



PRÉFET DU NORD

Préfecture du Nord

Direction  
des Relations avec les  
Collectivités  
Territoriales

Bureau de l'urbanisme et  
de la maîtrise foncière

Affaire suivie par :  
Maryse DOUCHET et  
Nadège FARVACQUE  
Tél : 03 20 30 59 66  
Fax : 03 20 30 56 91  
maryse.douchet@nord.gouv.fr

Lille, le **05 AOUT 2013**

Le préfet du Nord

A

M. le Maire de  
ESCAUDOEUVRESS/C de M. le Sous-Préfet de  
CAMBRAI**Objet** : Arrêt de projet du PLU de la commune de ESCAUDOEUVRES

Par délibération du 29/04/13, reçue en sous-préfecture de CAMBRAI le 15/05/13, accompagnée du dossier correspondant, le conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune.

Ces documents appellent de ma part les remarques suivantes.

Tout d'abord, je tiens à vous rappeler le contexte dans lequel s'inscrit cette procédure. Un premier projet approuvé le 28 juin 2011 a fait l'objet d'un contrôle de légalité défavorable (recours gracieux). La procédure de révision du PLU qui fait l'objet de cet avis vise à apporter les modifications attendues.

Ce nouveau projet présenté par votre commune répond aux principales remarques soulevées lors du contrôle de légalité.

Il convient également de saluer le travail mené pour intégrer les nouvelles dispositions législatives issues de la loi « engagement national pour l'environnement » (même s'il reste encore à intégrer sur un plan graphique les éléments de la trame verte et bleue), de souligner l'utilisation volontariste des outils du code de l'urbanisme (emplacements réservés, éléments paysagers à protéger, espace boisé classé) et de noter la qualité de l'analyse et des justifications concernant le potentiel foncier existant.

Quelques compléments restent toutefois indispensables, en particulier en ce qui concerne :

- les risques et nuisances (risque inondation, sites et sols pollués) ;
- les justifications relatives aux atteintes à des zones à dominante humide ;
- les justifications relatives à l'intégration paysagère de l'équipement prévu au sein de la zone Nt.

12, rue Jean sans Peur - 59054 LILLE CEDEX  
Tél. : 03 20 30 59 59 - Fax : 03 20 57 08 02

Horaires d'ouverture et modalités d'accueil disponibles sur le site : [www.nord.gouv.fr](http://www.nord.gouv.fr)

### I - Conformité avec les nouvelles dispositions de la loi « Engagement national pour l'Environnement » :

Compte tenu qu'il a été arrêté après le 1er juillet 2012, le PLU d'Escaudoevres doit intégrer les nouvelles dispositions de la loi « Engagement National pour l'Environnement » du 12 juillet 2010 dite Grenelle 2. Cette loi engage un véritable « verdissement » des plans locaux d'urbanisme qui implique une attention accrue à la régression des surfaces agricoles et naturelles.

Ces nouvelles dispositions se traduisent notamment de la manière suivante :

- le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) fixe « des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » ;
- le rapport de présentation comporte une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, il justifie les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ;
- les orientations d'aménagement et de programmation constituent un élément obligatoire du PLU, elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- le PLU doit prendre en compte le schéma régional de cohérence écologique et faire figurer sur un plan de zonage les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- le PLU doit prendre en compte, le cas échéant, les plans climat énergie territoriaux ;
- trois ans au plus après l'approbation du PLU, un débat est organisé au sein du conseil municipal pour évaluer les résultats de l'application du plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants, conformément à l'article L123-12-1 du code de l'urbanisme.

Sur ce point, il conviendra d'intégrer au dossier un document graphique repérant les éléments de la trame verte et bleue sur la commune. *L'intégration de cet élément permettra au dossier de répondre pleinement aux dispositions de l'article R123-11 du code de l'Urbanisme et d'asseoir la sécurité juridique du document.*

### II – Le parti d'aménagement:

Escaudoevres est une commune située au Nord-Est de Cambrai et se situe dans le périmètre du SCOT du Cambrésis.

Contrairement au projet de PLU approuvé en 2011, la commune a bien pris en compte les objectifs issus des documents supra-communaux, à savoir le SCOT du Cambrésis, le PLH du Cambrésis et le SDAGE Artois-Picardie.

Le parti d'aménagement proposé apparaît ainsi comme étant plus équilibré, une importante zone à urbaniser ayant été reclassée en zone agricole. Une analyse des potentialités du tissu urbain existant (dents creuses, friches et coeurs d'îlots) a été réalisée. Les zones de développement retenues en priorité pour l'habitat et le commerce sont celles qui ont la position la plus centrale (zones 1AUFc, 2AUFc, 2AL). Par ailleurs, le développement prévu est plus progressif (phasage de l'extension en continuité d'Auchan).

Toutefois, certains points du parti d'aménagement peuvent être améliorés.

Le SCOT repère à l'est de la commune une zone d'activités dite du « lapin noir ». Même si le SCOT considère cette zone comme existante, elle n'est en réalité qu'au stade de projet sur le terrain. De nos jours, une des conditions permettant d'attirer de potentiels acteurs économiques sur un secteur est l'accès aux technologies de l'information et de communication (internet,...). Afin de s'assurer de l'attractivité de la zone d'activités, il serait judicieux de faire un état dans le rapport de présentation du réseau en matière de communication numérique sur son territoire et de définir la politique envisagée par la commune en matière de développement de ce réseau. Cela pourrait également se traduire par une rédaction plus fine de l'article 16 du règlement des zones 1AUF permettant d'impulser un développement plus rapide de ce réseau.



**L'ensemble de ces recommandations aurait permis de mieux justifier le développement économique et de répondre pleinement aux dispositions de l'article L123-1-3 du code de l'Urbanisme.**

Dans une moindre mesure, le SCOT du Cambrésis prévoit pour la commune d'Escaudoeuvres une extension possible mais modérée de la zone d'activités située à l'Ouest du territoire. La commune a souhaité ouvrir à l'urbanisation l'ensemble du secteur reliant cette zone d'activité aux habitations existantes en créant 3 zones : 1AU, 2AUFc et 2AU pour une superficie totale de près de 15 hectares. Il est rappelé que le SCOT précise que l'implantation d'activités commerciales sur ce secteur devra être complémentaire de l'offre actuellement présente en centre-ville. Une analyse précise de la question dans le rapport de présentation aurait permis de s'assurer du respect de cet objectif du SCOT du Cambrésis.

Enfin, un dépôt de boue existe le long du canal à proximité de la limite de Ramillies et Esvars. Il est actuellement classé en zone Nzh dont le règlement ne permet pas son exploitation. Pour ne pas compromettre son exploitation, il conviendrait de lui appliquer un règlement voire un zonage spécifique, en concertation avec les services de VNF.

### **III - La prise en compte des risques et nuisances:**

Dans l'ensemble, des réponses ont été apportées sur quelques points soulevés dans l'avis de l'État sur le précédent projet. **Des compléments restent indispensables en particulier en ce qui concerne les sites et sols pollués et le risque d'inondation afin de garantir la conformité au principe de prévention des risques de l'article L121-1 du code de l'urbanisme.**

#### **a) Le risque lié aux silos de la sucrerie TEREOS:**

Un site d'urbanisation destiné à l'habitat est prévu à proximité immédiate de l'entreprise TEREOS.

Concernant la zone de danger d'effets indirects et conformément aux dispositions de l'article R123-11b du code de l'urbanisme, des prescriptions réglementaires doivent être édictées par le PLU notamment aux articles 2 des zones concernées qui devront soumettre les constructions à certaines conditions.

Ces articles pourraient intégrer le paragraphe suivant:

« Les installations, ouvrages, constructions et aménagements autorisés dans les zones d'effets indirects le sont sous réserve que leurs caractéristiques soient de nature à leur garantir une résistance suffisante vis à vis des effets de surpression auxquels ils peuvent être exposés (de 20 à 50 mbar maximum). En l'absence de mise en évidence de prise en compte du risque, les demandes d'urbanisme pourront être refusées selon la situation au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. »

#### **b) Les sites pollués:**

Deux sites BASOL Métaleurop (devenu Recylex) et Soparauto sont identifiés sur le territoire communal.

L'article L121-1 du code de l'urbanisme dispose que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer notamment la prévention des pollutions et nuisances de toute nature. L'article R123-11 du même code prévoit de son côté l'obligation pour les documents graphiques du règlement de faire apparaître les secteurs où les nécessités de la protection contre les nuisances ou l'existence de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions ou installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Afin de répondre à ces dispositions, il conviendra:

- de repérer à l'aide d'une trame ou d'un indice spécifique ces sites sur le plan de zonage ;
- de définir des dispositions réglementaires permettant de prendre en compte la pollution. Cela n'est pas le cas pour l'instant des règlements des zones UE, A et Ah concernés.



Ces deux points avaient déjà fait l'objet d'une remarque à l'occasion de l'avis de l'état sur le précédent arrêt de projet.

Enfin, il semble que le rapport de présentation ne fasse pas apparaître le nom des deux sites identifiés ; il conviendra de le compléter sur ce point.

#### c) Le risque inondation:

L'axe d'écoulement finissant sur la zone de l'Alouette n'a pas été pris en compte et celui finissant sur la zone du Lapin Noir ne correspond pas exactement aux données communiquées (zones Nv et Ar). Ces deux axes de ruissellement ont pourtant été identifiés dans l'étude stratégique risques menée sur le Cambrésis et portée à la connaissance de la commune.

#### d) Les cavités souterraines:

Deux effondrements ont été recensés (juillet 1968) et juin 1970) au sud de la commune (zone UB). Ceux-ci doivent apparaître sur le plan de zonage.

Un périmètre localisant un risque cavité souterraine au sein de la zone agricole a été repris, juste en frange de la zone UE. Si ce risque concerne également la zone UE, il conviendra de définir un règlement adapté.

#### e) Le risque sismique:

Le rapport de présentation doit évoquer la présence de ce risque sur la commune (modéré) et présenter les dispositions qui en découlent en matière de techniques de construction.

#### f) Le risque « remontée de nappes »:

Globalement, le règlement ne prévoit aucune disposition particulière liée à ce risque pourtant présent sur la commune (zone bâtie en susceptibilité forte ou nappe sub-affleurante). Sur les secteurs particulièrement touchés par ce risque, des dispositions réglementaires devraient être prises (infiltration à la parcelle à adapter, caves interdites,...).

#### g) Le risque « engins de guerre »:

Le rapport de présentation doit évoquer la présence de ce risque sur la commune et présenter les recommandations qui en découlent notamment lors d'affouillements ou d'exhaussements des sols.

#### h) Le réseau de défense-incendie:

Les annexes sanitaires font état d'un réseau de défense incendie de capacité insuffisante. Afin de se conformer aux dispositions de l'article L110 du code de l'urbanisme, il serait opportun que le PLU, une fois les propositions du service départemental d'incendie et de secours connues, intègre les dispositions devant être mises en place afin de remédier à cette situation.

Je rappelle à ce titre qu'en vertu de l'article L 2212-2-5° du code général des collectivités territoriales, la prévention et la lutte contre l'incendie sont placées sous l'autorité du maire au titre de ses pouvoirs de police générale dans le cadre de la sécurité publique.

### IV – La prise en compte de l'environnement:

#### a) Zones à dominante humide du SDAGE:

Un des objectifs du SDAGE Artois-Picardie est la préservation des zones à dominante humide. La commune a repéré la presque totalité de ces secteurs en zone Nzh où toute construction est interdite.

Toutefois, certaines zones à dominante humide sont repérées en zone UBr (friche Vandoerpe) et UL (plaine des équipements sportifs). Pour ce qui est de la zone UBr, la frange du site avec la zone Nzh est potentiellement concernée. Pour ce qui est de la zone UL, une large partie de la zone est concernée (environ 0,5 ha en frange ouest).

L'orientation d'aménagement et de programmation commune aux deux secteurs évoque une étude hydrologique en cours sur le secteur de la friche Vandoerpe permettant de déterminer les



empenses construites et les types de construction envisageable. Cependant, rien ne semble prévu en ce qui concerne la zone UL. De plus, le schéma d'aménagement est peu précis : il semble y avoir une erreur matérielle (décalage de la trame graphique) et rien n'est explicité au sujet du caractère potentiellement humide d'une partie de la zone UL.

Dès lors, il est nécessaire que des compléments soient apportés avant l'approbation du document pour intégrer les résultats de l'étude hydrologique pour ce qui est du secteur UBr et pour préciser l'aménagement prévu dans la zone UL. Le règlement des ces deux secteurs devra bien préciser qu'ils sont susceptibles de contenir certaines zones humides et qu'il conviendra, au moment de leur aménagement, soit d'en démontrer le caractère non-humide soit d'apporter des mesures compensatoires. **Ces dispositions devront être revues afin de mieux assurer la préservation des zones à dominante humide, objectif inscrit dans le SCOT du Cambrésis.**

**b) Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités en zone naturelle:**

L'article L123-1-5 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité de délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, le règlement devant préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les différentes jurisprudences sur ce sujet portent une attention particulière au caractère des constructions envisagées et aux conditions de leur bonne insertion dans l'espace agricole, naturel ou forestier.

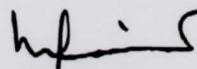
Afin de respecter ces conditions, des modifications importantes ont été apportées au précédent projet (réduction de la zone NL aux parties urbanisées et zonage UL, réglementation de l'emprise au sol de la zone Nt). Afin d'apporter une réponse complète, il est nécessaire de davantage justifier voire encadrer l'implantation des équipements au sein de la zone Nt.

Le secteur Nt a été défini afin d'y implanter une salle des fêtes et une cuisine centrale. Même si le secteur n'est pas repéré comme ayant une fonctionnalité écologique importante (trame verte et bleue ou ZNIEFF), il convient d'apporter une analyse complémentaire au regard de la taille de la zone (plus de deux hectares), de son inscription au sein de la zone naturelle, de la nature des constructions autorisées et du règlement associé afin de respecter les conditions précitées. Le cas échéant, des éléments complémentaires peuvent être apportés à l'étude paysagère (page 171) ou aux orientations d'aménagement et de programmation.

Dans la zone N, la constructibilité encadre déjà les extensions à usage d'habitat (interdites ou limitées à 30% de la surface au sol des constructions existantes dans les zones Nj et Nh). Afin de préserver encore davantage le caractère naturel de la zone, il serait pertinent de limiter davantage l'emprise au sol maximale autorisée pour l'ensemble des constructions autorisées qui est actuellement de 50% de la surface de l'unité foncière.

**En conclusion, j'émet un avis favorable sur ce dossier sous réserve de la prise en compte des remarques développées dans le présent courrier et dans la note ci-jointe, celles-ci étant de nature à assurer la sécurité juridique du dossier. Ces compléments peuvent être apportés avant l'approbation, comme le permet l'article L123-10 du code de l'urbanisme.**

Pour le préfet et par délégation  
Le secrétaire général



Marc-Etienne PINAULDT

## Remarques diverses

### I – Le rapport de présentation:

Le paragraphe évoquant l'instauration d'une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles (page 64) est incomplet. Cette erreur matérielle doit être rectifiée.

Il conviendra de préciser (page 70) que le SCOT du Cambrésis est désormais approuvé et opposable.

Page 155, le tableau des superficies doit indiquer que la surface de la zone 2AU est de 5 hectares (et non 7,12 hectares).

### II – Le projet d'aménagement et de développement durable:

Le PADD comporte un plan d'aménagement et de développement durable qui identifie les secteurs proches de la zone d'activités « Auchan » en espace agricole à préserver. Ce classement ne correspond pas au projet développé par la commune et au zonage qui a été attribué à ce secteur (zones 1AUFc, 2AUFc, 2AU).

Cette erreur matérielle, de nature à faire naître un doute sur les justifications du projet défendu par la commune, doit être impérativement rectifiée.

### III – Les orientations d'aménagement et de programmation:

Les orientations d'aménagement et de programmation concernant les zones 2AU, 2AUFc et 1AUF devront clairement préciser que ces secteurs sont concernés par un axe de ruissellement.

### IV – Le règlement:

Le règlement de la zone 1AUF doit clairement conditionner la réalisation des constructions autorisées au respect des orientations d'aménagement et de programmation prévues sur ce secteur.

Le règlement de la zone Ar (page 74 du règlement) autorise et interdit à la fois les habitations et extensions destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable à la surveillance des sites ainsi que les constructions et installations réputées agricoles au titre de l'article L311-1 du code rural. Cette contradiction doit être levée.

L'article L123-1-5 du code de l'Urbanisme indique que « dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. ». Dans la zone N, le règlement fixe l'emprise au sol des constructions à 50% de l'emprise au sol des unités foncières. Ce pourcentage paraît excessif pour pouvoir garantir la sauvegarde du caractère naturel de la zone. Ce pourcentage devra soit être revu à la baisse soit mieux justifié.

Le règlement de la zone Nv autorise la création de voies et réseaux communs et la création d'équipements communs. Le règlement devra également indiquer que la réalisation de ces voies et équipements ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement.



La commune est concernée par une servitude de protection de captage ACP. L'arrêté préfectoral du 12 juin 1990 modifié les 6 mai 1999 et 20 novembre 2003 instaure 3 périmètres de protection avec prescriptions et restrictions spécifiques. Le règlement du PLU pourrait, sur ces secteurs, reprendre l'ensemble des occupations et utilisations interdites et soumises à conditions prévues par l'arrêté sus-mentionné.

Le règlement des zones 1AU, A et N interdit les affouillements et exhaussement des sols existants. Il n'est pas possible d'interdire des occupations du sol déjà existantes. La rédaction des articles concernées devra être précisée.

L'article UA11 indique que les clôtures, situées en limite séparative sur rue, devront être minérales et que le grillage pourra être autorisé si celui-ci est doublé d'une haie végétale. Ces deux dispositions sont contradictoires et devront être revues.

L'article UF11 contient des dispositions liées aux logements de gardiennage alors que l'article UF1 prévoit que toute construction à usage d'habitation soit interdite dans la zone. Ce point devra être éclairci.

Les dispositions de l'article 1AU9 doivent s'appliquer de manière uniforme à l'ensemble de la zone. La rédaction de cet article devra donc être revue. Il en est de même pour les articles 1AU10 et UB10.

L'article A2 autorise les aménagements et constructions nécessaires au cimetière. Celui-ci est considéré comme un équipement public mais les aménagements et constructions nécessaires ne doivent être autorisés que sous réserve de ne pas remettre en cause l'activité agricole.

La commune doit être invitée à vérifier que les conditions d'implantation des constructions prévues à l'article A6 sont bien suffisantes pour ne pas gêner la circulation et les manœuvres de certains convois et engins agricoles de grande taille.

D'une manière générale, les articles 12 du règlement doivent fixer un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation conformément à l'article R123-9 du code de l'Urbanisme.