



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Hauts-de-France

**Avis délibéré de la mission régionale  
d'autorité environnementale  
Hauts-de-France  
sur la révision du plan local d'urbanisme  
de Neuville-Saint-Rémy (59)**

n°MRAe 2019-3597

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

*La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de la région Hauts-de-France s'est réunie le 1er août 2019 à Amiens. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis portant sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Neuville-Saint-Rémy, dans le département du Nord.*

*Étaient présents et ont délibéré : Mmes Agnès Mouchard, Denise Lecocq, MM. Philippe Gratadour et Philippe Ducrocq.*

*En application du § 2.4.1 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

\* \*

*La MRAe Hauts-de-France a été saisie pour avis par la commune de Neuville-Saint-Rémy, le dossier ayant été reçu complet le 20 mai 2019. Cette saisine étant conforme aux articles R. 104-21 et R104-23 du code de l'urbanisme, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R.104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans le délai de 3 mois.*

*En application de l'article R104-24 du même code, ont été consultés par courriels du 27 mai 2019 :*

- le préfet du département du Nord ;*
- l'agence régionale de santé de la région Hauts-de-France.*

*Après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique pour en faciliter la lecture.*

*Il est rappelé ici que, pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public. Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.*

*Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.*

*Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document.*

## Synthèse de l'avis

Le projet de révision du plan local d'urbanisme de Neuville-Saint-Rémy a été prescrit par le conseil municipal le 7 avril 2015. Cette procédure a été soumise à évaluation environnementale par une décision de l'autorité environnementale le 19 décembre 2017.

La commune de Neuville-Saint-Rémy, qui comptait 3 807 habitants en 2016, projette d'atteindre environ 4 000 habitants en 2030. Le plan local d'urbanisme prévoit la construction de 175 nouveaux logements. Les nouvelles zones d'habitation et d'activité représentent une surface totale de 10,2 hectares.

Le projet 4 (Friche du Pont-Rouge/Grand Carré) et le projet 6 (zone de loisirs et commerces UEa) sont concernés par un aléa de remontées de nappes très fort. Le projet 3 (ancienne chocolaterie) est un site potentiellement pollué.

La compatibilité du projet de révision du plan local d'urbanisme de Neuville-Saint-Rémy avec le plan de gestion des risques d'inondation 2016-2021 du bassin Artois-Picardie reste à démontrer.

Le dossier se basant sur des données anciennes de 2012, l'autorité environnementale recommande de démontrer que les besoins en foncier estimés pour le développement de l'habitat et des activités correspondent aux besoins réels du territoire et d'étudier des scénarios alternatifs permettant de réduire la consommation foncière et d'éviter les secteurs présentant des aléas forts de remontées de nappe.

Les recommandations émises par l'autorité environnementale pour améliorer la qualité de l'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement par le projet, sont précisées dans l'avis détaillé ci-joint.

## Avis détaillé

### I. Le projet de plan local d'urbanisme de Neuville-Saint-Rémy

Le projet de révision du plan local d'urbanisme de Neuville-Saint-Rémy a été prescrit par le conseil municipal le 7 avril 2015.

La procédure de révision a été soumise à évaluation environnementale par une décision de l'autorité environnementale du 19 décembre 2017<sup>1</sup>, motivée principalement par la consommation d'espace induite par le futur plan local d'urbanisme, la nécessité d'étudier les risques de pollution sur la friche du Pont-Rouge et de remontées de nappes et gonflement des argiles, la gestion des eaux, les zones humides et les continuités écologiques.

La commune de Neuville-Saint-Rémy est voisine de la commune de Cambrai et appartient à la communauté d'agglomération de Cambrai. Elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Cambrésis approuvé en novembre 2012.

Neuville-Saint-Rémy, qui comptait 3 807 habitants en 2016 selon l'INSEE, projette d'atteindre environ 4 000 habitants en 2030 (rapport de présentation page 46). L'évolution démographique annuelle projetée entre 2016 et 2030 serait de +0,35 %. Il est à noter que les choix démographiques s'appuient sur des données de population et de logements datant de 2012, non actualisées.

Le projet d'aménagement et de développement durable (Axe 1) prévoit la construction d'ici 2030 de 175 nouveaux logements et une consommation d'espace pour l'habitat d'environ 9 hectares, dont 4 hectares en extension d'urbanisation.

Pour l'habitat, le document d'urbanisme prévoit :

- une zone d'urbanisation future de 4 hectares (zone 1AU) couverte par l'orientation d'aménagement et de programmation « chemin d'Oisy » - projet 1 sur l'illustration 2
- l'aménagement pour du logement d'un espace en cœur d'îlot (zone urbaine U) d'une superficie de 1,2 hectare couvert par l'orientation d'aménagement et de programmation de la rue Gambetta - projet 2 sur l'illustration 2 ;
- deux opérations de renouvellement urbain sur 2 friches pour de l'habitat, des activités, des commerces et des équipements (zone urbaine Ur), : l'ancienne chocolaterie de 2 hectares (projet 3) et la friche du Pont-Rouge/grand carré de 1 hectare (projet 4) ;

Il prévoit également pour les activités économiques l'extension sur un terrain constitué de friches prairiales d'une activité existante sur 1 hectare classé en zone urbaine économique (zone Ue - projet 5) et l'aménagement d'une zone de loisirs et commerces (zone UEa), sur un terrain constitué de friches prairiales sur une superficie de 1 hectare (projet 6).

Les secteurs de projets concernent au total 10,2 hectares.





---

<sup>1</sup> Décision MRAe n°2017-1703.




Illustration 1 : projet de développement (source projet d'aménagement et de développement durable)

RÉPONDRE PLEINEMENT A L'OBJECTIF DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Assurer les besoins en logements





-  Prioriser les disponibilités foncières et les opérations de renouvellement urbain
-  Reconquérir le parc de logements vacants
-  Programmer le phasage de l'extension urbaine
-  Résorber et reconquérir les friches et les délaissés

Proposer une gamme de logements divers et adaptés pour tous




-  Déployer une offre abordable destinée aux jeunes ménages pour les retenir sur le territoire
-  Prévoir une offre de logements pratique de vie pour les personnes âgées
-  Poursuivre les efforts en matière de mixité sociale équilibrée atteinte ces dernières années

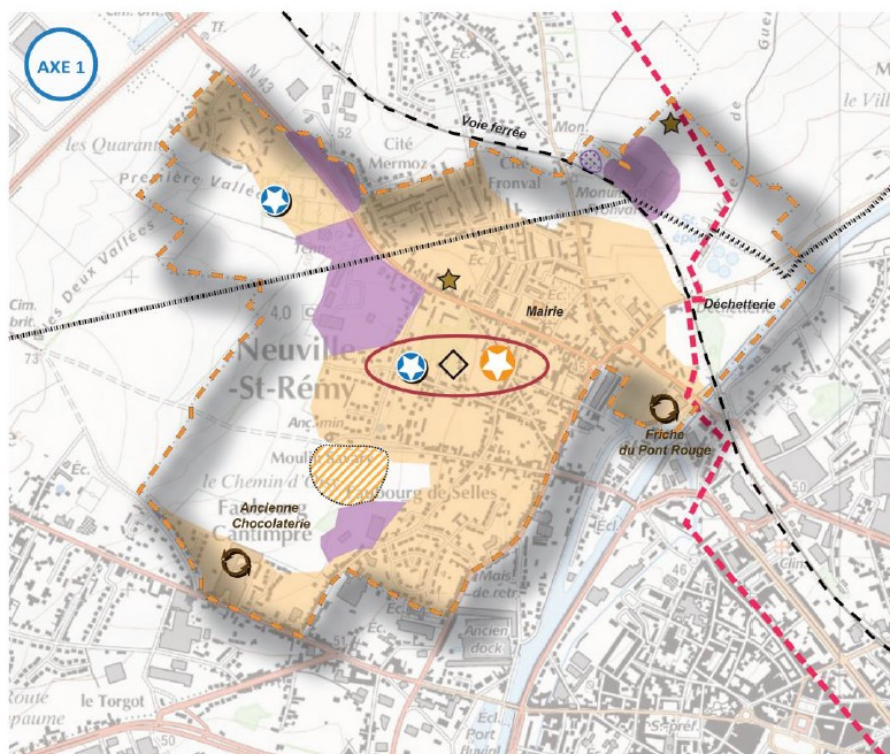
PÉRENNISER LES ACTIVITES DE LA COMMUNE EN TIRANT PARTI DE LA PROXIMITE DU PÔLE MAJEUR DU SCOT DU CAMBRESIS

Conforter l'ensemble des secteurs économiques

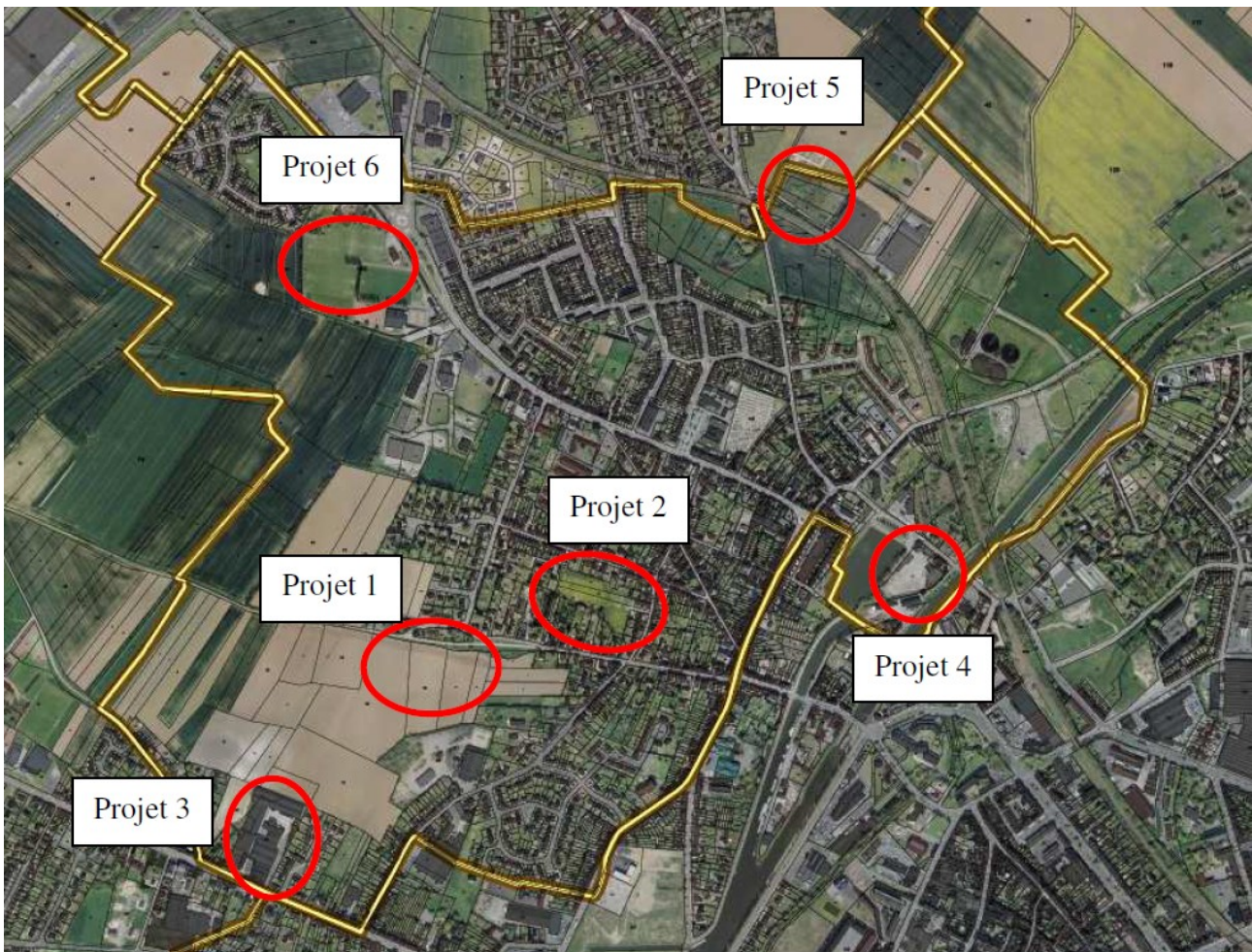
-  Renforcer les activités et intégrer leur besoin de développement
-  Une agriculture dynamique en lien avec son territoire
-  Améliorer l'attractivité commerciale et de loisirs adaptée aux besoins actuels et futurs
-  Répondre à la demande en Haut et Très Haut débit

Tenir compte des risques et nuisances liées aux activités

-  Intégrer la présence d'une canalisation de transport de gaz
-  Intégrer la présence d'une ligne de haute tension
-  Assurer la dépollution des friches







*illustration 2 : Localisation des projets (source : dossier d'examen au cas par cas).*

## **II. Analyse de l'autorité environnementale**

L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement par le projet.

Compte tenu des enjeux du territoire, l'avis de l'autorité environnementale cible les enjeux relatifs à la consommation d'espace, aux milieux naturels, à la gestion des eaux, aux risques naturels et technologiques, qui sont les enjeux essentiels dans ce dossier.

### **II.1 Résumé non technique**

Le résumé non technique se trouve aux pages 234 et 235 de l'évaluation environnementale. Il ne comprend pas l'ensemble des informations, telles que les solutions de substitution, le nombre d'hectares qui seront consacrés d'ici à 2030 à des projets d'habitats ou d'activités, qui permettent à la lecture de cette seule partie, de comprendre les éléments essentiels du plan local d'urbanisme et de son impact ainsi que la justification des choix effectués.

De plus il ne présente aucune carte, ni iconographie permettant de croiser les enjeux du territoire avec les zones qui seront artificialisées.

Il serait préférable qu'il fasse l'objet d'un document séparé aisément repérable.

*L'autorité environnementale recommande de reprendre le résumé non technique, afin qu'il permette, à la lecture de cette seule partie, de comprendre les éléments essentiels du plan local d'urbanisme et de son impact, ainsi que la justification des choix effectués avec les documents iconographiques nécessaires.*

## **II.2 Articulation du plan local d'urbanisme avec les autres plans-programmes**

Les autres plans et programmes sont présentés à la page 14 du rapport de présentation. L'articulation avec le SCoT du Cambrésis est détaillée à la page 142.

Le SCoT prévoit pour la commune de Neuville-Saint-Rémy 6,5 hectares de surfaces maximales à ouvrir en extension à l'urbanisation d'ici 2020, hors zones spécifiquement dédiées au développement économique et commercial. Le plan local d'urbanisme prévoit 5 hectares en extension (4 hectares pour l'habitat et 1 hectare pour les activités), il est donc en cohérence avec cette orientation du SCoT. Par ailleurs, le plan local d'urbanisme retient une densité de 18 logements à l'hectare comme fixé par le SCoT.

L'articulation avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Artois-Picardie est réalisée à la page 136 et avec le plan de gestion des risques d'inondation 2016-2021 du bassin Artois Picardie à la page 134.

La compatibilité du plan local d'urbanisme avec l'orientation 1 (« renforcer la prise en compte du risque inondation dans l'aménagement du territoire ») du plan de gestion des risques d'inondation reste à démontrer pour ce qui concerne le risque d'inondation par remontée de nappe. En effet, le projet 4 (friche du Pont-Rouge/Grand Carré) et le projet 6 (zone de loisirs et commerces UEa) sont en zone d'aléas forts aux remontées de nappe. Or la disposition 1 (« respecter les principes de prévention du risque dans l'aménagement du territoire et d'inconstructibilité dans les zones les plus exposées ») de l'orientation 1 demande d'interdire de manière générale les constructions en zone d'aléas forts.

*L'autorité environnementale recommande de démontrer la compatibilité du plan local d'urbanisme avec la disposition 1 (« respecter les principes de prévention du risque dans l'aménagement du territoire et d'inconstructibilité dans les zones les plus exposées ») de l'orientation 1 du plan de gestion des risques d'inondation 2016-2021 du bassin Artois Picardie.*

Aucun schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) n'est approuvé sur le territoire, le SAGE de l'Escaut étant en cours d'élaboration.

## **II.3 Scénarios et justification des choix retenus**

Les choix d'urbanisation de la commune sont abordés à la page 158 du rapport de présentation à travers la partie qui détaille les raisons et les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable. Il n'y a pas de scénario autre que le scénario de croissance démographique servant de base au projet de territoire.

Le document évoque un scénario alternatif de développement de l'urbanisation le long de la rue Alfred Fronval, avant de l'écarter car un risque d'inondation est déjà présent dans la zone.

Aucun autre scénario alternatif n'est présenté concernant la localisation des nouvelles zones à artificialiser, notamment celles du projet 4 (Friche du Pont-Rouge/Grand Carré) et du projet 6 (zone de loisirs et commerces UEa) localisés en zone d'aléas forts aux remontées de nappe. Aucune variante concernant la densité des constructions prévues n'est étudiée pour réduire l'emprise foncière des zones à artificialiser ou modifier leurs emplacements.

L'autorité environnementale constate que le projet d'aménagement n'a pas significativement évolué par rapport au dossier de cas par cas en vue de réduire les incidences du plan sur l'environnement.

Les choix opérés pour localiser les activités économiques et les équipements publics n'intègrent pas les critères environnementaux. Ainsi le secteur UE au nord de la commune concerné par l'extension d'une zone d'activité (projet 5) est aujourd'hui un « terrain à plus-value environnementale non identifié » (rapport de présentation page 158). Le dossier ne précise pas si une solution de substitution raisonnable<sup>2</sup> a été étudiée pour localiser ce nouvel espace consacré à l'activité, ni sur quels critères un éventuel arbitrage aurait été rendu.

*L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par l'analyse de scénarios alternatifs, notamment en matière de localisation des projets urbains, de densité de logements et d'évolution démographique, et de démontrer que le projet retenu représente le meilleur compromis entre la limitation des impacts sur les enjeux principaux identifiés en matière d'environnement<sup>3</sup> et les objectifs de développement.*

## **II. 4 Critères, indicateurs et modalités retenues pour le suivi des conséquences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement**

Les indicateurs de suivi de la consommation d'espace sont proposés à la page 232 du rapport de présentation. Le dossier ne précise pas s'il s'agit de propositions du bureau d'étude, ou d'indicateurs effectivement retenus par la collectivité. Ces indicateurs ne sont pas assortis d'un état de référence<sup>4</sup>, d'une valeur initiale<sup>5</sup>, ni d'un objectif de résultat<sup>6</sup>.

*L'autorité environnementale recommande d'indiquer quels sont les indicateurs de suivi retenus et de compléter ces indicateurs avec un état de référence, une valeur initiale et un objectif de résultat, indispensables pour constater les écarts et y porter remède.*

---

<sup>2</sup> L'article R 151-3 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation explique les choix au regard « de solutions de substitution raisonnables »

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000038495951&cidTexte=LEGITEXT000006074075&dateTexte=20190523>

<sup>3</sup> Consommation d'espace, milieux naturels et biodiversité, eau et risques.

<sup>4</sup> Valeur de référence : seuil réglementaire, norme, moyenne.

<sup>5</sup> Valeur initiale : valeur au moment de l'approbation du document d'urbanisme.

<sup>6</sup> Objectif de résultat : objectifs à atteindre pour chacun de ces indicateurs au terme du plan.



## **II. 5 État initial de l'environnement, incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et mesures destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences**

### **II. 5. 1 Consommation d'espace**

La commune a donné la priorité à l'artificialisation des dents creuses et des cœurs d'îlots. Elles sont identifiées à la page 48 du rapport de présentation. Cinq orientations d'aménagement et de programmation couvrent des secteurs destinés à l'habitat, l'activité ou des secteurs mixtes sur une surface totale de 10,2 hectares.

L'objectif de la commune à l'horizon 2030 est une augmentation de la population d'environ 5%, soit environ 190 habitants supplémentaires par rapport à 2012, avec un besoin de 175 nouveaux logements. L'état initial, les projections démographiques et l'estimation des besoins en logements se basent sur des données de 2012. Le document mériterait d'être actualisé afin de rendre lisible et compréhensible le projet d'aménagement porté par le plan local d'urbanisme.

*L'autorité environnementale recommande d'actualiser les données démographiques et sur l'habitat et de compléter l'analyse par une synthèse des évolutions constatées entre 2012 et 2019.*

Les besoins en logements étant fondés sur une étude socio-démographique qui doit être actualisée, les besoins en foncier qui en découlent ne sont donc pas démontrés. Ainsi, le plan local d'urbanisme ne démontre pas que la mobilisation de plus de 5 hectares pour l'habitat (projet 1 et projet 2) est pertinent et nécessaire au regard des besoins réels du territoire communal.

En outre, dans la mesure où la commune se situe dans la première couronne de Cambrai, la densité de 18 logements à l'hectare, qui est le seuil minimal fixé par le SCoT, apparaît peu élevée. Une densité supérieure permettrait de modérer la consommation d'espace.

*L'autorité environnementale recommande d'approfondir les améliorations possibles du projet en matière de réduction de la consommation d'espace, notamment par la redéfinition du besoin en logement en fonction des besoins réels du territoire et l'étude d'une augmentation de la densité de logements.*

### **II.5.2 Milieux naturels et biodiversité**

#### **> Sensibilité du territoire et enjeux identifiés**

Le territoire communal présente des enjeux environnementaux caractérisés par la présence de continuités écologiques au nord-est de la commune avec le canal de l'Escaut et le plan d'eau du Grand Carré. La zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 la plus proche est la ZNIEFF n° 310030048 « marais de Cambrai et bois Chenu » à 2,3 km.

Aucun site Natura 2000 n'est recensé dans un rayon de 20 km autour de la commune.

- Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte des milieux naturels et de la biodiversité

Le rapport présente les zonages d'inventaires pages 90 et suivantes. Aucune analyse des bases de données communales n'est présentée. Aucun inventaire faune-flore n'a été réalisé.

La zone à urbaniser à vocation d'habitat du Chemin d'Oisy de 4 hectares (projet 1) présente selon le dossier une « sensibilité écologique et environnementale faible ». Cette affirmation ne s'appuie pas sur des inventaires de terrain. Le secteur correspond actuellement à une zone agricole. La nature ordinaire, bien que non caractérisée, présente des fonctionnalités et des services écosystémiques<sup>7</sup>.

Le rapport de présentation ne fait pas de lien entre les espèces déterminantes des ZNIEFF et les espèces déjà observées sur le territoire de la commune<sup>8</sup>. A titre d'exemple, le Vanneau huppé a été observé en 2017 sur le territoire de la commune de Neuville-Saint-Remy. Cette espèce protégée vulnérable est également une espèce déterminante de la ZNIEFF « marais de Thun-l'Evêque et bassins d'Escaudoeuvres » située à 3,5 km de la commune. La dégradation des milieux de reproduction est la principale menace pour l'espèce, et la « quasi-totalité des Vanneaux huppés nichent sur des terrains exploités par l'agriculture »<sup>9</sup>. Il n'est donc pas possible de considérer que les terrains agricoles en zone d'urbanisation future 1AU présentent a priori des enjeux faibles, sans les avoir étudiés et y avoir effectué des inventaires.

La zone d'un hectare d'extension à vocation d'activité au nord de la commune (projet 5) est une friche prairiale, avec des éléments arborés, susceptibles d'abriter des réservoirs de biodiversité. La commune affirme sans le démontrer que cette zone présente une sensibilité environnementale faible. En l'absence d'étude faune-flore, il n'est pas possible de confirmer l'absence d'impact significatif sur la biodiversité.

*L'autorité environnementale recommande :*

- *de qualifier le potentiel écologique des espaces urbanisables (fonctionnalité et services écosystémiques rendus), par la réalisation d'inventaires faune-flore ;*
- *d'évaluer les incidences de l'urbanisation sur les milieux naturels ordinaires et sur les espèces connues dans les ZNIEFF voisines ;*
- *d'étudier des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences sur ces secteurs de projet en cas d'impossibilité justifiée de l'évitement.*

## **II. 5. 3 Eaux et milieux aquatiques**

- Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

La commune est traversée par le canal de l'Escaut canalisé, relié au canal de Saint-Quentin. Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de l'Escaut est en cours d'élaboration. Elle

---

<sup>7</sup> Les services écosystémiques sont définis comme étant les bénéfices que les êtres humains tirent du fonctionnement des écosystèmes (article L110-1 du code de l'environnement), par exemple : le stockage de carbone, la gestion des eaux, etc.

<sup>8</sup> Les espèces observées sur la commune sont notamment accessibles sur le site <http://www.sirf.eu/index.php?cont=common&tpl=accueil>

<sup>9</sup> <https://inpn.mnhn.fr/docs/cahab/fiches/Vanneau-huppe.pdf>

présente des enjeux liés à la présence de zones à dominante humide.

- Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de la ressource en eau et des milieux aquatiques

La zone à dominante humide identifiée par le SDAGE Artois-Picardie au niveau du canal est protégée par un classement en zones naturelle ou agricole. Cependant, aucune délimitation de zones humides n'a été réalisée malgré la présence d'aléas forts de remontées de nappe.

*L'autorité environnementale recommande :*

- *de caractériser les zones humides sur les secteurs de projets, par des sondages pédologiques et une étude de la flore ;*
- *d'étudier des mesures d'évitement des zones humides, le cas échéant.*

Un projet de zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales est joint au dossier mais est peu lisible.

Le rapport de présentation (pages 225) précise que l'ensemble des projets sont situés en assainissement collectif, hormis la zone UE au nord et que le traitement des eaux usées est assuré par la station d'épuration de Cambrai, en capacité pour accueillir les effluents supplémentaires.

Le dossier ne précise pas les modalités de traitement des eaux usées de la zone UE au nord et n'analyse pas leur impact.

La gestion des eaux pluviales est prévue à la parcelle. Or, la zone UEa au nord est en zone d'aléa fort de remontée de nappe. Le dossier ne démontre pas la faisabilité de l'assainissement pluvial prévu sur ce secteur.

*L'autorité environnementale recommande de démontrer la faisabilité de l'assainissement des eaux usées et pluviales de la zone UEa au nord.*

## **II.5.4 Risques naturels et technologiques**

- Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

Le territoire de la commune présente un risque de retrait et gonflement des argiles avec un aléa de moyen à fort. Une partie du projet 1 se situe dans une zone d'aléa fort.

Neuville-Saint-Rémy étant situé en bordure du canal de l'Escaut, plusieurs dents creuses et îlots sont implantés en secteur de sensibilité forte à très forte vis-à-vis des remontées de nappe. Les projets 4 et 6 sont concernés par un aléa de remontées de nappes très fort à sub-affleurant.

La commune accueille sur l'ensemble de son territoire 1 site Basol<sup>10</sup> et 14 sites Basias<sup>11</sup>. Le projet 3

---

10 Basol : base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués.

11 Basias : base de données des anciens sites industriels et activités de services.

est situé au droit du site Basias NPC 5912485.

➤ Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte des risques

Les risques sont présentés en pages 110 et suivantes du rapport de présentation.

Le rapport présente une carte (page 113) des zones potentiellement inondables et des zones d'inondation constatée, issue d'une étude réalisée par les services de l'État.

Ces zones sont reprises au plan de zonage, sauf celle d'inondation constatée au nord-ouest. Le rapport précise (page 113) qu'elle était due au ruissellement des eaux pluviales en provenance du fossé à proximité d'un centre commercial. Le fossé rue de Lille a été raccordé au réseau d'eau pluviale afin de limiter le risque d'inondation et depuis, aucune inondation n'a été constatée. Or, cette zone correspond également à un aléa fort de remontée de nappe.

Cet aléa de remontée de nappe n'est pas repris, ni dans le plan de zonage ni dans les orientations d'aménagement et de programmation, alors que le projet 4 (Friche du Pont-Rouge/Grand Carré) et le projet 6 (zone de loisirs et commerces UEa) sont concernées par la zone d'aléas forts. Le rapport de présentation (page 220) indique seulement que dans ces zones, l'infiltration des eaux pluviales se fera prioritairement sur place, tout en précisant que le raccordement au réseau public est possible, ce qui est incohérent.

*L'autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse du risque d'inondation par remontée de nappe et de démontrer sa bonne prise en compte par le plan local d'urbanisme.*

Le règlement prévoit que dans les secteurs des zones potentiellement inondables, il n'est pas possible de créer des caves ou des sous-sols et que les premiers niveaux des constructions doivent être édifiées à 20 cm au-dessus de la côte d'eau connue (page 14 du règlement). Dans les zones avec une inondation déjà constatée, les nouvelles constructions doivent être construites sur un vide sanitaire<sup>12</sup>, et à 50 cm au-dessus de tout point naturel du terrain.

Concernant les sites pollués, un enjeu de dépollution des sols existe sur la friche de l'ancienne chocolaterie (projet 3). Le rapport évoque cette pollution (pages 168, 169, 220) sans l'analyser ni proposer de mesures de gestion.

Le projet prévoit sur ces parcelles des habitations, des commerces et des services. « L'enjeu de dépollution » est mentionné dans l'orientation d'aménagement et de programmation, sans précision sur les mesures apportées en réponse à la situation. Le règlement n'évoque pas cet enjeu.

*L'autorité environnementale recommande d'imposer aux porteurs de projet de la friche de l'ancienne chocolaterie de joindre à leurs demandes les mesures de gestion de l'éventuelle pollution des sols qu'ils auront au préalable vérifiées, afin de justifier la compatibilité entre l'état des sols et l'usage qu'il veut en faire.*

---

12 Un vide sanitaire est un espace vide (rempli d'air) entre le plancher d'une maison et le sol naturel.