

PRÉFET DU NORD

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

Affaire suivie par :
Vianney CLERBOUT

Tél : 03 28 03 86 10
Fax : 03 28 03 85 92
Vianney.clerbout@nord.gouv.fr

À

Madame la Maire
de Seranvillers-Forenville

Sous couvert de
Monsieur le Sous-Préfet de Cambrai

Lille, le 09 OCT 2018

Objet : Seranvillers-Forenville – Arrêt de projet du plan local d'urbanisme (PLU) – Avis de l'État

Par délibération en date du 15 juin 2018, le conseil municipal de Séransvillers-Forenville a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune.

En application des articles L132-11, R153-4 et 5 du code de l'urbanisme (CU), je vous communique l'avis de l'État.

Historiquement, votre commune s'est développée le long de la RD 142, elle présente donc toutes les caractéristiques d'un « village-rue ». Votre projet de PLU vise le maintien de cette forme urbaine en limitant son extension et en concentrant la population et les activités le long de la route départementale.

Je tiens à souligner votre volonté de maintenir le développement au sein de votre enveloppe urbaine tout en restant mesuré dans votre projet démographique, ce dernier ayant été ré-ajusté avec des données récentes. Toutefois, j'attire votre attention sur la nécessité de justifier précisément vos choix de développement repris dans le parti d'aménagement et de veiller à la cohérence des pièces du PLU entre elles. Des dispositions sont à compléter, à justifier ou à corriger, car elles peuvent être sources de recours à l'encontre du projet.

J'émet un avis favorable sur votre projet, cependant les points qui sont développés dans la note ci après nécessitent d'être pris en compte avant la phase d'approbation.

Les services de la Direction départementale des territoires et de la mer sont à votre disposition pour vous accompagner dans la mise en œuvre de ces modifications.

Cordialement

SOUS PREFECTURE DE CAMBRAI ARRIVEE LE
Pour le Préfet par délégation, la secrétaire générale
N°

Violaine DÉMARET

*Le pool est annexé à la
délibération n° 0027-2019
daté 28/06/2019
le Maire
M. Bernadette
Buisser*



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 – Conformité avec les dispositions législatives.....	4
a) la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR.....	4
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.....	4
II – Le parti d'aménagement	4
a) La consommation foncière.....	4
b) La prise en compte de l'agriculture et des espaces naturels.....	5
III – La prise en compte des risques.....	5
a) Le rapport de présentation :.....	5
b) les pièces opposables :.....	6
IV – Le géoportail de l'urbanisme.....	7
B – Les éléments permettant d'améliorer la lisibilité et la qualité de votre document.....	7
a) le rapport de présentation :.....	7
b) Le zonage :.....	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

L'article L.151-4 du code de l'urbanisme (CU) dispose que le rapport de présentation établit un inventaire des capacités de stationnement et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Votre document ne comporte pas cet inventaire. Aussi, la justification de votre disposition réglementaire, qui fixe un seuil de deux places minimum de stationnement pour toutes nouvelles habitations, ne peut pas être jugée suffisante. La réalisation et l'annexion de ce recensement à votre plan local d'urbanisme revêtent donc un caractère obligatoire.

Par la suite, je vous invite à développer une approche différenciée des règles de stationnement pour les rues sujettes à des difficultés (P.179 du rapport de présentation) et celles pour lesquelles aucune problématique n'a été relevée.

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

- Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)

Vous instaurez un STECAL qui autorise des aménagements et des installations légères liés aux activités du golf. En application de l'article L.151-13 du CU, votre document devra préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de construction, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Cette demande de précisions vaut également pour l'activité horticole.

Parallèlement, je vous invite à :

- ré-interroger le périmètre du STECAL (dont la superficie de douze hectares ne peut être qualifiée de « taille limitée »),
- préciser le secteur d'implantation des futurs bâtiments liés à l'activité du golf (Ng) ,
- classer l'ensemble du parcours en zonage N.

- Les extensions et annexes des bâtiments en zones agricoles ou naturelles :

Le nombre des annexes et des extensions en zone A et N n'est pas défini dans les parties réglementaires de votre PLU. Leur nombre devra être limité pour assurer le « caractère mesuré » des possibilités de constructions autour de la construction principale.

En outre, je vous invite à assurer la cohérence de votre objectif de proscrire l'urbanisation du hameau de Forenville (p.4 PADD) alors que votre document y autorise des extensions, des annexes et des nouvelles constructions.

II – Le parti d'aménagement

a) La consommation foncière

Les données contenues dans le rapport de présentation démontrent l'attractivité de Séravillers-Forenville. À ce titre, l'objectif d'une hausse démographique de 3 % d'ici à 2028 apparaît mesuré et réalisable.

Cet objectif démographique se traduit par une consommation foncière de 1.6 hectare dont moins de 1 hectare au sein du tissu urbain. Cette consommation répond aux attentes des services de l'État.

b) La prise en compte de l'agriculture et des espaces naturels

Le rapport de présentation précise que le projet intercommunal de ferme photovoltaïque n'impactera pas, ou faiblement, les terres agricoles et naturelles. Le registre parcellaire graphique (RPG) caractérise pourtant des terres agricoles cultivées pour le secteur défini au zonage Uep. De même, le parcellaire agricole de 2017 fait état de terres arables de prairies ou pâturages permanents sur cette zone. Je vous invite à éclaircir ce point afin de confirmer la totalité du zonage en Uep.

Le secteur Nf est défini en qualité de site délaissé dépourvu de construction et d'installation. Cette simple définition ne justifie pas un classement en zone naturelle. Je vous invite en conséquence à compléter et approfondir les dispositions réglementaires de ce sous-zonage (cf.R.151-15 du CU).

c) Les orientations d'aménagement et de programmation

- le secteur situé entre la Grand rue et la rue du château d'eau

Cette OAP couvre une superficie de 0,17 Ha dont 0,13 est dévolu à l'habitat. L'application des règles de densité et de stationnement permet la construction de 4 logements et 8 places de parking minimum.

Afin d'optimiser la surface dédiée au stationnement, je vous invite à rechercher les possibilités de mutualisation des places de parking avec l'unité foncière adjacente qui longe la ruelle du château. Cette mutualisation permettrait, en outre, de déplacer l'accès du parking qui est actuellement envisagé à l'intersection de la rue du château et de la Grand'Rue et, qui peut-être source éventuelle d'accidents.

- Le secteur situé entre la rue Borniava et la RD 142

Je vous invite à ré-interroger la cohérence des densités pratiquées sur cette OAP. En effet, vous autorisez la construction de 4 logements dans la zone U sur une superficie de 0,6 Ha et 10 logements dans la zone 1AU sur 0,8 Ha. L'aménagement d'ensemble peut paraître déséquilibré.

III – La prise en compte des risques

Des compléments sont attendus afin de parfaire la prise en compte des risques dans votre dossier.

a) Le rapport de présentation :

Le rapport de présentation précise (p.112) que votre commune a été concernée, à plusieurs reprises, par le débordement du Riot de Bornavia. Votre document doit identifier les secteurs concernés par ces événements.

Le document pourrait gagner en qualité s'il était complété des éléments de connaissance relatifs aux :

- effondrements de cavités souterraines,
- écoulements (sans pour autant réaliser une étude hydraulique)

Ces éléments permettent de comprendre et d'affiner les phénomènes (notamment sur les ruissellements) qui concourent à une meilleure justification du classement de certaines zones à risques (bandes tampons) et à une sécurisation juridique du document.

b) les pièces opposables :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les deux OAP se situent dans un périmètre de susceptibilité d'effondrement de cavités repris en risque de cavités au plan de zonage.

Ces risques doivent être rappelés ainsi que les objectifs (mise en sécurité (pérennité et stabilité) et non aggravation du risque des fonds voisins) afin d'être cohérent avec le PADD.

De plus, le PADD précise que « le développement de l'urbanisation doit être privilégié sur des secteurs où les contraintes et nuisances ne risquent pas de mettre en péril la faisabilité opérationnelle des projets et leur durabilité ». Or, la faisabilité opérationnelle (technique et financière) de ces deux OAP n'est pas démontrée. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones pourrait contredire les objectifs du PADD et ainsi ne pas garantir la cohérence entre les OAP et le PADD (article R151-8 du code de l'urbanisme).

- Le Plan de Zonage :

Les inondations récurrentes au niveau des habitations du hameau de Forenville doivent être localisées, sauf si des travaux ont été réalisés pour permettre la gestion du risque identifié.

L'emprise des zones inondées par le Riot du Barnavia située en dehors des bandes tampons doit être reprise au plan de zonage (avec la même sémiologie).

- Le Règlement écrit :

Phénomène d'inondation

Le plan de zonage fait apparaître un risque de nappe sub-affleurante sans le réglementer près du Riot de Borniava.

Cette nappe sub-affleurante nécessite de mettre en sécurité en zone U, les extensions autorisées (20 m²) des habitations existantes au niveau des cours d'eau et fossés (bande de 20 m). Ces extensions ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux. De plus, les clôtures autorisées devront être transparentes hydrauliquement afin de ne pas aggraver le risque.

Au regard du risque induit par la nappe sub-affleurante, le simple renvoi au R.111-2 du CU ne peut être jugé suffisant. Votre document doit traduire la prise en compte de risque par des dispositions réglementaires spécifiques.

Phénomènes de mouvements de terrain

La prise en compte des risques liés aux cavités doit être complétée :

– au sein du périmètre de susceptibilité d'effondrement de cavités :

soit par une réécriture du règlement en zones U et 1A
soit par une prise en compte en zone N

Il faut intégrer la pérennité et la stabilité des constructions, du sous-sol et des fonds voisins pour que les caves et sous-sols puissent être réglementés en conséquence ;

– par une réglementation des points d'effondrement situés hors périmètre de susceptibilité d'effondrement de cavités.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Toutefois, une attention particulière sera portée à l'infiltration qui peut constituer un phénomène aggravant en nappe sub-affleurante et en zone de cavités avérées.

IV – Le géoportail de l'urbanisme

L'article L133-1 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

a) Le rapport de présentation :

En page 118 du rapport de présentation, une cartographie issue du BRGM est représentée, mais la légende de la cartographie est erronée et doit se rapporter aux sédiments.

En page 226 du rapport de présentation, il est indiqué que "dix" emplacements réservés ont été mis en place sur Séranvillers-Forenville, alors qu'ils sont au nombre de neuf.

b) Le zonage :

Bien que réalisé par photo-interprétation, le découpage de la zone U pourrait être amélioré. Les pages 207 et 208 montrent un exemple de zonage U où l'on observe un espace à vocation agricole intégré à la zone urbaine (parcelle ZD 0089).

Page 174 du rapport de présentation, dans la partie justification des zonages, il est fait mention du zonage « Ap » (agricole photovoltaïque) que l'on retrouve sous la dénomination « Uep » dans le plan de zonage et le règlement. Il semble donc opportun de déterminer quelle appellation est la plus adaptée pour le projet.

L'emprise de l'OAP ferme du château n'est pas reprise dans le zonage.

L'emplacement réservé n°5, listé dans la légende du zonage et dans le rapport de présentation, est manquant sur le document graphique.

Afin d'apporter une meilleure lisibilité lors de l'instruction des demandes en matière d'occupation des sols et, pour faciliter le repérage des parcelles, il est souhaitable que le plan de zonage soit complété en indiquant les numéros de cadastre, ainsi que la dénomination des principales voies de desserte et des lieux-dits de la commune.

