



URBYCOM



Déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du PLUi de l'Hesdinois

Notice de mise en compatibilité du PLUi de l'Hesdinois

Procédure approuvée le :

30 mai 2024

Sommaire

<i>Sommaire</i>	2
I. Introduction	3
II. Cadre législatif.....	4
III. Modifications apportées aux pièces du Plan Local d'Urbanisme	7
1. Le plan de zonage de Grigny.....	7
2. Compatibilité avec le règlement de la zone 1AUe	8
3. Elaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation	9
4. Modification du règlement.....	11
IV. Conclusion	11

I. Introduction

Le Conseil Communautaire de l'ex CCH (Communauté de Communes de l'Hesdinois), a prescrit le 25 octobre 2012 l'élaboration d'un Plan local d'Urbanisme Intercommunal, dont le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a fait l'objet d'un débat le 18 décembre 2013. Le PLUi de l'Hesdinois est exécutoire depuis le 5 mai 2016.

Au 1er janvier 2014, la Communauté de Communes de l'Hesdinois a fusionné avec la Communauté de Communes Canche-Ternoise et la Communauté de Communes Canche-Val d'Authie, entraînant la création d'un nouvel EPCI, la Communauté de Communes des 7 Vallées.

Cette intercommunalité est située dans le département du Pas-de-Calais et dans l'arrondissement de Montreuil. Elle regroupe 69 communes, pour une population de 29 764 habitants en 2016.

À la suite de la fusion, plusieurs documents d'urbanisme recouvrent désormais le territoire :

- Le PLUi Canche-Ternoise, qui recouvre un périmètre de 18 communes,
- Le PLU de Campagne-les-Hesdin,
- Le PLU de Buire-le-Sec,
- Le PLU de Beaurainville,
- Les cartes communales d'Aix-en-Issart, Boubers-lès-Hesmond, Brimeux, Douriez, Hesmond, Lespinoy, Loison-sur-Créquoise, Marenla, Marles-sur-Canche, Saint-Denœux, Saint-Rémy-au-Bois, Boisjean, Offin, Marant.
- Le PLUi de l'Hesdinois, qui recouvre un périmètre de 27 communes.

Un PLUi est en cours d'élaboration sur l'ensemble des communes.

C'est le PLUi de l'Hesdinois qui fait l'objet de la présente procédure de déclaration de projet entraînant mise en compatibilité. Elle porte plus spécifiquement sur la commune de Grigny. Initialement, deux zones de développement étaient également prévues sur Le Parcq, mais elles ont été abandonnées à la suite de la consultation des personnes publiques associées et de la procédure de dérogation limitée. Ce point est explicité dans l'évaluation environnementale de la présente procédure.

A l'occasion de cette déclaration de projet, un diagnostic foncier sur les zones économiques a été réalisé et a démontré que 26,33 ha pour le développement économique ont été consommés ces 10 dernières années sur le territoire du PLUi de l'Hesdinois. Celui-ci a également révélé la présence de 28,74 ha disponibles sur les zones économiques du territoire. Cependant, ce chiffre n'est que le résultat de petites surfaces accumulées, comme nous allons le voir ci-dessous, et ces surfaces ne permettent pas d'aboutir au projet souhaité.

II. Cadre législatif

Selon l'article L.153-54 du Code de l'Urbanisme, lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement présente un caractère d'intérêt général et nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme (PLU), celui-ci peut faire l'objet d'une **déclaration de projet d'intérêt général**.

La **déclaration de projet d'intérêt général** permet de mettre en compatibilité le document d'urbanisme avec le projet et non l'inverse. Cependant, cela nécessite de démontrer le caractère d'intérêt général du projet.

La loi du 1er août 2003 a entendu permettre "aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement, notamment des opérations de rénovation urbaine, de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme (PLU), lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération". La finalité première de cette procédure, régie par l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, est donc la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme.

La déclaration de projet relevant du code de l'urbanisme était initialement réservée aux collectivités territoriales, avant d'être étendue à l'Etat et à ses établissements publics par la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement. La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et son décret d'application ont quant à eux élargi le recours à l'article L. 300-6 aux programmes de construction. Enfin, la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a encore étendu les possibilités offertes par la déclaration de projet lorsqu'elle est mise en œuvre par l'Etat, celui-ci pouvant désormais procéder en même temps qu'à la mise en compatibilité du PLU, aux "adaptations nécessaires" d'autres documents d'urbanisme et plans/programmes.

Il est nécessaire d'établir un bilan coût/avantage pour justifier l'intérêt général du projet. La jurisprudence soumet logiquement ce bilan au même contrôle de proportionnalité qu'en matière de déclaration d'utilité publique (CE, 23 oct. 2013, DROIT ADMINISTRATIF - REVUE MENSUELLE LEXISNEXIS JURISCLASSEUR - JUILLET 2015 34 Fiche pratique n° 350077, Commune Crolles. – CAA Bordeaux, 10 juin 2010, n° 09BX00943 : JurisData n° 2010-009019).

- **Procédure**

Selon l'article **R.153-15 du code de l'Urbanisme** : « *Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :*

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par

une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction. ».

C'est le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire qui mène la procédure de mise en compatibilité. C'est-à-dire que l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

Une fois le dossier constitué, une réunion d'examen conjoint doit avoir lieu. L'objectif est de présenter le dossier aux personnes publiques associées (mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme) et présenter les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLUi avec la déclaration de projet (cf : article L.153-54 2° du code de l'urbanisme). A l'issue de cette réunion, un procès-verbal devra être établi, et joint au dossier d'enquête publique.

Une **enquête publique** sera alors réalisée. **L'enquête publique portera à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la modification nécessaire des documents d'urbanisme** (cf : article L.153-54 1° du code de l'urbanisme).

Ensuite, selon l'article L.153-57 du code de l'urbanisme, **à l'issue de l'enquête publique, la collectivité compétente décide la mise en compatibilité du plan. La proposition de mise en compatibilité** du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête **est approuvée par délibération du conseil communautaire.**

- **Composition du dossier de déclaration de projet**

Le dossier comporte **les motifs et considérations justifiant l'intérêt général du projet** (objet de la présente notice), **le dossier de mise en compatibilité ainsi que les pièces du document d'urbanisme modifiées**, en l'espèce le plan de zonage de la commune de Grigny et Le Parcq, ainsi que le règlement.

En outre, le dossier comporte également une évaluation environnementale. En effet, le PLUi de l'Hesdinois était lui-même soumis à une évaluation environnementale, du fait de la présence d'une zone Natura 2000 dans son périmètre, le « Marais de la Grenouillère », sur laquelle une espèce d'intérêt communautaire est identifiée, le Vertigo de Desmoulins, un très petit escargot des milieux humides calcaires, protégé à l'échelle européenne.

L'article R.122-17 du code de l'Environnement, issu du décret n°2021-1000 du 30 juillet 2021, énumère les plans et programme devant faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Il précise ainsi que :

« Lorsqu'elle est prévue par la législation ou la réglementation applicable, la révision d'un plan, schéma, programme ou document de planification mentionné au II fait l'objet d'une nouvelle évaluation après un examen au cas par cas.

VI. – Sauf disposition particulière, les autres modifications d'un plan, schéma, programme ou document de planification mentionné au I ou au II ne font l'objet d'une évaluation environnementale qu'après un examen au cas par cas qui détermine, le cas échéant, si l'évaluation environnementale initiale doit être actualisée ou si une nouvelle évaluation environnementale est requise. ».

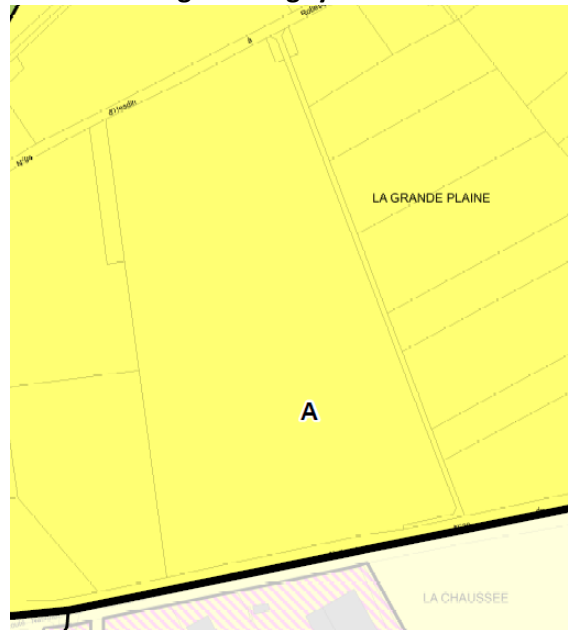
À la suite de cette réforme réglementaire, la présente procédure pouvait donc faire l'objet d'un examen au cas par cas. Néanmoins, au vu des enjeux présents sur le site, une évaluation environnementale a été réalisée de fait.

III. Modifications apportées aux pièces du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

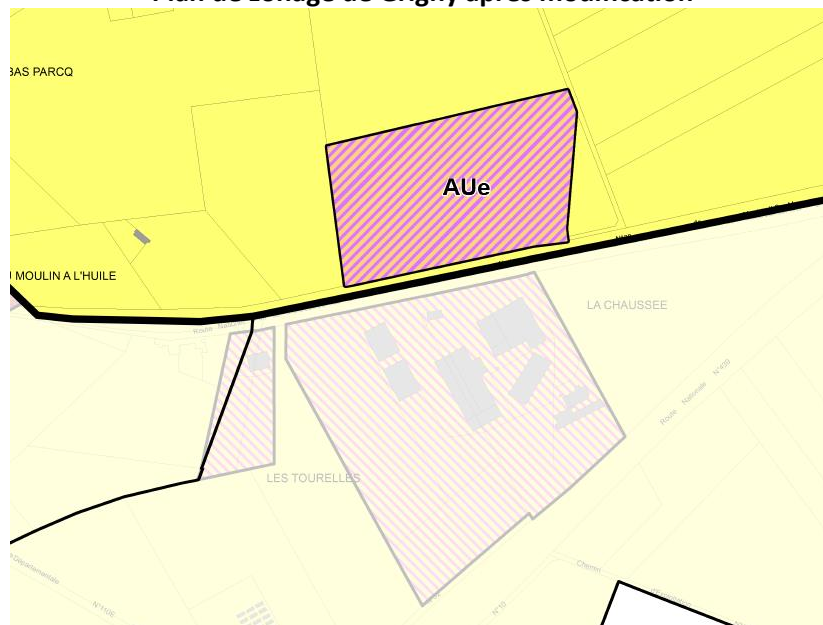
1. *Le plan de zonage de Grigny*

Il est proposé de classer la zone de projet en 1AUE, celle-ci ne présentant pas les caractéristiques d'un STECAL (plus de 5 ha, donc emprise non limitée).

Plan de zonage de Grigny avant modification



Plan de zonage de Grigny après modification



2. *Compatibilité avec le règlement de la zone 1AUe*

La zone 1AUe a pour vocation principale l'accueil des activités économique secondaires et tertiaires, d'artisanat, de services, unités relais, pépinières d'entreprises.

Le principe est, qu'en zone 1AUe, toutes les constructions sont autorisées à l'exception de celles énumérées à l'article 1, et celles acceptées sous conditions à l'article 2.

Sont interdits en zone 1AUe (article AUe1 du règlement) :

Dans toute la zone :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles précisées à l'article AUe-2 ;
- Les aires de camping et de caravanning ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes ou mobil-home ;
- La construction de bâtiments à vocation agricole ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ou de déchets de toute nature ainsi que les entreprises de cassage de voitures ;
- Toute décharge de déchets industriels ou domestiques ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

Sont soumis à conditions spéciales en zone AUe (article AUe2 du règlement) :

- Les installations à usage d'activités industrielles sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux ;
- Les dépôts uniquement liés à l'activité sur la zone ;
- Les exhaussements et affouillements de sols lorsqu'ils sont nécessaires pour la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés.

Le projet est donc compatible avec les constructions et installations autorisées dans la zone 1AUe.

3. Elaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le classement en zone 1AUE exige l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, comme l'indique le code de l'Urbanisme dans son article R.151-20 :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

Voici l'OAP proposée sur le site de projet :



L'OAP comprend également une partie rédigée, qui traite de plusieurs thèmes :

- Déplacements,
- Intégration architecturale et urbaine,
- Intégration paysagère et environnementale.

Un échéancier (aménagement autorisé à partir de 2025) a été instauré à la suite de l'enquête publique.

Voici les objectifs, regroupés par thème, qui devront être poursuivis :

Paysage et Environnement

- *Objectif d'intégration à l'environnement.
- *Objectif de gestion d'éventuelles nuisances.
- *Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères variées selon l'enjeu.
- *Objectif de préservation et de valorisation des ressources et composantes naturelles.
- *Objectif de traitement qualitatif de la façade de la RD349, d'intégration et de qualité.
- *Objectif de maintien de vues valorisantes vers les espaces agricoles et boisés.
- *Objectif d'adaptation des espaces de stationnement aux enjeux hydrauliques.
- *Objectif de prise en compte du fonctionnement hydraulique et d'adaptation du projet à ce dernier via la création d'espace de gestion des eaux.
- *Objectif de prise en compte de la topographie.
- *Objectif de limitation de l'imperméabilisation des sols.
- *Objectif de traitement qualitatif des espaces de stationnement.

Urbain

- *Objectif de développement de l'activité économique et de la création d'emploi.
- *Objectif de mise en valeur de l'entrée de ville afin de proposer un cadre de vie agréable aux usagers.
- *Objectif de valorisation de la zone de projet.
- *Objectif d'intégration architecturale.
- *Objectif de création de reculs d'implantation des constructions par rapport à la RD 349 afin de limiter les nuisances liées à l'axe de circulation.
- *Objectif d'intégration des espaces de stationnement.
- *Objectif de limitation des nuisances routières via l'implantation de bandes paysagères en bordure des infrastructures.
- *Objectif d'implantation adaptée des bâtis en fonction de la topographie.

Déplacements

- *Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.
- *Objectif de sécurisation du site actuel de Blanchard en cœur de village.
- *Objectif de mise en place d'une desserte routière et douce sécurisée.
- *Objectif de prise en compte des futurs projets routiers.

4. *Modification du règlement*

Une première modification porte sur le caractère de la zone.

Il est ainsi indiqué :

Il s'agit de zone à caractère naturel ou zone de renouvellement urbain destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Elle est destinée à accueillir des activités économiques secondaires et tertiaires, d'artisanat, de services, unités relais, pépinières d'entreprises avec l'ambition d'offrir un cadre de vie de très grande qualité. Elle concerne les communes de St-Austreberthe et Marconne.

La modification porterait sur l'ajout, à la dernière phrase du paragraphe précité : « Elle concerne les communes de St-Austreberthe et Marconne, ainsi que **Grigny**.

IV. Conclusion

La mise en compatibilité du PLUi nécessite une modification du plan de zonage de la commune de Grigny, ainsi que l'ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, le site étant classé en 1AUE. Le règlement est également modifié à la marge.