Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple
des Communes de Courcelles-les-Lens, Dourges, Evin-Malmaison,
Leforest et Noyelles-Godault

Procès-verbal du Comité Syndical du 30 juin 2023

Le comité syndical s'est réuni le vendredi 30 juin 2023 à 10 heures en Mairie de Noyelles-Godault.

Cette réunion était présidée par M. Gérard BIZET, Président.

Etaient présents
M. Gérard BIZET, Maire de NOYELLES-GODAULT, Président
M. Tony FRANCONVILLE, Maire de Dourges, Vice-Président
Mme Valérie PETIT, Maire d'EVIN-MALMAISON, Vice-Présidente
M. Amédée GELLEZ, Délégué titulaire de DOURGES
M. Christian MUSIAL, Maire de LEFOREST, Vice-Président
M. Hervé SIMON, Délégué titulaire de NOYELLES-GODAULT
M. Daniel GOUBEL, Délégué titulaire de LEFOREST
Mme Malika BENGRIBA, Déléguée titulaire d'Evin-Malmaison
M. Brahim MOUTAOUKIL, Délégué titulaire de COURCELLES-LES-LENS

A donné procuration
Mme Edith BLEUZET, Maire de COURCELLES-LES-LENS, Vice-Présidente à M. Brahim MOUTAOUKIL

Etait excusée :
Mme Edith BLEUZET, Maire de COURCELLES-LES-LENS, Vice-Présidente

Secrétaire de séance : M. Hervé SIMON

Après l'appel nominal des membres du Conseil Syndical par le secrétaire de séance, le quorum étant atteint, la séance commence.

M. le Président soumet à l'assemblée le procès-verbal de la dernière réunion du comité syndical du 7 avril 2023. Le procès-verbal est adopté à l'unanimité, sans remarque.

1 – POINT SUR LES DEMANDES DES DIFFERENTES COMMUNES A INTEGRER A LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLAN LOCAL D'URBANISME

M. le Président propose de refaire un point sur le lancement de la procédure de modification de droit commun du PLUi pour vérifier que tous les sujets des Communes soient bien à intégrer.

Comme envisagé lors du Conseil Syndical du 17 mars 2023, le SIVOM a adopté une délibération visant à lancer une procédure de modification de droit commun, en vue de modifier certains documents règlementaires du PLUi tels que le plan de zonage, le règlement et/ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
Les demandes des communes sont les suivantes :

LEFOREST :

Parcelle AN 422 : demande de classement en Zone A :

Cette parcelle, située à l'entrée de Leforest rue Beugnet, est classée en zone UC, se trouve en limite de la zone agricole, sous la THT et fait partie d'un ensemble de parcelles cultivée depuis plusieurs décennies, sur lesquelles plusieurs maisons ont été rachetées, détruites ou indemnisées suite au doublement de la ligne haute tension.

Dans l'objectif de protéger les franges agricoles, et d'éviter la construction de nouvelles habitations, Leforest souhaite demander le classement de cette parcelle en Zone A. Cela participera à l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN) de la loi Climat et Résilience.

Dans la mesure où cette évolution du PLU entraine une diminution des droits à construire, elle rentre dans le champ de la modification de droit commun (avec enquête publique).

M. Christian MUSIAL, Maire de LEFOREST, évoque un enjeu d'urgence et le principe de précaution sur un sujet délicat comme celui-là.

Parcelle AN 493 : restrictions à des activités économiques :

La parcelle AN493 (37 rue Beugnet) appartient à la commune de Leforest, elle est louée à l'entreprise Equeter et Hollande qui souhaite racheter le terrain et les entrepôts.

La Commune souhaite avoir l'assurance que ce terrain conservera une activité économique et qu'il ne sera pas à usage d'habitation et donc renforcer les restrictions visant à conforter la vocation d'activité économique.

La parcelle est actuellement classée en UC. Il conviendra de la passer en zone UE.

M. Christian MUSIAL évoque que l'entreprise va peut-être arrêter son activité et qu'il se peut que le sujet ne soit plus à traiter. Il reviendra vers le cabinet URBYCOM pour l'informer des suites.

Parcelles en AD – Quartier du Planty :

La Commune de Leforest souhaite s'assurer que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prescrites pour un ensemble de parcelles situé à l'angle des rues Florent Evrard et d'Aurillac sont bien contraignantes pour les aménageurs potentiels dans le cadre d'un futur projet d'aménagement. En effet des dessertes et liaisons routières avaient été prévues dans le cadre des OAP avec accès à la zone par la rue Florent Evrard, des liaisons douces et un espace commun.

M. Christian MUSIAL interroge URBYCOM sur les délais de procédure. URBYCOM explique qu'il faudra organiser une réunion dans chaque Commune pour une revue de chaque projet avant le lancement afin de bien les retranscrire dans les OAP.

DOURGES

Suppression d'un emplacement réservé

La Commune de Dourges envisage de procéder à la vente des parcelles AO 174, 175 et 176 en tant que terrain à bâtir. Or un emplacement réservé est indiqué eu plan de zonage de Dourges sur ces parcelles, avec une vocation de « désenclavement de la zone 1AU ».

Dans la mesure où la zone est bâtie, et que l'emplacement réservé est devenu inutile, il convient de le supprimer. Ainsi, la vocation des terrains objets de la vente sera élargie est pourra autoriser un projet de construction.

EVIN-MALMAISON

Demande d'évolution d'une zone 1AU en UC pour les parcelles de la Fosse 8

Outre le maintien du patrimoine culturel avec le bâtiment dit des bains douches, il est envisagé la construction d'une quarantaine de logements en lots libres.

Le zonage 1 AU permet aujourd'hui l'aménagement. Mme Valérie PETIT évoque une demande expresse du Préfet. URBYCOM va vérifier pourquoi les services de l'Etat sollicitent cette évolution.

COURCELLES-LES-LENS

OAP « Ilôt situé entre la rue de Boulogne, la rue Darchicourt et la rue Cordier » :

Actuellement bâtie pour partie au Sud-Est et au Nord-Ouest, il conviendrait de mettre à jour le périmètre ainsi que les principes et schémas d'aménagement de cette OAP classée en zone « 1AU ».
Afin notamment de :
- Rendre « compatibles » avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux ou opérations, conformément à l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme ;
- Et par conséquent, délivrer des certificats d'urbanisme opérationnels (CUb) « positifs » pour les opérations « réalisables ».

ZONAGE « ZAC LA MARLIÈRE » :

Actuellement classée en zone « 1AU1 » et « 1AU2 », il conviendrait de classer l'intégralité du lotissement en zone « UD » : « Zone urbaine, correspondant notamment aux cités minières et aux lotissements pavillonnaires, dans lesquelles les capacités d'équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre les constructions individuelles ou collectives et les services qui en sont le complément naturel. »
Afin notamment de :
- Rendre « constructibles » les terrains encore disponibles appartenant à NEXITY FONCIER ;
- Soumettre à « DP » (et non plus à « PC ») les « travaux sur constructions existantes » effectués en zones U jusqu'à 40m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol créée ;
- Densifier les constructions à usage d'habitation jusqu'à 60% de la surface du terrain dont l'emprise au sol maximale autorisée est aujourd'hui limitée à 35% (1AU2) et 40% (1AU1).

RÉGLEMENT DES ZONES UB / UC / UD – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Actuellement « La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 0,7 mètre sur la commune de Dourges et 1 mètre sur les autres communes pour les constructions d'une superficie maximale de 12 m² de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 2,5 m. »
Il conviendrait également de ramener cette distance minimum à « 0,7 mètre » sur la commune de Courcelles-lès-Lens pour les constructions isolées et non accolées aux constructions existantes (abri de jardin, garage, carport, etc…) d'une superficie maximale de « 20 m² » de surface de plancher « ou d'emprise au sol » et d'une hauteur maximale de « 3 m. »
Afin notamment de :
- Permettre aux annexes de faible volumétrie de pouvoir s'implanter en retrait des limites séparatives pour des raisons d'entretien, de commodités personnelles et/ou de configuration des lieux lorsque la parcelle est « en trapèze » sans pour autant se retrouver au beau milieu du jardin dès lors qu'elles dépassent 12m² de surface créée et 2,5m de hauteur ;
- Aligner la superficie maximale de « 20m² » sur le seuil maximal de la procédure de « DP » que les pétitionnaires ne manquent pas d'exploiter pour les constructions d'annexes isolées et non accolées aux constructions existantes (abri de jardin, garage, carport, etc…);
- Permettre aux « garages » et aux « carports » de bénéficier de la règle en ajoutant « ou d'emprise au sol » ;

- Uniformiser la règle à l'instar des « constructions implantées les unes par rapport aux autres sur une même propriété » (article U8) pour lesquelles « Cette distance doit être au minimum de 3 mètres. Elle peut être ramenée à 2 mètres minimum, lorsqu'il s'agit de constructions dont la superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres. »

RÉGLEMENT DES ZONES UB / UC / UD – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTE

Actuellement « Entre deux bâtiments doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 3 mètres. Elle peut être ramenée à 2 mètres minimum, lorsqu'il s'agit de constructions dont la superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres. »
Il conviendrait ici de préciser également « ou d'emprise au sol ».
Afin notamment de :
- Permettre aux « garages », « carports » et « pergolas » de bénéficier de la règle.

RÉGLEMENT DES ZONES UB / UC / UD – ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR
Actuellement, « Les extensions des constructions seront effectuées avec des matériaux de teinte et de nature harmonieuses avec la construction d'origine, les matériaux verriers sont autorisés. »
Il conviendrait ici de « limiter la hauteur des toits plats non accessibles à un seul niveau (R) et/ou d'imposer des pentes de toitures en cas d'extensions des constructions existantes. »
Afin notamment de :
- Pouvoir interdire les extensions de constructions existantes susceptibles de nuire à la qualité architecturale et paysagère d'un quartier fortement densifié et dont la multiplication et la reproduction pourrait s'avérer être catastrophique si création d'un précédent.

RÉGLEMENT DES ZONES UB / UC / UD – ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES
Actuellement, « Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.
▪ Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être réalisé 1 place de stationnement automobile par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec un minimum d'une place par logement. ▪ Pour les autres destinations de construction, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs. »
Il conviendrait ici pour de « fixer le nombre minimal de places de stationnement requis en fonction de critères propres au type d'activités pour les nouveaux commerces, y compris pour ceux nouvellement créés par changement de destination. »
Afin notamment de :
- Empêcher le développement du stationnement archaïque sur la voie publique à l'endroit des commerces de bouche dont la création en centre-ville est en plein essor ;
- Limiter la création de ce type de commerces, faute de stationnements suffisants ;
- Et par conséquent, assurer la sécurité et la tranquillité publique de l'ensemble des usagers.

<u>NOYELLES-GODAULT</u>

Il est envisagé de supprimer en tout ou partie un emplacement réservé grevant actuellement une parcelle situé Rue de la Haute Deûle (AB 664) pour permettre une éventuelle cession par les propriétaires.
Ce point est à confirmer car il dépend de la décision du Département pour l'acquisition de cette parcelle dans le cadre de la création d'un giratoire.

URBYCOM revient sur un calendrier :
Enquête publique en mars 2024 (et Commissaire enquêteur en avril) – Approbation en mai 2024.

2 - *NOTE TECHNIQUE ET FINANCIERE D'URBYCOM*

Au regard des réunions à organiser avec chacune des Communes, un devis sera actualisé.

3 – *AVIS SUR LE LANCEMENT D'UNE PROCEDURE DE RESCRIT AUPRES DES AUTORITES PREFECTORALES POUR SOLLICITER UNE PRISE DE POSITION FORMELLE*

A la demande de Mme Valérie PETIT sur une telle procédure, les élus ont débattu sur la stratégie à opérer.
Le zonage du PIG Metaleurop a été redéfini par arrêté préfectoral en 2015.
Sur les plans de servitudes fournies aux communes en 2016, 3 zones apparaissent :

- Z1 : PIG 1000ppm Plomb
- Z2 : PIG 500 ppp Plomb
- Z3 : PIG 200 ppm plomb

Les plans de servitudes disponibles sur le géoportail de l'urbanisme ne font pas apparaitre la zone Z3
Or, lors des derniers échanges avec les services préfectoraux, la zone Z3 a été réévoquée.
A ce titre, et afin de clarifier la situation définitivement, Mme le Maire d'Evin-Malmaison propose de recourir à la procédure de rescrit, et donc demander aux autorités préfectorales de se positionner formellement sur :

- L'existence de la zone Z3 et son périmètre
- la doctrine à adopter quant aux mentions et observations à inscrire au sein des actes d'urbanisme.

La procédure de rescrit est régie par les textes suivants :

- article L. 1116-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT), introduit par l'article 74 de la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique ;
- articles R. 1116-1 à R. 1116-5 du CGCT, créés par le décret n°2020-634 du 25 mai 2020 portant application de l'article L. 1116-1 précité.

Inspirée du droit fiscal, la demande de prise de position formelle, aussi appelée « rescrit », est un moyen par lequel les collectivités territoriales, leurs groupements ainsi que leurs établissements publics peuvent solliciter du représentant de l'Etat une prise de position formelle sur une question de droit portant sur un projet d'acte, avant qu'il ne soit adopté, d'obtenir une position circonstanciée sur l'interprétation d'une norme législative ou réglementaire, y compris nouvelle.
L'intérêt de la demande de prise de position formelle est de :

- prémunir la collectivité territoriale d'un recours sur le point de droit soulevé (sauf changement de circonstances) ;
- permettre un contrôle plus rapide de l'acte au titre du contrôle de légalité

- accompagner les collectivités territoriales qui ne disposent pas de services juridiques et sont confrontées à des difficultés pour interpréter des dispositions législatives et réglementaires parfois complexes.

  Toutefois, ce mécanisme ne saurait :
- restreindre les prérogatives du préfet prévues par l'article 72 de la Constitution, qui conserve la faculté de saisir le juge d'un déféré préfectoral ;
- porter atteinte au droit au recours par les tiers.

Les actes entrant dans le champ d'application de la prise de position formelle sont ceux susceptibles d'être déférés par le représentant de l'Etat au titre du contrôle de légalité, qu'ils soient ou non soumis à l'obligation de transmission.

La demande prend la forme d'une ou plusieurs questions précises portant sur la mise en œuvre d'une disposition législative ou réglementaire régissant l'exercice des compétences des collectivités territoriales ou les prérogatives dévolues à leur exécutif.

Le silence gardé par le représentant de l'Etat pendant trois mois vaut absence de prise de position formelle.

Si l'acte est conforme à la prise de position formelle, le représentant de l'Etat ne peut pas, au titre de la question de droit soulevée et sauf changement de circonstances, le déférer au tribunal administratif. La demande est déposée exclusivement auprès du préfet de région ou du préfet de département, pour les actes dont ils assurent respectivement le contrôle de légalité. A défaut de pouvoir être saisi, le sous-préfet pourra être informé des demandes de prise de position formelle adressées au préfet.

Après échanges, il est convenu que le SIVOM sollicite simplement les services préfectoraux pour une position et attende ce retour pour une prochaine décision.

L'ordre du jour étant épuisé, il n'y a pas de questions diverses, M. le Président déclare la séance close.

AFFICHE ET PUBLIE A LA PORTE DU SIEGE DU SIVOM ET DES MAIRIES COMPOSANT LE SIVOM

Le Secrétaire | Le Président

Syndicat Intercommunal à vocation multiple des communes de COURCELLES-LES-LENS, DOURGES, EVIN-MALMAISON, LEFOREST et NOYELLES-GODAULT

Hervé SIMON | Gérard BIZET