

PRÉFET DU NORD

Direction
départementale des
territoires et de la mer
du Nord
Service études,
planification et
aménagement territorial

Affaire suivie par :
Nicolas BOULET

Tél : 03 28 03 86 20
Fax : 03 08 03 85 92
Nicolas.boulet@nord.gouv.fr

A

M. le Maire de Troisvilles

Lille, le 12 AOUT 2019

Objet : **Troisvilles** – Arrêt de projet du plan local d'urbanisme (PLU) – Avis de l'État

Par délibération en date du 11 avril 2019, votre conseil municipal a arrêté son projet de plan local d'urbanisme.

En application de l'article L132-11 du code de l'urbanisme (CU), je vous communique l'avis de l'État.

Fort de sa proximité avec la commune du Cateau-Cambrésis, votre commune connaît, depuis plusieurs années, un dynamisme démographique certain et peut s'appuyer sur un tissu économique local développé.

Comme le précise votre dossier, ce dynamisme s'est notamment traduit par un développement le long des axes routiers, conférant à votre commune une structure de « village-rue ».

Afin de stopper ce phénomène d'étalement urbain, vous souhaitez privilégier la densification du tissu urbain, ce à quoi je ne peux qu'adhérer.

Tout en retenant le caractère raisonné de votre projet, je souhaite attirer votre attention sur la nécessité de réduire au maximum l'artificialisation des sols, principe rappelé notamment au travers du « plan Biodiversité » présenté l'année dernière par le Gouvernement.

Ainsi, coupler l'hypothèse haute fixée par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Cambrésis en matière d'évolution démographique avec l'objectif le plus bas retenu par ce même document en matière de densité ne permet pas d'inscrire votre parti d'aménagement dans une démarche de gestion optimale du foncier.

C'est pourquoi je souhaite que les choix opérés en matière de densité soient revus.

Cette remarque n'altère toutefois pas la qualité générale de votre projet sur lequel j'émet un avis favorable.

Outre la question du foncier, la note ci-jointe a pour objet d'attirer votre attention sur la nécessité de revoir les dispositions réglementaires en zone agricole et naturelle, afin de répondre pleinement aux attendus issus du code de l'urbanisme et d'améliorer la prise en compte des risques naturels présents sur votre territoire.

Bien cordialement

Pour le préfet du Nord et par délégation,
La secrétaire générale


Violaine DEMARET

Table des matières

A – Les remarques fondamentales sur la prise en compte des enjeux de l’État et la compatibilité avec les normes supérieures:.....	4
I – La consommation foncière.....	4
II – La constructibilité des zones naturelles et agricoles :.....	4
III – Les outils fonciers :.....	5
IV – La prise en compte des risques.....	5
V – Le géoportail de l’urbanisme.....	6
B – Les éléments permettant d’améliorer la lisibilité et la qualité de votre document :...	7
I – Le plan de zonage :.....	7
II – Les annexes :.....	7

A – Les remarques fondamentales sur la prise en compte des enjeux de l'État et la compatibilité avec les normes supérieures:

I – La consommation foncière

Le rapport de présentation (p.85) précise que l'objectif démographique retenu dans le projet est de 2,5 % d'ici 10 ans, correspondant ainsi à la prévision maximale fixée par le SCoT du Cambrésis.

Cet objectif se traduit par un besoin en logements estimé à 27. Ceux-ci seront répartis à parts égales au sein des « dents creuses » et au sein de la zone d'urbanisation future prévue au nord de la commune.

La densité retenue étant de 12 logements par hectare, soit la fourchette la plus basse fixée par le SCoT, la réalisation des logements hors « dents creuses » nécessite donc la création une zone d'urbanisation d'une superficie de 1,3 hectare.

Celle-ci est considérée, au sens du SCoT, au sein du tissu urbain et, de ce fait, n'obère pas le compte foncier communal. Néanmoins, la gestion économe du foncier, rappelé par l'article L101-2 du code de l'urbanisme, impose de réduire, tant que possible, l'artificialisation des sols.

Dès lors, il me paraît important de vous inviter à revoir vos choix en matière de densité.

Le rapport de présentation précise également (p.86) que 15 logements peuvent être envisagés sur les « dents creuses » dont la superficie mobilisable est évaluée à 1,6 hectare. Nonobstant les spécificités de ces parcelles dont le dossier ne fait nullement mention, des choix plus ambitieux pourraient également permettre de réduire la superficie de la zone à urbaniser, réduisant ainsi l'impact du projet sur cet îlot vert situé au cœur du tissu urbain.

Enfin, le diagnostic « stationnement » inséré dans le rapport de présentation (p.10) ne localise pas les éventuelles difficultés pouvant être rencontrées sur la commune. Aussi, imposer la réalisation de deux places de stationnement par logement au sein de la zone 1AU paraît injustifié et consommateur de foncier. Cette règle, une fois revue, participera également à réduire la superficie nécessaire pour réaliser les logements.

II – La constructibilité des zones naturelles et agricoles :

Dans un souci de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, le législateur a souhaité limiter les constructions autorisées au sein de ces secteurs. Ces dernières sont précisément listées à l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Dès lors, le règlement défini pour la zone A ne semble pas répondre à ces dispositions. En effet, l'article A1 précise que seuls sont interdits en zone A « *les activités des secteurs secondaires ou tertiaires, autres que les commerces et les activités de services ; les habitations autres que celles soumises à condition* ».

Ainsi, ce règlement semble permettre un grand nombre de constructions possibles, incompatibles avec la nature de la zone.

Par conséquent, afin d'éviter toute source d'illégalité, ces dispositions doivent être revues afin de se conformer au cadre défini par le code de l'urbanisme. Si des constructions, autres que celles prévues à l'article L151-11 du même code étaient nécessaires, il conviendrait de les envisager au sein d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL).

Les constructions autorisées en zone N, ainsi que dans le sous-secteur Nt, dépassent la liste de celles prévues par l'article L151-11 du code de l'urbanisme. La zone N et le sous-secteur Nt doivent par conséquent être considérés en tant que STECAL.

Les constructions autorisées dans la zone N doivent être circonscrites à des emprises de taille limitée.

Concernant le secteur Nt, l'article L151-13 précise que, dans les STECAL, doivent être prévues les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions. Or le règlement de ce secteur ne prévoit aucune disposition concernant l'emprise au sol. Afin de répondre au principe de « capacité d'accueil limitée », le règlement devra être complété.

III – Les outils fonciers :

L'article L151-41 du code de l'urbanisme prévoit que le règlement puisse délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics à condition d'en préciser la localisation et les caractéristiques.

Il est nécessaire que la limite de ces emplacements soient aisément identifiables afin que les propriétaires puissent, notamment, faire jouer leur droit de délaissement.

Aussi, il est nécessaire d'ajouter au dossier un document graphique zoomant sur ces emprises.

IV – La prise en compte des risques

La commune de Troisvilles est principalement concernée par des phénomènes d'inondation par ruissellement ou par débordement.

Afin d'intégrer ces risques, le dossier s'appuie essentiellement sur la cartographie communale issue d'une étude de connaissance des risques naturels sur l'arrondissement de Cambrai réalisée par l'État en 2013. Pour autant, le dossier fait apparaître qu'aucune analyse des écoulements ni des zones inondées n'a été réalisée.

Aussi, il est nécessaire que le dossier soit complété afin de mieux justifier les zones inondables repérées ainsi que les dispositions réglementaires fixées afin de gérer ce risque.

→ Un manque de justification du caractère inondable des zones potentiellement inondables de la commune :

Une étude « connaissance risques naturels sur l'arrondissement de Cambrai » a été réalisée par l'État et portée à connaissance en 2013. Elle a abouti à la production d'une carte présentant les risques auxquels est soumise la commune. Cette cartographie communale répertorie notamment des zones potentiellement inondables (le long de l'Erclin et des talwegs). Ces zones potentiellement inondables constituent une première approche des risques et constituent une alerte. Les sens de ruissellement y sont également retranscrits.

La réalisation d'une étude des écoulements (notamment par des visites de terrain, et sans pour autant aller jusqu'à la réalisation d'une étude hydraulique) et de la gestion des eaux pluviales aurait permis d'affiner ces éléments de connaissance des risques au sein du dossier et de justifier de leur prise en compte dans le PLU. Il n'appartient pas au porteur de projet seul de réaliser des études spécifiques, dans le cadre des aménagements, afin de traiter les risques.

→ La prescription de rehausse concernant le risque d'inondation à différencier entre ruissellement et débordement et à justifier :

Une hauteur de rehausse de 30 cm de la côte plancher est exigée dans le règlement quel que soit le type d'inondation auquel est exposé le projet. Pour autant, certains secteurs sont concernés par des phénomènes de débordement (accumulation d'eau) et d'autres par des phénomènes de ruissellement (écoulements d'eau) : le niveau de rehausse n'est pas nécessairement identique et doit trouver sa justification dans le rapport de présentation.

De manière générale, il est nécessaire que le rapport de présentation justifie l'ensemble des dispositions fixées dans le règlement.

→ Des incohérences et/ou des éclaircissements sur le plan de zonage et/ou le règlement :

Afin d'être cohérent, il est nécessaire que le plan de zonage et le règlement fassent référence aux mêmes notions. Ainsi, le plan de zonage identifie une zone d'inondation constatée et des zones potentiellement inondables alors que le règlement évoque des zones de périmètres d'aléa « risques d'inondations ». La rédaction doit par conséquent être revue.

→ Un règlement à éclaircir sur les clôtures en zone inondable :

Le règlement au sein des périmètres d'aléa « risques d'inondations » reportés au plan de zonage stipule : « *les clôtures pleines seront interdites, elles seront constituées d'éléments permettant le passage de l'eau, sauf dans le cas de prescriptions spécifiques liées à la prise en compte du risque* ». Il conviendra de décliner ces prescriptions spécifiques et de préciser les cas de figure où elles seront applicables.

En outre, en zone N, au sein de ces mêmes périmètres, les clôtures sont autorisées « *sous réserve qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement* ». La formulation doit être revue, la notion « d'expansion des axes de ruissellement » n'étant pas explicite en l'état.

V– Le géoportail de l'urbanisme

L'article L.133-1 du code 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.

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 afin de pouvoir le déposer sur ce portail.

B – Les éléments permettant d'améliorer la lisibilité et la qualité de votre document :

I – Le plan de zonage :

Le plan de zonage identifie une trame « jardins ». Or aucun élément ne vient justifier ce choix dans le rapport de présentation. En outre, cette trame ne semble pas concerner l'ensemble des jardins et n'est liée à aucune disposition réglementaire spécifique. Aussi, des éléments sont attendus afin de justifier l'utilité de conserver cette trame au plan de zonage.

Le plan de zonage identifie des cavités et des zones exposées au risque effondrement de cavités. Ces deux notions sont identiques. Or ces deux représentations ne se superposent pas exactement. Ce point doit être revu en conséquence.

La sémiologie du plan de zonage sur les zones inondées et potentiellement inondables est à améliorer. En effet, la sémiologie utilisée ne rend pas toujours lisible leur existence quand elle est superposée à celle utilisée pour d'autres items.

II – 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 impose 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.

