

## Compte-rendu de la réunion du club Nord-Pas-de-Calais du 14/11/2013 à Longuenesse (Pas-de-Calais)

### Ordre du jour de la réunion

I. Accueil .....	2
II. Intervention de Guennolé Poix sur l'actualité de la loi ALUR .....	2
III. Table ronde sur la thématique habitat.....	3
IV. Présentation des futurs ateliers sur la thématique déplacements.....	5
V. Introduction des ateliers par Anne-lorraine Lattraye et Agnès Bochet .....	5
VI. Atelier « Paysage et patrimoine » .....	5
VII. Atelier « Paysage et risques » .....	6
VIII. Conclusion .....	7

## I. Accueil

### **Accueil par J Duquesnoy, président de la Communauté d'agglomération de Saint-Omer, président de l'Agence d'Urbanisme de Saint-Omer**

Le PLUi est de plus en plus prégnant dans l'agenda des élus, et cela va continuer.

Les questions d'urbanisme sont difficiles à appréhender, il faut y faire adhérer les élus et la population, et faire évoluer les références de chacun. Le Club PLUi, en permettant les échanges entre les collectivités et l'État, est donc une bonne initiative.

### **Accueil de Franck Mérelle, directeur général de l'Agence d'Urbanisme de Saint-Omer**

La planification intercommunale est un sujet qui tient particulièrement à cœur à l'agence d'urbanisme de Saint-Omer, qui tient à tisser des liens très forts avec les services des collectivités et les services de l'État. F. Mérelle tient à souligner la qualité de la relation entre l'Agence et la DDTM et souhaite qu'elle perdure.

L'Agence défend aujourd'hui un dossier de label Pays d'Art et d'Histoire devant une commission du Ministère de la culture qui lui permettra d'être la première agence à investir ce domaine en ingénierie.

### **Présentation de l'ordre du jour par Antoine Vercruysse**

L'objectif de la journée est d'échanger autour de questions pratiques.

[Voir le programme de la journée sur l'extranet du Club PLUi.](#)

## II. Intervention de Guennolé Poix sur l'actualité de la loi ALUR

Sans préjugé des débats et évolutions du projet de loi qui entre en deuxième lecture à l'Assemblée nationale, G. Poix souhaite évoquer l'impact du texte actuel sur les PLUi, à travers quatre dimensions.

Le renforcement de la souplesse du dispositif pour répondre à l'inquiétude de certains élus ruraux, avec notamment le caractère facultatif de l'intégration du PLH et du PDU, ainsi que l'introduction d'une minorité de blocage concernant le transfert de compétence.

La sécurisation juridique avec notamment la possibilité pour le juge de surseoir à statuer en attendant la modification du document d'urbanisme, ou de procéder à une annulation partielle. De

même, la création du Programme d'Orientations et d'Actions permet d'intégrer les éléments non normatifs des PLH et PDU.

Une association renforcée des maires, avec l'introduction dans la loi d'un débat au lancement de la démarche et avant l'arrêt du PLUi et la clarification du rôle de la commission de conciliation en cas de désaccord avec une commune. La possibilité pour une commune de solliciter un plan de secteur est maintenue.

D'autres dispositions peuvent être soulignées : la prorogation possible des PLH de trois ans pour permettre la finalisation du PLUi valant PLH et éviter les périodes sans document sur cette thématique ; le bilan tous les six ans des PLUi, et à trois ans, pour ceux valant PLH, concernant les dispositions habitats ; la suppression du COS.

### III. Table ronde sur la thématique habitat

Jean-Jacques Hilmoine, président de la CC du Canton de Fruges explique que les maires ont leur place et leurs responsabilités dans l'élaboration d'un PLUi, il est attendu d'eux d'être pédagogues et de faire preuve d'une certaine forme d'autorité.

Il note l'importance de la concertation interne et responsabilisation des élus sur l'élaboration et surtout la mise en œuvre du document. L'accompagnement de l'État est utile dans un contexte où les maires ruraux sont méfiants.

En effet, le principal problème qui se pose avec les élus est celui du zonage. Certains souhaiteraient commencer par la fin. Or si le zonage sera de la responsabilité du maire, il sera d'autant plus facile à mettre en place que des règles auront été clairement affichées et que la collaboration DDTM / BET / AU aura bien expliqué : le message ne doit pas être brouillé.

Ainsi, plus le PADD est « solide, réaliste et porteur d'avenir pour le territoire », plus il y aura une chance de « négocier » avec les services de l'Etat. Un discours clair doit être construit, et c'est au président de le faire : dès qu'un problème se pose, M. Hilmoine réunit les maires, et en discute.

Sur son territoire, un volume de construction a été établi par « pôle » : il a été prévu que tous les 3 ans, si un pôle évolue plus que prévu, la communauté se donne la possibilité de rectifier les choses, dans le cadre de l'enveloppe globale. Ces pôles ont permis une première organisation du volet habitat : dans chaque pôle, des villages relais ont été déterminés ou des villages à thème (tourisme par exemple), et ce mode de fonctionnement a permis de réunir des bailleurs..

Car sur la thématique habitat, il est important de prendre en compte la stratégie des bailleurs sociaux lors de l'élaboration du document d'urbanisme. L'association de ces acteurs en amont permet

d'éviter les refus dus à une incompatibilité du projet avec la réalité de la gestion immobilière (dans les communes les plus rurales la rotation et la vacance sont plus importantes).

La précarité énergétique des logements est également un enjeu fort. La CC a créé une SEM, ainsi qu'une SAS pour chaque type d'énergie : éolien, méthanisation et photovoltaïque. L'objectif est de dégager des excédents dans la production et fourniture d'énergie pour réinvestir dans l'amélioration de l'habitat.

Ali Louni se demande si ces discussions avec les bailleurs font l'objet d'une contractualisation, ou d'un objet dans le PLU ? A ses yeux, il est important qu'il y ait une « mémoire » de cette concertation, par exemple dans le cadre d'une annexe.

Ali Louni fait ensuite une présentation de l'intégration des dispositions et explications relatives à l'habitat dans les différentes pièces d'un PLUi. Il insiste notamment sur l'intérêt des OAP, libres dans leur forme, mais qui doivent rester lisibles, compréhensibles, et servir de base de négociation avec les futurs aménageurs. Il ne faut pas hésiter à recourir à la procédure de modification pour adapter le PLUi dans le temps (une OAP peut être précisée lorsque le projet est un peu plus avancé).

*Voir le diaporama d'Ali Louni sur l'extranet du Club PLUi.*

Réaction de la salle : si la forme des OAP est libre, le contenu est largement cadré par renvois entre le code de l'urbanisme et le code de la construction. Certaines thématiques sont d'ailleurs particulièrement difficiles à appréhender en secteurs ruraux (accueil de publics spécifiques) ou dans la temporalité du PLUi (évaluation des coûts à 15 ans).

Bruno Lesaffre explique l'importance de disposer d'une démarche pré-opérationnelle permettant de confronter le contenu du projet et des OAP à la situation socio-économique locale : le PLUi pourra alors être modifié sur des critères d'opérationnalité. De son expérience, sur les projets où cette démarche a été entreprise, cela a permis de densifier par rapport à ce qui avait été prévu à l'arrêt du PLUi.

Plusieurs dimensions sont à prendre en compte :

- le transfert d'une partie de la taxe d'aménagement à l'EPCI ;
- le travail sur 2 ou 3 sites prioritaires, pour éviter des projets surdimensionnés ;
- le travail en amont avec les bailleurs sociaux, pour évaluer la faisabilité des projets.

Réactions de la salle :

Plusieurs sujets sont débattus :

- la limite de la prise en compte des logiques de marché dans le projet – pour B. Lesaffre, s'il n'est pas toujours possible de répondre aux contraintes du marché, une des solutions peut se trouver dans la forme urbaine ;
- les valeurs de densité à adopter pour arriver à un consensus et à une maîtrise de l'étalement urbain ;
- la consommation d'espace agricole par la forestation « sauvage » sur laquelle le PLUi ne peut pas intervenir.

#### IV. Présentation des futurs ateliers sur la thématique déplacements

La question de la mobilité est prégnante dans un PLUi, y compris lorsqu'il n'intègre pas le PDU. Dans ce contexte, Sylvie Mathon propose d'animer en 2014 une série d'ateliers régionaux ouverts à d'autres acteurs locaux sur ce sujet. Cette démarche sera menée dans le cadre d'une assistance au Club PLUi au niveau territorialisé comme au niveau national.

*Voir le diaporama de Sylvie Mathon sur l'extranet du Club PLUi.*

Cette proposition intéresse les personnes présentes, qui sont invitées à contacter Mme Mathon. Des précisions seront apportées par la suite sur les thèmes et les échéances de ces ateliers. Une restitution sera prévue dans le cadre du Club PLUi Nord Pas-de-Calais.

#### **Déjeuner**

#### V. Introduction des ateliers par Anne-Lorraine Lattraye et Agnès Bochet

Cette introduction permet de donner un cadre aux deux ateliers (« paysage et patrimoine » et « paysage et risques ») qui vont suivre. Sont évoqués :

- l'historique de la prise en compte du paysage dans la législation ;
- la banalisation des paysages ;
- l'intérêt de prendre en compte le « déjà-là » et de l'enrichir.

Souvent le paysage est perçu comme une contrainte : or c'est une richesse, qui peut être une clé d'entrée d'un projet de territoire, et en constituer le fil conducteur.

*Voir le diaporama de Anne-Lorraine Lattraye et Agnès Bochet sur l'extranet du Club PLUi.*

#### VI. Atelier « Paysage et patrimoine »

L'atelier s'appuie sur deux interventions.

La Mission Bassin Minier explique sa démarche. Le paysage minier, classé au patrimoine mondial, est un paysage varié (terrils, cités minières...) et qui s'étend sur de grands espaces (87 communes).

Les outils de planification sont utiles pour arriver à une reconnaissance organique de ce paysage, et ne plus se limiter à des protections ponctuelles. L'échelle du SCoT est essentielle pour traduire les dynamiques qui dépassent les communes. Dès 2007, la mission s'est attachée à travailler avec les SCoT pour inscrire le patrimoine minier dans ces documents d'urbanisme. Aujourd'hui, ce sont les documents de planification qui doivent intégrer ces éléments.

*Voir le diaporama de la Mission Bassin Minier sur l'extranet du Club PLUi.*

La CC de la Terre des Deux Caps a une histoire longue en ce qui concerne les paysages : l'intégration du bassin carrier dans l'espace naturel et agricole en a été le point de départ. Depuis, le paysage est une entrée forte du projet de territoire, de la charte de PNR jusqu'au SCoT « Paysager ». Ce SCoT impose en effet une étude paysagère en préalable de toute révision de document d'urbanisme.

Dans le cadre du PLUi, ce sont les grandes entités paysagères qui ont été utilisées pour la concertation : des ateliers villageois ont eu lieu sur chacune d'entre elles. Par ailleurs, un comité de pilotage global PLUi réunissant les 21 maires tous les mois et demi a été mis en place. Le travail de pédagogie autour du PLUi, par l'approche paysagère a donc été conséquent.

Le PLUi en cours est également l'occasion de proposer un nouveau plan de paysage pour le bassin carrier, intégrant la biodiversité.

Ainsi, l'exemple de la Terre des Deux Caps illustre que le paysage a été la porte d'entrée pour intégrer un projet d'exploitation amené à transformer le paysage. L'œil du paysagiste a permis de recréer un paysage et ainsi de faire accepter le projet.

Le débat porte ensuite sur plusieurs difficultés et questionnements :

- lorsque le paysage n'est pas le point de départ du PLUi, comment intégrer cette problématique dans un temps réglementaire contraint ?
- Un pré-travail de reconnaissance sur le paysage, sur l'armature paysagère en rassemblant les documents existants, en s'appuyant notamment sur les atlas de paysage peuvent permettre de donner une place au paysage dès le début de la réflexion. dans les réflexions interSCoT, comment dialoguer avec les SCoT voisins, qui ne sont pas partis d'une approche paysagère ?
- en termes de gouvernance, comment associer les acteurs locaux (entreprises, comme les carriers, exploitants agricoles...) sur la question paysagère ?

L'atelier se termine sur des pistes de travail :

- la méthodologie de repérage du patrimoine (quelle définition et limites du patrimoine ?), lorsque ce n'est pas traité via d'autres outils (monuments historiques, ...) ;
- la méthodologie d'inventaire des bâtiments agricoles ;
- l'utilisation de l'OAP Paysagère ou Patrimoine (thématique) ;
- la nature en ville ;
- les cônes de vue lointain (protection des villes) ;
- la reforestation et son impact sur l'activité agricole ;
- la gouvernance autour du paysage (lien avec le monde agricole...).

## VII. Atelier « Paysage et risques »

Les échanges lors de l'atelier concernent plutôt les risques naturels.

La DDTM 62 présente des exemples d'aménagement réalisés à Nîmes : un exemple de rénovation urbaine, et un exemple de nouvel aménagement. Ceux-ci montrent l'intérêt d'intégrer des secteurs à

risque dans les projets d'aménagement dans une logique constructive et d'équilibre entre urbanisme, risque et paysage. L'intérêt de l'échelle intercommunale est aussi souligné : pour le financement d'études coûteuses, mais aussi pour mieux prendre en compte les risques

*Voir le diaporama de la DDTM 62 sur l'extranet du Club PLUi.*

Les débats font échos de l'intérêt de coupler une approche du risque avec une approche paysagère. Il faut raisonner en termes d'équilibre : moins de densité dans la zone de risque pourra être contrebalancé par plus de densité ailleurs.

La dimension intercommunale permet également de gérer le risque de façon plus équilibré : une commune en zone de risque pourrait avoir une compensation.

## VIII. Conclusion

*Ali Louni*

*La date de la prochaine réunion a été fixée au 13 février 2014.*

Les thèmes à traiter pour la prochaine journée pourraient être :

- un retour sur les ateliers « mobilité et PLUi » ;
- la gestion des friches ;
- l'agriculture ;
- la concurrence entre les territoires ;
- les approfondissements sur paysage et patrimoine.