

PRÉFET DU NORD

Direction
départementale des
territoires et de la mer
du Nord
Service études,
planification et
aménagement territorial

Affaire suivie par :
Nicolas BOULET

Tél : 03 28 03 86 20
Fax : 03 08 03 85 92
nicolas.boulet@nord.gouv.fr

À

Monsieur le Maire d'Estrun

S/C de Monsieur le Sous-Préfet
de Cambrai

Lille, le 22 MAI 2019

Objet : **Estrun** – Arrêt de projet du plan local d'urbanisme (PLU) – Avis de l'État

Par délibération en date du 26 novembre 2018, le conseil municipal d'Estrun a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune.

En application de l'article L132-11 du code de l'urbanisme (CU), je vous communique l'avis de l'État.

Votre commune connaît depuis près de deux décennies une croissance démographique importante (+70 %). Cette croissance repose, d'une part, sur le cadre de vie que propose votre commune, marqué notamment par la présence du « bassin rond », et, d'autre part, sur la proximité de l'autoroute A2 permettant de relier les pôles d'emplois du Douaisis, du Cambrésis et du Valenciennois.

Fort des éléments issus du SCoT du Cambrésis, vous souhaitez mettre en avant un projet d'aménagement équilibré permettant une consommation raisonnée du foncier. Afin de conforter cette orientation, je vous invite à utiliser les outils adéquats permettant de prioriser la densification du tissu urbain à l'extension urbaine.

Votre territoire est marqué par la présence de risques naturels dont la prise en compte dans votre dossier est insuffisante. Ce point est de nature à fragiliser juridiquement votre dossier et doit par conséquent être complété.

Je souhaite également attirer votre attention sur une source contentieuse ayant trait à la zone d'extension urbaine.

Je note que la zone 1AU retenue correspond à des terrains dont vous êtes propriétaire.

Votre dossier n'apportant aucun élément permettant de savoir si d'autres scénarii ont été étudiés, le juge administratif pourrait considérer que vous deviez être considéré en tant que « conseiller intéressé » au sens de l'article L2131-11 du code général des collectivités territoriales, que vous n'aviez pas à participer aux débats et qu'il en résulte que la procédure est entachée d'illégalité.

Aussi, il est essentiel que votre dossier démontre en quoi l'ouverture de ces terrains, à l'inverse d'autres possibles, participe à l'intérêt général de la commune.

La note ci-jointe précise également les autres observations soulevées par mes services.

Pour le Préfet du Nord et par délégation,
La Secrétaire Générale,

Cordialement


Violaine DÉMARET

Table des matières

A – Les remarques fondamentales sur la prise en compte des enjeux de l’État et la compatibilité avec les normes supérieures:.....	3
I – La consommation foncière.....	3
II – L’impact sur l’environnement :.....	3
III – La prise en compte des risques.....	3
IV – Le géoportail de l’urbanisme.....	5
B – Les éléments permettant d’améliorer la lisibilité et la qualité de votre document :..	6
I – Le rapport de présentation :.....	6
II – Le plan de zonage :.....	6

A – Les remarques fondamentales sur la prise en compte des enjeux de l'État et la compatibilité avec les normes supérieures:

I – La consommation foncière

Le projet d'aménagement se base sur une augmentation démographique estimée à « +35 habitants » d'ici 2030. Cette évolution se traduit notamment par un besoin en logements évaluée à 28, comme indiqué en page 125 du rapport de présentation. Toutefois, en page 117 du même document, ainsi qu'en page 11 du PADD, le besoin identifié est estimé à 38 logements. Vous voudrez bien harmoniser ces données.

À ce titre, au regard des possibilités recensées au sein du tissu urbain, une zone d'extension urbaine de 1,14 ha est créée afin d'y construire 15 logements.

Un des objectifs du projet d'aménagement et de développement durable est de « *limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en accentuant l'intensification urbaine* ».

Afin de traduire pleinement cette orientation dans le projet, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent être complétées en y intégrant un échancier. Cet outil permettra de prioriser la densification du tissu urbain à la consommation d'espaces agricoles et naturels.

D'autre part, en matière de densité, je constate que celle retenue au sein de la zone d'extension correspond à la fourchette basse prévue par le SCoT. Des formes d'habitat plus compactes pourraient parfaitement s'inscrire avec la typologie des logements existants sur votre commune. Dès lors, une densité renforcée permettrait de réduire l'impact du projet sur les espaces agricoles et naturels.

Enfin, le parti d'aménagement doit s'inscrire dans une démarche d'optimisation du potentiel foncier existant au sein du tissu urbain. Aussi, il convient d'expliquer pourquoi deux dents creuses identifiées en tant que friche (rapport de présentation – p.63) ne sont pas retenues afin de pouvoir y réaliser des logements.

II – L'impact sur l'environnement :

Le projet de PLU a pour objectif de limiter le retournement des prairies, afin d'être compatible avec l'orientation A-4.3 du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE). À ce titre, le rapport de présentation indique que la création du secteur de densification en cœur d'îlot n'aura pas d'impact. Or ce secteur recouvre certaines parcelles (A141-150-151-152) déclarées dans le cadre de la « PAC » en tant que prairies. L'absence d'impact devra donc être démontrée au sein du dossier.

III – La prise en compte des risques

D'une manière générale, le document ne permet pas d'assurer la prise en compte des risques et ce malgré la note technique qui vous a été transmise par les services de la DDTM en date 20 décembre 2017.

- Concernant les phénomènes d'inondation par ruissellement et débordement

La cartographie communale relative aux risques d'inondation correspondant à l'étude « connaissance des risques naturels sur l'arrondissement de Cambrai » réalisée par l'État et portée à connaissance en 2013 n'est pas reprise dans le rapport de présentation. Cette étude répertorie les zones potentiellement inondables le long du canal de l'Escaut ainsi que le long des talwegs. Ces zones potentiellement inondables (ZPI) constituent une première approche des risques. En partant de cette étude, le document d'urbanisme aurait pu intégrer une analyse des écoulements des eaux et de la gestion des eaux pluviales afin de caractériser et d'affiner ces phénomènes.

Afin d'assurer leur prise en compte, les zones potentiellement inondables identifiées sur le plan de zonage doivent répertorier les talwegs.

Les zones potentiellement inondables ont été reprises sans distinction de celles liées au ruissellement le long des talwegs et de celles relevant du débordement de l'Escaut. Or, ces phénomènes étant différents, ils donnent lieu à des prescriptions/recommandations distinctes. En conséquence, il convient de :

- distinguer le risque lié, soit au débordement, soit au ruissellement, en prenant en compte les éventuels busages (via le plan de zonage par exemple),
- d'adapter le règlement aux phénomènes notamment sur la hauteur de rehausse à prendre en compte et de la justifier,
- concernant les talwegs et les bandes de précaution associés :
 - les axes devront être préservés de toutes constructions,
 - en zone urbanisée, les constructions peuvent être autorisées dans les bandes de précaution sous condition de continuité de front bâti,
 - en zone non actuellement urbanisée, il conviendra de préserver à la fois les axes de ruissellement et les bandes de précaution.

Il conviendra également de ne réglementer que les zones concernées par ces phénomènes.

La ZIC située en limite de Paillencourt est reportée sur le zonage mais aucune prescription n'est reprise dans le règlement.

Il est attendu que le règlement prescrive des mesures qui permettent la prise en compte du risque, en s'appuyant sur une analyse des arrêtés de catastrophes naturelles non pris en compte dans le document.

Aucune règle particulière n'est définie pour l'édification des clôtures en ZIC et ZPI, les murs maçonnés de 1,80 mètres sont autorisés alors que la transparence hydraulique doit être garantie dans ces secteurs.

S'agissant de l'axe d'écoulement identifié sur la monographie qui traverse la zone 1AU, la commune n'a pas souhaité le reprendre. Cependant ce choix n'est pas expliqué dans le rapport de présentation.

Contrairement à ce qu'indique le rapport de présentation (p.97), le PLU, en l'attente de la révision du SCoT du Cambrésis, doit être compatible avec les orientations du plan de gestion du risque inondation (PGRI). Cette compatibilité doit être démontrée au sein du document.

- Concernant le risque d'effondrement par cavités

La donnée cavités (reprise p.93) est incomplète. Il y a donc lieu de mettre à jour cette donnée en se référant aux données du site géorisques, à celles de la cartographie de l'état des risques naturels (monographie) et à la connaissance communale (art.L563-6 du code de l'environnement).

Il conviendra de compléter le règlement afin d'intégrer et de prendre en compte la présence de cavités souterraines en zone A.

La zone exposée au risque d'effondrement des cavités souterraines définie par le SDICS est matérialisée sur le plan de zonage. Cependant les différents points d'effondrement à l'intérieur de celle-ci ne sont pas identifiés.

Il est indiqué dans le règlement (p.10) que la commune « contient des terrains susceptibles d'être soumis à des affaissements miniers » alors que la commune n'est pas concernée par ce risque.

De plus, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte. Or, comme repris dans le porter à connaissance de l'État d'avril 2017, il est conseillé dans les secteurs de cavités d'édicter des conditions particulières, même générale telle que « les constructions ou installations sont autorisées sous réserve de maîtriser le risque, notamment

par la prise en compte de l'instabilité du sous-sol, par exemple au moyen de sondages et par la mise en œuvre de dispositions constructives, telles que le renforcement de la structure ». Aussi, la proximité de cavités pouvant s'effondrer doit conduire à recommander d'éviter, voire interdire dès lors que la présence de cavités serait avérée, tout principe d'infiltration des eaux sur place, l'effet de l'eau pouvant induire une déstructuration accélérée des cavités.

L'OAP pourrait également faire apparaître que la zone est proche d'un secteur de cavités défini par le SDICS et qu'il est donc conseillé de recommander de vérifier la stabilité du sous-sol au moyen par exemple de sondage au moment de la réalisation du projet qui consiste à accueillir plusieurs logements dont des personnes vulnérables (personnes âgées).

- Concernant le risque sismicité

La commune est concernée par un aléa sismique de niveau 3 correspondant à modéré (décret n° 2015-5 du 06/01/2015). Il conviendra de mettre à jour le règlement (p. 11) ainsi que le rapport de présentation (p. 95).

- Concernant la gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être absorbées (infiltrées) sur la parcelle. Les cas d'impossibilité doivent être retranscrits, à savoir en zone de nappe sub-affleurante et en zone de cavités avérées où l'infiltration peut constituer un phénomène aggravant

IV – Le géoportail de l'urbanisme

L'article L.133-1 du code l'urbanisme dispose que le portail national de l'urbanisme, plus communément dénommé géoportail de l'urbanisme, soit, pour l'ensemble du territoire, le site national pour l'accès dématérialisé, à partir d'un point d'entrée unique, aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique.

Je vous invite dès à présent à évoquer le sujet avec votre bureau d'études pour disposer, au moment de son approbation, de ce document d'urbanisme sous format CNIG dans sa version alors en vigueur afin de pouvoir le déposer sur ce portail.

B – Les éléments permettant d'améliorer la lisibilité et la qualité de votre document :

I – Le rapport de présentation :

La communauté d'agglomération de Cambrai est composée de 55 communes et non de 49 comme précisé page 8.

Page 51, le rapport de présentation n'identifie que deux entreprises sur la commune alors que l'INSEE en aurait comptabilisé 24. Le diagnostic doit être plus précis sur ce point.

Page 91, le rapport de présentation fait référence au SCoT du Valenciennois. Ce point doit être revu, la commune étant couverte par le SCoT du Cambrésis.

Il est fait plusieurs fois référence (p.119-120-133) à une zone UZh qui n'est pourtant pas répertoriée sur le plan de zonage. Cette information doit être mise à jour.

Le rapport de présentation ne fait pas état des éléments protégés de patrimoine bâti, qui sont repérés sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Il serait souhaitable d'apporter toutes précisions à ce sujet.

II – Le plan de zonage :

Le rapport de présentation (p.49) précise que « *l'aménagement de certains secteurs permettrait de créer de nouvelles connexions et de renforcer le maillage des modes doux.* ». Dans cette optique, le PADD prévoit la promotion des itinéraires cyclables et les mobilités douces. Aussi, le plan de zonage devrait préciser, comme l'autorise l'article L151-38 du code de l'urbanisme, le tracé des pistes cyclables, des chemins piétonniers à conserver, à modifier ou à créer.

Il convient de corriger l'inversion relative à la superficie des emplacements réservés n° 2 et n° 3, listés en page 138 du rapport de présentation et sur le plan de zonage.

Des secteurs Npr et Nzhpr sont identifiés sur le plan de zonage mais ne sont pas mentionnés dans la rubrique « Caractère de la zone naturelle (N) » qui figure page 46 du règlement écrit.

La légende du plan de zonage n'apporte aucune explication sur la délimitation de parcelles en zone U par un tracé jaune.

Afin de permettre une meilleure lisibilité lors de l'instruction des demandes en matière d'occupation des sols et, de faciliter ainsi le repérage des parcelles, il est souhaitable d'ajouter au plan de zonage la dénomination des principales voies de desserte et des lieux-dits de la commune.

III – Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

L'OAP « habitat » prévoit que la densité à fixer sur le secteur le soit en considération des prescriptions du SCoT en vigueur. Il vous appartient de préciser ce point en déterminant clairement la densité minimale à respecter.

IV – Les annexes :

L'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales modifié par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 imposent aux communes de définir, après étude préalable, un zonage d'assainissement qui doit délimiter les zones d'assainissement collectif et celles relevant du non-collectif. Je vous invite par conséquent à annexer à votre dossier de PLU le plan du zonage d'assainissement que votre commune a dû approuver. En effet, c'est sur la base de cette pièce que les instructeurs en charge des autorisations du droit des sols vérifieront l'application des règles édictées en matière d'assainissement.

Je souligne que les pièces du dossier doivent être dûment annexées à la délibération (*mention « Vu pour être annexé à la délibération en date du... »*) et authentifiées par vos soins (*cachet de la mairie et visa du maire*).