



PRÉFET DU NORD

Jph  
T. phoin

REÇU LE

07 AOUT 2017

17-08-025

Secrétariat général de la  
préfecture du NordDirection des relations avec  
les collectivités territorialesBureau de l'urbanisme  
et de la maîtrise foncièreAffaire suivie par :  
Camille MAGENTél : 03 20 30 57 56  
Fax : 03 20 30 56 91  
camille.magen@nord.gouv.fr

A

Monsieur le Maire de Sin-le-Noble

Lille, le 4 AOUT 2017

**Objet : Sin-le-Noble – Arrêt de projet du plan local d'urbanisme (PLU) – Avis de l'État**

Par délibération en date du 15 mai 2017, le conseil municipal de Sin-le-Noble a arrêté son projet de plan local d'urbanisme. En application de l'article L.132-11 du code de l'urbanisme, je vous communique l'avis de l'État sur ce projet.

En matière de développement urbain, le SCOT du Grand Douaisis pose comme principe directeur majeur la création de nouveaux quartiers alliant habitat, commerces, services et activités au sein du secteur de Douai-Est.

Votre commune, par sa position géographique et par la présence sur son territoire de la zone d'aménagement concertée (ZAC) du Raquet, doit participer pleinement à l'atteinte de cet objectif.

Le parti d'aménagement pour lequel vous avez opté ne semble répondre aux ambitions du SCOT du Grand Douaisis.

Au-delà de l'aménagement de la ZAC du Raquet qui constitue la pierre angulaire de votre projet, je note avec intérêt votre volonté de reconstruire la ville sur la ville à travers la reconquête de friches urbaines sur lesquelles des choix ambitieux en matière de densité ont été effectués.

Je retiens également les choix opérés en matière de préservation des espaces naturels et agricoles ainsi qu'en matière de la protection des corridors biologiques permettant de limiter l'impact de la ZAC du Raquet sur la partie sud du territoire communal déjà fortement artificialisée.

Je tiens enfin à souligner le cadre novateur dans lequel vous avez souhaité inscrire votre plan local d'urbanisme par l'utilisation d'outils récemment inscrits dans le code de l'urbanisme (coefficient de biotope, dispositions réglementaires permises depuis la recodification du code de l'urbanisme et répondant à une démarche d'urbanisme de projet).

Je vous informe par conséquent que j'ai décidé d'émettre un avis favorable sur votre dossier. La note ci-jointe doit vous permettre de répondre aux points qu'il me semble important de clarifier ou de mieux justifier avant l'approbation définitive de votre document.

Pour le Préfet du Nord et par délégation,  
Le Secrétaire général par suppléance

Olivier GINEZ

## Table des matières

I - Conformité avec les dispositions législatives.....	3
a) La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.....	3
b) La loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 dite loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) et la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.....	3
II - Le parti d'aménagement.....	4
a) L'habitat.....	4
b) Les zones humides ou à dominante humide.....	4
III - L'assainissement.....	5
IV - La prise en compte des risques.....	5
a) Le rapport de présentation.....	5
b) Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	5
c) Le plan de zonage.....	6
d) Le règlement.....	6
V - Les dispositions réglementaires.....	7
VI - Le géoportail de l'urbanisme.....	7
I - Le rapport de présentation.....	7
II - Les orientations d'aménagement et de programmation.....	8
III - Le règlement.....	8
IV - Le plan de zonage.....	8
V - Les annexes.....	8

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

I - Conformité avec les dispositions législatives

a) La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Le PLU de Sin-Le-Noble doit intégrer la majorité des dispositions issues de la loi ALUR : production d'une analyse de densification, exposé des dispositions favorisant la densification, limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles, inventaire des capacités de stationnement et des possibilités de mutualisation.

Le dossier répond dans l'ensemble aux dispositions susmentionnées.

L'analyse réalisée sur les capacités de stationnement (rapport de présentation, vol.1, p.74 à 77) permet, au-delà du recensement explicitement prévu par le code de l'urbanisme, de comprendre les difficultés auxquelles votre commune doit faire face, notamment à l'Est du territoire.

C'est pourquoi il est attendu que cette analyse soit pleinement traduite au sein des dispositions réglementaires. En effet, le fait d'imposer deux places de stationnement par logement dans l'ensemble de la zone U me paraît en décalage avec les conclusions de l'analyse évoquée ci-avant.

Votre territoire, et en particulier sa partie Sud, présente certaines caractéristiques qui doivent vous amener à réduire la place de la voiture en ville (présence d'une gare et d'un réseau de transports en commun bien développé, trame urbaine dense). Dans cette optique, il me semble opportun, par souci de cohérence interne du document, de réduire les obligations fixées en matière de réalisation de places de stationnement, à l'exception des secteurs pour lesquels des difficultés de stationnement ont été repérées.

Les règles devant être identiques pour une même zone, il conviendra de repérer ces secteurs particuliers sous un zonage spécifique.

b) La loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 dite loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) et la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques

La loi LAAAF et la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ont clarifié ce qu'il est permis de construire en zone A ou N.

Je vous rappelle le principe de base qui consiste à ce que toutes les constructions soient interdites en zone A et N sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

C'est pourquoi l'article L.151-13 du code de l'urbanisme prévoit à titre exceptionnel la possibilité de délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés : des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Vous avez souhaité créer un STECAL, le secteur Ad, afin de repérer la déchetterie située au cœur de la plaine agricole.

Les dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme prévoient que dans les STECAL le règlement doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions. Dès lors, le fait de ne pas fixer d'emprise pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, destination à laquelle correspondent les constructions envisageables pour la déchetterie, est illégal. Ce point est d'autant plus important qu'il permettra de vérifier si la règle que vous serez amené à fixer permet la bonne insertion des futures constructions dans le paysage agricole.

D'autre part, conformément aux dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, vous avez repéré les bâtiments en zone agricole pouvant bénéficier d'un changement de destination. De nombreux édifices bénéficiant de cette option (rapport de présentation, vol.2, p.159 à 167), je m'interroge sur l'impact que pourraient avoir autant de changements de destination sur ce secteur agricole et sur la pertinence économique de tant de projets.

Ce questionnement est renforcé par le fait que vous avez souhaité limiter le champ des changements de destination possibles en interdisant en zone agricole les activités de restauration (règlement, p.54).

Il me semble dès lors utile de s'interroger sur la possibilité de limiter les changements de destination :

- aux bâtiments ayant un intérêt architectural ou patrimonial et dont la désuétude ou la destruction aurait un impact sur le paysage,
- aux constructions pour lesquelles des projets vous auraient déjà été communiqués.

Il ne me semble pas dans l'intérêt de votre commune de voir se développer de multiples projets de gîtes touristiques les uns à côté des autres et dont le nombre pourrait impacter la viabilité économique de chacune de ces activités.

## II – Le parti d'aménagement

### a) L'habitat

Votre parti d'aménagement fixe comme objectif une hausse de la population de 10,5 % à l'horizon 2030 ce qui me semble en accord avec la ligne directrice fixée par le Scot du Grand Douaisis et les possibilités de développement que possède votre commune (ZAC du Raquet, friches).

Votre rapport de présentation (vol.2, p.9 à 14) précise le volume de logements nécessaire afin de répondre à cette hausse démographique, celui-ci étant estimé à 1966.

Je constate toutefois que vos calculs sont basés sur une baisse de la taille des ménages (2,48 actuellement contre 2,22 en 2030) d'après celle estimée par l'INSEE au niveau national.

Or, l'un des objectifs fixés par votre projet d'aménagement et de développement durable (PADD, p.8) est d'enrayer la chute de la taille des ménages.

Cet objectif ne me paraît pas, par conséquent, avoir été pris en compte dans le scénario d'aménagement retenu.

D'autre part, même si je note que vous souhaitez privilégier la réalisation de petits logements dans les futures opérations d'aménagement, la ZAC du Raquet, qui concentrera la grande majorité des futurs logements réalisés, à travers ses caractéristiques d'éco-quartier, peut avoir un fort potentiel d'attractivité pour des ménages avec enfants. Cette hypothèse permettrait, dès lors, d'enrayer la baisse prévue de la taille des ménages.

Il sera donc essentiel d'ici neuf ans, comme le prévoit le code de l'urbanisme, lors de l'analyse de l'avancée de votre parti d'aménagement, de vérifier attentivement l'évolution de la taille des ménages. Si la baisse prévue était moindre, il conviendrait alors de reporter ou d'adapter certaines opérations prévues entre 2025 et 2030 afin de respecter la hausse démographique prévue par le SCOT du Grand Douaisis.

### b) Les zones humides ou à dominante humide

Sur le plan de zonage dédié aux éléments environnementaux, je constate le report des zones humides et à dominante humide repérées par le SAGE et le SDAGE. Compte-tenu de la localisation de ces zones, des bâtiments déjà existants, du zonage auquel elles sont rattachées et des règles qui y seront donc appliquées, je m'interroge sur la préservation de ces secteurs dont le potentiel en matière de biodiversité doit être absolument préservé.

C'est pourquoi il convient d'interdire tout type de construction dans ces secteurs. Je vous demande à cet effet de prendre les mesures nécessaires, tant en termes de zonage que de dispositions réglementaires, afin de protéger pleinement ces espaces.

### III – L'assainissement

Le dossier de PLU doit être compatible avec les orientations du SDAGE Artois-Picardie 2016-2021 et donc, entre autres, avec celle consistant à réduire les apports ponctuels de matières polluantes classiques dans les milieux naturels. À cet effet, il convient donc de s'assurer que la station d'épuration (STEP) dont dépend votre commune a les capacités suffisantes pour gérer les effluents supplémentaires générés par l'arrivée d'une population nouvelle notamment.

Ce point est d'autant plus essentiel que votre commune, ainsi que les communes limitrophes, sont amenées à connaître un développement démographique important.

Votre rapport de présentation doit donc être complété en ce sens.

### IV – La prise en compte des risques

Globalement, la prise en compte des risques dans le dossier est satisfaisante. Néanmoins, certains points méritent encore des améliorations. Je vous demande par conséquent de bien vouloir prendre en compte les observations formulées ci-dessous et qui concernent les différentes pièces constituant votre plan local d'urbanisme.

#### a) Le rapport de présentation

L'état initial des risques présents sur votre territoire devra être complété par les éléments suivants :

- l'identification, la localisation et la description des zones Inondées de juin 2016. D'une part, il conviendra de localiser le logement touché par les coulées de boues venant de la route et des champs rue Henri Barbusse et évoqué dans votre rapport de présentation. Je vous précise que d'après le dossier de demande de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, celui-ci se situerait au 33 de la rue Barbussa. D'autre part, des articles de la Voix du Nord mentionnent que, le 07 juin 2016, le supermarché Intermarché (proche de la cité du Godion) aurait été envahi par les eaux entraînant une évacuation des locaux. Ce point doit également être identifié dans le dossier ;
- le contexte, les hypothèses de référence ainsi qu'une analyse de la production présentée en pages 222 à 224 sur les inondations liées aux affaissements miniers et aux stations de relevage associées ;
- une analyse de l'ensemble des dossiers de demande de reconnaissance de catastrophes naturelles avec une identification des zones impactées et des caractéristiques de l'inondation (hauteur d'eau, etc.) ;
- l'effondrement n°3 du 12 février 2009 et ceux survenus en 2016-2017 ainsi qu'une description de tous les effondrements ayant eu lieu sur la commune ;
- un résumé des études de sols effectuées sur le secteur du Raquet (avec ses conclusions) ayant conduit à la réalisation des cartes de l'anomalie microgravimétrique résiduelle présentée en page 232 ;
- un commentaire de la cartographie montrant le périmètre de susceptibilité d'effondrement lié aux cavités en page 234.

Il conviendra également de détailler les mesures permettant d'appréhender chacun des risques présentés.

#### b) Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Selon les dispositions de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, les OAP doivent être définies au regard des objectifs fixés dans le PADD. Un des axes du PADD étant de localiser les futures zones à urbaniser en fonction des risques et nuisances présents sur le terrain, les OAP doivent préciser comment les risques seront pris en compte dans les futurs aménagements.

Au vu de la présence potentielle de cavités au sud de la commune, il est donc nécessaire de compléter les OAP 1, 9 voire 11 en précisant comment adapter les projets envisagés à la présence du risque afin d'assurer la stabilité des constructions et des aménagements.

### c) Le plan de zonage

Le juge administratif sanctionnant la discordance entre les pièces d'un document d'urbanisme, toutes les zones inondables ainsi que les cavités avérées (notamment le point d'effondrement n°3) qui auront été évoquées dans le rapport de présentation doivent apparaître sur le plan de zonage.

D'autre part, comme le laisse présager l'étude micro topométrique évoquée dans le rapport de présentation ainsi que les effondrements constatés en 2009, 2016 et 2017, il semblerait que la partie Sud de la commune soit concernée par la présence d'une zone de susceptibilité d'effondrement d'ouvrages (cavités, sables, etc.). Une trame particulière pourrait être utilisée afin d'alerter sur la probabilité du risque sur ce secteur et d'évoquer la possibilité selon laquelle des études complémentaires pourraient être demandées, comme le prévoit l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, afin d'autoriser les éventuels projets de construction et d'aménagement.

Comme cela est indiqué dans la fiche « PLU et risques miniers » qui vous a été communiquée au moment du porter à connaissance, le plan de zonage doit définir les secteurs d'aléas miniers constructibles et ceux inconstructibles puis, pour chacun d'entre eux, des règlements adaptés.

### d) Le règlement

Certaines dispositions concernant le risque d'inondations, les mouvements de terrain, le risque minier et la gestion des eaux pluviales doivent être revus.

- Dispositions liées au risque d'inondations :

Dans les secteurs de nappe sub-affleurante ou les zones d'inondations constatées (ZIC), vous avez souhaité fixer la règle suivante : « une rehausse (de 30 cm par rapport au sol naturel) est imposée pour toute nouvelle construction ». Si celle-ci est adaptée sous certaines conditions de transparence hydraulique au phénomène de remontée de nappes, elle ne l'est pas forcément pour les ZIC où il conviendra d'appliquer une rehausse à la hauteur des plus hautes eaux connues à laquelle sera ajoutée une revanche.

En zones U et 1AU, je note que les affouillements sont autorisés sous certaines conditions, s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la gestion des eaux pluviales par exemple. Afin de ne pas aggraver le risque par ailleurs, dans les secteurs sensibles par temps de pluie ou les ZIC, ces affouillements doivent être limités à la mise en sécurité des biens.

De la même manière, les dépôts liés à une activité existante et autorisés en zone U ne doivent pas l'être au sein des zones sensibles par temps de pluie et dans les ZIC, afin de ne pas ôter de volume à l'expansion des crues, créer ou aggraver le risque par ailleurs et engendrer des phénomènes de pollution.

En zone U, les secteurs sensibles par temps de pluie et liés aux ZIC ne se situent pas en secteur Uc mais en secteurs Ua, Up ou Ue. Ce point doit être revu afin d'assurer une bonne application des dispositions liées au risque.

La zone A, contrairement à ce qui est spécifié en introduction du règlement, n'est pas concernée par des ZIC ou des zones sensibles par temps de pluie. Les prescriptions imposées n'ont donc pas lieu d'être.

Par souci de cohérence avec les dispositions fixées en zone U, les clôtures devront être :

- en zone A, hydrauliquement neutre en secteurs de nappe sub-affleurante ;
- en zone N, hydrauliquement neutre en secteurs de nappe sub-affleurante, de ZIC ou de secteurs sensibles par temps de pluie.

Je constate enfin que certaines zones 1AU sont impactées par des nappes sub-affleurantes (cf. plan de zonage). Il conviendra donc d'y fixer des prescriptions adéquates.

- Dispositions liées aux mouvements de terrain :

Dans le secteur de susceptibilité d'effondrement d'ouvrages à définir (cf. remarques concernant la partie Sud de votre commune), il conviendra de décliner des prescriptions et/ou des recommandations de prise en compte du risque (stabilité des constructions et/ou des aménagements et gestion des eaux pluviales) afin de permettre la mise en sécurité des biens et de ne pas aggraver le risque par ailleurs notamment dans les zones de cavités avérées (existantes et futures). Il conviendra, a minima, après la réalisation d'une étude de sols permettant de vérifier la présence de cavités, de rappeler que l'article R.111-2 du code de l'urbanisme sera appliqué au cas par cas afin de prendre en compte le risque.

- Dispositions liées au risque minier :

Le règlement fait mention de l'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme en reportant aux prescriptions détaillées de la doctrine interdépartementale de préconisations en matière d'urbanisme dans les zones d'aléas miniers annexée au dossier. Cette mention est insuffisante. Je vous invite à reprendre directement les éléments essentiels de cette doctrine au sein de votre règlement. Cela permettra au PLU de décliner les prescriptions et/ou les recommandations adéquates permettant une prise en compte de ces risques.

- Dispositions liées à la gestion des eaux pluviales :

Le rapport de présentation précise (vol.1, p.144) que le sol de la commune est peu favorable à l'infiltration des eaux du fait de sa composition géologique. Or, le règlement prévoit dans l'ensemble des zones que les eaux pluviales sont infiltrées à la parcelle ou au plus près. Bien que votre règlement indique également que, si la nature des sols ne le permet pas, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire de ces eaux, il ne me semble pas opportun de prévoir une telle disposition. Au vu des conclusions de l'étude géologique des sols et de la présence de cavités sur votre territoire, celle-ci ne pourra pas être mise en place et pourrait avoir un impact sur les risques d'inondation et sur la stabilité des sols. Je vous demande par conséquent de revoir cette règle.

#### V – Les dispositions réglementaires

Vous avez souhaité, en zone AU, écrire des règles spécifiques pour les futurs parcs horticoles et urbains prévus dans la ZAC du Raquet (règlement, p.39 et 40). Ce choix revient à définir des règlements différents pour des parcelles pourtant repérées sous le même zonage, ce qui est illégal. Ces règles doivent par conséquent être retirées.

Afin de ne pas bloquer d'éventuels projets de réalisation de logements locatifs sociaux, il convient d'ajouter dans le règlement des zones U et A... qu'une seule place de stationnement peut être exigée au maximum pour ce type de logements.

#### VI – Le géoportail de l'urbanisme

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

L'ordonnance du 19 décembre 2013 prévoit, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020, de conditionner l'opposabilité des documents d'urbanisme au dépôt par les collectivités de leur plan local d'urbanisme sur ce site internet.

C'est pourquoi je vous invite dès à présent à évoquer ce sujet avec votre bureau d'études afin de disposer, au moment de son approbation, de votre document d'urbanisme au format CNIG dans sa version alors en vigueur.

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

##### I – Le rapport de présentation

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) a été annulé par le tribunal administratif de Lille le 26 janvier 2017. Cette information est bien reprise dans votre rapport de présentation excepté page 280 (vol.1).

Page 36 (vol.1), il convient d'indiquer que la protection des linéaires commerciaux est une disposition prévue à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme et non pas à l'article L.151-11.

Je vous informe que les données préalablement disponibles sur le site internet prim.net sont désormais uniquement accessibles à l'adresse suivante : <http://www.georisques.gouv.fr>. Cette information pourrait être utilement précisée dans votre rapport de présentation.

## II – Les orientations d'aménagement et de programmation

Afin de faciliter la lecture des OAP, il serait intéressant, pour chacune d'entre elles, d'ajouter un extrait du plan de zonage afin de mieux repérer les secteurs qu'elles concernent.

## III – Le règlement

La locution « en sus » est utilisée à de nombreuses reprises dans le règlement et en particulier dans les articles relatifs aux constructions et utilisations du sol interdites et admises sous conditions. Cette locution ayant pour synonyme « de plus », son utilisation massive dans certains articles rend la lecture des dispositions difficile et surtout, peut prêter à confusion. Cette confusion pourrait avoir des conséquences notables dans les secteurs où des risques sont présents et où il est nécessaire de disposer de règles les plus claires possibles. C'est pourquoi je vous invite à revisiter l'écriture de ces articles afin de ne laisser place à aucune interprétation possible. L'emploi dans ces articles de tableaux, tels que ceux utilisés dans les articles relatifs aux destinations et sous-destinations autorisées sont une piste à étudier.

Les articles relatifs, en zone AU, à la volumétrie et implantation des constructions d'une part, et à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère d'autre part ont la même numérotation. Ce point doit être revu.

Les articles A.II.2.a et N.II.2.a interdisent pour les futures constructions l'usage de matériaux de couleurs vives. Afin d'éviter toute interprétation possible de la règle, je vous conseille de faire référence plutôt à une palette chromatique qui serait annexée au règlement.

Pages 54 et 65, vous indiquez que sont interdites, en zone A et N, toutes constructions et installations, quelle qu'en soit la nature, en dehors de celles autorisées à l'article 2. Il convient de préciser à quel article 2 il est fait référence afin d'assurer la bonne compréhension du règlement.

## IV – Le plan de zonage

Afin d'assurer une bonne lecture des éléments essentiels présents sur la commune, il conviendrait d'indiquer clairement sur chaque plan de zonage qu'il est nécessaire de lire les deux autres plans de zonage présents dans le dossier, chacun comportant des informations pouvant impacter les droits à construire.

## V – Les annexes

Il convient de compléter les annexes du dossier en y intégrant l'arrêté préfectoral du 26 février 2016 portant approbation du classement sonore des infrastructures de transports routiers et ferroviaires du département du Nord.