Envoyé en préfecture le 11/07/2022
Reçu en préfecture le 11/07/2022
Affiché le
ID : 059-200041960-20220711-CC_2022_137-DE

PRÉFET DU NORD

Liberté
Égalité
Fraternité

Lille, le 15 AVR. 2021

Service Etudes, Planification
et Analyses Territoriales
Affaire suivie par : Sébastien LETELLIER
Tél. : 03 28 03 86 19
sebastien.letellier@nord.gouv.fr

A

Monsieur le Maire de CAPPELLE-EN-PEVELE

Objet : CAPPELLE-EN-PEVELE – Arrêt de projet du plan local d'urbanisme (PLU) – Avis de l'État

Par délibération en date du 15 janvier 2021, votre conseil municipal a arrêté son projet de plan local d'urbanisme. En application de l'article L. 132-11 du code de l'urbanisme, je vous communique l'avis de l'État.

Votre commune dispose d'une attractivité certaine comme en témoigne la hausse démographique de 13.7 % constatée entre 2010 et 2018. Aussi, votre objectif d'accroissement de la population de 10 % s'inscrit dans la continuité de cette tendance.

Votre projet aura pour principale conséquence une extension de la tache urbaine de 4,4 hectares, permettant ainsi la construction de 80 nouveaux logements.

Si votre parti d'aménagement respecte les orientations du schéma de cohérence territorial (ScoT) de la Métropole Lilloise en matière de densité, je vous invite toutefois à produire un effort supplémentaire en la matière afin de réduire l'impact de cette extension sur les espaces naturels et agricoles.

Je porte à votre attention que votre projet prévoit une potentielle extension des hameaux, ce qui enfreint les dispositions du SCoT, en particulier l'orientation "garantir les grands équilibres du développement". Ce point constitue une source de contentieux qu'il vous convient de lever.

Enfin, la prise en compte des risques naturels doit être approfondie, particulièrement en ce qui concerne les risques liés aux sols argileux et aux phénomènes de remontées de nappes. L'intégration du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRi) de la Vallée de la Marque sera également à revoir.

En conclusion, en l'état du dossier, j'émets un avis favorable à votre projet de PLU qui me paraît en concordance avec les enjeux de votre territoire. Toutefois, je vous invite à répondre à l'ensemble des observations détaillées dans la note ci-jointe afin de lever tout risque contentieux sur votre dossier.

Les services de la Direction départementale des territoires et de la mer restent à votre disposition pour vous accompagner dans la réalisation finale de votre document.

Pour le préfet du Nord et par délégation,
Le secrétaire général

Simon FETET

Ce point de vue de l'Etat marque l'engagement d'une nouvelle phase de dialogue et d'échanges, pour lesquels je serai à votre disposition avec la DDT.

Bien à vous,

Envoyé en préfecture le 11/07/2022
Reçu en préfecture le 11/07/2022
Affiché le
ID : 059-200041960-20220711-CC_2022_137-DE

Adresse : 62 Boulevard de Belfort, CS 90007 - 59042 LILLE Cedex
Tél : 03 28 03 83 00
Horaires d'ouverture et modalités d'accueil sur : www.nord.gouv.fr
Suivez-nous sur : facebook.com/prefetnord - twitter.com/prefet59 - linkedin.com/company/prefethdf/

Envoyé en préfecture le 11/07/2022
Reçu en préfecture le 11/07/2022
Affiché le
ID : 059-200041960-20220711-CC_2022_137-DE

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 – Les possibilités de construction au sein des zones agricoles.....4
III – La prise en compte des risques.....5
B – Les éléments permettant d'améliorer la lisibilité et la qualité de votre document :.....6
I – Les risques.....6
II – Le géoportail de l'urbanisme.....6

Adresse : 62 Boulevard de Belfort, CS 30007 - 59042 LILLE Cedex
Tél. : 03 20 30 59 00
Horaires d'ouverture et modalités d'accueil sur : www.nord.gouv.fr
Suivez-nous sur : facebook.com/prefetnord - twitter.com/prefet59 - linkedin.com/company/prefethdf/

Envoyé en préfecture le 11/07/2022
Reçu en préfecture le 11/07/2022
Affiché le
ID : 059-200041960-20220711-CC_2022_137-DE

A – Les remarques fondamentales sur la prise en compte des enjeux de [illegible] et la compatibilité avec les normes supérieures :

I – La consommation foncière

L'ambition démographique portée dans le dossier implique la nécessité de réaliser 110 logements. Ceux-ci se réaliseront pour la grande majorité sur une zone d'extension urbaine et, pour l'autre partie, sur des dents creuses identifiées au sein des hameaux.

Concernant l'extension urbaine, 80 logements sont donc prévus sur une surface de 4,4 hectares, ce qui correspond à une densité de 18 logements par hectare. Si cette densité s'inscrit dans les orientations fixées par le ScoT de la Métropole Lilloise, les politiques publiques développées ces derniers temps, poussant l'action publique à tendre vers le « zéro artificialisation nette » à moyen terme, impliquent des choix ambitieux en matière de consommation foncière.

Ainsi, des choix innovants en matière d'architecture urbaine permettraient de concilier densité et maintien du cadre de vie et du style d'habitat identifiés sur votre commune.

Concernant les hameaux, le SCoT de la Métropole Lilloise interdit clairement leur extension. Aussi, leur densification n'est possible qu'au sein des dents creuses, celles-ci devant être considérées comme un espace de largeur raisonnable compris entre deux parcelles urbanisées.

Certaines parcelles, rendues constructibles dans le projet, ne répondent pas à cette orientation, augmentant ainsi la superficie des hameaux (particulièrement les fiches n°1; 9 ; 16 ; 17; 18). Ce point constitue un risque d'incompatibilité avec les dispositions du ScoT et nécessite, par conséquent, d'être revu.

En outre, ces choix d'aménagement constituent une rupture évidente avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui prévoit de « *stopper l'urbanisation linéaire pour sécuriser les pratiques agricoles et garantir les accès aux parcelles* ». Il est précisé, sur ce point, que le juge administratif porte une attention particulière à la cohérence entre les orientations du PADD et leur traduction au sein du document.

Enfin, il est identifié un certain nombre de dents creuses au sein du centre-bourg sur lesquelles est prévue la réalisation de logements nouveaux. Toutefois, l'option retenue, à savoir « 1 dent creuse=1 logement », ne permet pas d'inscrire ce choix dans le principe de modération foncière cité ci-avant. Il est donc nécessaire que le rapport de présentation développe cette analyse, en démontrant pourquoi (contraintes parcellaires par exemple) ces parcelles ne pourraient pas soutenir des projets plus denses.

II – Les possibilités de construction au sein des zones agricoles

- Activité implantée en zone A :

Une entreprise de semences est présente sur un secteur de la commune identifié comme zone agricole. Le règlement en zone A autorise la création et l'extension des bâtiments liés à cette activité. Or, en zone A, conformément aux dispositions de l'article R.151-23 du code de l'urbanisme, ne peuvent être autorisées que : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime et les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11 et suivants du code de l'urbanisme.

Aussi, pour permettre le développement de cette activité sur la commune, il conviendra de créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), tel que le prévoit l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Pour rappel, ce STECAL devra être soumis pour avis à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Cette création ne pouvant intervenir qu'après l'enquête publique, il appartiendra au conseil municipal de juger si cette création sera de nature à nécessiter une nouvelle enquête publique.

Envoyé en préfecture le 11/07/2022
Reçu en préfecture le 11/07/2022
Affiché le
ID : 059-200041960-20220711-CC_2022_137-DE

- Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'annexe 2 du rapport de présentation liste les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (p.248 et suivantes du rapport de présentation) mais aucune justification n'est apportée. Il est attendu que le document donne les critères qui ont permis de désigner ces bâtiments afin de justifier ces changements de destination au regard de l'intérêt général.

III – La prise en compte des risques

La commune de Cappelle-en-Pévèle est concernée par des risques naturels. Le rapport de présentation dresse un état des lieux des divers phénomènes pouvant impacter le territoire. Toutefois, celui-ci est incomplet. Dès lors, des apports sont attendus pour garantir une bonne prise en compte des risques dans le projet d'aménagement de la commune, permettant ainsi de s'assurer que la mise en œuvre de celui-ci n'aggravera pas les phénomènes déjà identifiés.

D'une part, un rappel de tous les risques naturels présents sur le territoire de la commune doit être fait sur les cartes de zonages ou dans le règlement. Cela participera à la parfaite information des porteurs de projets.

D'autre part, le territoire de Cappelle-en-Pévèle est partiellement concerné par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la vallée de la Marque approuvé le 2 octobre 2015. Si le rapport de présentation permet de prendre connaissance de la localisation générale du risque, l'intégration des dispositions de ce document reste imparfaite.

Tout d'abord, les PPR sont des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Aussi, il convient d'annexer au PLU les documents le composant : plan et règlement, conformément aux dispositions de l'article R. 126-1 du Code de l'urbanisme.

Ensuite, votre choix a été d'édicter des règles en fonction de l'aléa. Ces prescriptions diffèrent de celles du règlement du PPRi de la Vallée de la Marque. Dès lors, elles doivent être justifiées dans le rapport de présentation, afin de démontrer qu'elles sont bien en mesure de répondre au risque identifié. À défaut de tels éléments, il sera nécessaire de reprendre les règles du PPRi applicables au PLU.

Enfin, la lecture du plan de zonage doit être améliorée afin d'identifier l'ensemble des zones du PPRi en précisant, pour chacune, leurs caractéristiques.

- Les arrêtés de catastrophe naturelle :

Le site géorisques indique que la commune a fait l'objet de cinq arrêtés portant reconnaissance de catastrophe naturelle. Il est attendu que ces événements soient analysés dans le dossier et clairement localisés.

- Le phénomène « remontée de nappe » à corriger :

La commune est soumise au risque d'inondation par remontée de nappe. Le rapport de présentation fait bien état de ce risque (p.58 et 59). Cependant la légende de la carte est différente de celles du site Géorisques (www.georisques.gouv.fr). Il conviendra de corriger ce point afin d'apporter l'information exacte du phénomène.

Envoyé en préfecture le 11/07/2022
Reçu en préfecture le 11/07/2022
Affiché le
ID : 059-200041960-20220711-CC_2022_137-DE

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

I – Les risques

Les risques liés au retrait-gonflement des argiles et à la sismicité n'ont pas à être obligatoirement repris dans le document de planification. Cependant, le territoire de la commune est exposé à ces risques, il est donc recommandé dans le cadre de l'élaboration du PLU de les recenser.

- Le phénomène retrait-gonflement :

La commune est concernée par le phénomène retrait-gonflement des sols argileux. L'exposition au phénomène est forte sur l'essentiel du territoire de Cappelle-en-Pévèle. Cette donnée devra être prise en compte dans le cadre de la vente d'un terrain ou de projets de construction, conformément aux articles L. 112-20 à 25 et R 112-5 à 10 du Code de la construction et de l'habitation.

Considérant le nouvel usage de la donnée, il est recommandé dans le cadre de l'élaboration du PLU :

- de rappeler l'existence d'un risque de mouvement de terrain associé au retrait-gonflement des argiles et de le caractériser dans l'état initial du rapport de présentation ;
- d'indiquer dans les justifications du rapport de présentation que ce risque devra être pris en compte au moment de la construction, conformément aux articles L. 112-20 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;
- d'indiquer que la commune est concernée par ce risque dans l'encadré du règlement graphique et dans le règlement (soit dans les dispositions générales, soit en chapeau de chaque zone concernée), mais de ne pas faire figurer la carte d'exposition sur le règlement graphique ;

- La sismicité :

L'article D. 563-8-1 du Code de l'environnement répartit les communes françaises dans cinq zones de sismicité, définies à l'article R. 653-4 du même Code. D'après cet article, le territoire de la commune est située en zone de sismicité faible.

Cette donnée doit être prise en compte dans le cadre des projets de construction (respect de règles parasismiques pour les constructions neuves), conformément aux articles L. 112-18 et 19 et R. 112-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, il est donc recommandé :

- de rappeler l'existence d'un risque sismique et de le caractériser dans l'état initial du rapport de présentation ;
- d'indiquer dans les justifications du rapport de présentation que ce risque devra être pris en compte au moment de la construction, conformément à l'article R. 112-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- d'indiquer que la commune est concernée par ce risque dans l'encadré du règlement graphique et dans le règlement (soit dans les dispositions générales, soit en chapeau de chaque zone concernée).

II – 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. Le sujet est à évoquer dès à présent avec le 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.