20230505-A0803-Préfet du Nord.

COURRIER ARRIVÉ LE
05 MAI 2023
MAIRIE DE RAIMBEAUCOURT

PRÉFET
DU NORD
Liberté
Égalité
Fraternité

Le Préfet

Lille, le 04 MAI 2023

Monsieur le maire,

Par délibération en date du 8 février 2023, votre conseil municipal a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU).

Le parti d'aménagement retenu marque une inflexion par rapport aux orientations poursuivies dans le PLU actuellement en vigueur sur votre commune. Le choix de viser une stabilité démographique, contre un objectif de hausse de 12 %, vous permet de réduire significativement vos besoins en logements et en foncier.

Ainsi, vous inscrivez votre document dans une démarche de consommation foncière modérée, répondant aux orientations nationales et à celles du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du grand douaisis dont la révision a été approuvée en 2019.

Pour autant, je me dois d'attirer votre attention sur deux points d'ordre juridique.

D'une part, le SCoT du grand douaisis vous fixe une enveloppe foncière de 10,9 ha destinée aux opérations résidentielles mixtes avec un objectif intermédiaire de 5,45 hectares (ha) à horizon 2030.

Votre dossier affirme que cet objectif est respecté en estimant la consommation foncière à 4,77ha d'ici 2030. Pour autant, la prise en compte de certains éléments présents dans le rapport de présentation tend à montrer que cette consommation devrait être évaluée à 5,8 ha, soit un dépassement de près de 10 % du compte foncier qui vous est octroyé à horizon 2030. Un tel dépassement impliquerait une incompatibilité manifeste de votre parti d'aménagement avec le compte foncier du SCoT.

D'autre part, la modération foncière souhaitée par le législateur intègre la nécessité de préserver au maximum les espaces agricoles et naturels. Ainsi, il est attendu que les projets d'aménagement se concrétisent en premier lieu au sein des tissus urbains avant toute artificialisation de terres agricoles ou naturelles en extension urbaine.

Votre analyse des potentialités au sein de la tache urbaine montre que vos besoins en logements à horizon 2030 ne nécessitent pas la création de zone d'extension urbaine. Aussi, je vous demande de retirer la zone d'extension (zone AU) de 1,2 ha identifiée au plan de zonage.

La préservation des terres agricoles nécessite également une attention particulière aux dispositions à fixer au sein de ces secteurs afin de limiter drastiquement les droits à construire. A contrario, il est nécessaire de permettre aux exploitations agricoles de se développer afin de pérenniser cette filière économique.

Monsieur Alain Mension
maire de Raimbeaucourt
hôtel de ville
place Charles de Gaulle
59283 Raimbeaucourt

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/

Ainsi, il est nécessaire que les dispositions réglementaires envisagées pour les zones agricoles dans votre document soient revues afin de répondre à cet équilibre certes complexe mais indispensable.

Enfin, des compléments doivent être apportés afin de prendre en compte les enjeux identifiés sur votre commune en matière d'environnement, et notamment ceux liés aux zones humides, et de justifier les dispositions que vous avez souhaité fixer afin de répondre aux risques d'inondation.

Pour conclure, je partage votre volonté de concilier développement local et prise en compte des politiques publiques en matière de préservation du foncier, de mise en sécurité des biens et des personnes et de protection de l'environnement.

Pour autant, la consommation d'espaces est encore trop importante au regard du cadre fixé par le SCoT du grand douaisis et des besoins que votre dossier identifie.

Aussi, j'émets un avis défavorable sur votre dossier. En application de l'article L.132-11 du code de l'urbanisme, vous trouverez joint à ce courrier une annexe technique détaillant les observations de l'État.

La sous-préfecture de Douai et la direction départementale des territoires et de la mer sont à votre disposition afin de vous aider à parachever ce document dans les meilleurs délais.

Je vous prie de croire, monsieur le maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Georges-François LECLERC

Je mis disposé à vous recevoir
pour discuter des meilleurs modalités
pour s'en sortir
Si vous suivez les conseils de cette lettre,
vous devriez pouvoir y arriver

PRÉFET
DU NORD
Liberté
Égalité
Fraternité

Arrêt de projet de plan local d'urbanisme de la commune de Raimbeaucourt – Annexe technique détaillant l'avis de l'État

1. La consommation foncière :

Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) traduit la volonté communale d'inscrire son aménagement dans une démarche vertueuse en matière de consommation foncière.

Ainsi, un objectif de stabilité démographique a été retenu à horizon 2030, alors que le document d'urbanisme actuellement en vigueur visait une croissance de 12 %. Ce choix permet de réduire les besoins en logements, estimés à 112, et de minimiser les besoins fonciers, estimés à 4,77 ha.

Ce cadre marque une rupture avec le précédent projet d'aménagement qui permettait la consommation de 23,5 ha.

Toutefois, la consommation foncière envisagée doit répondre à deux exigences juridiques incontournables.

D'une part, la révision du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du grand douaisis, approuvée en 2019, a fixé une nouvelle approche à adopter en matière de consommation foncière sur l'ensemble de l'arrondissement de Douai.

Ainsi, comme le précise l'orientation 3.3.3. de ce document, la consommation foncière doit s'entendre comme l'ensemble des phénomènes externes et internes à la tache urbaine. Cette consommation recouvre par conséquent toute transformation d'un sol à caractère agricole ou naturel par des actions ayant entraîné leur imperméabilisation totale ou partielle.

C'est sur cette base que le SCoT a fixé un compte foncier pour la commune de Raimbeaucourt destiné aux opérations résidentielles mixtes de 10,9 ha d'ici 2040, avec un objectif de 5,45 ha à horizon 2030.

Selon le rapport de présentation, il doit être admis que cette enveloppe est respectée, étant entendu que le parti d'aménagement identifie 4,77 ha qui sont ou seront consommés à l'horizon 2030 soit :

- 2,72 ha liés aux permis de construire accordés depuis l'approbation du SCoT,
- 2,05 ha liés aux espaces mobilisables au sein du tissu urbain et situés en dehors de la tache urbaine de référence.

Pour autant, le dossier indique également que l'analyse des coups partis correspondrait à 3,8 ha. Si cette analyse doit être celle retenue, la consommation foncière du projet devrait être évaluée à 5,85 ha à horizon 2030, soit près de 10 % supérieure à celle qu'autorise le SCoT.

En l'état, il doit être par conséquent admis que le dossier est incompatible avec les orientations en matière de consommation foncière du SCoT du grand douaisis.

En outre, la nécessité de préserver les espaces agricoles et naturels impose à toute collectivité de construire la ville sur la ville avant d'étendre la tache urbaine.

Dans cette optique, il convient de mener une action volontariste sur l'ensemble des espaces mobilisables au sein du tissu urbain.

Afin de répondre à cette exigence, le dossier met en avant une recherche d'optimisation du développement de l'habitat au sein du tissu urbain en identifiant 90 potentialités.

Pour autant, il est appliqué un taux de rétention foncière de l'ordre de 50 % dès lors que le mode d'occupation actuelle est à vocation de jardin et de 20 % pour les autres secteurs. Au total, selon le rapport de présentation, seuls 30 logements pourront être réalisés au sein de la trame urbaine.

En outre, sont exclus du potentiel de densification deux secteurs :

- le site des Epaux, pour lequel est prévu un maintien en espace de respiration agricole et naturelle alors que celui-ci est identifié en zone à urbaniser au document d'urbanisme opposable ;
- la friche de l'ancienne brasserie sans pour autant mobiliser d'outil réglementaire mis à disposition par le code de l'urbanisme afin de figer les droits à construire sur ce secteur dans l'attente d'un programme d'aménagement global.

La nécessité de maintenir des espaces de respiration au sein de la tache urbaine est entendable. Pour autant, compte-tenu de la typologie de la commune, celle-ci ne peut prévaloir sur le maintien des espaces agricoles. La difficulté à reconquérir un ancien site industriel doit être également soulignée. Néanmoins, il est attendu que le PLU dessine les contours d'un projet sur cette friche avec un objectif ambitieux en matière de réalisation de logements.

Aussi, au regard des éléments apportés par le dossier, il doit être admis que les besoins en logements à horizon 2030 peuvent être réalisés au sein des gisements fonciers identifiés au sein du tissu urbain. Dès lors, la zone d'extension urbaine classée AU d'une superficie de 1,2 ha ne peut être justifiée.

Par conséquent, la zone d'extension doit être retirée du document, au contraire de quoi le juge administratif pourrait, en cas de recours, retenir le motif d'une consommation foncière injustifiée.

La nécessité de modérer l'artificialisation des sols implique également qu'une attention particulière soit apportée aux droits à construire en zone agricole ou naturelle.

2. <u>La protection des espaces agricoles et naturels :</u>

Le cadre législatif s'est régulièrement renforcé depuis la loi pour l'accès à un logement et à un urbanisme rénové (ALUR) afin de préserver les terres agricoles et naturelles de toute construction. Ainsi, en dehors des constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, la nature des constructions autorisées en zone agricole ou naturelle est très restreinte.

L'article L151-11 du code de l'urbanisme précise que seules peuvent être autorisées en zone naturelle et agricole les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Pour autant, le règlement du PLU autorise, en zone A et N, les constructions, installations, annexes et extensions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Au regard de la jurisprudence, si un château d'eau, une antenne de télécommunications ou une éolienne peuvent être autorisés en zone agricole ou naturelle, il n'en est pas de même pour un centre sportif et ses équipements (gradin, vestiaire) ou une salle polyvalente. La règle retenue doit par conséquent être précisée.

En outre, sont admis en zone N, les abris pour animaux sous réserve qu'ils soient démontables ainsi que les aménagements légers en lien avec des objectifs de préservation et de mise en valeur des paysages et des milieux naturels. S'agissant des abris, ceux-ci peuvent être admis à condition qu'ils soient rattachés à des activités d'élevage réputées agricoles ou en tant qu'annexes ou extensions des habitations existantes afin d'éviter le mitage des espaces agricoles et naturels. Pour ce qui relève des aménagements légers, les secteurs concernés sont à identifier dans le cadre de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL).

Dès lors, il est attendu que les règlements des zones A et N soient plus restrictifs et que les constructions sans lien avec une exploitation agricole ou forestière ne soient possibles qu'au sein de STECAL. Si l'option de créer des STECAL est celle retenue, ceux-ci devront faire l'objet d'un examen de la part de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) avant l'approbation du document.

Le maintien des espaces agricoles doit également viser la pérennité de l'outil économique de la filière agricole. Ce principe est rappelé dans la charte « agriculture et urbanisme » signée en 2022 par l'État avec l'association des maires du Nord et des maires ruraux du Nord.

Ainsi, si l'artificialisation des sols agricoles est à écarter de principe, il convient de trouver le juste équilibre afin de permettre aux exploitations de se développer.

Aussi, il doit être admis que les secteurs Ap identifiés dans sur le plan de zonage, et répondant à la nécessité fixée par le SCoT d'identifier des coupures d'urbanisation, ne s'inscrivent pas dans cette démarche.

En effet, le règlement de ces secteurs limite les possibilités de construction, seules y étant autorisées les constructions liées aux habitations existantes ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.

Si la nécessité de préserver les paysages n'est pas à remettre en cause, il ne peut être admis que, sur ces secteurs agricoles, toute possibilité d'extension ou d'implantation de bâtiments agricoles puisse être interdite.

Dès lors, le règlement du secteur Ap doit être revu afin de trouver un équilibre entre maintien des paysages et développement de l'outil agricole.

A contrario, la préservation de la biodiversité impose des prescriptions restrictives là où les enjeux sont identifiés.

3. La protection de la biodiversité :

Seul le site Natura 2000 (ZSC) « Bois de Flines-lez-Râches et système alluvial du Courant des Vanneaux » bénéficie d'un zonage spécifique avec une réglementation adaptée.

Ainsi, d'autres secteurs naturels d'intérêts écologiques telles que la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 « complexe humide entre Roost-Warendin et Raimbeaucourt » et les zones humides à préserver identifiés par le SAGE scarpe-aval ne bénéficient pas des dispositions nécessaires à la préservation des enjeux qui y sont identifiés.

Aussi, il est indispensable de repérer ces espaces sous des zonages Nzh ou Azh, au sein desquels un principe d'inconstructibilité doit être privilégié. Cette démarche permettra de traiter l'évitement des projets de petite envergure, situés sous les seuils de procédures environnementales, mais qui engendrent, par l'effet cumulé, un effet certain sur les milieux.

Enfin, l'article L.101-2 du code de l'urbanisme impose que l'action des collectivités en matière d'urbanisme informe les personnes des risques naturels connus.

4. La prise en compte des risques naturels :

Le document dresse un état des lieux des risques sur le territoire et intègre des dispositions spécifiques au sein du règlement graphique et écrit. Toutefois, des imprécisions et manques repérés dans le dossier constituent une source de contentieux pour le document.

Ainsi, le règlement limite la constructibilité de certaines parties de la commune pour des phénomènes liés au risque d'inondation alors que le rapport de présentation n'intègre aucune localisation des secteurs concernés par ce risque.

Afin de répondre à ce défaut de justification, le dossier doit être enrichi d'une analyse des dossiers relatifs aux six arrêtés de catastrophes naturelles concernant la commune. Ce travail permettra de localiser les phénomènes et de disposer d'éléments utiles tels que les niveaux d'eau atteints. Ces éléments de connaissance permettront de vérifier si les dispositions retenues sont adaptées afin de réduire les effets sur les biens et les personnes.

Il est donc attendu que les secteurs identifiés en zone inondable et les dispositions réglementaires retenues soient justifiés au regard de cette analyse. Si certains secteurs ne sont plus sujets aux phénomènes d'inondation, le rapport de présentation devra expliquer les aménagements ou travaux réalisés afin d'éviter ce risque.

LA POSTE

Feuillet fixe
Ne pas détacher

ECOLOGIC
Priorité neutralité carbone
laposte.fr/neutralitecarbone

Numéro de l'envoi : 1A 201 427 1342 2

Cadres réservés à La Poste

Présenté / Avisé le : / /
Distribué le : / /

SGR2 V27 MSR 1H 19-1164519 05-22

Lieu de dépôt

Date : Prix : CRBT :

La Poste - SA au capital de 5 364 851 364 euros - 356 000 000 RCS Paris
Siège social : 9 RUE DU COLONEL PIERRE AVIA - 75015 PARIS

SGR2 V27 MSR 1H 19-1164519 05-22

LA POSTE

RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

Numéro de l'envoi :

1A 201 427 1342 2

COURRIER ARRIVÉ LE
05 MAI 2023
MAIRIE DE RAIMBEAUCOURT

ECOLOGIC
Priorité neutralité carbone
laposte.fr/neutralitecarbone

D62305OS - A0803 - Préfet du Nord.