



**PRÉFET
DU NORD**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Le Secrétaire général

Lille, le 24 FEV. 2025

Monsieur le maire,

Par délibération du 08 novembre 2024, reçue en sous-préfecture le 25 novembre 2024 avec le dossier correspondant, votre conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Inchy. En application de l'article L.132-11 du code de l'urbanisme, je vous communique l'avis de l'État.

Le parti d'aménagement que vous avez souhaité retenir porte une triple ambition : poursuivre le renouvellement de la population, maîtriser le développement communal et préserver le cadre de vie de votre commune.

Ces orientations se traduisent par une volonté d'utiliser en priorité le foncier disponible au sein du tissu urbain de votre commune. Je note ainsi avec intérêt votre initiative de réintégrer en priorité 8 hectares de zone à urbaniser aux zones agricoles et naturelles.

Vos objectifs se concrétisent également par la création d'une zone à urbaniser de 0,7 hectare sur laquelle est dessinée une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) prévoyant une densité de 28 logements par hectare, supérieure à celle préconisée par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays du Cambrésis. Je note le caractère ambitieux de ce projet, qui se couple notamment avec la réhabilitation d'un ancien corps de ferme. Dès lors, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers induite par le projet sera de 1,5 hectare.

Ainsi, j'estime que votre projet répond aux objectifs de sobriété foncière fixés par le législateur. Toutefois, je constate que vous n'envisagez la création que d'un seul logement par dent creuse et ceci quelle qu'en soit la superficie. Aussi, je vous invite à étudier la possibilité de densifier ces terrains, ce qui pourrait réduire encore davantage l'utilisation de foncier à usage agricole.

En outre, je relève que le taux de vacance des logements est actuellement supérieur à celui prévu par le SCoT. D'après les données issues de votre rapport de présentation et de l'INSEE, celui-ci serait de 12,8 % en 2021.

L'effort que vous prévoyez à ce titre, à savoir atteindre un taux de vacance de 9,5 % à horizon 2038, est notable mais ne permettra pas d'atteindre l'objectif du SCoT fixé à 6 %. Aussi, je vous demande avant l'approbation de votre document d'étudier l'action supplémentaire qu'il serait possible de mettre en place sur ce sujet, notamment au regard de l'orientation 3 « Développer l'offre de logement grâce au support de l'existant et notamment de la vacance » du plan local de l'habitat (PLH) en cours de révision.

Monsieur Etienne BASQUIN
Maire d'Inchy
4 rue de Troisvilles
59540 INCHY

Adresse : Cité Marianne, 11 Boulevard de Strasbourg – 59000 LILLE
Tél. : 03 74 00 64 10

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/

Je souhaite également attirer votre attention sur la nature des constructions autorisées en zones agricole et naturelle.

Le règlement autorise en zones A et N la construction et l'installation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Ainsi, l'ensemble de ces zones doit être considéré en tant que STECAL au regard des dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. En effet, cette sous-destination recouvre des équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les stations d'épuration, les dépôts de transports en commun ou les installations liées à la production d'énergie, susceptibles d'entraîner une consommation d'espaces et d'impacter l'environnement. Par conséquent, au regard de leurs surfaces, les zones A et N ne répondent pas à la notion de « taille limitée » souhaitée par le législateur.

Aussi, afin de lever tout risque juridique et dans le cas où des constructions seraient nécessaires dans ces secteurs, je vous invite à reprendre la disposition prévue à l'article L.151-11 1° du code de l'urbanisme, à savoir : « *Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* ».

Enfin, les possibilités de changement de destination en zone agricole sont contradictoires avec les types de constructions interdits dans ce secteur. Afin de lever toute difficulté lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, cette incohérence nécessite d'être levée. Pour rappel, d'une manière prioritaire, le changement de destination en zone agricole doit concerner certains bâtiments identifiés dans le PLU dont l'intérêt patrimonial est justifié.

En conclusion, au regard des orientations retenues dans votre dossier, je vous informe que j'émet un avis favorable sur votre projet de PLU. Toutefois, j'apporterai une attention particulière à la prise en compte des remarques formulées au sein de cet avis.

Monsieur le sous-préfet de Cambrai et les services de la direction départementale des territoires et de la mer sont à votre écoute pour vous aider à parachever cette procédure.

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

Pierre MOLAGER



Copie adressée à M. le sous-préfet de Cambrai