



**PRÉFET
DU NORD**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Le Préfet

Lille, le 17 SEP. 2024

Monsieur le maire,

Par délibération du 13 juin 2024, reçue en sous-préfecture le 25 juin 2024, votre conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU). En application de l'article L.132-11 du code de l'urbanisme, je vous communique l'avis de l'État.

Ce dossier a pour ambition de répondre à l'avis défavorable que j'avais été amené à prononcer, le 6 septembre 2023, sur votre précédent arrêt de projet.

Il était ainsi attendu que la concordance des éléments affichés dans le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), notamment en ce qui concerne les objectifs démographiques, soit assurée afin d'éviter tout risque d'annulation de votre procédure en cas de recours.

Ce point a été revu et n'appelle plus d'observation de ma part.

Le parti d'aménagement mis en avant dans votre dossier est désormais pleinement justifié et en accord avec les politiques publiques portées en matière d'aménagement du territoire. Toutefois, je souhaite attirer votre vigilance sur les termes employés afin de définir l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « rue du Cateau ».

En effet, selon l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, les OAP s'imposent aux autorisations d'urbanisme selon un rapport de compatibilité et non de conformité.

Ainsi, il est essentiel que les principes qui y sont fixés soient suffisamment prescriptifs pour être opposées au pétitionnaire. Aussi, il convient de n'utiliser aucune rédaction pouvant être soumise à interprétation. Par exemple, le principe selon lequel « *les constructions s'édifieront relativement proches de la desserte interne* » doit être précisé.

Dans le même esprit, en matière de risques, cette OAP ne peut se limiter à la mention suivante : « *Le secteur étant situé dans une zone sensible, il est recommandé que les constructions prennent en compte l'aléa ruissellement identifié sur la zone, sur la base du porté à connaissance et du plan des risques et aléas* ». En effet, l'aléa ruissellement étant avéré sur la zone, et malgré la présence d'une zone tampon, la prise en compte du risque est obligatoire, en vertu des dispositions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

Je vous avais également demandé de revoir les dispositions réglementaires fixées au sein de la zone agricole afin que celles-ci soient conformes au cadre fixé par le code de l'urbanisme.

Monsieur Pascal GERARD
Maire de Saint-Aubert
rue de l'église
59188 Saint-Aubert

Adresse : 62 Boulevard de Belfort, CS 90007 - 59042 LILLE Cedex

Tél. : 03 28 03 83 00

Horaires d'ouverture et modalités d'accueil sur : www.nord.gouv.fr

Suivez-nous sur : facebook.com/prefetnord - twitter.com/prefet59 - linkedin.com/company/prefethdf/

Sur ce point, je relève que les gîtes ruraux, chambres d'hôtes et campings à la ferme sont toujours autorisés en zone A, alors que mon avis du 6 septembre 2023 demandait de retirer ces destinations non-conformes aux constructions permises en zone A, selon l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. Ces constructions ne peuvent, en effet, être autorisées que dans le cadre de changements de destination.

De même, il conviendrait de clarifier la rédaction des deux premiers articles réglementaires des zones A et N afin d'indiquer clairement si les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées y sont autorisés et, si tel est le cas, sous quelles conditions.

Enfin, la préservation des espaces agricoles et naturels impose que le règlement fixe, en zones A et N, une emprise au sol maximale et une hauteur maximale pour l'ensemble des types de constructions autorisées.

En conclusion, je vous informe que j'émet un avis favorable sur votre dossier. Mes services apporteront une attention particulière à la prise en compte des observations formulées ci-avant dans le cadre du contrôle de légalité.

Je vous prie de croire, Monsieur le maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Bien à vous,


Bertrand GAUME

LRAR n° 1A 197 039 6723 7