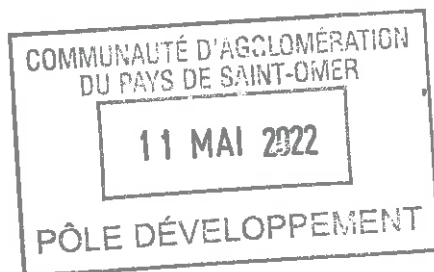




**PRÉFET
DU PAS-DE-CALAIS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Service Urbanisme et Aménagement / Planification
Affaire suivie par : Céline MOITREL
celine.moitre@pas-de-calais.gouv.fr

Arras, le 13/04/2022

Réf : 038/22/CM/SUA-P

Monsieur le Président,

Le 24 février dernier, vous m'avez transmis le projet de modification du PLUi du Pôle Territorial de Longuenesse portant sur le secteur de renouvellement urbain du centre de la commune de WIZERNES. Après analyse par les services de la DDTM, je vous prie de bien vouloir prendre connaissance des observations et recommandations formulées que je suis en mesure de formuler sur ce projet de modification.

1. Description du projet

Il s'agit d'un projet de modification de droit commun du PLUi du Pôle Territorial de Longuenesse destiné à permettre l'évolution du site de renouvellement urbain autour de la place Jean JAURES.

Sont présentées la modification de l'OAP existante et des conditions d'implantation des constructions sur ce secteur, puis de la suppression du Périmètre d'Attente de Projet Global d'Aménagement (PAPAG) afin de « permettre la réalisation de cette opération à plus courte échéance ».

L'OAP prévoit actuellement la réalisation d'un programme de 18 à 36 logements sur la zone concernée et l'implantation d'une maison de santé. Cette opération ne répond plus aux attentes de la commune : le projet de maison de santé est abandonné et l'aménagement prévu, ainsi que la densité affichée, ne correspondent pas aux typologies de logements projetée par l'aménageur.

Le projet sera réalisé en 2 phases pour un total de soit 37 logements au global : phase 1 de 20 logements, dont 14 collectifs ; phase 2 de 17 logements, dont 14 collectifs. La délibération de prescription de la procédure du 27 septembre 2019, une notice explicative, l'OAP ainsi qu'un extrait de plan de zonage avant et après modification nous ont été transmis.

Monsieur Joël DUQUENOY

Président de la Communauté d'Agglomération
du Pays de Saint-Omer

2 rue Albert Camus
CS 20 079

62968 LONGUENESSE CEDEX

100 avenue Winston Churchill
CS 10 007 - 62 022 ARRAS Cedex
Tél : 03 21 22 99 99



1 / 4

www.pas-de-calais.gouv.fr



[@prefetpasdecals](https://www.facebook.com/prefetpasdecals)



[@prefet62](https://twitter.com/prefet62)

2. Analyse de la compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La commune de WIZERNES est concernée par les prescriptions du SCoT du Pays de SAINT-OMER approuvé le 25 juin 2019.

Le DOO du SCoT, dans son orientation 113, fixe un certain nombre de critères qui entrent dans l'appréciation de la densité à appliquer aux projets, notamment le niveau de desserte en transport collectif, le niveau d'équipement et de services, le programme de logements envisagé et la composition du tissu urbain environnant. Cependant, aucun objectif de densité minimale obligatoire n'est affiché.

Par ailleurs, il est précisé que «les OAP soutiendront l'accroissement des densités moyennes en recherchant notamment une diversité de tailles, formes de typologies de logements. Cette urbanisation plus compacte laissera toutefois une place suffisamment importante pour des espaces publics de qualité».

Aucune densité minimale n'étant prescrite par le SCoT et le projet de maison de santé de Wizernes n'étant pas précisément prévu au DOO, le projet modifié n'apparaît pas incompatible avec les dispositions du SCoT.

3. Analyse au regard du document d'urbanisme opposable

La commune de WIZERNES fait partie de la Communauté d'Agglomération de Saint-Omer (CAPSO). La commune est couverte par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pôle de Longuenesse qui a été approuvé le 24 juin 2019 et exécutoire depuis le 12 septembre 2019.

Le projet se situe en zone UBb qui correspond aux centres anciens des communes des entités paysagères.

Concernant les densités : « Des densités de référence sont définies, en fonction de la caractéristique des tissus urbains existants, des typologies d'habitat souhaitées et de l'ambiance urbaine projetée. [...] Trois types de communes ont été définis, le pôle urbain, les communes périurbaines et les communes rurales, avec des densités oscillant en moyenne entre 25 et 40 logements par hectare sur le pôle urbain et une moyenne par opération de 18 logements / hectare pour les communes rurales ». L'objectif est de définir une densité adaptée pour chaque projet selon la typologie du bâti existant au pourtour des zones pour assurer une bonne intégration du projet.

Il conviendra de démontrer au sein de la notice explicative que, malgré l'évolution du projet, les constructions qui y sont prévues restent en cohérence avec le bâti alentours (typologie et densité).

Concernant le PAPAG : Les parcelles objet de l'OAP avaient été gelées par la mise en place d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) dans l'attente d'un projet abouti sur ces parcelles. L'un des objectifs de cette procédure de modification est la suppression du PAPAG.

Le PAPAG est défini à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : [...] 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

En application de l'article R.151-32 du Code de l'Urbanisme, le règlement graphique aurait dû préciser, en plus de la délimitation du PAPAG la mention suivante : « à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée. » Ces éléments n'avaient pas été affichés au plan de zonage du document approuvé.

Toutefois, la servitude d'inconstructibilité s'applique pendant une période maximale et non renouvelable de 5 ans. Par ailleurs, la concrétisation du projet d'aménagement global en vue duquel la servitude d'inconstructibilité temporaire a été instituée n'empêche pas suppression automatique de cette servitude. Sa suppression doit faire l'objet d'une évolution du PLUi et ne peut résulter d'une simple délibération de l'assemblée délibérante (CAA Marseille, 6 octobre 2016, Association de défense des riverains du Puits de Tassier).

Ce délai n'étant pas dépassé, il peut être considéré que la servitude peut être levée par le biais de cette procédure de modification.

Concernant l'abandon du projet de maison de santé, le PADD indique « une stratégie santé est à l'étude pour permettre l'implantation de maisons de santé pluridisciplinaires et le regroupement de spécialistes sur le territoire », sans apporter plus de précisions. Le PADD n'est donc pas remis en cause.

4. Analyse technique du dossier de modification

Concernant l'évolution de l'OAP, une liaison douce est supprimée, une liaison motorisée devient piétonne et le périmètre de l'OAP est modifié. Seules les 2 dernières pages de l'OAP ont été modifiées.

Il convient par ailleurs de :

- faire figurer les deux phases d'aménagement sur le schéma d'aménagement, en précisant un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de ces deux phases, en réponse aux nouvelles dispositions introduites par la loi Climat et Résilience du 20 août 2021,
- faire évoluer également la partie introductive des OAP de la commune de Wizernes en reprenant notamment les parcelles cadastrales, la superficie du site d'études,
- modifier le texte présentant la programmation et les principes d'aménagement de l'OAP (suppression de l'aménagement du pôle de santé et modification du nombre de logements),
- compléter la notice explicative en indiquant ce que devient la partie avec la « vocation artisanale et commerciale ». il n'a pu être vérifié si la notice faisait initialement référence au pôle médical. Si la partie concernée change de vocation, il convient d'explicitier davantage le projet et de modifier l'OAP en conséquence.

Concernant le plan de zonage : Le périmètre de PAPAG a bien été ôté au règlement graphique. Cependant, le périmètre de l'OAP au règlement graphique n'a pas été modifié. En effet, deux parcelles ont été retirées du périmètre d'étude. Il convient donc de revoir la délimitation du secteur d'OAP au plan de zonage.

Concernant le rapport de présentation :

En page 6 de la notice, il est précisé que « le paragraphe relatif au PAPAG dans le rapport de présentation (page 115) sera modifié suite à cette procédure ». Le rapport de présentation doit être modifié avant l'aboutissement de cette procédure de modification. Il convient par conséquent de faire apparaître les extraits de rapports de présentation dans une vision « avant/après » procédure et de fournir le rapport de présentation modifié.

Par ailleurs, il convient également de modifier la page 14 du rapport de présentation en respectant les mêmes modalités concernant la présence du PAPAG.

D'un point de vue général, il est conseillé de vérifier la numérotation des procédures d'évolution du document d'urbanisme. Le présent dossier concerne la modification n°1 sur la commune de Wizernes alors que d'autres procédures ont précédemment fait l'objet d'un avis.

En conclusion, la procédure de modification de droit commun du PLUi est adaptée à son objet. Cependant, le dossier doit être complété et précisé sur les points explicités dans le présent avis.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération très distinguée.


Le Préfet,
Le Préfet du Pas-de-Calais

Louis LE FRANC