

**COMMUNE DE THUN L'ÉVÊQUE**  
**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Mémoire en réponse des consultations  
des Personnes Publiques Associées  
8 octobre 2019

## **Remarques émises par les PPA : Monsieur le préfet du Nord :**

Votre commune est située en proche périphérie de Cambrai. Sa situation au cœur des grands paysages d'openfield participe à son identité rurale.

Cependant, le dynamisme démographique (+40%) et la pression foncière (augmentation de la tâche urbaine de 76%) observés au cours des vingt dernières années démontrent une attractivité résidentielle certaine avec des formes urbaines assez consommatrices d'espaces.

Le parti d'aménagement proposé reconduit ces dynamiques à travers les principes suivants : nouvelle hausse démographique (+2,5% à l'horizon 2030), constructions de logements neufs (estimés à 39) et artificialisation des sols (1 hectare).

Si ce parti d'aménagement est a priori compatible avec les orientations fixées par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Cambrésis, son inscription dans une démarche raisonnée de l'utilisation du foncier doit être plus affirmée. Je vous invite ainsi à privilégier, dans le plan local d'urbanisme, des typologies urbaines plus denses.

### **Avis de la commune**

Le parti d'aménagement porté par la commune est bien compatible avec les orientations du SCoT du Cambrésis. Le règlement de la zone U permet déjà de privilégier la densification du tissu existant : extension et construction en dents creuses, tout en préservant le caractère villageois et la qualité des cœurs d'ilots.

En ce qui concerne les OAP, elles seront reprises afin de permettre davantage de densification.

- L'OAP cœur de bourg n'a pas pour vocation principal d'accueillir de l'habitat. Cependant, le nombre de places de stationnement par logement est limité à 1. Les logements envisagés à ce jour sont de petits logements, dédiés notamment à l'accueil de personnes âgées. Cela permettra d'accroître la densité de l'emprise dédiée à la création de ces logements ; L'emprise dédiée à l'habitat est d'environ 2 000 m<sup>2</sup> (soit environ 40% de l'emprise totale), avec un objectif de 5 logements (densité moyenne = 25 logements / hectare)
- L'OAP du secteur René Charlet verra la densité minimale prévue au projet portée dans l'OAP, à savoir 16 logements/hectare. Le nombre de place de stationnement est également limité à 1 place par logement.

### **1 - Conformité avec les dispositions législatives:**

**La loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR:**

Ce dossier est dans l'obligation d'intégrer les dispositions issues de cette loi.

L'article L.151-4 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation doit établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Cet inventaire doit identifier les difficultés éventuelles de stationnement sur votre commune et servir de justification aux règles fixées en matière de réalisation de stationnement au sein de votre règlement.

Il doit également servir à limiter la réalisation de places de stationnement, celles-ci étant un facteur de consommation foncière.

Si le rapport de présentation mentionne quelques difficultés dans certaines rues. il ne justifie en rien la nécessité de réaliser deux places de stationnement par logement en zone UC, secteur correspondant aux lotissements récents. Cette disposition devra, faute de justification supplémentaire, être revue à la baisse. Cette observation vaut également pour la zone 1AU.

#### Avis de la commune

Ce point sera revu, 1 place de stationnement sera exigée dans ces zones.

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:

L'article L.151-11 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité de désigner dans les zones agricoles les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Votre règlement (p.34) indique que cette possibilité a été retenue en zone A. Pour autant, le plan de zonage ne repère aucun bâtiment pouvant bénéficier de cette option.

Si ce choix devait être maintenu, il conviendra de bien identifier les bâtis retenus sur le plan de zonage et de justifier clairement les choix qui auront été faits dans le rapport de présentation.

#### Avis de la commune

La commune corrigera ce point dans le règlement de la zone A où aucun bâtiment n'est concerné.

## **2 - Le parti d'aménagement :**

### L'extension urbaine :

L'extension urbaine envisagée, qui se traduit par une zone 1AU de 1,3 hectare au nord de la commune, résulte des besoins en logements évoqués dans le rapport de présentation.

Ces besoins ont été estimés sur la base d'une taille des ménages qui baisserait d'ici 2030, passant de 2,47 en 2017 à 2,3 dans 10 ans. Cette hypothèse me semble pouvoir être contestée pour les raisons suivantes :

Comme l'indique le rapport de présentation (p.69), le nombre de personnes par ménage a augmenté sur la commune de Thun-l'Évêque entre 2009 et 2014, passant de 2,59 à 2,69.

Si la commune a connu un phénomène de desserrement des ménages durant les 5 dernières années, indiquer que la taille des ménages en 2017 est de 2,47 est erroné.

En effet, la taille des ménages correspond au rapport entre la population et le nombre de résidences. Il est indiqué (p.69) que ce nombre serait en 2017 de 305. Or selon les informations données p.70, celui-ci serait de 281, ce qui me paraît cohérent avec la baisse du rythme de construction de logement ressentie sur cette commune et qui est évoquée dans le rapport de présentation.

De fait, la taille des ménages actuelle sur la commune avoisinerait 2,69. En conséquence, l'hypothèse d'une taille des ménages à 2,3 en 2030 paraît injustifiée.

Au-delà de ces chiffres, il convient de rappeler l'objectif de modération de consommation foncière que doit poursuivre ce parti d'aménagement.

Aussi, je vous demande de revoir le calcul des besoins en logements, qui me semble, en l'état, surestimé.

L'observation d'une baisse de la taille des ménages sur la commune, élément principal justifiant dans le dossier le développement de la tâche urbaine, pourrait être également un élément à introduire dans l'échéancier évoqué ci-avant afin de conditionner toute extension urbaine. 3

**Avis de la commune :** La commune reprendra précisément ce point dans le rapport de présentation, comme suit :

**Hypothèses d'évolution des besoins en logements :**

Calcul du point mort

Sources : INSEE et données communales

Le calcul du point mort caractérise le nombre de logements à construire pour maintenir la population en intégrant le desserrement de population.

Si nous prenons en compte le desserrement moyen envisagé dans le cadre du SCoT (-0.17), on peut estimer que le maintien de la population de Thun l'Evêque va correspondre aux chiffres expliqués ci-dessous :

Actuellement, le nombre de personnes par ménage s'élève à 2,68. A l'horizon 2025, en se basant sur les prévisions du SCoT, le nombre de personnes par ménage pourrait se situer à 2,51 personnes par ménage.

Pour maintenir la population communale à 750 habitants en 2025, le nombre de résidences principales devra s'élever à 300.

**20 à 25 nouveaux logements devront donc être mis sur le marché** (construction ou réhabilitation).

Si l'objectif d'augmentation de la population prévu au SCoT est pris en compte (+2,5% pour la période 2012-2022 – soit 10 ans), la population sera de 770 habitants vers 2025. Ce qui semble peu compte tenu de l'attractivité de la commune et de son taux de croissance variant entre 1.7 et 3.2% d'augmentation annuelle depuis 2009.

Pour accueillir cette population supplémentaire, en tenant compte du desserrement des ménages, la commune devra disposer de **10 logements supplémentaires, par rapport au calcul du point mort, soit un total de 30 à 35 nouveaux logements** à l'horizon 2025.

La part des logements vacants pour la commune représente 4,7% du parc. Ce chiffre a diminué depuis 2008 et la moyenne départementale est de 6,9%. Il n'apparaît donc pas opportun de réintégrer de logements vacants dans le calcul.

Le projet communal devra correspondre à la mise sur le marché d'une moyenne de **3 à 4 logements par an sur 10 ans environ**. La commune tient compte d'une **densité minimale de 12 logements/ha** dans les zones à urbaniser de façon à favoriser une gestion économe de son territoire, comme prévu au SCoT.

Dans cet objectif, la commune devra prévoir :

- **L'ouverture de zones à l'urbanisation d'une surface totale de 1 hectare, prévu au compte foncier du SCoT.**

1 hectare en zone AU (SCoT)	16 logements
Renouvellement urbain dont 2 000 m <sup>2</sup> dédiés à l'habitat (densification)	5 logements
Renouvellement urbain (dents creuses)	Environ 14 dents creuses
<b>TOTAL</b>	<b>35 logements</b>

	2016	Hyp 1 Maintien de la pop. + desserrement à 2,51 personnes/ménages	Hyp 2 +2,5% à échéance du SCoT + desserrement à 2,51 personnes/ménages
Population	750	750	770
Hab supp/10 ans			20
Nb moyen d'occupant	2,68	2,51	2,51
Nb de logement	279	300	310
Besoins de logements		20 à 25	<b>30 à 35</b>
Nb de logt/an		2 à 3	3 à 4
Dents creuses nb de logements		-	14
Projets (extension ou renouvellement)		-	21

Compte tenu de la structure actuelle de la population communale, le phénomène de décohabitation risque de s'accroître à moyen terme. Afin de limiter la baisse de population liée à ce phénomène, la commune doit prévoir suffisamment de logements pour maintenir sa population.

De plus, Thun l'Evêque, compte tenu de son positionnement, des services et équipements existants, des capacités de dessertes et de la proximité du pôle Cambrésien, ... dispose d'un potentiel lui permettant de voir augmenter sa population, lui permettant ainsi de pérenniser ces équipements.

L'hypothèse privilégiée est donc l'hypothèse permettant d'appréhender le développement communal à environ 10 ans et de prévoir une évolution de la population conforme aux objectifs du SCoT actuel, soit +2,5% de population sur environ 10 ans

Cette hypothèse permet également de prendre en compte les délais nécessaires à la mise en œuvre des projets urbains, notamment le projet de reconversion de friche qui, bien que situé en zone U nécessitera un délai de mise en œuvre intégrant les phases d'acquisition, de démolition / dépollution, procédure d'urbanisme puis aménagement et construction.

### Le parcours résidentiel :

Un des objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est de prévoir une offre diversifiée de logements afin de favoriser le parcours résidentiel.

La seule mention inscrite dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), à savoir « les logements programmés, par leurs tailles variées, leur accessibilité, le statut d'occupation, permettront de répondre aux besoins de la population en termes de parcours résidentiel », est insuffisante pour répondre à l'ambition affichée.

Comme le prévoit l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, les OAP pourront comprendre des dispositions fixant des objectifs en matière de taille de logements (T1/T2 par exemple) ou de typologie (accession sociale, privé,..). Ces dernières permettraient de privilégier des formes d'habitat plus denses de nature à inscrire votre projet dans une démarche de consommation raisonnée du foncier.

### Avis de la commune

Ces éléments seront amendés dans les OAP, sans pour autant risquer d'augurer les projets d'aménagements.

Le projet d'OAP en cœur de bourg porte, en priorité, sur la création de logements T1 / T2 accessibles, dédiés aux personnes âgées ou à de jeunes ménages (probablement logements locatifs) ;

Dans un souci d'accompagnement du parcours résidentiel, le projet rue René Charlet s'adresse davantage aux projets d'accession à la propriété. La variabilité de la taille des parcelles permet d'intégrer une forme de mixité par rapport aux revenus des acquéreurs potentiels : de petits terrains à prix plus modérés pour les primo accédants par exemple.

### **3 - La prise en compte des risques :**

D'une manière globale, le projet de PLU prend en compte les risques présents sur la commune. Néanmoins, des compléments sont attendus afin de parfaire cette intégration. Ceux-ci concernent le rapport de présentation, les orientations d'aménagement et de programmation, le plan de zonage et le règlement.

### Le rapport de présentation :

Le rapport de présentation mentionne l'étude « connaissance risques naturels » réalisée par l'État sur l'arrondissement de Cambrai » en 2013 et précise que la carte présentée page 20 est un premier état de connaissance à affiner.

La réalisation du PLU devait être l'occasion d'affiner cette connaissance, travail qui ne peut être mis à la charge des futurs aménageurs comme indiqué dans le rapport de présentation (p.20). Cette analyse doit servir de base pour justifier les contraintes qui seront imposées sur tel ou tel autre secteur. En l'état, faute de ce travail, les dispositions concernant la prise en compte des risques présentent une fragilité juridique. Cette analyse aurait également, par exemple, mis en évidence que le talweg identifié en zone UC n'existe plus, point vérifié lors d'une visite de terrains récente réalisée par mes services.

Enfin, le rapport de présentation évoque trois arrêtés de catastrophe naturelle concernant la commune. Il serait utile de préciser les secteurs qui étaient concernés par ces arrêtés afin d'affiner la connaissance du risque.

### Avis de la commune

La commune complétera ces points dans le rapport de présentation. Cependant, le rapport de l'Etat fait mention de zones d'inondations potentielles et pas de zones d'inondations constatées.

Les travaux ayant permis de s'affranchir des risques en zone UC sont présentés p21 du rapport de présentation.

## Tableau reprenant les catastrophes naturelles :

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
59PREF19990625	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations et coulées de boue : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
59PREF19860017	17/06/1986	17/06/1986	11/12/1986	09/01/1987
59PREF19950180	10/07/1995	12/07/1995	28/09/1995	15/10/1995

On notera 2 arrêtés de catastrophes naturelles portant sur les phénomènes d'inondation, en 1986 et 1995 :

Ces catastrophes portent sur la rue de la gare, les travaux ont été réalisés pour s'affranchir des risques, comme précisé ci-avant (page 21 du rapport de présentation).  
L'arrêté de 1999 ayant été pris à l'échelle nationale.

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

L'OAP « cœur de village » concerne le site de l'ancienne chaiseraie situé en bordure du bras de barrage de l'Escaut canalisé en zone potentiellement inondable. En matière de gestion des risques d'inondation, cette OAP ne prévoit que la préservation du mur d'enceinte de l'ancienne chaiseraie. Or un mur ne saurait, à lui seul, servir de protection contre le risque inondation sauf à en faire la démonstration et que l'ouvrage fasse partie d'un système d'endiguement. La conservation de ce mur constitue simplement une consolidation des berges et pas une protection contre les inondations. Aussi, cette OAP devrait inscrire les principes suivants :  
prévoir l'implantation de la maison médicalisée en dehors des zones potentiellement inondables, adapter les constructions au risque d'inondation dans le secteur potentiellement inondable.

Le secteur de la rue « René Charlet » présente une certaine déclivité avec une rupture de pente. L'OAP prévue sur ce secteur devra préciser qu'une gestion des eaux pluviales adaptée (bassin versant intercepté et projet) est attendue afin de ne pas créer de risque notamment à l'aval.

### Avis de la commune

La commune mettra ces éléments en cohérence dans le cadre du dossier d'approbation et précisera notamment que les projets n'aggraveront pas le phénomène d'inondation, par débordement et / ou par ruissellement.

### Le plan de zonage:

Tout d'abord, le règlement prévoit des dispositions particulières pour les périmètres d'aléa « axes de ruissellement » (p.6 du règlement par exemple). Or ces secteurs ne sont pas reportés sur le plan de zonage. Il convient donc de les localiser précisément afin que les dispositions sus-mentionnées puissent être appliquées.

Ensuite, les zones potentiellement inondables sont, parfois, difficilement identifiables sur le plan de zonage, faute d'une sémiologie adaptée. Ce point doit être amélioré.

Enfin, les effondrements connus à proximité du Fond de Flavinne doivent être repérés, selon la cartographie réalisée en mars 1998 par le service départemental des carrières souterraines.

### Avis de la commune

La commune précisera ces éléments : les plans de zonage intégreront ces éléments aux différentes échelles de manière plus lisible.

### Le règlement :

#### Inondation

En zones U et UC, les périmètres d'aléas « axes de ruissellement » (non représentés sur le plan de zonage) autorisent des constructions sous réserve de mise en sécurité.

La zone U n'étant pas concernée par ces périmètres, ces dispositions devront donc être retirées. Concernant la zone UC, sous réserve de démontrer que ce secteur est bien concerné par de tels périmètres (cf remarque sur le talweg identifié en zone UC), il conviendra de :

Distinguer les axes de ruissellement et les bandes de précaution. En effet, afin de permettre le libre écoulement des eaux:

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 d'expliquer la hauteur de rehausse de 30 cm.

Il est également nécessaire de prévoir, en zone U, des dispositions ad'hoc pour les secteurs potentiellement inondables.

Dans les secteurs agricoles où des risques ont été identifiés, le règlement interdit toute construction mais autorise le changement de destination des bâtiments agricoles, ce qui paraît contradictoire avec le principe de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes. Ce point devra être revu.

#### Avis de la commune

Ces éléments seront amendés dans le règlement et les explications seront complétées dans le rapport de présentation du PLU :

- Les axes seront préservés de toute construction,
- La hauteur de rehausse de 30cm, dans la mesure où nous parlons d'un « risque potentiel » est un principe de précaution validé par la commune, puisque nous ne disposons pas de données antérieures.
- Dans la mesure où il n'y a pas de bâtiments pouvant bénéficier d'un éventuel changement de destination en zone A, le règlement sera amendé en ce sens

#### Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être absorbées (infiltrées) sur la parcelle sauf impossibilité (zone de nappe sub-affleurante, au droit des constructions en susceptibilité forte de retrait-gonflement des argiles et en zone de cavités avérées où l'infiltration peut constituer un phénomène aggravant).

#### Mouvement de terrain

D'une part, la sensibilité des sols au retrait-gonflement des argiles n'est pas faible à nulle mais faible à forte sur la commune, comme indiqué page 19 du rapport de présentation. Le règlement doit être revu en conséquence.

D'autre part, les secteurs concernés par les effondrements à proximité du Fond de Flavinne doivent faire l'objet de dispositions adéquates.

#### Avis de la commune

La commune corrigera ces points dans le règlement mais également dans les OAP, notamment en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales.



#### **4- Les dispositions réglementaires :**

Les annexes du dossier indiquent que sept emplacements réservés ont été définis au bénéfice de la commune. Toutefois, aucun n'apparaît sur le plan de zonage, en méconnaissance des dispositions de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme qui imposent que les emplacements réservés soient délimités.

La localisation de ces emplacements sur le plan de zonage est donc nécessaire. Celle-ci servira également à tout propriétaire concerné d'user de son droit de délaissement, comme prévu à l'article L.152-2 du code de l'urbanisme.

Les éléments de bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont à localiser sur le plan de zonage.

Au regard du rapport de présentation, ils sont au nombre de trois. Or, seuls les éléments de bâti n° 2 et n° 3 sont identifiés.

Il manque, en l'occurrence, le repérage des éléments de bâti n° 1, correspondant à l'ensemble Chapelle du Moulin de la Moutarde et ancien Moulin Crépin, rue Montagne, parcelle cadastrée 635. Le plan de zonage doit donc être complété.

Deux sous-secteurs Ne et Nt ont été identifiés afin de localiser en zone naturelle, d'une part, un secteur d'habitat isolé et, d'autre part, les équipements sportifs et le cimetière. Pourtant, ces secteurs bénéficient en tous points des mêmes dispositions que celles fixées dans l'ensemble de la zone N. Dès lors, les spécificités de ces deux sous-secteurs ne trouvent pas de traduction au sein du règlement. Ce dernier devra donc être complété.

#### Avis de la commune

**Il s'agit, pour les ER et les éléments repérés au L.151-19 d'une erreur matérielle, elle sera corrigée. En ce qui concerne les secteurs Ne et Nt, ces points seront revus dans le règlement.**

#### **5- 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, 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.

L'ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013 prévoit, à partir du 1er 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.

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.

#### Avis de la commune

**Ces points ont été vus en amont avec le bureau d'étude. La mise à disposition du PLU au format CNIG est comprise dans la mission.**

#### **Les éléments permettant d'améliorer la lisibilité et la qualité de votre document :**

##### 1 - Le rapport de présentation :

La mauvaise qualité d'impression du dossier rend illisible de nombreux tableaux intégrés dans le diagnostic. Il en est de même pour des cartographies. Ce point devra être revu d'ici l'enquête publique.

##### 2 - Le règlement:



Les articles US et UCS imposent la réalisation de 3 places de stationnement par tranche de trois logements. Cette règle ne peut s'entendre que dans le cas où ces secteurs seraient uniquement concernés par des opérations d'ensemble, ce qui n'est pas le cas. Cette disposition, inapplicable en l'état, doit être retirée.

L'article N2 privilégie, en matière d'aspect extérieur des constructions, les couleurs sombres et déconseille les couleurs claires ou vives. Afin d'éviter toute interprétation de la règle, je vous invite à annexer au règlement une palette chromatique indiquant précisément les nuances de couleur interdites.

L'article N1 précise les interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols en zone N. Pourtant, cet article commence par la mention suivante : « sont autorisés les types d'occupation ou d'utilisation des sols: ». L'insertion de cette mention rend toute construction possible sur une partie du secteur Nt, ce qui ne correspond pas à la définition de cette zone (équipements sportifs et cimetière), ainsi que dans les secteurs concernés par des risques. Ce point devra être revu.

### 3 - Le plan de zonage :

La légende du plan de zonage devra rappeler l'ensemble des risques présents sur la commune. De plus, certains éléments graphiques sont matérialisés en zone Nzh et N, sans aucune indication dans la légende. Il convient donc, sur ce point, de compléter la légende. En outre, ce plan devra identifier les cônes de vue à préserver, permettant ainsi la déclinaison opérationnelle de l'objectif « préserver les vues lointaines depuis et vers la commune » affichée dans le PADD.

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

### 4 - 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.

Les annexes devront également comprendre les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination de déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épurations des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets, comme indiqué à l'article R151-53 du code de l'urbanisme.

#### Avis de la commune

Ces divers points seront revus et complétés, afin d'améliorer la lisibilité du document.

### **Remarques émises par les PPA : CDPENAF**

Les membres de la CDPENAF réunis à la Direction départementale des territoires et de la mer du Nord le 20 décembre 2018, à Lille, 62 boulevard de Belfort, sous la présidence de M. Olivier NOURRAIN, Directeur départemental adjoint des territoires et de la mer du Nord représentant le Préfet du Nord, empêché, émettent:

Un avis favorable (11 votes favorables, 2 votes défavorables) Le président ne prend pas part au vote.

Recommandations :

La commission regrette que la zone d'urbanisation future soit détachée du tissu urbain. Aussi, les membres souhaitent que la commune justifie mieux son choix dans le dossier ou revoit la localisation de cette zone.

La commission demande à ce que la densité soit également revue afin de limiter l'extension de la tache urbaine.

La commission demande à ce que le dossier précise si la zone d'urbanisation future n'impacte pas les accès aux parcelles cultivées.

La commission regrette que le projet communal soit axé sur une production de logements alors que la priorité aurait pu être donnée au développement économique.

La commission note que le changement de destination des bâtiments agricoles est prévue en zone A alors que le plan de zonage n'identifie aucun bâti pouvant bénéficier de cette disposition.

### Avis de la commune

Ces éléments seront précisés dans les pièces du PLU, notamment le rapport de présentation :

- Le choix de la localisation de la zone 1AU est le fruit de la prise en compte des projets d'aménagement lancés depuis de nombreuses années sur le territoire communal.
- Les densités seront revues, comme précisé si dessus : 16 logements / hectare en 1AU et 25 logements / hectare en zone U (secteur OAP cœur de bourg),
- Le RP précisera que la zone 1AU n'impacte pas l'accès aux parcelles cultivées, comme vu lors du travail avec les agriculteurs et la chambre d'agriculture,
- Le développement des zones d'activités économiques est de compétence communautaire. Bien que la commune ait souhaité porter un projet de zone d'activité communautaire, comme envisager au SCoT, ce choix n'a pas été entériné par la CAC et n'est donc pas repris au PLU.

Il est important de souligner que l'impact d'un projet de développement économique sur la consommation de terres agricoles aurait été bien plus consommateur que le projet actuellement porté par la commune. La compétence majeure des communes est aujourd'hui de veiller au maintien des services et équipements à la population (en maintenant un nombre d'habitants suffisant pour préserver le dynamisme communal) et veiller à la qualité du cadre de vie. Ce à quoi répond pleinement le PLU communal.

### Avis sur l'arrêt de projet du PLU de Thun-L'évêque Avis sur les extensions et annexes des bâtiments d'habitation situées en zones agricole et naturelle

concernant les extensions en zone A et N : un avis favorable à l'unanimité,  
Le président ne prend pas part au vote.

Concernant les annexes en zone A : un avis favorable à l'unanimité,  
Le président ne prend pas part au vote.

## **Remarques émises par les PPA : Conseil Départemental du Nord :**

### Remarques et demandes de modifications

le PLU doit être compatible avec le maintien et la préservation des milieux naturels. Dès lors, il conviendra, de façon générale dans les territoires recensés comme ZNIEFF, d'éviter ou d'interdire toute modification des milieux naturels ou agricoles mettant en péril leur intérêt écologique, de maintenir les sablières, les marais, prairies humides, bocages et/ou alignements de saules têtards et d'intégrer leur protection dans le PLU. le PLU de Thun l'Evêque s'attache de façon qualitative à cette démarche.

Sur le plan naturel, il n'existe à ce jour aucune zone de préemption et aucun Espace Naturel Sensible au titre de la politique départementale de protection des Espaces Naturels Sensibles.

S'il convient de souligner la prise en compte dans le PLU et l'intégration dans le règlement, de la problématique de la gestion des eaux pluviales à la parcelle, les annexes du PLU ne font pas figurer le schéma d'écoulement des eaux pluviales sur le territoire de la commune. En effet, l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit au même titre que le zonage d'assainissement, la réalisation d'un zonage des mesures à prendre pour limiter les difficultés liées à l'écoulement des eaux pluviales (inondations, pollutions...) et son insertion dans les documents de planification.

#### Avis de la commune

**La commune ne dispose pas à ce jour d'un schéma de gestion des eaux pluviales**

La commune présente des itinéraires de cheminement doux, mais aucun n'est recensé au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR).

Il sera intéressant, comme le préconise la loi ALUR, de réserver des places de stationnement aux véhicules « propres » ou hybrides ainsi qu'aux deux roues. Le covoiturage doit être encouragé.

Sur le plan des infrastructures et des transports, la commune est traversée par 2 routes départementales :

La RD 61 de 2ème catégorie ; La RD 152 de 3ème catégorie.

Concernant les accès sur les routes départementales, il est à noter que toutes les zones ouvertes à l'urbanisation qui débouchent sur une route départementale devront faire l'objet, lors de leur réalisation, d'une étude d'accès à la voie. Celle-ci tiendra compte du nombre de véhicules/jour circulant sur la route départementale rencontrée et de la capacité de la zone créée. L'étude devra permettre de définir les échanges de circulation, les flux escomptés et les travaux envisagés par la commune ou la communauté de communes pour compenser la gêne occasionnée par un afflux supplémentaire de véhicules automobiles.

L'étude, ainsi que le projet d'urbanisation, devront être soumis pour avis au Président du Conseil Départemental du Nord.

Lorsqu'aucune OAP n'a été prévue dans les secteurs situés en dehors de l'agglomération le long des routes départementales, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter une marge de recul de :

25 m par rapport à l'axe des routes de première catégorie;

15 m par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie;

6 m par rapport à l'alignement pour les routes de troisième et quatrième catégorie;

75 m par rapport à l'axe des routes à grande circulation;

Aux entrées de ville, les marges de recul respecteront la « loi Barnier ».

Cette règle doit néanmoins pouvoir s'adapter, notamment pour des extensions à l'alignement de fait ou pour des constructions à l'alignement dans des dents creuses.

Dans le dossier d'arrêt de projet du PLU de Thun-l'Evêque, ces règles apparaissent respectées.

Concernant l'OAP N°1 « Cœur du village ». Celle-ci est située au droit de la RD 152. Compte tenu du tracé sinueux de cette RD, les services de la Voirie Départementale (arrondissement routier de Cambrai) devront être interrogés préalablement à la création de l'accès à cette future zone urbanisée.

Avis de la commune

Ces éléments d'information sur les attentes du CD59 portant sur la circulation et la sécurité routière seront intégrés aux OAP.

Nous demandons le maintien des plans d'alignement existants.

Pour information, la gestion du transport collectif « Arc-En-Ciel » est maintenant dévolue à la Région Hauts-de-France (page 7 du rapport de présentation).

Au plan de zonage, il serait souhaitable d'indiquer le nom des communes voisines.

Avis de la commune

Ces divers points seront revus et complétés.

## **Remarques émises par les PPA : Avis du syndicat mixte du PETR du Pays du Cambrésis :**

Voir globalité de l'avis.

Le Bureau du Syndicat Mixte du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays du Cambrésis, après en avoir délibéré émet à l'unanimité un avis favorable au Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune de Thun-l'Evêque.

Cette décision est cependant soumise à la réalisation de modifications liées à des incompatibilités mineures :

- Le projet de PLU mériterait d'être complété afin de mieux encadrer les constructions autorisées en zone agricole, ne pas enclaver les terres cultivées et permettre si nécessaire le changement de destination.

### Avis de la commune

Les terres cultivées ne sont enclavées par aucun des projets communaux. Les constructions autorisées en zone agricole seront revues, conformément aux attentes de la chambre d'agriculture.

- La rédaction du règlement mériterait d'être affinée afin d'encadrer le développement des équipements dans le cœur de nature.

### Avis de la commune

Ce point sera revu, notamment en termes d'insertion paysagère et de préservation de la biodiversité.

- Le projet de PLU mériterait d'être complété afin de tenir compte de ces enjeux paysagers en entrée de village.

### Avis de la commune

Ces points sont détaillés au rapport de présentation. Le PLU impose des règles d'insertion paysagères en limite de Zone U et dans les OAP, il est réglementairement difficile d'aller au-delà.

L'alignement d'arbres à l'entrée ouest sera préservé au titre du L.151-23.

La commune reste vigilante sur cet enjeu dans le cadre de l'instruction de ces autorisations liées au droit des sols

- Le projet de PLU mériterait d'être complété afin de justifier des disponibilités de la ressource en eau et intégrer le zonage d'assainissement.

### Avis de la commune

Les plans de réseaux et zonage d'assainissement seront ajoutés aux annexes.

- Le règlement mériterait d'être complété afin d'assurer la compatibilité du projet avec les orientations du SCoT relatives à la gestion des eaux pluviales et rejets.

### Avis de la commune

Les prescriptions visant à favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle et le recours aux techniques alternatives, à limiter les pollutions et à inciter à la récupération et au stockage des eaux pluviales seront reprises au règlement du PLU.

- le dossier de PLU mériterait donc d'être complété afin de tenir compte de l'ensemble des risques et pollutions identifiés sur la commune.

- Le projet de PLU mériterait d'être complété afin de mieux justifier les besoins en matière de consommation foncière.

### Avis de la commune

Ces points seront affinés au rapport de présentation.

## **Remarques émises par les PPA : Chambre d'agriculture du Nord-Pas-de-Calais :**

### Sur la prise en compte de l'activité agricole et la consommation de l'espace :

La Chambre d'Agriculture note l'effort entrepris par la municipalité pour tenir compte de l'activité agricole de la commune, au travers de la réalisation du diagnostic agricole.

Vous avez accordé une attention particulière aux remarques de notre Compagnie tout au long de la procédure d'élaboration de ce projet et nous vous en remercions.

L'exploitation agricole de Mme ROUSSELLE, située dans le marais de Thun l'Evêque est classée en zone N dans le projet de PLU. Le règlement de la zone N interdit toute nouvelle construction, et n'autorise qu'une extension limitée de 20% de surface plancher supplémentaire, par unité foncière et dans la limite de 30m<sup>2</sup>. Ceci vient en contradiction de l'orientation 2 du PADD « Préserver les exploitations agricole existantes, veiller à leur pérennité ». Cette exploitation bovine qui abrite également un élevage de chevaux voit son développement impossible au vu du projet de zonage.

C'est pourquoi nous demandons que le zonage soit modifié pour que l'exploitation de Mme ROUSSELLE soit classée en zone Agricole, ceci afin de lui permettre de pouvoir se développer.



L'exploitation de Mme ROUSSELLE est classée en zone Naturelle. A classer en zone Agricole pour permettre son développement.

### Avis de la commune

Cet élément sera modifié au plan de zonage et au rapport de présentation.

Nous constatons avec satisfaction que la zone économique « zone du péage » prévue par le SCOT, tout en le conditionnant à la réalisation d'une étude de positionnement stratégique, n'est pas retranscrite dans le projet de PLU.

Nous prenons acte du maintien de la vocation agricole de ce secteur à travers le zonage A.



### Sur le PADD

Le PADD (p18, orientation 2) mentionne la volonté de « préserver les exploitations agricoles existantes, veiller à leur pérennité, préserver la vocation agricole des terres ( . . . ) ». Notre Compagnie note la volonté de la municipalité de maintenir l'activité agricole présente sur son territoire, mais demande que cet axe soit étoffé afin de permettre le développement futur des exploitations.

Ainsi, la Chambre d'Agriculture demande que soit inscrit « préserver les exploitations agricoles existantes et permettre leur développement ».

### Avis de la commune

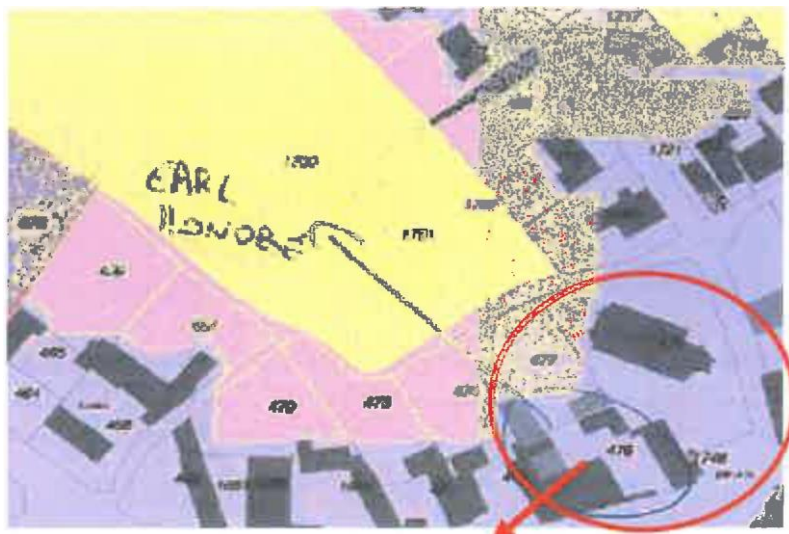
Cet élément sera modifié au PADD.

### Sur le plan de zonage

La Chambre d'Agriculture réitère sa demande déjà formulée plusieurs fois lors des réunions de travail relative au repérage des sièges d'exploitation sur le plan de zonage. Nous demandons que les deux sièges d'exploitation présents sur la commune soient identifiés.



L'exploitation de Mme ROUSSELLE n'a pas été repérée au plan de zonage.



L'EARL HONORE n'a pas été repérée au plan de zonage.



Sur le plan ce zonage, nous constatons que des haies et arbres du territoire sont inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Néanmoins, il semblerait que certains éléments du paysage soient référencés et inscrits sur le plan de zonage alors qu'ils n'existent pas sur le terrain. Nous demandons la suppression de ces haies du plan de zonage.



#### Avis de la commune

Le plan de zonage sera amendé afin d'insérer ces informations.

#### Sur le règlement écrit

Le règlement de la zone A (p34) interdit les « commerces et /es activités de service». Nous demandons que ces destinations soient autorisées en zone A afin de permettre la création de chenil, de magasin de vente directe, (... )

#### Avis de la commune

Le règlement sera modifié en ce sens : l'artisanat et le commerce de détail seront autorisés an zone A (art. R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme).