

27 JAN. 2021

N° Courrier : 210423
Elu en charge : FV / AB
Réponse pour le :
Service de traitement : URB / RH

Belfort, le 20 JAN. 2021

Direction départementale
des territoires

LE PRÉFET DU TERRITOIRE DE BELFORT

à

Monsieur le maire d'Essert

OBJET : Avis sur le projet de modification simplifiée du PLU de votre commune
P.J. : 1

Par délibération du 26 novembre 2020, le conseil municipal de votre commune a prescrit une procédure de modification simplifiée de votre plan local d'urbanisme (PLU). Conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis ce document pour avis le 27 novembre dernier.

Cette procédure vise à différer l'urbanisation de la zone à urbaniser (AU) « Au Grelot ». Elle est menée parallèlement à une procédure de modification de droit commun.

Son impact sur l'économie générale du PLU et sur les espaces agricoles est limité et elle n'induit pas d'augmentation de la vulnérabilité de la zone identifiée « Le Grelot » concernant les risques naturels.

En conséquence, j'émet un avis favorable sur cette modification simplifiée.

Toutefois, des précisions sur les risques gagneraient à être apportées au dossier.

Vous trouverez dans les pages suivantes le détail de l'avis sur votre procédure. Le service habitat et urbanisme de la direction départementale des territoires reste à votre disposition.

Pour le préfet,



Mathieu GATINEAU
Sous-Préfet,
Secrétaire général de la préfecture de Belfort

1/1

MAIRIE D'ESSERT

27 JAN 2021

Service de l'Éducation
Enseignement
Élémentaire et
Primaire

27 JAN 2021

Document communiqué en vertu de l'Accès à l'information

Document communiqué en vertu de l'Accès à l'information

Document communiqué en vertu de l'Accès à l'information

Document communiqué en vertu de l'Accès à l'information

Document communiqué en vertu de l'Accès à l'information

Document communiqué en vertu de l'Accès à l'information

Document communiqué en vertu de l'Accès à l'information

Document communiqué en vertu de l'Accès à l'information

Document communiqué en vertu de l'Accès à l'information

Document communiqué en vertu de l'Accès à l'information

[Handwritten signature]

1

2

3



ANNEXE TECHNIQUE

AVIS DÉTAILLÉ SUR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU D'ESSERT

La modification de droit commun du PLU d'Essert a été prescrite par délibération du 26 novembre 2020. Conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, ce document a été transmis pour avis aux personnes publiques associées par courrier du 27 novembre dernier.

Cette procédure vise à différer l'urbanisation de la zone à urbaniser (AU) « Au Grelot ». Elle est menée parallèlement à une procédure de modification de droit commun.

1) Urbanisme

Objet de la procédure

La présente procédure doit permettre de reclasser la zone à urbanisation immédiate (1AU) « Au Grelot » d'une superficie de 2,9 ha dont 2,3 ha constructibles en zone d'urbanisation future (2 AU). En vertu de l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone

Ainsi la constructibilité de ce secteur est maintenue mais son ouverture à l'urbanisation est différée. En effet, vous estimez que la typologie actuelle du bâti permet de projeter une densification plus importante des 3,5 ha de dents creuses répertoriées. Le PLU en vigueur y envisageait la construction d'environ 14 logements, compte tenu notamment de la rétention foncière. Le projet de modification quant à lui prévoit que 76 logements peuvent s'implanter, notamment en augmentant la part des logements collectifs.

Le besoin de foncier en extension s'en trouve réduit à 2,5 ha, alors que le PLU comporte 3,9 ha de zones à urbaniser. Cela motive l'urbanisation différée de la zone AU "Au grelot".

Ce projet de densification des dents creuses paraît très ambitieux et ne prend pas en compte la rétention foncière. Il est néanmoins cohérent avec les politiques publiques de densification des zones urbaines et de réduction de l'artificialisation des espaces. A ce titre, la modification simplifiée est d'ailleurs compatible avec le SCOT du Territoire de Belfort qui préconise que "les documents d'urbanisme proposent une urbanisation phasée allant du centre vers la périphérie".



Incidence de la procédure sur l'environnement

Les effets de la modification simplifiée semblent minimisés, la notice concluant parfois hâtivement que l'impact de l'urbanisation différée "Au Grelot" est équivalent à celui d'une zone non urbanisable. Ainsi page 19 de la notice, les expressions et assertions suivantes sont utilisées : "la fermeture à l'urbanisation de la zone" et "le passage de 1 AU à 2AU est conforme aux objectifs de préservation de la faune et de la flore puisqu'elle restreint les possibilités de construction".

Comme le rappelle le dossier, la procédure de modification simplifiée peut-être mise en oeuvre justement parce qu'elle diffère dans le temps les possibilités de construire mais ne les diminue pas, conformément à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme.

Il n'en demeure pas moins que l'incidence du nouveau zonage ne sera pas plus forte que celle du PLU initial, dans la mesure où la taille de la zone AU n'évolue pas. La modification simplifiée n'aura donc pas pour effet d'augmenter l'étalement urbain et ne générera pas de consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Rappelons à ce titre que le PLU, après un examen au cas par cas avait été soumis à une évaluation environnementale (EE) complète, compte tenu notamment de la consommation d'espaces envisagée. La MRAE avait rendu un avis favorable sur cette EE le 03 juillet 2018, mais s'interrogeait sur le choix de la commune d'ouvrir le secteur "Au Grelot" avant la zone 2AU dite "Loustau".

Impact sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

La notice de présentation s'attache à justifier que le projet de modification ne remet pas en cause l'équilibre général du PADD et en particulier l'orientation visant à "Maîtriser le développement urbain tout en pérennisant le dynamisme de la commune".

Cette orientation fixe l'objectif d'atteindre 3600 habitants d'ici à 2028 et de créer 140 logements pour accueillir la population nouvelle. Elle vise également à atteindre 10 % de logements créés au sein du bâti existant (réhabilitation), et 20 % de logements sociaux. Ces objectifs restent d'actualité.

Par ailleurs, d'après la notice, le PADD du PLU approuvé ne mentionne pas que la zone « Au Grelot » est prioritaire par rapport aux autres zones AU du PLU. Le PADD comporte toutefois une sous-orientation visant à « privilégier l'urbanisme au nord d'Essert et sur les hauteurs », ce qui correspond à la situation de la zone « Au Grelot ».

Enfin, dans la partie du PADD consacrée aux objectifs de modération, il est précisé que "les secteurs voués à l'urbanisation en extension urbaine à l'horizon de dix ans sont limités à deux zones totalisant 4,5 ha de surface constructible" et "une tranche à plus long terme (2AU) est envisagée sur une superficie de 1,6 ha". Le projet de modification simplifiée modifie cette répartition ; pour autant, l'intention initiale est globalement maintenue puisque cette procédure ne remet pas en cause les objectifs de modération de la consommation d'espaces fixés par le PLU, à savoir :

- le rythme moyen annuel de construction, plus faible que sur la période précédente (11 logements par an au lieu de 17) ;
- la modération de la consommation d'espaces par rapport à la période précédente (7,5 ha urbanisables contre 10,6 ha urbanisés) ;
- une projection de croissance démographique inférieure à celle de la période de référence (+0,89 %/an contre +1,02 %/an).

Cohérence du dossier de PLU

Le dossier de modification simplifiée représente, page 11, l'évolution du zonage. Il serait opportun pour mieux mesurer l'impact de cette procédure, de présenter les évolutions envisagées sur les autres pièces du PLU, ou de rappeler leurs conclusions pour le secteur « Au Grelot » : justifications du rapport de présentation et libellé du règlement de la zone 2AU.

2) Prise en compte des problématiques agricoles

La parcelle concernée par la zone 1AU du PLU d'Essert représente une superficie de 2,3 ha et fait partie d'un îlot agricole de 6,51 ha. En 2020, cette parcelle était déclarée au titre de la politique agricole commune (PAC) en prairie permanente avec herbe prédominante et n'est concernée par aucune mesure agro-écologique et climatique. En effet, Essert n'est pas située dans une zone Natura 2000 ou une zone de captage prioritaire et n'est donc pas concernée par un projet agro-environnemental et climatique.

Le passage de 1AU à 2AU n'impacte pas de zone A du PLU. Cependant, la réalité du terrain démontre que la parcelle concernée est encore agricole, car elle est exploitée. Le passage en 2AU permettra un maintien, au moins temporairement, des terres agricoles et donc la poursuite de l'activité agricole sur cette parcelle. La préservation des espaces agricoles est d'ailleurs un objectif du PADD. L'impact sur les espaces agricoles n'évolue pas par rapport au PLU initial et l'étalement urbain n'est pas aggravé. A court et moyen termes, cela réduit également l'impact global du PLU sur le foncier agricole, qui avait été considéré comme important en 2018 par le service économie agricole et agro-écologie.

En fonction de l'évolution de la population de la commune et de la consommation foncière dans les prochaines années, il pourrait être pertinent de revoir ce zonage 2AU pour un reclassement en zone A.

3) Prise en compte des risques naturels

Risque sismique

Essert est touchée par le risque sismique et se situe en zone d'aléa sismique 3 (modéré), suivant la réglementation en vigueur (décrets n° 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010), en application depuis le 1^{er} mai 2011.

La procédure de modification simplifiée n'induit pas d'augmentation de la vulnérabilité de la zone par rapport au risque sismique

Risque retrait-gonflement des argiles

L'inventaire national du retrait-gonflement des argiles (www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles) fait état de l'existence de sols argileux sur le territoire de la commune. Cet inventaire a permis d'identifier les zones plus ou moins sensibles à ces phénomènes. Le classement se fait sur 4 niveaux d'aléas (a priori nul, faible, moyen et fort).

Depuis le 26 août 2019, la carte d'aléa retrait-gonflement des argiles a été remplacée par une carte d'exposition au retrait-gonflement des sols argileux.

Selon cette nouvelle carte, la zone est **entièrement concernée par un aléa moyen**. Cet aléa n'est pas mentionné dans le dossier de demande d'examen au cas par cas.

Enfin, il convient de rappeler que la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, introduit, au travers de son article 68, une nouvelle section au code de la construction et de l'habitation relative à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. À ce titre, une étude géotechnique est demandée dans le cas :

- de la vente d'un terrain non bâti constructible dans les zones où les dispositions d'urbanisme applicables permettent la réalisation de maisons individuelles,
- de projets de construction ou de maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

Ces informations gagneraient à être intégrées au règlement écrit.

La procédure de modification simplifiée n'induit pas d'augmentation de la vulnérabilité de la zone par rapport au risque retrait-gonflement des argiles.

Risques mouvements de terrain

Le mouvement de terrain est un phénomène bien connu qui se caractérise par 5 types d'aléa :

- affaissement – effondrement ;
- glissement de terrain ;
- éboulement ;
- érosion de berge ;
- liquéfaction des sols.

En 2019, la DDT a chargé le CEREMA de mettre à jour l'atlas des mouvements de terrain du Territoire de Belfort, en date de 2012. De nouvelles cartes d'aléas ont ainsi été produites en octobre 2020 à l'échelle du département sur la base de visites de terrain, d'analyse des récentes cartes IGN et des bases de données du BRGM (BD cavité et BD MVT).

Compte tenu de ce nouvel atlas, le projet est situé dans une **zone de susceptibilité au glissement faible**.

A titre préventif, il est recommandé d'établir une étude géotechnique ou bien de respecter les préconisations générales ci-dessous et de les **intégrer au règlement du PLU**.

L'étude géotechnique devra définir les caractéristiques du sol, sa vulnérabilité face à l'aléa glissement de terrain et fournir les techniques constructives à adopter pour s'affranchir du risque, assurer la sécurité des personnes et des biens et assurer la pérennité des constructions et des secteurs périphériques.

A défaut d'une étude géotechnique, il convient de suivre les préconisations suivantes, telles qu'inscrites dans l'atlas des mouvements de terrain:

- ne pas créer de pente plus forte que la pente naturelle ;
- éviter les talus de hauteur importante (supérieur à 2 mètres) ;
- éviter les surcharges type remblais en tête et en pied de talus ;
- ancrer les fondations dans le sol en respectant les cotes hors gel ;
- éviter l'infiltration des eaux pluviales

La procédure de modification simplifiée n'induit pas d'augmentation de la vulnérabilité de la zone par rapport au risque mouvements de terrain.

Risque inondation

Essert est concernée par l'atlas des zones inondables de la Douce (Étude des crues historiques et des aléas du bassin de la Douce – septembre 2013 – bureau d'études GEI).

Le projet n'entre pas dans le périmètre de l'atlas des zones inondables de la Douce.

4) Environnement

Police de l'eau

Lors de la révision du PLU en 2018, une étude des zones humides a été menée sur l'ensemble des parcelles ouvertes à l'urbanisation, y compris sur des petites surfaces.

La gestion des eaux pluviales avait été étudiée, et des systèmes alternatifs de limitation des ruissellements étaient recommandés pour les futurs lotissements.

Dans ces conditions, les modifications envisagées par la collectivité ont une incidence négligeable pour justifier une étude d'impact environnementale au titre de la loi sur l'eau.

Biodiversité

Il n'y a pas d'impact ou d'enjeu sur la biodiversité.