



# La Porte du Hainaut

Communauté d'Agglomération

## DÉLIBÉRATION

**Séance du Conseil communautaire en date du lundi 3 juillet 2023**

*Convocation en date du mardi 27 juin 2023*

**Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de La Porte du Hainaut :  
Modification de droit commun n°1 - Ouverture à l'urbanisation de la zone AU2Ee des  
Soufflantes à Escaudain**

**N° : D23098**

**N°Acte : 2.1**

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

Dga Pôle Développement Territorial Et Durable  
Direction Valorisation Et Harmonisation Du Territoire Rural Et Urbain  
Service Aménagement Du Territoire

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

**Secrétaire de Séance** : M. Youssouf FEDDAL (DENAIN)

**Nombre de conseillers communautaires en exercice : 88**

**Nombre de conseillers communautaires présents ou représentés : 80**

**Membres présents : 56**

M. Patrick KOWALCZYK (ABSCON) - Conseiller communautaire, M. Ludovic ZIENTEK (BOUCHAIN) - Conseiller communautaire, Mme Véronique LEROY (BOUSIGNIES) - Conseillère communautaire, M. Christophe PANNIER (BRUILLE-SAINT-AMAND) - Vice-Président, M. Waldemar DOMIN (CHÂTEAU-L'ABBAYE) - Conseiller communautaire, M. David AUDIN (DENAIN) - Conseiller communautaire, Mme Stéphanie CARPENTIER-BORTOLOTTI (DENAIN) - Conseillère communautaire, M. Youssouf FEDDAL (DENAIN) - Conseiller communautaire, M. Joshua HOCHART (DENAIN) - Conseiller communautaire, Mme Michèle DANDOIS (DENAIN) - Conseillère communautaire, Mme Régine GUILAIN (DOUCHY-LES-MINES) - Conseillère communautaire, M. Bruno SALIGOT (ESCAUDAIN) - Vice-Président, M. Ali BENAMARA (ESCAUDAIN) - Conseiller 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. André DESMEDT (HASNON) - Conseiller communautaire, Mme Catherine DERONNE (HASNON) - Conseillère communautaire, M. Jean-François DELATTRE (HASPRES) - Vice-Président, M. Jean-Paul RYCKELYNCK (HAVELUY) - Vice-Président, Mme Stéphanie HUGUES (HELESMES) - Conseillère communautaire, M. Jean-Paul COMYN (HERIN) - Conseiller communautaire, M. Eric BLONDIAUX (LA SENTINELLE) - Conseiller communautaire, M. Jean-Claude MESSAGER (LECELLES) - Vice-Président, 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 (MASTAIN) - Conseiller communautaire, M. Nicolas BOUCHEZ (MAULDE) - Conseiller communautaire, M. Michel QUIÉVY (MORTAGNE-DU-NORD) - Vice-Président, 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 Karine LIPPERT (RAISMES) - Conseillère communautaire, M. Eric WARMOES (RAISMES) - Conseiller communautaire, Mme Marie-Josée PAILLOUSSE-PIREZ (RAISMES) - Conseillère communautaire, Mme Isabelle DENIZON-ZAWIEJA (ROEULX) - Vice-Présidente, Mme Nathalie COLIN (ROSULT) - Vice-Présidente, Mme Anne-Sophie GHESQUIERE (RUMEGIES) - Conseillère communautaire, M. Patrick DUFOUR (SAINT-AMAND-LES-EAUX) - Conseiller communautaire, M. Fabien ROUSSEL (SAINT-AMAND-LES-EAUX) - Conseiller communautaire, Mme Noura ATMANI (SAINT-AMAND-LES-EAUX) - Conseillère communautaire, 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, Mme Malika YAHIAOUI (TRITH-SAINT-LÉGER) - Conseillère communautaire, M. Christophe VANHERSECKER (TRITH-SAINT-LÉGER) - Conseiller communautaire, Mme Laurence SZYMONIAK-ROLAIN (WALLERS) - Conseillère communautaire, M. Bernard CARON (WALLERS) - Conseiller communautaire, Mme Annie AVE-DELATTRE (WASNES-AU-BAC) - Conseillère communautaire, M. Jacques DELCROIX (WAVRECHAIN-SOUS-DENAIN) - Conseiller communautaire, Mme Stéphanie WATTIEZ (THIANT) - Conseillère communautaire

**Membres absents excusés avant donné pouvoir : 24**

Mme Christine NELAIN (ABSCON) a donné pouvoir à M. Patrick KOWALCZYK (ABSCON), M. Claude REGNIEZ (AVESNES-LE-SEC) a donné pouvoir à M. Eric BLONDIAUX (LA SENTINELLE), M. Michel BLAISE (BELLAING) a donné pouvoir à M. Aymeric ROBIN (RAISMES), Mme Any BROWERS (BOUCHAIN) a donné pouvoir à M. Ludovic ZIENTEK (BOUCHAIN), Mme Carole LELEU (BRILLON) a donné pouvoir à M. Waldemar DOMIN (CHÂTEAU-L'ABBAYE), Mme Anne-Lise DUFOUR-TONINI (DENAIN) a donné pouvoir à M. Bruno LEJEUNE (OISY), M. Bernard BIREMBAUT (DENAIN) a donné pouvoir à Mme Stéphanie CARPENTIER-BORTOLOTTI (DENAIN), Mme Valérie CARTA (DENAIN) a donné pouvoir à M. David AUDIN (DENAIN), M. Michel VÉNIAT (DOUCHY-LES-MINES) a donné pouvoir à M. Patrick TRIFI (RAISMES), Mme Alexandra PULLIAT (DOUCHY-LES-MINES) a donné pouvoir à M. Christophe VANHERSECKER (TRITH-SAINT-LÉGER), M. Romain MERVILLE (DOUCHY-LES-MINES) a donné pouvoir à M. Jean-François DELATTRE (HASPRES), M. Francis WOJTOWICZ (DOUCHY-LES-MINES) a donné pouvoir à Mme Régine GUILAIN (DOUCHY-LES-MINES), M. Bruno RACZKIEWICZ (HAULCHIN) a donné pouvoir à Mme Stéphanie HUGUES (HELESMES), Mme Marie-Jeanne LASSELIN (HERIN) a donné pouvoir à M. Jean-Paul COMYN (HERIN), M. Arnaud BAVAY (HORDAIN) a donné pouvoir à Mme Dalila DUWEZ-GUESMIA (LOURCHES), M. Jean-Michel DENHEZ (LIEU-SAINT-AMAND) a donné pouvoir à M. Daniel SAUVAGE (NOYELLES-SUR-SELLE), M. Gérald THURU (MILLONFOSSE) a donné pouvoir à M. André DESMEDT (HASNON), M. Charles LEMOINE (ROEULX) a donné pouvoir à Mme Isabelle DENIZON-ZAWIEJA (ROEULX), Mme Cécile GRASSO-NOWAK (SAINT-AMAND-LES-EAUX) a donné pouvoir à Mme Noura ATMANI (SAINT-AMAND-LES-EAUX), M. Jean-Marc MONDINO (SAINT-AMAND-LES-EAUX) a donné pouvoir à M. Patrick DUFOUR (SAINT-AMAND-LES-EAUX), M. Jean-Michel MICHALAK (SARS-ET-ROSIERES) a donné pouvoir à Mme Anne-Sophie GHESQUIERE (RUMEGIES), M. Jean-Noël BROQUET (THUN-SAINT-AMAND) a donné pouvoir à M. Jean-Claude MESSENGER (LECELLES), M. Dominique SAVARY (TRITH-SAINT-LÉGER) a donné pouvoir à M. Bruno SALIGOT (ESCAUDAIN), M. Salvatore CASTIGLIONE (WALLERS) a donné pouvoir à M. Bernard CARON (WALLERS)

**Membres absents excusés : 8**

Mme Annie DENIS (DENAIN), M. Yannick ANDRZEJCZAK (DENAIN), Mme Annick TRIOUX (ESCAUDAIN), M. Bernard LEBRUN-VANDERMOUTEN (FLINES-LEZ-MORTAGNE), M. Pascal JEAN (NEUVILLE-SUR-ESCAUT), M. Eddy ZDZIECH (RAISMES), M. Eric RENAUD (SAINT-AMAND-LES-EAUX), M. André LEPRETRE (WAVRECHAIN-SOUS-FAULX)

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.153-38,

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

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 Bureau Communautaire n°21/206B en date du 18 octobre 2021 approuvant la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi de La Porte du Hainaut,

Vu l'arrêté du Président n°A23437 prescrivant la procédure de modification de droit commun n°1 du PLUi de La Porte du Hainaut,

Vu l'avis favorable de la Commission 'Transitions, Aménagement et Mobilités' en date du 25 mai 2023,

Une procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de La Porte du Hainaut est nécessaire pour permettre de répondre aux besoins actuels en termes d'aménagement du territoire.

Cette procédure d'évolution du document d'urbanisme permettra, principalement, de modifier le règlement des zones économiques et de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, sans pour autant porter atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi.

Par ailleurs, cette procédure ne réduira ni un espace boisé classé, ni une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Par conséquent, cette procédure n'entre pas dans le champ d'application de la révision.

En revanche, cette modification a pour effet, soit :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer les possibilités de construire,
- de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (AU2Ee) de moins de 6 ans, à savoir la zone dite « Les Soufflantes » à Escaudain,
- de corriger des erreurs matérielles ou de prendre en compte toute autre évolution relevant d'une procédure de modification dite « allégée ».

Par conséquent, cette procédure entre dans le champ de la modification dite de « droit commun ».

Les taux d'occupation des parcs économiques communautaires du Denais ont atteint leur potentiel d'accueil maximal :

- ZAC « Les Pierres Blanches » : sur les 55 ha cessibles, il ne reste que 55 000 m<sup>2</sup> en pré-commercialisations avec des projets connus. Par conséquent, les 10% d'espaces restants sont « optionnés ».
- ZAC « Les 6 Mariannes » : sur les 20 ha cessibles, il ne reste que 3 000 m<sup>2</sup> à commercialiser, soit 1,5% de l'espace initialement disponible.

Aussi, dans le cadre de sa politique de Développement Economique, l'ouverture à l'urbanisation de de la zone dite « Les Soufflantes » est rendue nécessaire d'autant plus que la seule réserve foncière ayant des caractéristiques similaires et à proximité directe n'est pas viabilisée à ce jour.

En effet, la zone dite « Les Soufflantes » située sur la commune d'Escaudain a été classée en zone à urbaniser AU2Ee car, initialement, considérée comme insuffisamment équipée en termes de réseaux. Celle-ci ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'à la suite d'une procédure d'évolution du PLUi.

Ainsi, en conformité avec l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de la zone dite « Les Soufflantes » se justifie au regard des éléments suivants :

- Le parc « Les Soufflantes » est une ancienne friche industrielle occupée par USINOR. Elle est considérée comme majoritairement urbanisée et identifiée comme réservée à une urbanisation future à moyen ou long terme.
- Située le long de l'A21, le nouvel échangeur E31 livré en 2022 permet maintenant, à cette zone de bénéficier d'un accès immédiat à l'autoroute mais également d'être connectée au site tri-modal de la ZAC des Pierres Blanches de Denain, équipée d'un quai public. La zone est donc désormais suffisamment équipée et desservie pour envisager son développement permettant la mobilisation du foncier à court terme. Les Soufflantes formeront à terme une liaison économique entre le Parc des 6 Mariannes, à proximité immédiate, et des Pierres Blanches.
- La requalification de cette zone confortera l'attractivité de La Porte du Hainaut dans un contexte où l'offre foncière est en décroissance. Les Parcs d'Activités en toute proximité avec celui dit « Des Soufflantes » ne disposent plus de disponibilités foncières. En effet, la commercialisation de terrains sur le parc dit « Des 6 Mariannes » et celui dit « Des Pierres Blanches » ont déjà permis l'implantation de plusieurs entreprises.
- Aucune autre zone à urbaniser possédant des caractéristiques similaires n'est, actuellement, mobilisable à court terme pour permettre le développement économique du territoire en cohérence avec les objectifs du PADD.
- Aucune autre zone à vocation économique n'a connu d'ouverture à l'urbanisation lors d'une précédente évolution du PLUi de La Porte du Hainaut.

En complément de la maîtrise foncière actuelle de l'EPCI, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle sera prévue dans le cadre de cette procédure de modification du PLUi afin de définir un projet d'aménagement globale de la zone. Celle-ci définira les prescriptions réglementaires qui y seront applicables en compatibilité avec les objectifs et orientations des Orientations d'Aménagement et de Programmation « Patrimoines et Paysages » et « Sites économiques stratégiques ».

Un point de vigilance sera également apporté au regard des quartiers résidentiels en développement et en renouvellement urbain, aux abords du secteur. Ainsi, l'aménagement des espaces publics sera essentiel pour conforter qualitativement les liaisons douces inter-quartiers.

En résumé, la requalification de cette dernière empreinte d'USINOR dans le Denais sera un symbole fort pour ce territoire et ses habitants. Celle-ci permettra de finaliser la requalification d'espaces économiques issus du passé industriel pour assurer une transition vers une économie plus vertueuse.

**Le Conseil communautaire décide :**

- **d'approuver les justifications de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU2Ee dite « Les Soufflantes » située sur la commune d'Escaudain en AU1Ee au regard des motivations exprimées précédemment et relatives aux capacités d'urbanisation du secteur et de la faisabilité opérationnelle d'un projet à court terme dans cette zone.**

Adoptée à l'unanimité,

Fait à Wallers, le 3 juillet 2023

**Acte rendu exécutoire**  
Par publication et dépôt  
au contrôle de légalité  
en date du : **5 juillet 2023**

Par délégation  
**La Directrice Juridique**  
**Cécile LINQUETTE**

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.

# Annexe n°1 - Les Soufflantes à ESCAUDAIN

