



PRÉFÈTE DU PAS-DE-CALAIS

Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Urbanisme et Aménagement
Unité Planification
Affaire suivie par : Héliène BAILLEUL
✉ ddtm-su@pas-de-calais.gouv.fr
☎ 03 21 50 30 30
Réf : 049/17/HB/SUA-P

ARRAS, le 01 MARS 2017

Monsieur le Maire,

Par délibération en date du 13 octobre 2016, votre commune a arrêté le projet de révision de son Plan d'occupation des Sols approuvé en 2002.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme (CU), le projet de PLU a été soumis pour avis aux personnes publiques associées (PPA).

Votre PLU doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Agglomérations de Lens-Liévin / Hénin-Carvin approuvé le 11 février 2008. Dans le cadre de sa révision prescrite le 10 avril 2015, le SCoT intégrera les dispositions des documents de portée supérieure.

Dans l'attente, le PLU devra être compatible avec les documents supra-communaux suivants :

- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Artois-Picardie approuvé le 23 novembre 2015,
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Lys approuvé le 6 août 2010,
- le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) du bassin Artois Picardie approuvé le 19 novembre 2015.

Conformément à l'article L 131-4 du CU, le PLU doit être compatible avec :

- le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de LENS-LIÉVIN (CALL) approuvé le 15 décembre 2014,
- le Plan de Déplacements Urbains (PDU) du Syndicat Mixte des Transports Artois-Gohelle approuvé le 25 juin 2015.

Le nouveau livre premier du CU est entré en vigueur en ses parties législatives (par l'ordonnance du 23 septembre 2015) comme réglementaires (décret du 28 décembre 2015), le 1^{er} janvier 2016. Concernant la partie législative, aucune disposition transitoire n'est prévue dans la mesure où l'exercice a été réalisé à droit constant.

– Monsieur le Maire de SAINS-EN-GOHELLE
Place de la Mairie
62 114 SAINS-EN-GOHELLE
– Sous-Préfecture de Lens

Concernant la partie réglementaire, pour les procédures d'élaboration ou de révision générale en cours initiées avant le 1er janvier 2016, les dispositions issues du décret s'appliquent uniquement si une délibération du conseil municipal se prononçant en faveur de l'intégration du contenu modernisé du PLU intervient au plus tard lors de l'arrêt du projet : cette option a été retenue dans la procédure en cours. La délibération arrêtant le projet de PLU fait bien **mention de cette option**.

J'observe toutefois que la structure thématique du règlement n'est pas celle proposée par le décret du 28 décembre 2015.

Ces préliminaires posés, ce projet appelle les observations suivantes de ma part :

I/ LES BESOINS A VOCATION RESIDENTIELLE

Votre commune vise un objectif de population d'environ 6 870 habitants à l'horizon 2025 soit une augmentation de sa population de 8 % (+0,7 % par an) correspondant à 507 habitants supplémentaires.

L'objectif démographique retenu demeure cohérent avec la tendance démographique observée ces dernières années (+5,3 % entre 2008 et 2013 soit +1,06 % par an).

Du point de vue de la production de logements, le SCOT préconise, pour le secteur « Coeur Urbain » dont fait partie la commune de SAINS-EN-GOHELLE, une moyenne annuelle de production de 1 100 logements de 2008 à 2020 puis, sous réserve que ces chiffres de production soient atteints, de 1600 logements pour une période comprise entre 2020 et 2030. Pour la commune de SAINS-EN-GOHELLE cela représente une moyenne annuelle de 28 logements pour la période 2008 à 2020 et de 41 logements pour la période 2020 à 2030 (objectif annuel théorique calculé en fonction des objectifs globaux du SCoT et rapporté au poids de la population communale).

Au titre du PLH de la CALL, SAINS-EN-GOHELLE est identifiée comme pôle urbain équipé et fixe pour la commune un objectif de production de 117 logements sur 6 ans (2014-2020) soit près de 20 logements par an.

Au regard de l'objectif démographique affiché par la commune, le nombre de logements nécessaires pour permettre à la commune d'atteindre son objectif de croissance démographique est estimé à 410 logements auquel il convient de soustraire les logements déjà commencés entre 2013 et 2015 (114 logements). Cela représente une production de 296 logements sur 10 ans soit une moyenne de 30 logements par an.

A ce titre, bien que le projet de production du PLU apparaisse compatible avec les dispositions du SCOT, l'objectif de la commune apparaît supérieur de 50 % à celui du PLH.

Néanmoins, la commune est dotée d'équipements scolaires (6 établissements de la maternelle au collège), médicaux, associatifs et culturels. Par ailleurs, la structure de son parc immobilier (37,2 % LLS), sa population (plus de 6 000 habitants), et le rythme annuel de construction observé peuvent justifier une production notablement plus élevée.

En conclusion et au regard des éléments présentés, il convient de :

- **Replacer l'objectif de production de logements dans son contexte environnant (dynamique démographique observée sur les périodes précédentes, attractivité de la commune par ses équipements, ses commerces, ...) afin de le justifier et d'arguer du différentiel entre l'objectif communal et l'objectif théorique du PLH**
- **Prévoir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser comme le prévoit l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme afin d'assurer la pleine**

compatibilité du PLU avec les objectifs de production de logements du PLH sur le reste de sa durée de validité

II/ LES BESOINS A VOCATION ECONOMIQUE

En préambule, je salue l'effort considérable réalisé par la commune dans la réduction de la superficie des zones économiques ouvertes à l'urbanisation par rapport au PLU annulé de 2007 (passage de 53,2 hectares à 21,1 hectares).

Il demeure que, si tous les espaces à vocation économique prévus au projet de PLU étaient investis d'ici 2025, la consommation représenterait une superficie de 2,6 ha par an (sur la période 2017-2025). Cette consommation annuelle correspondrait quasiment à celle constatée sur les 16 dernières années (2,67 ha) et ne démontre donc pas une modération de la consommation des terres agricoles et naturelles, conformément aux dispositions des articles L 151-4 et L 151-5 du Code de l'Urbanisme.

Du point de vue du ScoT, celui-ci subordonne l'ouverture ou l'extension des zones d'activités à une évaluation des besoins et des capacités de renouvellement urbain.

En l'espèce, le rapport de présentation du projet de PLU n'apporte que peu de justifications sur le dimensionnement de ces zones et sur les besoins identifiés. Ainsi, le dossier ne fournit aucun élément qui permet d'estimer le taux d'occupation de la zone d'activités existante UE - fosse 13 (pas de plan détaillé de la zone d'activités ni état des entreprises qui y sont installées) et de justifier son extension sur des espaces agricoles. De même, pour la zone 1AUA – Fond de Sains où les besoins ne sont pas identifiés notamment au regard des projets prévus sur les communes riveraines qui devraient accueillir les mêmes typologies d'activités.

Ainsi, il apparaît nécessaire d'apporter les justifications idoines au rapport de présentation sur le dimensionnement des zones économiques et les besoins identifiés notamment au regard des projets identifiés dans les communes riveraines susceptibles d'entrer en concurrence avec le projet porté par la commune. Si ces besoins ne peuvent être établis, il conviendra de prévoir une programmation d'ouverture à l'urbanisation dans le cadre des OAP ou un reclassement en zone 2AU des secteurs concernés.

III/ LA PRISE EN COMPTE DE LA LOI BARNIER

Le décret du 14 décembre 2000, déclarant d'utilité publique l'aménagement d'une voie de contournement, dite déviation de Noeux-Les-Mines, confère à la D937 E1 le statut de déviation et non de Route à Grande Circulation (RGC) comme indiqué dans les différentes pièces du dossier.

Par conséquent, en application des articles L111-6 et suivants du CU, la constructibilité dans les 100 mètres de l'axe de cette déviation est soumise à une étude justifiant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages au sein du document d'urbanisme (L.111-8 du CU).

En l'espèce, le parc d'activités de Fond de Sains (zone 1AUA) et les zones d'habitat (zones 1AUH) sont concernés par ses dispositions. Ces secteurs ont bien fait l'objet d'une étude spécifique prévue à l'article L.111-8 sus-évoqué dont les principes d'aménagement ont été repris dans une OAP. Toutefois, les prescriptions réglementaires concernant les accès et les reculs issus de cette étude ont été omises au sein du règlement écrit de la future zone économique (articles 1AUA3, 6 et 13).

Au regard de ces éléments, il convient d'intégrer la D937 E1 (déviation) au sein des différentes pièces du PLU et de s'assurer de la bonne retranscription de l'étude loi Barnier au sein du règlement de la zone 1AUA (articles 3, 6 et 13).

IV/ LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

a) Les corridors écologiques supportés par les terrils et les cavaliers

Le SCOT identifie sur la commune de SAINS-EN-GOHELLE, un cavalier remarquable à préserver au titre de la biodiversité. Aussi, afin d'assurer la continuité des corridors écologiques supportés par ces cavaliers, le SCOT prescrit un classement en N strict au PLU. Plus globalement, le SCOT prescrit la protection des corridors écologiques et du patrimoine naturel.

Au titre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), plusieurs corridors écologiques « terrils » sont localisés sur la commune. Bien que ce schéma ait été annulé par jugement du Tribunal Administratif de Lille du 26 janvier 2017, la pertinence des composantes de la Trame Verte et Bleue n'est pas remise en cause et il paraît utile de s'y référer dans l'analyse des impacts du projet et notamment dans la compatibilité du projet de PLU avec les prescriptions du SCOT sur la protection des corridors sus-évoquée et les attendus de l'article L.101-2-6° du CU.

En ce qui concerne la préservation du cavalier remarquable dans le projet de PLU, bien que la majeure partie de celui-ci soit repris en zone N conformément aux prescriptions du SCOT, certains points de conflits apparaissent au niveau des zones 1AUE, UE située en limite avec Hersin-Coupigny et UC située en limite avec Bouvigny-Boyeffles.

En l'état, il n'est pas possible de se prononcer sur l'impact du parti d'aménagement des zones sus-évoquées sur le cavalier remarquable. Des éléments complémentaires d'appréciation de cet impact sont attendus dans le rapport de présentation. A défaut, un reclassement des points de conflits sus-évoqués en zone N devra être envisagé conformément aux prescriptions du SCOT.

En ce qui concerne les corridors écologiques identifiés par le SRCE, le projet de PLU impacte les dits corridors en 2 endroits :

- une zone d'extension affectée essentiellement à l'habitat classée en 1 AUH au Nord (OAP n°3) ;
- une zone résidentielle destinée à de l'habitat pavillonnaire constituée à priori de logements passifs classée en UC au Nord (OAP n°8) ;

Sur ces 2 zones, la prise en compte de la fonction écologique des corridors n'est pas totalement assurée. Ainsi, il convient de préciser les OAP correspondantes afin d'assurer pleinement le rétablissement ou la remise en état des corridors identifiés conformément aux prescriptions du SCOT. À défaut, il s'agira conformément aux articles L.151-23 et R.151-43 du CU d'identifier et de localiser au plan de zonage les corridors écologiques et de définir les règles nécessaires à leur maintien ou remise en état.

Le règlement graphique pourra utilement prévoir l'instauration d'emplacements réservés nécessaires aux continuités écologiques conformément à l'article L.151-41-3 du CU.

b) La préservation de la ressource en eau

Le traitement des eaux usées de la commune de SAINS-EN-GOHELLE est actuellement assuré par le système d'assainissement de Bully-les-Mines (Mazingarbe). Pour l'année 2015, ce système est apparu conforme au niveau européen mais non-conforme au niveau national et local. La non-conformité concerne les déversements par temps sec sur le réseau de collecte.

Cette non-conformité est susceptible d'entraîner une opposition à l'extension de l'urbanisation qui pourrait remettre en cause le projet de développement communal. Aussi, des études visant à définir un programme de travaux d'amélioration du système d'assainissement sont indispensables afin d'envisager le développement futur de la commune.

En l'espèce, le projet de PLU ne démontre pas la capacité du système à traiter l'ensemble des nouveaux effluents de la commune à l'horizon 2025 et n'aborde pas les travaux d'amélioration qui pourraient être engagés à cette échéance.

Il apparaît donc nécessaire de compléter le rapport de présentation en justifiant la capacité de l'outil épuratoire à prendre en charge les nouveaux effluents engendrés par le projet de PLU et présenter les travaux d'amélioration envisagés pour permettre cette prise en charge le cas échéant.

CONCLUSION :

J'émet un avis favorable sur le projet arrêté de PLU de la commune de SAINS-EN-GOHELLE sous réserve expresse de :

- Replacer l'objectif de production de logements dans son contexte environnant afin de le justifier et d'arguer du différentiel entre l'objectif communal et l'objectif théorique du PLH et de prévoir un échéancier d'ouverture des zones 1AUH afin d'assurer la pleine compatibilité du PLU avec le PLH sur le reste de sa durée de validité
- Apporter les justifications idoines au rapport de présentation sur le dimensionnement des zones économiques et les besoins identifiés notamment au regard des projets identifiés dans les communes riveraines et, à défaut, prévoir une programmation d'ouverture à l'urbanisation dans le cadre des OAP ou un reclassement en zone 2AU des secteurs concernés
- S'assurer de la bonne retranscription de l'étude loi Barnier relative à la D937 E1 (déviation) au sein du règlement de la zone 1AUA (articles 3, 6 et 13)
- Apporter des éléments complémentaires d'appréciation sur les zones de conflits entre le projet d'urbanisation et le cavalier remarquable ou à défaut reclasser ces secteurs en zone N conformément aux prescriptions du ScoT
- Assurer pleinement le rétablissement ou la remise en état des corridors identifiés au niveau des OAP n°3 et 8 conformément aux prescriptions du ScoT ou, à défaut, identifier et localiser au plan de zonage les corridors écologiques et de définir les règles nécessaires à leur maintien ou remise en état conformément aux articles L.151-23 et R.151-43 du CU
- Compléter le rapport de présentation en justifiant la capacité de l'outil épuratoire à prendre en charge les nouveaux effluents engendrés par le projet de PLU et présenter les travaux d'amélioration envisagés pour permettre cette prise en charge le cas échéant

Vous trouverez par ailleurs, ci-jointes, en annexe, des remarques permettant d'améliorer la qualité et la sécurité juridique du PLU et des informations à y faire figurer.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée *de m*
Annie Luthi - G

La Préfète,
Pour la Préfète
le Secrétaire Général

Marc DEL GRANDE