



Département du Nord  
Arrondissement de Valenciennes

## COMMUNE DE ST AMAND-LES-EAUX

### Certificat d'Urbanisme d'Information

*Délivré par le Maire au nom de la commune*

#### Description de la demande

<b>N°</b>	<b>CU 059526 21 E0309</b>
<b>Par</b>	Cabinet PAILLARD représentée par Monsieur PAILLARD Hervé
<b>Demeurant</b>	64 Boulevard de Charonne 75020 PARIS
<b>Présentée le</b>	30/11/2021
<b>Sur un terrain sis</b>	1281 RUE HENRI DURRE, 59230 ST AMAND-LES-EAUX
<b>Parcelle</b>	AV224, AV180
<b>Surface</b>	299,00 m <sup>2</sup>

### LE MAIRE DE ST AMAND-LES-EAUX,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 18/01/2021, modifié le 03/11/2021,

Vu le Plan de Secteur Réglementaire n° 6 de la Commune de SAINT-AMAND-LES-EAUX,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application des articles L 410-1, R 410-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations applicables,

## CERTIFIE

### Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 à 5 du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

### Article 2

Le terrain est soumis au(x) disposition(s) d'urbanisme et zonage(s) suivant(s) :

- UA=zone correspondant au centre-ville historique et ses environs immédiats

*Ces dispositions figurent dans le règlement de la zone joint au certificat.*

### Article 3

Limitations administratives au droit de propriété :

- Le terrain est grevé des servitudes et obligations diverses suivantes :

SERVITUDES		
Type de servitude	Servitude	Commentaires
SUP	VB	Secteur voies bruyantes

OBLIGATIONS DIVERSES		
Type de périmètre	Périmètre	Commentaires
OD	Aléa remontée de nappe	Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
OD	Aléa remontée de nappe	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
OD	Aléa retrait gonflement argile	Faible
OD	Aléa retrait gonflement argile	Moyen
OD	Aléa sismique	Modéré
OD	Zonage archéologique	3 : Seuil = 500 m2

### Article 4

- Droit de préemption :

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un Droit de Préemption Urbain établi par délibération du Conseil Communautaire en date du 18/01/2021 au bénéfice de la commune en tant que délégataire ou au bénéfice de la Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut en tant que titulaire.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. En cas d'absence de déclaration, la vente est susceptible d'être annulée.

### Article 5

Régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain (Articles L 331-1 et suivants et L 332-6 et suivants du Code de l'Urbanisme) :

#### TAXES

Les contributions cochées ci-dessous seront prescrites, selon le cas par le permis de construire, le permis d'aménager, les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable (articles L 332-28 du Code de l'Urbanisme).

- Taxe d'aménagement communale : 3,5%
- Taxe d'aménagement départemental : 1,45%
- Redevance d'archéologie préventive : 0,40 % (lorsque des fouilles sont prescrites en application de l'article 2 de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

#### PARTICIPATIONS

Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites (article L 332-28 du Code de l'Urbanisme) : par le permis de construire, le permis d'aménager ou les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable.

**Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :**

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8 du Code de l'Urbanisme)

**Participations préalablement instaurées par délibération :**

- Participation au Projet Urbain Partenarial (article L 332-11.3 du Code de l'Urbanisme)  
 Participation pour la réalisation de ZAC (article L 311-4 du Code de l'Urbanisme)  
 Participation pour voiries et réseaux (article L 332-6-1-2<sup>ème</sup> -d) instaurée par délibération du Conseil Municipal du

**Article 6**

Le présent Certificat d'Urbanisme ne vaut pas autorisation de construire. Toute construction fera l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager ou de déclaration préalable.

Les raccordements aux réseaux publics ou privés (eau potable et électricité BT) sont à la charge du constructeur.

Fait à ST AMAND-LES-EAUX

Le 13 Décembre 2021



Pour Le Maire,  
Par Délégation,  
L'Adjoint Délégué,

Patrick DUFOUR



*Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R 410-19 du Code de l'Urbanisme).*

---

#### **DURÉE DE VALIDITÉ**

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de **dix huit mois** à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

#### **ATTENTION**

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

---

#### **DIVISION DE TERRAIN**

Constitue un lotissement, la division foncière en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à la construction. (L442-1 du Code de l'Urbanisme).

Cette division est soumise à procédure de permis d'aménager ou de déclaration de travaux (R-442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

---

#### **PROLONGATION DE VALIDITÉ**

Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

---

#### **DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS**

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **DEUX MOIS** à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).

Commune de **SAINT AMAND LES EAUX** (Département du **NORD**)

Adresse : **1281 rue Henri Durre, Moulin des Loups**

Cadastre : Section AV n°224 et 180

Contenance cadastrale : 299 m<sup>2</sup>

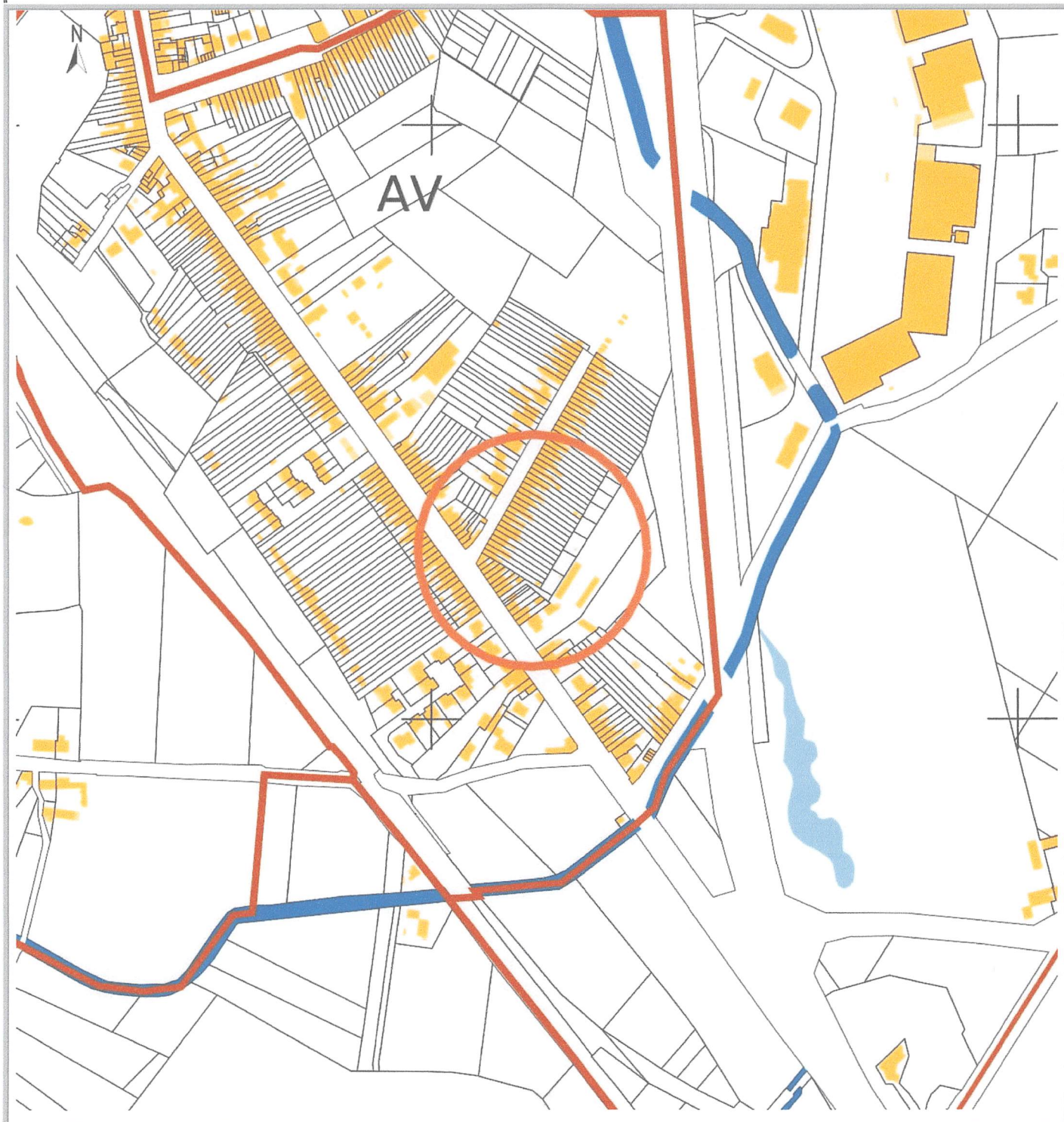
Dossier n°210583

**PLAN DE SITUATION**

ECHELLE 1/5000

PROPRIETAIRE(S): M. Romain Michel RICARD et Mme Virginie Marie WINTER

## EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



Commune de **SAINT AMAND LES EAUX** (Département du **NORD**)

Adresse : **1281 rue Henri Durre, Moulin des Loups**

Cadastre : Section AV n°224 et 180

Contenance cadastrale : 299 m<sup>2</sup>

Dossier n°210583

**PLAN DE MASSE**

ECHELLE 1/1000

PROPRIETAIRE(S): M. Romain Michel RICARD et Mme Virginie Marie WINTER

## EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



**SERVICE URBANISME**

**Réf.** : C. LAHONTA

**REF.** : 210583 – Procédure pour vente par adjudication au TGI

**CERTIFICAT DE NUMEROTATION**

Je soussigné, Alain BOCQUET, Maire de la Ville de Saint-Amand-les-Eaux, certifie :

- Que l'immeuble suivant sis à Saint-Amand-Les-Eaux
  - cadastré section AV n°224 est répertorié à la voirie de la Commune sous le n°1281 Rue Henri Durre.

Ce certificat est délivré à la demande de Monsieur Hervé PAILLARD, Cabinet PAILLARD, pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Saint-Amand-les-Eaux, le 13 Décembre 2021



Pour Le Maire,  
Par Délégation,  
L'Adjoint Délégué,

  
Patrick DUFOUR



Direction générale des finances publiques  
Cellule d'assistance du SPDC  
Tél : 0809 400 190  
(prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)  
du lundi au vendredi  
de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr



N° de dossier

### Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 06/12/2021  
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : SCE DEPT DES IMPOTS FONCIERS DU NORD - LILLE

SF2106096322

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 059				Commune : 526 ST AMAND-LES-EAUX						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
AV	0180			MOULIN DES LOUPS	0ha02a40ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE



Direction générale des finances publiques  
Cellule d'assistance du SPDC  
Tél : 0809 400 190  
(prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)  
du lundi au vendredi  
de 8h00 à 18h00



N° de dossier

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr

### Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 06/12/2021  
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : SCE DEPT DES IMPOTS FONCIERS DU NORD - LILLE

SF2106096271

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 059				Commune : 526 ST AMAND-LES-EAUX						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
AV	0224			1281 RUE HENRI DURRE	0ha00a59ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

La zone UA regroupe le centre historique avec les principaux axes commerçants et les premiers quartiers d'extensions anciennes.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- Un sous-secteur **UAi**, correspondant à des espaces susceptibles d'être inondés et dans lequel des dispositions particulières s'appliquent pour prendre en compte ce risque.
- Un sous-secteur **UAr**, qui correspond au site de « La Résidence Paul Manouvrier », site stratégique de renouvellement urbain et dans lequel des dispositions particulières s'appliquent. Ce sous-secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP-P) intégrée dans la pièce n° 3-B, dont les orientations sont à prendre en compte.

Dans la zone UA, des linéaires de protection du commerce et de l'artisanat ont été définis sur certains secteurs. Ils figurent au document graphique pièce n° 4.B.1 « Plan de zonage », suivant légende.

La zone UA est concernée par les prescriptions du SCoT relatives aux espaces compris dans les Disques de Valorisation des Axes de Transports en commun (DIVAT) identifiés au document graphique n°4.B.1. « Plan de zonage », il est exigé, pour tous les projets de construction un ratio maximum de construction égale à 0,8 m<sup>2</sup> de surface de plancher par m<sup>2</sup> de superficie de l'unité foncière.

La zone UA comprend des éléments ou ensembles bâtis ainsi que des éléments et espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, auxquelles s'appliquent des règles spécifiques visant à préserver et valoriser les éléments architecturaux, urbains ou paysagers qui sont décrits dans le Cahier du Patrimoine protégé, annexé au règlement (pièce n°4.C.2). Ces éléments, figurent au document graphique n°4.C.1 « Plan de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysage ».

## SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont admises les destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans le tableau ci-dessous :

Destinations et sous-destinations	ZONE UA Sont admises les destinations et sous destinations cochées « X » <sup>1</sup>
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</b>	
Exploitation Agricole	
Exploitation Forestière	
<b>HABITATION</b>	
Logement	X
Hébergement	X
<b>COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE</b>	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Bureau et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
Etablissements d'enseignement, de santé, d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRE</b>	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X

### Article UA-1 : les usages, affectations de sols et constructions interdites

#### Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitations agricoles ou forestières ;
- Les constructions à destination d'industrie ;
- Les constructions à destination d'entrepôt ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes ;
- La création de terrains de campings et caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs visées par le code de l'urbanisme ainsi que les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanente ou temporaire ;
- Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés par le code de l'urbanisme ;

<sup>1</sup> La destination est cochée lorsque toutes les sous-destinations relatives à cette destination sont admises

- Les constructions de plus de 3 garages groupés non liées à une opération groupée d'habitat ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les dépôts de matériaux, de véhicules hors d'usage ou de déchets de toute nature ainsi que les entreprises de revalorisation et recyclage de ces produits ;
- Toute décharge de déchets industriels ou domestiques ;
- Toute construction ou installations dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme figurant au document graphique n°4.C.1 « PPPAUP », autres que celles admises ci-après à l'article UA-2 ;
- Dans le périmètre assujéti à un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global conformément à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, tel que figuré au document graphique pièce n°4.B.1 « Plan de zonage », toutes les constructions et installations autres que celles admises ci-après à l'article UA-2 sont interdites.

#### En sus dans le secteur UAi,

- Sont interdits la création de sous-sols, de caves ou garages enterrées pour les constructions nouvelles.

### Article UA-2 : les types d'activités et les constructions admises sous conditions

#### Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être indispensables pour la réalisation des types d'occupation du sol autorisés, ou d'être liés à des travaux hydrauliques, ou destinés à la gestion ou l'amélioration de la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes, ni émanations nocives, malodorantes ou génératrices de bruit qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans dès lorsqu'il a été régulièrement édifié et sous réserve qu'aucun plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement ;
- Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, alors même que ces constructions ne respectent pas les articles UA-6, UA-7, UA-8 et UA-10 sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs (CINASPIC) liées à la voirie, aux cheminements piétons, cyclistes, équestres..., aux réseaux d'approvisionnement et de distribution d'eau, d'énergie, de téléphonie et de communications numériques, à la gestion des eaux pluviales et usées, ainsi que la prévention des risques, dès lors qu'elles ne viennent pas compromettre l'aménagement futur de la zone ;
- Dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme figurant au document graphique n°4.C.1 « PPPAUP », les travaux et installations d'infrastructure de réseaux nécessaires au bon fonctionnement de la zone sous réserve qu'ils ne créent pas de constructions.
- Les groupes de garage individuel à condition qu'ils soient constitués au maximum de 10 boxes.
- Sur les linéaires ou secteurs de protection du commerce et de l'artisanat repérés au document graphique n°4.B.1 « Plan de zonage », au moins 50 % du rez-de-chaussée des nouvelles constructions, situé en façade à rue devra comporter des locaux destinés au commerce, service ou à l'artisanat.

- Sur les linéaires ou secteurs de protection du commerce et de l'artisanat repérés au document graphique n°4.B.1 « Plan de zonage », pour les constructions existantes, le changement de destination des surfaces existantes affectées au commerce, service ou à l'artisanat à l'approbation du PLUi est admis s'il répond à la règle fixée pour les constructions nouvelles ci-dessus.

### **Article UA-3 : Les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle**

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **2.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

### **Article UA-4 : Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques**

#### ***Dispositions générales***

L'implantation de tout ou partie de la façade avant ou du pignon des constructions devra se faire :

- Soit à l'alignement ;
- Soit avec un retrait qui ne pourra être inférieur à 6 mètres.

Dans tous les cas, tout ou partie de la façade avant ou pignon de la construction principale à usage d'habitation doit être implantée dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement de la voie publique ou privée ou de la limite d'emprise publique.

Lorsque la construction n'est qu'en partie implantée à l'alignement, une continuité visuelle de l'alignement devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale ou végétale dont les caractéristiques sont développées au « 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » à l'article UA-9.

#### ***Dispositions particulières***

Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

Les dispositions de l'article UA-4 ne s'appliquent pas aux CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

Lorsque la construction à édifier s'implante entre un bâtiment implanté à l'alignement et un bâtiment implanté en retrait ou entre deux bâtiments en retrait, il pourra être exigé une implantation en continuité de l'un ou l'autre des bâtiments ou avec un retrait moyen calculé à partir du retrait le plus important.

**Dans le sous-secteur UAr,**

L'implantation des constructions est imposée à l'alignement de l'Avenue du Clos.

## **Article UA-5 : Implantation vis-à-vis des limites séparatives**

### ***Dispositions générales***

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique ou privée ou de l'emprise publique, les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.

Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique ou privée ou de l'emprise publique, les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur ( $L=H/2$ ) et jamais inférieure à 3 mètres.

L'implantation des CINASPIC n'est pas réglementée.

### ***Dispositions particulières***

Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique ou de l'emprise publique, la construction de bâtiments jouxtant les limites séparatives est autorisée :

- Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment implanté sur l'unité foncière voisine sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur et en bon état, déjà contigu à la limite séparative,
- Lorsque des constructions sont édifiées simultanément et de volumes sensiblement équivalents,
- Lorsqu'il s'agit de bâtiment dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètre pour tous autres éléments reconnus indispensables à la construction.

La construction d'un abri de jardin à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celui-ci n'excède pas 10 m<sup>2</sup> et 2,50 mètres de hauteur.

### ***Dispositions spécifiques à l'implantation des constructions par rapport aux éléments hydrauliques protégés***

Les constructions s'implantent avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des éléments hydrauliques protégés tels que figurés au document graphique n° 4.C « PPPAUP ».

Cette règle ne s'applique pas aux constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi et qui sont édifiées avec un recul inférieur de 10 mètres, ni à leur extension.

## **Article UA-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- Les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue orthogonalement à la façade sous un angle de plus de 45° degrés au-dessus du plan horizontal.
- Entre deux bâtiments non contigus il doit être aménagé une distance minimale de 4 mètres. Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

## **Article UA-7 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé en zone UA.

### **Uniquement dans le secteur UA<sub>i</sub>**

L'emprise au sol de toute nouvelle construction est limitée à 20 % de l'unité foncière.

## **Article UA-8 : hauteur maximale des constructions**

### **1. Détermination de la hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions est mesurée depuis le point le plus haut du sol naturel (avant aménagement) à l'égout du toit et au faîtage en cas de toiture à pente.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un versant (pan) de la toiture ou à celle de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Un dépassement de la hauteur, d'au maximum 2.00 mètres. pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles – souche de cheminées, colonne d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, toutes structures ou dispositifs de faibles emprises nécessaires à l'occupation et aux usages de la construction, à la production d'énergie renouvelable, ou encore à la récupération des eaux pluviales.

### **2. Hauteur maximale des constructions**

#### **Hauteur relative**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points de 1,50 mètre ( $H = L + 1,50$  mètre).

Une tolérance de deux mètres est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Lorsque la construction est édifée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, il est admis que sur une longueur qui n'excède pas 15 mètres, le bâtiment édifée sur la voie la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie la plus large.

#### **Hauteur absolue**

En toute hypothèse, la hauteur absolue des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres comptés du sol ambiant à l'égout des toitures, ou à la partie supérieure de l'acrotère.

La hauteur des CINASPIC n'est pas réglementée.

### **3. Dispositions particulières**

#### ***Constructions dans le secteur UA1, y compris les équipements publics :***

La dalle de rez-de-chaussée de toute nouvelle construction y compris pour les équipements publics doit être située à plus d'1 mètre du terrain naturel. Une attention particulière sera apportée au traitement des soubassements en découlant.

#### ***Constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle admise***

Les normes de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure à celle admise, sous réserve que les travaux projetés ne viennent pas aggraver la non-conformité à la norme (pas de surélévation).

## **2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article UA-9 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **I. Aspect extérieur des constructions**

##### **1) Dispositions générales**

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme s'appliquent : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

L'ensemble de la construction devra présenter une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- La dimension et la composition des volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures.

Toutes les façades de la construction principale seront traitées avec le même soin.

Les extensions, ainsi que les bâtiments annexes attenants ou non à la construction principale, devront être traités en harmonie avec celle-ci avec un souci de cohérence de l'ensemble bâti, ainsi constitué.



En cas de construction mitoyenne, le projet devra s'inscrire en harmonie avec les façades voisines en respectant notamment certains principes d'édification (hiérarchie des niveaux des bâtiments et des baies).

Les antennes et paraboles seront posées le plus discrètement possible et non visibles de l'espace public.

Les équipements et installations (types postes électriques) liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes et s'intégrer au milieu environnant.

Les aires de stockage, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective ainsi que les installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles des voies ouvertes à la circulation. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

Les dispositifs techniques (extracteur de fumée, boîtier de climatisation, tubage, etc.) devront être dissimulés de manière à être le moins visibles possible depuis les voies ouvertes à la circulation et les emprises publiques.

## 2) Dispositions particulières

### *Dispositions relatives aux matériaux et revêtements extérieurs des façades*

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, etc.) ;
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région ;
- L'utilisation de matériaux dégradés ;

Les teintes doivent s'harmoniser avec le paysage et les lieux avoisinants.

Les constructions nouvelles devront être réalisées en matériaux de nature et de teinte choisies en harmonie avec les constructions environnantes.

D'une manière générale, lorsqu'une construction intègre une séquence déjà bâtie, il pourra être exigé que le traitement des façades de la construction s'harmonise avec l'aspect et les teintes des constructions voisines, afin de préserver la cohérence de l'ensemble bâti, ainsi constitué.

### *Dispositions relatives aux toitures*

Les toitures à deux versants perpendiculaires à la voie (constructions avec pignon sur rue) ou à l'angle de deux voies sont interdites ;

**Grand 'Place** : les constructions doivent présenter des toitures s'harmonisant avec les toitures existantes vues de la Grand 'Place.

- **Toitures terrasses**

La toiture-terrasse est admise sur la construction principale sous réserve d'être végétalisée. L'obligation de végétalisation ne s'applique pas aux parties de la toiture occupées par des dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment ou à la production d'énergie renouvelable.

La toiture-terrasse non végétalisée est autorisée pour les extensions modérées et les annexes.

La toiture -terrasse est interdite, que ce soit en couverture d'une construction principale, son extension ou d'une annexe, dès lors qu'elle est **visible depuis les rues Thiers et d'Orchies**.

- **Les ouvertures en toiture**

Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, à la fois sur une même ligne verticale (partant du rez-de-chaussée au comble) et sur une même ligne horizontale par niveau si possible dans le prolongement des immeubles voisins et dans des dimensions proches.

Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le plan des versants de la toiture.

**Dispositions relatives aux édifices et aux ensembles bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.**

Lorsqu'un édifice ou un ensemble bâti est identifié comme bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les travaux sur l'élément à protéger tel qu'indiqué dans le « Cahier du patrimoine protégé » (pièce n° 4-C-2), doivent restituer l'élément protégé à l'identique. Le respect et l'utilisation des matériaux d'origine est obligatoire.

#### **Article UA-10 : obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale**

Il n'est pas fixé de règle.

### **2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **Article UA-11 : obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions**

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

##### **Dispositions générales**

Les espaces libres sont les espaces non affectés aux constructions, voiries, accès, aires de stationnement, aires de jeux et doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Un espace libre de pleine terre représentant 15% de la superficie de la parcelle doit être réalisé.

L'utilisation d'essences locales devra être privilégiée. Une liste informative sera jointe dans les annexes documentaires.

### ***Dispositions particulières aux aires de stationnement***

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain, il est exigé la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les plantations seront réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement. Une attention particulière est à porter :

- Sur les franges en limite de parcelle à destination d'habitation : ces franges feront l'objet d'un traitement paysager soigné comprenant des arbres et haies vives arbustives, assurant un écran végétal.
- Lorsque les aires de stationnement comportent plusieurs rangées de stationnements : ces rangées doivent être séparées entre-elles par des plantations d'arbres, d'arbustes ou de haies vives.

Pour les entreprises artisanales et industrielles, les espaces réservés doivent être suffisant pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de services ainsi que les véhicules du personnel hors du domaine public.

## **2.4 Stationnement**

### **Article UA-12 : obligations de réalisation d'aires de stationnement**

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Stationnement » stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### **Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

##### ***Constructions à destination d'habitation***

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement doivent être aménagés sur la propriété.

En cas de division d'une habitation en plusieurs logement il sera demandé deux places de stationnement par logement créé.

En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, une place supplémentaire par tranche de 5 logements devra être aménagée pour les visiteurs. Ne sont pas concernés les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état.

##### ***Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Une place par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les 30 premiers logements ou chambres à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs et une place par 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements ou chambres supplémentaires.

##### ***Autres constructions***

Il n'est pas fixé de normes.

## **Normes de stationnement pour les vélos**

### ***Constructions à destination d'habitation***

Pour toute opération créant deux logements et plus, il sera exigé la réalisation d'un espace clos et couvert permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cet espace sera dimensionné de manière à accueillir au minimum un vélo par logement.

### ***Constructions à destination de bureaux***

Pour toute opération de construction de bureaux, il sera exigé la réalisation d'un espace clos et couvert permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cet espace sera dimensionné de manière à permettre l'accueil d'une place de stationnement vélo pour 5 emplois attendus. La surface de l'aire de stationnement vélo sera d'au minimum de 0,5 % de la surface plancher totale de l'opération.

### ***CINASPIC***

Pour toutes opérations de construction de CINASPIC, il sera exigé la création d'un espace de stationnement vélo clos et couvert. La dimension de cet espace sera estimée au regard de la nature de l'équipement, de son fonctionnement et de sa situation géographique.

## **SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Article UA-13 : desserte par les voies publiques ou privées**

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **Article UA-14 : desserte par les réseaux**

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».



# La Porte du Hainaut

Communauté d'Agglomération

## DÉLIBÉRATION

Séance du Conseil communautaire en date du lundi 18 janvier 2021  
Convocation en date du lundi 11 janvier 2021

<b>Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) : Approbation du PLUI de La Porte du Hainaut</b>	
<b>N° : D21029</b>	<b>N°Acte : 2.1</b>

**Rapporteur :** M. Aymeric ROBIN - Président de la CAPH chargé des transitions, de l'aménagement et des mobilités

**Présidence de :** M. Aymeric ROBIN (RAISMES)

**Secrétaire de Séance :** M. Romain MERVILLE (DOUCHY-LES-MINES)

**Nombre de conseillers communautaires en exercice : 89**

**Nombre de conseillers communautaires présents ou représentés : 85**

**Membres présents : 72**

M. Patrick KOWALCZYK (ABSCON) - Conseiller communautaire, M. Claude REGNIEZ (AVESNES LE SEC) - Conseiller communautaire, M. Michel BLAISE (BELLAING) - Conseiller communautaire, M. Ludovic ZIENTEK (BOUCHAIN) - Conseiller communautaire, Mme Any BROWERS (BOUCHAIN) - Conseillère communautaire, Mme Véronique LEROY (BOUSIGNIES) - Conseillère communautaire, Mme Carole LELEU (BRILLON) - Conseillère communautaire, M. Christophe PANNIER (BRUILLE-SAINT-AMAND) - Vice-Président, M. Waldemar DOMIN (CHÂTEAU L'ABBAYE) - Conseiller communautaire, Mme Anne-Lise DUFOUR-TONINI (DENAIN) - Vice-Présidente, M. Bernard BIREMBAUT (DENAIN) - Conseillère communautaire, Mme Annie DENIS (DENAIN) - Conseillère communautaire, M. Yannick ANDRZEJCZAK (DENAIN) - Conseiller communautaire, M. Youssouf FEDDAL (DENAIN) - Conseiller communautaire, M. Michel VÉNIAT (DOUCHY LES MINES) - Conseiller communautaire, M. Romain MERVILLE (DOUCHY LES MINES) - Conseiller communautaire, Mme Régine GUILAIN (DOUCHY LES MINES) - Conseillère communautaire, M. Francis WOJTOWICZ (DOUCHY LES MINES) - Conseiller communautaire, M. Régis ROUSSEL (EMERCHICOURT) - Conseiller communautaire, M. Bruno SALIGOT (ESCAUDAIN) - Vice-Président, Mme Annick TRIUX (ESCAUDAIN) - Conseillère communautaire, Mme Sylvie SCHUTT (ESCAUDAIN) - Conseillère communautaire, Mme Catherine MERCIER (ESCAUDAIN) - Conseillère communautaire, Mme Joëlle LEGRAND-DELHAYE (ESCAUTPONT) - Conseillère communautaire, M. Daniel HERLAUD (ESCAUTPONT) - Conseiller communautaire, M. Bernard LEBRUN-VANDERMOUTEN (FLINES LEZ MORTAGNE) - Conseiller communautaire, M. André DESMEDT (HASNON) - Conseiller communautaire, Mme Catherine DERONNE (HASNON) - Conseillère communautaire, M. Jean-François DELATTRE (HASPRES) - Vice-Président, M. Bruno RACZKIEWICZ (HAULCHIN) - Conseiller communautaire, M. Jean-Paul RYCKELYNCK (HAVELUY) - Vice-Président, Mme Stéphanie HUGUES (HELESMES) - Conseillère communautaire, M. Jean-Paul COMYN (HERIN) - Conseiller communautaire, M. Amaud BAVAY (HORDAIN) - Conseiller

communautaire, M. Eric BLONDIAUX (LA SENTINELLE) - Conseiller communautaire, M. Jean-Claude MESSAGER (LECELLES) - Vice-Président, M. Jean-Michel DENHEZ (LIEU-SAINT-AMAND) - Conseiller communautaire, Mme Dalila DUWEZ-GUESMIA (LOURCHES) - Vice-Présidente, M. Didier GREGOR (LOURCHES) - Conseiller communautaire, M. Jean-Marie TONDEUR (MARQUETTE EN OSTREVANT) - Conseiller communautaire, M. Ludovic AIGUIER (MASTAING) - Conseiller communautaire, M. Nicolas BOUCHEZ (MAULDE) - Conseiller communautaire, M. Gérard THURU (MILLONFOSSE) - Conseiller communautaire, M. Jacques DUBOIS (NIVELLE) - Conseiller communautaire, M. Daniel SAUVAGE (NOYELLES-SUR-SELLE) - Conseiller communautaire, M. Bruno LEJEUNE (OISY) - Conseiller communautaire, M. Aymeric ROBIN (RAISMES) - Président, Mme Sylvia POTIER (RAISMES) - Conseillère communautaire, M. Patrick TRIFI (RAISMES) - Conseiller communautaire, Mme Micheline WANNEPAIN (RAISMES) - Conseillère communautaire, M. Eric WARMOES (RAISMES) - Conseiller communautaire, Mme Marie-Josée PAILLOUSSE-PIREZ (RAISMES) - Conseillère communautaire, M. Charles LEMOINE (ROEULX) - Conseiller communautaire, Mme Isabelle DENIZON-ZAWIEJA (ROEULX) - Vice-Présidente, Mme Anne-Sophie GHESQUIERE (RUMEGIES) - Conseillère communautaire, Mme Noura ATMANI (SAINT AMAND LES EAUX) - Conseillère communautaire, M. Jean-Marc MONDINO (SAINT-AMAND-LES-EAUX) - Vice-Président, Mme Hélène DA SILVA-COLLIER (SAINT AMAND LES EAUX) - Conseillère communautaire, M. Didier LEGRAIN (SAINT AMAND LES EAUX) - Conseiller communautaire, Mme Pascale TEITE (SAINT AMAND LES EAUX) - Conseillère communautaire, M. Eric RENAUD (SAINT AMAND LES EAUX) - Conseiller communautaire, M. Jean-Michel MICHALAK (SARS-ET-ROSIERES) - Vice-Président, M. Jean-Marie LECERF (THIANT) - Conseiller communautaire, M. Jean-Noël BROQUET (THUN-SAINT-AMAND) - Vice-Président, M. Dominique SAVARY (TRITH SAINT LEGER) - Conseiller communautaire, Mme Malika YAHIAOUI (TRITH SAINT LEGER) - Conseillère communautaire, M. Christophe VANHERSECKER (TRITH SAINT LEGER) - Conseiller communautaire, M. Salvatore CASTIGLIONE (WALLERS) - Vice-Président, M. Bernard CARON (WALLERS) - Conseiller communautaire, Mme Annie AVE-DELATTRE (WASNES-AU-BAC) - Conseillère communautaire, M. Jean-François BURETTE (WAVRECHAIN-SOUS-DENAIN) - Conseiller communautaire, M. André LEPRETRE (WAVRECHAIN-SOUS-FAULX) - Conseiller communautaire.

**Membres absents excusés avant donné pouvoir : 13**

Mme Christine NELAIN (ABSCON) a donné pouvoir à M. Patrick KOWALCZYK (ABSCON),  
M. David AUDIN (DENAIN) a donné pouvoir à M. Yannick ANDRZEJCZAK (DENAIN),  
Mme Stéphanie CARPENTIER-BORTOLOTTI (DENAIN) a donné pouvoir à Mme Annie DENIS (DENAIN),  
Mme Valérie CARTA (DENAIN) a donné pouvoir à M. Bernard BIREMBAUT (DENAIN),  
Mme Alexandra PULLIAT (DOUCHY LES MINES) a donné pouvoir à M. Michel VÉNIAT (DOUCHY LES MINES),  
M. Ali BENAMARA (ESCAUDAIN) a donné pouvoir à M. Bruno SALIGOT (ESCAUDAIN),  
Mme Marie-Jeanne LASSELIN (HERIN) a donné pouvoir à M. Jean-Paul COMYN (HERIN),  
M. Michel QUIÉVY (MORTAGNE-DU-NORD) a donné pouvoir à M. Aymeric ROBIN (RAISMES),  
Mme Nathalie COLIN (ROSULT) a donné pouvoir à Mme Carole LELEU (BRILLON),  
M. Alain BOCQUET (SAINT-AMAND-LES-EAUX) a donné pouvoir à M. Jean-Marc MONDINO (SAINT-AMAND-LES-EAUX),  
Mme Cécile GRASSO-NOWAK (SAINT AMAND LES EAUX) a donné pouvoir à Mme Noura ATMANI (SAINT AMAND LES EAUX),  
M. Fabien ROUSSEL (SAINT AMAND LES EAUX) a donné pouvoir à Mme Hélène DA SILVA-COLLIER (SAINT AMAND LES EAUX),  
Mme Laurence SZYMONIAK-ROLAIN (WALLERS) a donné pouvoir à M. Salvatore CASTIGLIONE (WALLERS)

**Membres absents excusés : 4**

M. Sébastien CHENU (DENAIN), Mme Michèle DANDOIS (DENAIN), M. Pascal JEAN (NEUVILLE-SUR-ESCAUT), M. Eddy ZDZIECH (RAISMES).

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-21 et R.153-1 et suivants,

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi ENL,

Vu la loi n°2014-366 du 27 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové dite loi ALUR,

Vu la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Valenciennois (SCOT) approuvé le 14 février 2014,

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°419/15 du 19 octobre 2015 prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), présentant les objectifs et définissant les modalités de concertation publique,

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°420/15 du 19 octobre 2015 définissant les modalités de collaboration territoriale entre la Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut et ses 46 communes membres pour l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi),

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°56/16 du 18 avril 2016 appliquant les dispositions du Code de l'urbanisme en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi),

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°247/17 en date du 11 décembre 2017 portant débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°19/146 du 17 juin 2019 tirant le bilan de la concertation publique et arrêtant le projet de PLUi de La Porte du Hainaut,

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°19/147 du 17 juin 2019 prescrivant l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur le territoire de La Porte du Hainaut et l'abrogation des cartes communales sur les communes de Bousignies et Rumegles,

Vu l'arrêté du Président n°19671 du 28 août 2019 portant organisation de l'enquête publique du 30 septembre 2019 au 30 octobre 2019 inclus,

Vu les pièces du dossier de PLUi soumises à l'enquête publique,

Vu les avis des communes membres et les avis émis par les personnes publiques associées et consultées sur le projet de PLUi arrêté le 17 juin 2019,

Vu les observations du public émises au cours de l'enquête publique ainsi qu'elles apparaissent dans le PV de synthèse du rapport de la commission d'enquête publique, les éléments de réponses apportés, le rapport, les conclusions et l'avis favorable de la commission d'enquête publique assortie des réserves et des recommandations reçus en date du 24 février 2020 et complétés en date du 25 juin 2020 à la demande du Tribunal Administratif par courrier du 9 juin 2020,

Vu la réunion conjointe des Personnes Publiques Associées (PPA) en date du 4 novembre 2020 afin de présenter les modifications apportées au document d'urbanisme en réponses aux avis émis sur l'arrêt projet de PLUi,

Vu la présentation du PLUi arrêté et les modifications à y apporter faite en Bureau Communautaire en date du 9 novembre 2020,

Vu la Conférence Intercommunale d'Urbanisme (CIU) en date du 10 décembre 2020 actant les principales modifications apportées au PLUi tenant compte des avis des Personnes Publiques Associées (PPA), des Communes et des observations du public,

Vu l'avis favorable de la commission « Transitions, Aménagements et Mobilités » en date du 17 décembre 2020,

## **I - Rappel de la procédure d'élaboration du PLUi et de ses différentes étapes**

### **1) Prescription et arrêt des modalités de concertation**

Par délibération du 19 octobre 2015, le Conseil Communautaire de La Porte du Hainaut a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, a approuvé les objectifs poursuivis et a défini les modalités de la concertation.

A travers l'élaboration d'un seul et unique document d'urbanisme à l'échelle de l'intercommunalité, les élus se sont engagés pour un aménagement raisonné et cohérent de leur territoire, respectant les orientations du SCoT Grenelle du Valenciennois. Ce dernier est le cadre de référence pour l'ensemble de l'arrondissement, en matière d'habitat, de modes de déplacements, d'attractivité économique, d'environnement et d'organisation de l'espace.

Dans ce cadre, les objectifs prioritaires qu'ont souhaité poursuivre les élus de La Porte du Hainaut, étaient de répondre aux enjeux d'un urbanisme durable et proposer aux habitants un cadre de vie qualitatif, tout en créant les conditions du développement économique et social.

Les modalités de concertation publique ont prévu de manière régulière ou ponctuelle :

- ✓ D'informer avec des publications dans la presse locale, dans les bulletins municipaux, sur le site Internet de la CAPH,
- ✓ De pouvoir débattre et échanger à travers des ateliers d'information, de sensibilisation,
- ✓ De permettre l'expression à travers des registres mis à disposition de la population.

### **2) Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD)**

Les orientations générales du PADD du PLUi ont donné lieu à un débat au sein des 46 conseils municipaux et lors de deux séances du Conseil communautaire le 6 février 2017 sur un avant-projet et le 11 décembre 2017 sur un projet finalisé et enrichi.

Pour rappel, le PADD est l'outil prospectif permettant de définir les principaux objectifs et les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues en matière notamment de cadre de vie, d'économie, d'habitat, de déplacements, d'environnement, de consommation d'espace, etc. Il exprime les volontés et ambitions de la collectivité pour les 10/15 prochaines années, ainsi que la stratégie de développement.

Les orientations qui ont été actées lors de ces débats sont organisées autour de 2 grandes ambitions et de 4 grands axes traduisant le projet de territoire pour l'agglomération à l'horizon 2030 :

#### **La Porte du Hainaut – Terre d'accueil et d'excellence entre forêt et rivières**

Axe 1 - Valoriser nos atouts pour offrir un cadre de vie d'excellence et écoresponsable à nos habitants et visiteurs

Axe 2 - Neutraliser les vecteurs d'un regard négatif

#### **La Porte du Hainaut – Une Mine de talents**

Axe 3 - Être innovant et audacieux



Axe 4 - Participer au dynamisme du Valenciennois, bassin de vie majeur de la Région Hauts de France.

### 3) Bilan de la concertation et arrêt de projet

La concertation publique s'est déroulée conformément aux modalités définies par la délibération du 19 octobre 2015. Par délibération du 17 juin 2019, le Conseil Communautaire a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de PLUi. Cette délibération a rappelé les modalités de la concertation, la manière dont elles ont été mises en œuvre, les observations recueillies et la façon dont elles ont été prises en compte dans le projet.

Le projet de PLUi arrêté comprend le rapport de présentation, le PADD et les outils pour le mettre en œuvre que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement dont les documents graphiques (plans de zonage) et les annexes tel que prévu l'article L151-2 du code de l'Urbanisme.

### 4) Les consultations sur le projet arrêté

La délibération et le dossier d'arrêt de projet du PLUi ont ensuite été transmis pour avis aux communes membres, aux Personnes Publiques Associées, à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, aux EPCI limitrophes et Etats limitrophes ainsi qu'aux associations qui en ont fait la demande, conformément aux articles L 153-16 et L 153-17 du Code de l'urbanisme.

#### Avis des 46 communes membres

- ✓ 25 Avis favorables ;
- ✓ 19 Avis favorables avec observation ;
- ✓ 2 Avis favorables avec réserves.

#### Avis des PPA

13 PPA ont formulé un avis :

- ✓ 5 avis favorables : SAGE Sensée, SAGE Scarpe aval, Département du Nord, CCI et dont un sans réserve de l'ONF ;
- ✓ 3 avis réservés à la prise en compte d'observations : PNR Scarpe Escaut, Chambre d'agriculture et SIMOUV ;
- ✓ 1 avis défavorable sur l'ensemble du dossier de la DDTM ;
- ✓ 2 avis défavorables liés à des points ciblés de la CDPENAF (commission départementale de préservations des espaces naturels, agricoles et forestiers) et de VNF ;
- ✓ 2 avis informatifs de la DRAC et de la Mission Bassin Minier ;
- ✓ 1 avis de l'autorité environnementale (MRAE) qui porte sur la qualité de l'évaluation environnementale.

### 5) Enquête Publique

A l'issue de l'arrêt et conformément aux dispositions de l'arrêt du président de La Porte du Hainaut du 28 août 2019, le projet de PLUi, complété de l'ensemble des avis recueillis, a été soumis à enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée sur le territoire du 30 septembre au 30 octobre 2019 inclus, offrant ainsi au public la possibilité de prendre connaissance du dossier de manière dématérialisée via le site internet de l'agglomération ou en mairie aux horaires d'ouvertures habituels ainsi qu'au siège de La Porte du Hainaut. Par ailleurs 23 permanences avec la présence des commissaires enquêteurs ont été organisées à travers le territoire.

Le public a pu s'exprimer pendant cette période par écrit sur les registres papiers mis à disposition dans l'ensemble des communes et au siège de l'agglomération, par courrier postal adressé au Président de la CAPH ainsi que sur un registre dématérialisé sécurisé.

Au total la commission d'enquête a dénombré 500 contributions.

Le 24 février 2020, la commission d'enquête a remis son rapport, ses conclusions et avis motivés. La commission d'enquête conclut à un avis favorable assorti de 4 réserves et de 5 recommandations générales, 2 recommandations particulières.

A la demande du Tribunal Administratif par courrier en date du 9 juin 2020, le rapport a été complété le 25 juin 2020. Il est consultable pendant un an auprès des services de la CAPH, pôle aménagement du territoire, ou sur le site Internet de la CAPH et sur le site <https://www.registredemat.fr/plui-caph>.

A l'issu de l'enquête publique, un important travail d'analyse technique des avis et recommandations des PPA, des communes et des observations du public a été mené afin d'examiner leur recevabilité et pertinence. Cette analyse a été livrée pour arbitrages lors d'un Bureau Communautaire dédié le 9 novembre 2020, puis restituée aux maires le 10 décembre 2020 lors de la Conférence Intercommunale d'Urbanisme (CIU).

## **II - Présentation du projet de PLUi prêt à être approuvé**

### **Les principales modifications apportées au PLUi**

Un important travail collaboratif avec les PPA et avec les services de l'Etat a permis de préciser les attendus et de compléter le PLUi par des justifications ou des modifications permettant une meilleure compréhension et lisibilité du PLUi sans pour autant bouleverser son économie générale.

Les modifications qui ont été apportées au projet arrêté PLUi sont de plusieurs ordres :

- **Des points à revoir, compte tenu de l'avis défavorable de la DDTM, de la CDPENAF et des VNF, sur :**
  - ✓ La consommation d'espaces agricoles et naturels
  - ✓ La prise en compte des risques naturels
  - ✓ La préservation de certains espaces qui présentent de forts enjeux environnementaux
- **Des thèmes pour lesquels des compléments et/ou réponses étaient attendues, sur :**
  - ✓ Le paysage et le patrimoine
  - ✓ La voirie départementale
- **Les observations du public lorsqu'elles étaient recevables**
- **Les observations des communes lorsqu'elles étaient recevables**

La synthèse des modifications est reprise en annexe 2 de cette présente délibération.

**Le Conseil communautaire décide :**

- **d'approuver le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de La Porte du Hainaut, tel qu'annexé à la présente délibération (annexe 1 – cf. lien dans mail de convocation), sur la base du projet arrêté assorti des modifications (en annexe 2 ci-après).**
- **de notifier la délibération aux communes membres afin de l'afficher dans les meilleurs délais et aux personnes publiques associées pour information.**
- **d'autoriser Monsieur le Président à prendre les engagements juridiques et comptables correspondants et ce, afin de répondre aux frais liés aux obligations réglementaires d'affichage et de publicité.**

Pour information, la présente délibération sera exécutoire dès sa transmission aux services de l'Etat et accomplissement des mesures de publicité.

Le projet de PLUI, une fois approuvé par le Conseil Communautaire sera mis à disposition du public au service aménagement du territoire de la CAPH et sera également consultable sur le site internet de l'Agglomération.

Adoptée à 78 voix POUR,  
1 voix CONTRE  
6 ABSTENTIONS

Fait à Wallers, le 18 janvier 2021

Acte rendu exécutoire  
Par publication et dépôt  
au contrôle de légalité  
en date du : - 1 FEV. 2021

La Directrice Générale Adjointe

 Clotilde GOUBERT

Le Président

Aymeric ROBIN



Conformément aux articles R421-1 à 5 du Code de Justice Administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Lille, dans un délai de 2 mois à compter de sa notification (ou de sa publication). Le tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique "l'électrecours citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). Le Président de la CAPH peut également être saisi dans le même délai, d'un recours gracieux qui prolonge le délai de recours contentieux.



# La Porte du Hainaut

Communauté d'Agglomération

## DÉLIBÉRATION

Séance du Bureau communautaire en date du lundi 18 octobre 2021

Convocation en date du lundi 11 octobre 2021

<b>Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de La Porte du Hainaut : Approbation de la procédure de modification simplifiée n°1</b>	
--	--

<b>N° : D21206B</b>
---------------------

<b>N° Acte : 2.1</b>
----------------------

**Rapporteur :** M. Aymeric ROBIN - Président de la CAPH chargé des transitions, de l'aménagement et des mobilités

Direction Générale Adjointe  
Direction Valorisation Et Harmonisation Du Territoire Rural Et Urbain  
Service Aménagement Du Territoire

---

**Présidence de :** M. Aymeric ROBIN

**Secrétaire de Séance :** Mme Stéphanie HUGUES (Hélesmes)

**Nombre de conseillers communautaires en exercice :** 50

**Nombre de conseillers communautaires présents ou représentés :** 45

**Membres présents :** 42

M. Patrick KOWALCZYK (Abscon), M. Claude REGNIEZ (Avesnes-le-Sec), Mme Véronique LEROY (Bousignies), Mme Carole LELEU (Brillon), M. Christophe PANNIER (Bruille-Saint-Amand), M. Waldemar DOMIN (Château-l'Abbaye), Mme Anne-Lise DUFOR-TONINI (Denain), M. Michel VÉNIAT (Douchy-les-Mines), M. Régis ROUSSEL (Émerchicourt), M. Bruno SALIGOT (Escaudain), Mme Joëlle LEGRAND-DELHAYE (Escautpont), M. André DESMEDT (Hasnon), M. Jean-François DELATTRE (Haspres), M. Bruno RACZKIEWICZ (Haulchin), M. Jean-Paul RYCKELYNCK (Haveluy), Mme Stéphanie HUGUES (Hélesmes), M. Jean-Paul COMYN (Hérin), M. Arnaud BAVAY (Hordain), M. Éric BLONDIAUX (La Sentinelle), M. Jean-Michel DENHEZ (Lieu-Saint-Amand), Mme Dalila DUWEZ-GUESMIA (Lourches), M. Jean-Marie TONDEUR (Marquette-en-Ostrevant), M. Ludovic AIGUIER (Mastaing), M. Gérald THURU (Millonfosse), M. Michel QUIÉVY (Mortagne-du-Nord), M. Jacques DUBOIS (Nivelle), M. Daniel SAUVAGE (Noyelles-sur-Selle), M. Bruno LEJEUNE (Oisy), M. Aymeric ROBIN (Raismes), M. Patrick TRIFI (Raismes), M. Charles LEMOINE (Roeux), Mme Isabelle DENIZON-ZAWIEJA (Roeux), Mme Nathalie COLIN (Rosult), Mme Anne-Sophie GHESQUIERE (Rumegies), M. Jean-Marc MONDINO (Saint-Amand-les-Eaux),

M. Jean-Michel MICHALAK (Sars-et-Rosières), M. Jean-Noël BROQUET (Thun-Saint-Amand), M. Dominique SAVARY (Trith-Saint-Léger), M. Salvatore CASTIGLIONE (Wallers), Mme Annie AVÉ-DELATTRE (Wasnes-au-Bac), M. Jean-François BURETTE (Wavrechain-sous-Denain), M. André LEPRÉTRE (Wavrechain-sous-Faux).

**Membres absents excusés ayant donné pouvoir : 3**

M. Ali BENAMARA (Escaudain) a donné pouvoir à M. Bruno SALIGOT (Escaudain),  
M. Bernard LEBRUN-VANDERMOUTEN (Flines-lez-Mortagne) a donné pouvoir à M. Michel QUIÉVY (Mortagne-du-Nord),  
M. Jean-Claude MESSAGER (Lecelles) a donné pouvoir à M. Jean-Michel MICHALAK (Sars-et-Rosières).

**Membres absents excusés : 5**

M. Michel BLAISE (Bellaing), M. Ludovic ZIENTEK (Bouchain), M. Nicolas BOUCHEZ (Maulde), M. Pascal JEAN (Neuville-sur-Escaut), M. Jean-Marie LECERF (Thiant).

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-40, L.153-45 à L.153-48, R.153-20 et R.153-21,

Vu le Schéma de Cohérence Territorial du Valenciennois approuvé le 17 février 2014,

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°20/049 en date du 14 septembre 2020 déléguant au Bureau Communautaire l'ensemble des attributions de l'organe délibérant à l'exception de celles que la loi réserve au Conseil Communautaire et de celles déléguées au Président,

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°21/029 en date du 18 janvier 2021 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de La Porte du Hainaut,

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°21/099 en date du 28 juin 2021 définissant les modalités de mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1 du PLUi de La Porte du Hainaut,

Vu l'arrêté du Président n°A21628 en date du 18 juin 2021 prescrivant la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi de La Porte du Hainaut,

Vu l'avis favorable de la Commission « Transitions, Aménagement et Mobilités » en date du 5 octobre 2021,

Le PLUi de La Porte du Hainaut est exécutoire depuis le 11 février 2021 et, à ce titre, les autorisations d'urbanisme sont délivrées selon les règles du document d'urbanisme en vigueur.

Depuis son application, les communes et le service d'instruction des autorisations d'urbanisme de La Porte du Hainaut ont constaté diverses erreurs matérielles dans ce document.

A ce titre, La Porte du Hainaut a interrogé l'ensemble des communes afin de corriger les erreurs matérielles identifiées.

La présente modification a donc pour objet de :

- ✓ corriger des erreurs matérielles, dans le règlement écrit et le zonage réglementaire ainsi que dans certaines dispositions règlementaires qui pourraient entraver la réalisation de projets initialement prévus lors de l'élaboration du PLUi (dont certaines OAP – P, « orientations d'aménagement et de programmation – projet »),
- ✓ clarifier certaines règles pour faciliter la compréhension et l'instruction des autorisations du droit des sols (amélioration de la rédaction, réorganisation de certains articles sans en changer le sens, fautes de frappe ...).

Cette procédure modifie uniquement les pièces du PLUi de La Porte du Hainaut suivantes :

- ✓ Pièces n°3-B OAP-P (uniquement pour les communes suivantes : Abscon, La Sentinelle et Wallers),
- ✓ Pièces n°4-A Règlements écrits (pour l'ensemble des 10 plans de secteur réglementaire),
- ✓ Pièces n°4-B1 Plans de zonage (uniquement pour les communes suivantes : Abscon, Hasnon, Hélesmes, La Sentinelle, Saint-Amand-les-Eaux et Wallers),
- ✓ Pièces n°4-B2 Cahier des Emplacements Réservés,
- ✓ Pièces n°4-C1 Cahier du PPAUP (uniquement pour les communes suivantes : Hélesmes, Saint-Amand-les-Eaux),
- ✓ Pièces n°4-C2 Plan du PPAUP (uniquement pour les communes suivantes : Hélesmes, Saint-Amand-les-Eaux).

La modification de zonage de l'OAP n°24 sur la commune de La Sentinelle engendre une réduction du périmètre du Droit de Prémption Urbain telle que reprise en annexe n°1.

La présente modification ne porte ni atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi de La Porte du Hainaut ni à l'économie générale du document.

Par conséquent, le projet de modification du PLUi de La Porte du Hainaut peut être soumis à la procédure de modification simplifiée.

Dans les conditions définies par la délibération du Conseil communautaire n°21/099 en date du 28 juin 2021 relative aux modalités de la mise à disposition du public :

- ✓ l'ensemble des pièces du dossier ainsi que ladite délibération ont été notifiées aux Personnes Publiques Associées.
- ✓ le projet de modification, l'exposé de ses motifs, les pièces modifiées du PLUi de la Porte du Hainaut ainsi que les avis émis par les Personnes Publiques Associées ont été mis à disposition du public du 6 septembre 2021 au 6 octobre 2021 inclus, soit pendant un mois.

Concrètement :

- ✓ un registre a été mis à disposition du public dans chacune des 46 mairies des communes où s'applique le PLUi, du 6 septembre 2021 au 6 octobre 2021 inclus aux jours et horaires habituels d'ouverture,
- ✓ un registre a été mis à disposition du public au siège de la CAPH situé au Site Minier de Wallers-Arenberg, rue Michel Rondet à Wallers-Arenberg, du 6 septembre 2021 au 6 octobre 2021 inclus, aux jours et horaires habituels d'ouverture.

Le bilan de la mise à disposition du public reprenant l'ensemble des avis recueillis des Personnes Publiques Associées et les observations du public, a été analysé et pris en compte pour préciser le projet et, le cas échéant, le modifier sans en bouleverser l'économie générale.

**Le Bureau communautaire décide :**

- d'approuver le bilan de la mise à disposition du public tel que présenté dans l'annexe n°2.
- d'approuver les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme intercommunal de La Porte du Hainaut telles qu'annexées à la présente délibération (lien de téléchargement dans l'annexe n°2).
- de notifier la délibération aux communes membres pour affichage et aux Personnes Publiques Associées pour information.
- d'autoriser Monsieur le Président à prendre les engagements juridiques et comptables correspondants.

Adoptée à l'unanimité

Fait à Wallers, le 18 octobre 2021

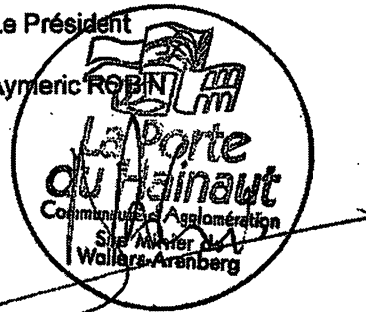
Acte rendu exécutoire  
Par publication et dépôt  
au contrôle de légalité  
en date du : **19 OCT. 2021**

  
La Directrice Générale Adjointe

**Clotilde GOUBERT**

Le Président

Aymeric ROBIN




Conformément aux articles R421-1 à 5 du Code de Justice Administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Lille, dans un délai de 2 mois à compter de sa notification (ou de sa publication). Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique "télérecours citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). Le Président de la CAPH peut également être saisi dans le même délai, d'un recours gracieux qui prolonge le délai de recours contentieux.


Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut  
Bureau communautaire du 18 octobre 2021  
Délibération n°D21206B /n°Actes : 2.1




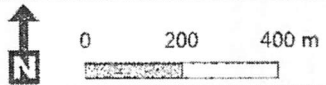
**COMMUNE DE  
LA SENTINELLE**  
**Zones soumises au Droit  
de Prémption urbain**

**Légende**

 Zones soumises au DPU

**Cadastre**  
 Parcelles

**Communes**  




Source :  
DGFIP

Édité le 8/10/2021  
© CAH - SIG



Annexe n°2

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Communauté d'Agglomération de  
La Porte du Hainaut

Procédure de modification simplifiée n°1  
Bilan de la mise à disposition du public

Correction des erreurs matérielles du PLUi et clarification de  
certaines règles d'urbanisme

*Mise à disposition du public du 6 septembre au 6 octobre 2021*

---

## PREAMBULE

---

La Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut a décidé de lancer la première modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) engagée par arrêté n°A21628 en date du 22 Juin 2021.

A travers cette décision, les élus ont souhaité rectifier les premières erreurs matérielles repérées dans les différentes pièces composant le PLUi de La Porte du Hainaut sans, pour autant, porter atteinte ni au PADD ni à l'économie générale du document.

La modification simplifiée n°1 du PLUi de La Porte du Hainaut a été menée selon une procédure définie par le Code de l'Urbanisme, notamment, aux dispositions de ses articles L.153-41, L.153-45, L.153-47, L.153-48.

Cette démarche associe étroitement les 46 communes concernées (la commune d'Emerchicourt n'étant pas, à ce jour, intégrée dans le périmètre du PLUi) et leurs administrés.

En effet, par délibération du Conseil communautaire n°21/099 en date du 28 juin 2021, la CAPH a défini les modalités de la mise à disposition du public suivantes :

- L'ensemble des pièces du dossier ainsi que ladite délibération ont été notifiées aux Personnes Publiques Associées.
- Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, les pièces modifiées du PLUi de la Porte du Hainaut ainsi que les avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été mis à disposition du public du 6 septembre 2021 au 6 octobre 2021 inclus, soit pendant un mois.

Pour cela des outils ont été prévus pour recueillir les observations des habitants :

- Un registre a été mis à disposition du public dans chacune des 46 mairies des communes où s'appliquent le PLUi, du 6 septembre 2021 au 6 octobre 2021 inclus aux jours et horaires habituels d'ouverture,
- Un registre a été mis à disposition du public au siège de la CAPH situé au Site Minier de Wallers- Arenberg, rue Michel Rondet à Wallers-Arenberg, du 6 septembre 2021 au 6 octobre 2021 inclus, aux jours et horaires habituels d'ouverture.
- La possibilité d'envoyer un courrier électronique à l'adresse courriel : [plui@agglo-porteduhainaut.fr](mailto:plui@agglo-porteduhainaut.fr)

Enfin les services de la CAPH ont choisi d'étudier régulièrement les observations procédant à un relevé régulier des observations émises dans les registres et de renseigner un certain nombre de personnes ayant contacté la CAPH par téléphone.

## NOTIFICATION AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

En application du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi de La Porte du Hainaut a été notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L. 132-27 et L 132-9. Cette notification s'est effectuée par voie postal à travers un courrier envoyé le 2 juillet 2021 et réceptionné par l'ensemble des Personnes Publiques Associées le 5 juillet 2021.

Personnes Publiques Associées (PPA)	Date de réception de l'avis	Conclusion de l'avis
Région Hauts-de-France	19 Août 2021	<i>N'émet pas d'observation particulière</i>
Département du Nord	30 Août 2021	<i>N'émet pas d'observation particulière</i>
SIMOUV	23 Août 2021	<i>Favorable avec observation</i>
Chambre d'agriculture	26 Juillet 2021	<i>N'émet pas d'observation particulière</i>
CDPENAF	20 Juillet 2021	<i>Ne requiert pas l'avis de la CDPENAF</i>
PNR Scarpe-Escout	7 Septembre 2021	<i>Défavorable avec observations</i>
CLE SAGE Scarpe Aval	7 Septembre 2021	<i>Favorable avec observations</i>
Conseil Municipal d'Avesnes-le-Sec	Séance du 30 Août 2021	<i>Avis favorable</i>

Tableau de suivis des avis des PPA

Plusieurs avis ont souligné divers points positifs sur la clarification de certaines règles d'urbanisme. Néanmoins, quelques observations ont été émises, notamment par le SIMOUV, le PNR Scarpe-Escout et la CLE du SAGE Scarpe-Aval. C'est pourquoi il est nécessaire d'apporter un complément de réponse sur les thèmes suivants :

1. Articles 9 : II. Clôtures
2. Correction du plan de zonage de la commune de Saint-Amand-les-Eaux
3. Corrections du Plan et du cahier de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de la commune de Saint-Amand-les-Eaux.

### 1. Articles 9 : II. Clôtures

La modification concerne les soubassements de clôtures permettant de passer d'une hauteur maximale de 0,15m à 0,25m. Le PNR Scarpe-Escout et la CLE du SAGE Scarpe Aval ont alerté les services de la CAPH concernant les enjeux de prévention des risques d'inondation et de prévention des continuités écologiques.

Or, il a été fait le choix de modifier la hauteur maximale des soubassements afin de faciliter la mise en place technique de ce dispositif pour les citoyens. La proposition du PNR Scarpe-Escout de ponctuer les soubassements d'ouvertures d'au moins 10cm sur

PLUi de la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut  
Modification simplifiée n°1 – 2021

10cm, à minima tous les 5 mètres, semblent tout aussi difficile à mettre en place. C'est pourquoi cet ajustement n'a pas été pris en compte.

*Néanmoins, la proposition, de la CLE du SAGE Scarpe-Aval, d'intégrer une mention à ces enjeux écologique et hydrologique dans cet article, a bien été retenue et intégrée dans les pièces du PLUi modifiées.*

## 2. Correction du plan de zonage de la commune de Saint-Amand-les-Eaux

Selon le PNR Scarpe-Escout ces modifications « ne peuvent se limiter à ce qui est proposé, au risque d'engendrer des confusions sur l'ambition de la commune sur les espaces concernés, et surtout de générer des soucis lors de la concrétisation des projets ; elles nécessitent donc des compléments détaillés en annexe [de l'avis du PNR Scarpe-Escout] ».

La CAPH prend acte de ces remarques détaillées sur les propositions d'aménagement de la commune. Cependant il ne s'agit pas de l'objet de cette procédure de modification simplifiée n°1 qui est la rectification d'erreurs matérielles. La CAPH reste disponible pour accompagner chaque municipalité dans leurs projets d'aménagements conformément aux réglementations en vigueur.

## 3. Corrections du Plan et du cahier de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de la commune de Saint-Amand-les-Eaux.

Le SIMOUV, le PNR Scarpe-Escout et la CLE du SAGE Scarpe-Escout rappellent la présence de mares et étangs dans le parc de la Scarpe pouvant avoir un intérêt écologique et hydraulique. La CAPH prend acte de ces points de vigilances et reste à disposition de la commune pour préserver ce poumon vert.

## ETAT DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Conformément à l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ont été mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

---

### Registres

Les registres d'observation mis à disposition du public dans chaque commune, où s'applique le PLUi, ont consigné 5 observations.

Le registre d'observation mis à disposition du public au siège de la Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut a consigné 3 observations.

## Courriers électroniques

Les services de la CAPH ont reçu 2 observations sur l'adresse électronique [plui@agglo-porteduhainaut.fr](mailto:plui@agglo-porteduhainaut.fr)

## Autres

Un certain nombre de personnes ont contacté les services de la CAPH par téléphone ou demandé un rendez-vous, concernant cette procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi. Les techniciens de la CAPH ont pris le temps de les renseigner et de leur recommander de consigner les demandes dans les registres d'observations prévus à cet effet.

## Observations formulées

L'ensemble des observations formulées sont d'ordre général sur le PLUi. Elles ont pu, néanmoins, être regroupée par thématiques :

- Observations sur les OAP d'Escoutpont
- Demande de changement de zonage
- Modifications du règlement écrit

Ces observations ne reprenant pas les objets de la modification simplifiée n°1 du PLUi, à savoir la correction d'erreurs matérielles et la clarification de certaines règles d'urbanisme, celles-ci ne seront pas reprises dans les modifications apportées au document.

Commune – PSR	Observations	Réponses CAPH
Brillon PSR 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anonyme</li> <li>« Quel est l'objet de la procédure de modification simplifiée du PLUi. Hangar à vaches parcelle 1465 inscrit en UA ; ce site détient ICPE.</li> <li>Dans les autres communes les sites agricole détenant des bovins font l'objet d'une découpe parcellaire en zone agricole ».</li> </ul>	<p>Cette observation ne concerne pas le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi de la CAPH.</p> <p>En effet, cette parcelle est intégrée dans le centre-bourg, il ne s'agit pas d'une erreur matérielle.</p>
Hasnon PSR 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ M. GERARD – 5/10/21</li> <li>« Suite à l'article paru sur J'Hasnon's concernant le PLU ou PLUi et ses modifications sur la commune d'Hasnon, étant propriétaire d'une parcelle située 41B rue V. Renard AL 19 étant donné la situation de cette parcelle bordure de route dept.99, eau électricité, téléphone, habitations dans cette rue. Je souhaiterai que cette parcelle soit rendue en terrain constructible dans le but d'y construire des logements sociaux couteaux le manque actuel de logements,</li> </ul>	<p>Cette observation ne concerne pas le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi de la CAPH.</p> <p>Une telle modification impacterait par ailleurs le bilan foncier de la commune.</p>

	<p>ainsi que la modification des zones parcellaires en zone N zone constructible sans limitation de surface emprise au sol. »</p>	
<p>Rosult PS3</p>	<p>■ Madame le Maire de Rosult – 05/10/21</p> <p>« Concernant la zone agricole : Je vous demande d'intégrer dans l'article A-2 les applications de l'arrêt du Conseil d'Etat n°389045 du 15/04/2016 en y autorisant la création de piscine sous condition qu'une habitation soit déjà existante sur le terrain.</p> <p>Concernant la zone UB : L'art. UB-8 3) Cote de seuil dispose : « Pour la commune de Rosult, la côte de seuil finie du premier plancher des constructions autorisées devra être comprise en 0,40 et 0,60mètre au-dessus du niveau de l'axe de la chaussée ou au-dessus du niveau du terrain naturel. Sur les communes de Rosult et Sars-et-Rosières, le niveau du rez-de-chaussée sera obligatoirement supérieur à la côte 19.00 NGF ».</p> <p>Je suis consciente que cette hauteur a pour but de protéger la maison des remontées d'eau. Néanmoins le problème s'est posé concernant la construction de garages en limite d'alignement (PC 059 511 20 C 0007). Une telle hauteur de côte de seuil a eu pour conséquence de devoir modifier le profil du trottoir (en créant une sorte de « rampe » d'accès sur le domaine public) pour éviter que le garage construit ne devienne inutilisable, la dalle du garage créant de fait une bordure droite de 40cm. Pour éviter de telles déconvenues je vous demande que l'article UB-8 3) cote de seuil permette une cote de seuil de 0,20 mètre au-dessus du niveau de l'axe de la chaussée pour les garages uniquement.</p> <p>L'art. UB-9 1 2) Dispositions relatives aux toitures dispose : « Les toitures seront de teinte <u>mate</u> rouge orangé, grise ardoise, bleue ardoise ou noire et de type tuile pour les constructions principales à usage d'habitation ».</p> <p>Or la tuile vernissée ou émaillée présente de nombreux avantages aussi bien au niveau technique qu'architectural : durée de vie fortement augmentée, couleur qui tient plus longtemps, protection de la charpente contre l'humidité, résistance à la mousse et à la salissure de la pollution.</p>	<p>La CAPH prend acte de l'observation concernant l'article A-2, cependant il est proposé de se baser sur la jurisprudence bien établie mentionnée.</p> <p>La CAPH prend acte de cette observation concernant l'art. UB-8 3), celle-ci ne peut être prise en compte car elle impacterait l'ensemble du PSR 3. De plus la transformation ultérieure des garages en pièces de vies soumettrait les biens et occupants à un risque.</p> <p>Dont acte. Cette observation ne peut être considérée comme erreur matérielle car elle serait contraire aux choix retenus lors de l'élaboration du PLUI et impacterait l'ensemble du PSR.</p>

	<p>Pour toutes ces qualités, il serait intéressant que l'art. UB-9 (2) autorise la tuile vernissée ou émaillée.</p> <p>Concernant la zone naturelle : L'art. N 2 de notre ancien PLU autorisait les huttes de pêche et de chasse. L'art. N 2 du PLUi actuel n'autorise plus ce type de construction. Or elles ne semblent pas incompatibles avec la vocation de cette zone. C'est pourquoi je vous demande que l'art. N 2 du PLUi autorise les huttes de pêche et de chasse. »</p>	<p>Dont acte. Cette modification simplifiée n°1 du PLUi de La Porte du Hainaut ne concerne pas les zones naturelles.</p>
<p>Wasnes-au-Bac PSR 5</p>	<p>■ Philippe DESSERTY – 4/10/21 « Nous sommes propriétaires des parcelles B157 et B1114 sises dans la zone AU2 du PLUi de la commune de WASNES AU BAC. Nous sommes surpris de la classification de ces parcelles en AU2 alors qu'elles se trouvent au cœur du village dans le prolongement d'un lotissement déjà existant. La commune ayant besoin de libérer du foncier afin de pallier à une éventuelle fermeture de classes dans l'école du village d'ici 2 ans, nous souhaiterions que ces parcelles soient classifiées en AU1 afin de pouvoir y envisager un projet de lotissement. Nous avons déjà des contacts avec des lotisseurs qui sont très intéressés. »</p>	<p>Cette observation ne concerne pas le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi de la CAPH.</p> <p>Les zones AU2 sont considérées comme insuffisamment équipée en termes de réseaux, elles sont donc réservées à une urbanisation à future moyen/long terme. L'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU2 est soumise à un autre type de procédure de modification du PLUi.</p>
<p>Wasnes-au-Bac PSR 5</p>	<p>■ Céline DESSERTY – 5/10/21 « Je souhaite porter à votre connaissance une réclamation concernant la modification du PLUi prévue sur la commune de Wasnes au bac. Je suis propriétaire avec mes frères et soeur de trois parcelles situées rue du pont rade parcelles 1293 - 1294 - 1295 Sur ces parcelles était bâti il y a plusieurs années des constructions que nous avons fait abattre dans le but de faire un plus grand terrain à bâtir. Le terrain est déjà raccordé et viabilisé en eau électricité et gaz. Dans le projet de PLUi ces parcelles deviennent inconstructibles, nous avons fait à l'époque une demande de CU opérationnelle qui nous été revenu accordé. J'avais le projet de faire bâtir sur ces parcelles ma résidence principale, en respectant le PLU existant et en connaissance des particularités de la parcelle. J'espere pouvoir devenir habitante de wasnes au bac et pouvoir mettre mes 2 enfants en bas âge (</p>	<p>Cette observation ne concerne pas le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi de la CAPH.</p> <p>Ces parcelles ont été classées en zone Nrb (secteur correspondant aux réservoirs de biodiversité majeurs et complémentaires à protéger) de par la présence d'obligations diverses (types ZNIEFF 1, ZNIEFF 2, zone humide SAGE Sensée, zone à dominante humide du SDAGE 2008...).</p>



	<p>6 ans et 1 an) à l'école de la commune, qui pour information ferme une classe cette année.</p> <p>Nous avons même eu un accord de permis de construire. Stipulant que la réponse nous serait donné sous 2 ans , vu que le PLUi était en cours de modification, il n'était toujours pas voté lors du dépôt du permis. Je conteste donc le projet du PLUi sur la commune pour les parcelles décrites ci dessus, et ne laisserai pas ce dossier tomber quitte a prendre l'ensemble des démarches judiciaire a l'encontre de la mairie et de la CAPH »</p>	
Escautpont PSR 9	<p>▪ Janine Petit, Présidente de l'ADPN – 15/09/21</p> <p>« Je me suis déplacée à Wallers-Arenberg pour avoir des informations sur l'évolution du PLUi retoqué en 2019 avis défavorable du commissaire enquêteur.</p> <p>Depuis aucune nouvelle sur les prises en compte obligatoires des remarques élaborées en 2019.</p> <p>Silence totale des informations, absence des représentants, émiettements des décisions, cafouillage, ignorance du droit de l'environnement, désastre organisé pour l'écologie. Nous réclamons des informations sur papiers détaillant les mesures engageant le territoire et la prise en compte de nos remarques car vu toute l'actualité il s'agit d'une main-mise illégale sur l'avenir de la CAPH ».</p>	<p>Cette observation ne concerne pas le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi de la CAPH.</p> <p>Une réponse de la CAPH a déjà été donnée sur le sujet des OAP à Escautpont suite à l'enquête publique lors de l'élaboration du PLUi.</p>
Escautpont PSR 9	<p>▪ Daniel Ansart ADPN – 15/09/21</p> <p>« Nous sommes venus en 2019 rencontrer le Commissaire enquêteur. Il a donné un avis défavorable, notamment sur les zones humides et la loi sur l'eau non respectée, aucune consultation pour un projet de lotissement de maisons rue Ghesquière à Escautpont.</p> <p>Cependant on vote le PLUi dans repasser devant le public sans nous montrer les modifications, c'est honteux ».</p>	<p>Cette observation ne concerne pas le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi de la CAPH.</p> <p>Une réponse de la CAPH a déjà été donnée sur le sujet des OAP à Escautpont suite à l'enquête publique lors de l'élaboration du PLUi.</p>
Escautpont PSR 9	<p>▪ Annie TOLKEMIT</p> <p>« Dans le cadre de cette procédure de modification n°1 du PLUi, je suis étonnée que l'objectif de la commune d'Escautpont d'atteindre l'objectif de 369 logements n'ait pas été modifié.</p> <p>En effet, lors de la consultation du dossier d'enquête avant approbation, Mme le Maire</p>	<p>Cette observation ne concerne pas le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi de la CAPH.</p> <p>Une réponse de la CAPH a déjà été donnée sur le sujet des OAP à Escautpont suite à l'enquête</p>

	<p>nous avait précisé qu'il n'était pas questions de construire 369 logements. C'est également ce qu'elle a précisé lors de son discours lors des vœux 2020. Cherchez l'erreur III».</p>	<p>publique lors de l'élaboration du PLUi.</p>
<p>Escoutpont PSR 9</p>	<p>▪ Loïc CLERET – 29/09/21 « Avons appris par hasard l'approbation du PLUi, étant donné le mutisme de notre mairie. Ne savons toujours pas quel type de logements seront construit sur la zone classée naturelle humide en 2017. Notre rue : la rue GHESQUIERE, étant déjà une des rues les plus passantes de la ville, nous n'avons pas non plus été informé comment le flux de véhicules supplémentaires engendré par le PLUi serait drainé II »</p>	<p>Cette observation ne concerne pas le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi de la CAPH.</p> <p>Une réponse de la CAPH a déjà été donnée sur le sujet des OAP à Escoutpont suite à l'enquête publique lors de l'élaboration du PLUi.</p>
<p>Helesmes PSR 9</p>	<p>▪ Stéphanie HUGUES, Maire de la commune de Helesmes – 6/10/21 « Malgré notre requête envoyée par mail en date du 4 mai 2021 relative à la classification de plusieurs zones d'habitations en zones agricoles, le PLUi n'a pas été modifié. Consciente que cette situation résulte d'une non-participation des précédents organes délibérants de la commune aux diverses réunions de concertation, la commune d'Helesmes ne peut toutefois pas acquiescer la non modification de ces incohérences. »</p>	<p>Une modification du zonage A vers Ub impliquerait un déséquilibre du compte foncier et du document en général. Ce changement ne peut donc entrer dans une procédure de modification simplifiée.</p> <p>De plus, en cas de réduction de zone agricole, il est nécessaire d'avoir l'avis de la CDPENAF.</p> <p>Actuellement le règlement permet l'extension (sous conditions) du bâti existant.</p>

Le PLUi de La Porte du Hainaut complet avec les pièces modifiées ainsi que les éléments mis à disposition du public dont les avis des PPA sont téléchargeables ici :  
<https://geo.agglo-porteduhainaut.fr/documents/plui/modif-simpl-1-plui-caph.zip>

