

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

Monsieur le Maire
de Thun-L'Évêque

379 rue Roger Salengro
59141 THUN L'ÉVÊQUE

Lille, le 31 JAN. 2019

Objet : **Thun-L'Évêque** – Arrêt de projet du plan local d'urbanisme (PLU) – Avis de l'État

Par délibération en date du 2 octobre 2018, le conseil municipal de Thun-L'Évêque a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune..

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

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 territorial (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.

La note jointe précise également les autres observations soulevées par mes services.

Pour le Préfet du Nord et par délégation,
Le Secrétaire Général par suppléance,



Thierry MAILLES

LRAR 1A 154 925 5855 7

Table des matières

A – Les remarques fondamentales sur la prise en compte des enjeux de l’État et la compatibilité avec les normes supérieures:.....	3
I - Conformité avec les dispositions législatives:.....	3
a) La loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR :.....	3
b) 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 :.....	3
II – Le parti d’aménagement :.....	3
a) L’extension urbaine :.....	3
b) Le parcours résidentiel :.....	4
III – La prise en compte des risques :.....	4
a) Le rapport de présentation :.....	4
b) Les orientations d’aménagement et de programmation (OAP) :.....	5
c) Le plan de zonage :.....	5
d) Le règlement :.....	5
IV – Les dispositions réglementaires :.....	6
V – Le géoportail de l’urbanisme :.....	6
B – Les éléments permettant d’améliorer la lisibilité et la qualité de votre document :...7	7
I – Le rapport de présentation :.....	7
II – Le règlement :.....	7
III – Le plan de zonage :.....	7
IV – 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 - Conformité avec les dispositions législatives:

a) 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.

b) 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.

II – Le parti d'aménagement :

a) L'extension urbaine :

L'extension urbaine envisagée, qui se traduit par une zone 1AU de 1,3 hectares 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.

b) 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.

III – 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.

a) 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.

b) 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'endigement. 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.

c) 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.

d) 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.

→ *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.

IV – 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 Nc 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.

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.

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

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

I – 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.

II – Le règlement :

Les articles U5 et UC5 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.

III – 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.

IV – 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.