l'objet de remarque de la part du Syndicat Mixte.

#### *Clôture de la procédure de la ZAC des Artisans*

La procédure de modification vise à prendre en compte la clôture de la procédure de ZAC (zone d'aménagement concertée) sur la zone d'activités économiques de la ZAC des Artisans sur les communes de Jenlain et de Wagnies-le-Grand (modification n°5, page 23 de la notice). Le zonage « UEz », qui était dédié spécifiquement à cette zone, est donc supprimé au profit d'une zone UE classique. Cette modification ne fait l'objet de remarque de la part du Syndicat Mixte.

#### *Modification d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la commune de Bettrechies*

Cette modification (modification n°14, page 59 de la notice) d'Orientation d'Aménagement et de Programmation ne fait pas l'objet de remarque de la part du Syndicat Mixte du SCoT.

Elle vise à permettre le projet d'extension du cimetière et de création d'un équipement public sportif avec parking.

#### *Modification sur les secteurs de projets de la commune de Landrecies*

Les autres objets de cette procédure de modification concernent exclusivement la commune de Landrecies.

Un projet de création d'un espace de stationnement et d'un espace vert sur la friche ANTAR (modification n°8, page 39 de la notice) et la création d'une résidence pour personnes âgées en centre-bourg (modification n°7, page 33 de la notice) ont des impacts sur les secteurs de projets à vocation habitat de la commune.

Par ailleurs, la commune souhaite modifier le périmètre de la zone 1AUp située sur la rue d'Happegarbes (modifications n°10 et 11, pages 47 et 50 de la notice).

A ce titre :

- La vocation du secteur « Rue de la folie » (dit LAN04) est modifiée afin d'intégrer un projet de logements, en lien et place de la résidence pour personnes âgées. Une densité de 30 logements par hectare est imposée sur ce secteur.  
En conséquence, la surface de la zone de projet entre la rue de la Folie et la Route de Guise (dit LAN01) est réduite d'un hectare afin que la modification précédente n'impacte pas la production de logements et le compte foncier de la commune.
- Le site de la friche ANTAR (anciennement LAN04) n'est plus soumis à des obligations de densification.  
En conséquence, la densité du site de projet « Place de la gare » est augmentée afin de garantir une densité globale sur la commune et une production de logement équivalente.

Si l'intégration de ces nouveaux projets ne remet pas en cause la production de logements sur la commune ainsi que la densité globale des opérations, le syndicat mixte du SCOT émet les remarques suivantes :

- Si l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Densité » fait apparaître un objectif de 45 logements par hectares sur la zone UB « Place de la Gare (LAN03), l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle ne prévoit pas une identification de secteur relatif à l'implantation d'habitat. Le secteur est entièrement couvert par la création d'un espace de stationnement, d'un parvis et d'aménagements de jardins familiaux (page 53 de la notice). **Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation doit être complétée afin de pouvoir s'assurer de la faisabilité opérationnelle de cette opération, à la localisation et à la densité stratégiques.**

- L'actualisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la zone de projet entre la rue de la Folie et la Route de Guise (LAN01), conformément à la modification du périmètre de la zone à urbaniser (modification n°7, page 37 de la notice) a eu pour effet de supprimer l'information précisant que la zone est réglementée par l'Orientation d'Aménagement et Programmation « Densité ». **Cette information doit être réintégrée au schéma d'aménagement.**

## Conclusion

Cette procédure de modification ne remet pas en cause les principes de comptabilité avec le SCoT.

**Cependant, un certain nombre de remarques exprimées par le Syndicat Mixte sont à prendre en compte.**

1. Des principes d'intégration des nouveaux bâtiments au sein du tissu urbanisé pavillonnaire mériteraient d'être intégrés au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation à créer sur le secteur de la Brasserie à Jenlain. Ces principes devront questionner la hauteur des bâtiments nouvellement construits, l'impact des ombres portées sur le tissu existant, la gestion des eaux pluviales.
2. Le Syndicat Mixte du SCoT demande à la CCPM de justifier le choix d'implantation d'un parc photovoltaïque sur la commune de Landrecies afin de ne pas reporter l'usage initialement prévu sur ce site (implantation économique) sur d'autres terres agricoles et naturelles. Des compléments d'information sur la nature du projet sont attendus afin de vérifier notamment la compatibilité avec le maintien de l'activité agricole sur le territoire.
3. L'information relative à l'OAP Densité doit être réintégrée au schéma d'aménagement de l'opération « LAN01 » à Landrecies.
4. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « LAN03 » à Landrecies doit être complétée afin de pouvoir s'assurer de la faisabilité opérationnelle de l'opération, à la localisation et à la densité stratégiques (45 logements par hectare).