



## PRÉFET DU NORD

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

Affaire suivie par :  
Sophie Guyomarch

Tél : 03.28.03.86.21  
Fax : 03.28.03.85.92  
[sophie.guyomarch@nord.gouv.fr](mailto:sophie.guyomarch@nord.gouv.fr)  
[ddtm-sepat@nord.gouv.fr](mailto:ddtm-sepat@nord.gouv.fr)

A

Monsieur le Maire de Neuville-  
Saint-Rémy

Lille, le **10 AVR. 2019**

S/C de Monsieur le Sous-Préfet  
de Cambrai

**Objet : Commune de Neuville-Saint-Rémy – Arrêt de projet du plan local d'urbanisme (PLU)  
Avis de l'État**

Par délibération en date du 14 décembre 2018, le conseil municipal de Neuville-Saint-Rémy a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU). En application de l'article L 132-11 du code de l'urbanisme (CU), je vous communique l'avis de l'État.

Votre diagnostic agricole a démontré que l'artificialisation des terres agricoles a continuellement progressé sur les dernières années. La préservation de ces sols cultivés est donc un enjeu particulier pour votre commune. À ce titre, vous avez fait le choix de reclasser en zone agricole les zones d'urbanisation futures inscrites dans votre PLU actuellement opposable et de réinvestir des zones en friches au sein du tissu urbain.

Toutefois, je vous invite à poursuivre vos efforts de préservation, notamment au regard de la localisation du futur secteur d'urbanisation défini dans votre projet. Celui-ci constitue de l'étalement urbain et a pour conséquence d'enclaver 1,5 hectare de terres agricoles. Les éléments apportés pour justifier cette extension et cette localisation nécessitent d'être détaillés, principalement au regard de la valeur agronomique des sols et de la densité choisie.

Pour rappel, votre commune est concernée par des phénomènes d'inondation par ruissellement ou par débordement, et de mouvement de terrain par retrait-gonflement des argiles. Au vu de ces éléments de connaissance, la prise en compte des risques dans votre document est jugée insuffisante et parfois contradictoire. Aussi, au titre du contrôle de légalité que j'aurai à effectuer au moment de l'approbation de votre document, je vous demande de procéder au renforcement et à la mise en cohérence de vos dispositions réglementaires en matière de prévention des risques.

Votre projet est soumis à l'évaluation environnementale au titre de l'article R 104-28 du code de l'urbanisme. L'étude environnementale présentée dans votre document nécessite des approfondissements. À titre d'illustration, il sera nécessaire de présenter un état initial des parcelles naturelles prévues à l'urbanisation (extension de l'urbanisation sur 6 ha de foncier agricole ou de friche prairiale). En l'état, les informations réunies ne permettent pas de mesurer les enjeux sur la biodiversité, et par conséquent de répondre à la séquence éviter, réduire, compenser.

Les services de la direction départementale des territoires et de la mer sont à votre disposition pour vous accompagner dans les compléments et modifications attendus de votre document.

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'T' followed by a horizontal line that curves upwards at the end.

Thierry MAILLES

## I – Le parti d'aménagement

### A – La traduction réglementaire du projet d'aménagement de la commune

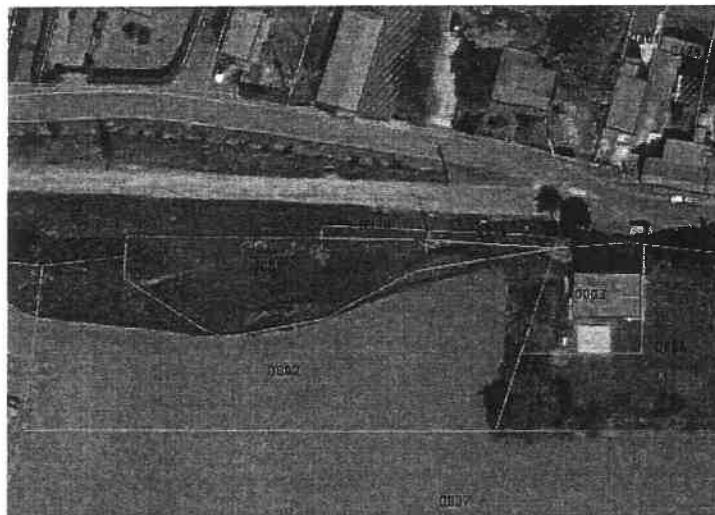
L'objectif démographique fixe à l'horizon 2030 un objectif de 4000 habitants soit une augmentation de 5 % par rapport à la population de 2012. Pour atteindre cet objectif vous avez évalué un besoin en logement s'élevant à 175 logements supplémentaires. En dehors de la partie actuellement urbanisée, une zone d'urbanisation future de 4 hectares en extension urbaine est prévue dans votre projet de PLU.

#### Concernant l'analyse du potentiel constructible en tissu urbain

L'analyse du potentiel constructible en tissu urbain fait apparaître une capacité de 100 logements en partie répartis sur trois secteurs principaux de renouvellement et de densification : l'ancienne chocolaterie et le pont rouge classé en Ur et le cœur d'ilot rue Gambetta classé en zone U.

Cette analyse appelle de ma part les remarques suivantes :

- La cartographie page 48 du rapport de présentation ne localise pas l'ensemble des dents creuses qui ont fait l'objet de l'analyse présentée au tableau page 49
- Pour les dents creuses identifiées sous les numéros 20 et 22 et sur lesquelles un permis de construire de 40 logements a été délivré : Ces logements ne sont pas comptabilisés dans le potentiel constructible.
- Les parcelles n°AH 0001 et AH 0002 sont classées en zone urbaine mais leur potentiel constructible n'est pas repris au sein de l'analyse des dents creuses. Soit ces parcelles sont maintenues en zone U et leur constructibilité doit être évaluée et justifiée, soit elles doivent être classées en zone A.



extrait cadastre

- De plus, il serait souhaitable que le dossier liste l'ensemble des projets d'aménagement en cours de construction ou ayant fait l'objet d'un permis de construire afin d'être totalement exhaustif sur les possibilités constructibles en tissu urbain. Le tableau page 46 du rapport de présentation relatif au nombre de logements nécessaires au maintien de la population d'ici 2030 indique que 83 logements sont commencés. Or le tableau page 49 présentant les disponibilités foncières au sein de la trame urbaine ne fait pas apparaître le détail de ces logements commencés. Ce tableau doit être complété en conséquence afin d'apprécier que l'ensemble des disponibilités foncières a bien été pris en compte.



extrait cadastre

- Les parcelles AK 10, 11 et 27 sont classées en zone UE. Le document ne présente pas d'analyse, ni du besoin en développement économique, ni des disponibilités encore présentes dans les zones d'activités existantes, mais se limite à lister les entreprises présentes sur la commune. Le classement en zone UE destinée aux activités industrielles, artisanales, tertiaires et de services de ces parcelles n'est pas justifié. Des éléments sont attendus dans la partie du rapport de présentation relative à l'évaluation des besoins en équipements et commerces afin de pouvoir apprécier l'opportunité de ce classement en zone UE.

#### **Concernant la justification de la zone 1 AU**

Pour atteindre son objectif, la commune ouvre 4 hectares de zone d'urbanisation future pouvant accueillir les 75 logements restants. L'implantation de cette zone ne répond pas au principe de gestion économe des espaces naturels et agricoles. En effet, cette zone amorce une consommation insuffisamment justifiée et enclave des parcelles agricoles. Pour justifier son choix, la commune indique que le secteur de développement rue Alfred Fronval vers Tilloy-lès-Cambrai qui avait été envisagé n'a pas été retenu en raison des risques inondation et de la présence de la canalisation de gaz. Une cartographie permettant de localiser le secteur rue Alfred Fronval aurait pu être ajoutée au rapport de présentation afin d'étayer cet argument. En dehors de la rue Alfred Fronval, aucun autre secteur n'a été étudié pour permettre à la commune d'atteindre son objectif démographique.

Le projet retenu s'oriente donc vers des terres purement agricoles. Les enjeux agricoles auraient pu être cartographiés et différents scénarios envisagés afin de permettre le développement de la commune tout en pérennisant les exploitations et en impactant au minimum les terres et les sièges d'exploitations comme voulu dans votre projet d'aménagement et de développement durable (PADD). De plus, le schéma de cohérence territoriale (SCOT) préconise d'éviter l'enclavement des entités d'exploitations et invite les documents d'urbanisme à protéger en priorité les espaces agricoles de l'ouverture à l'urbanisation afin de conserver une agriculture périurbaine. Je souligne également que les parcelles AH 1 et AH 2 sont bien identifiées en secteur réservé à l'urbanisation ce qui enclave d'autant plus les parcelles agricoles se situant au sud.

Le document aurait gagné en qualité en apportant des éléments présentant l'articulation de la future zone 1 AU avec le reste de la commune (services, équipements, commerces, transports en commun) et plus largement vers la gare et le centre de Cambrai.

Enfin, dans un souci de diminution de la consommation des terres agricoles, la commune aurait pu rechercher une densité plus importante que celle minimale prévue au SCOT du Cambrésis. Des éléments sont attendus afin de compléter le diagnostic agricole et rechercher à minimiser l'impact de l'ouverture à l'urbanisation sur des parcelles agricoles.

## **B – La prise en compte des risques**

La commune est principalement concernée par des phénomènes d'inondation par ruissellement ou par débordement et de mouvement de terrain par retrait-gonflement des argiles. Elle a été touchée en 2008 par des inondations qui ont été reconnues « catastrophe naturelle ».

Le projet de PLU 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. De manière générale, le document souffre d'un manque d'analyse des écoulements et des zones inondées issus des dossiers de demande de reconnaissance de l'état de catastrophes naturelles. Par ailleurs, le plan de zonage reprend les zones potentiellement inondables sans analyse topographique des écoulements. Ce manquement fragilise la sécurité juridique de la commune.

L'insuffisance du diagnostic relatif aux risques présents sur la commune conduit à des prescriptions réglementaires contradictoires et à une prise en compte insuffisante du caractère inondable du secteur du stade.

### **Concernant le secteur du stade**

La non reprise de l'inondation des 3 et 4 août 2008 du stade municipal, portée à connaissance le 22 juillet 2015, est insuffisamment justifiée.

Il avait été demandé par les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer par courrier en date du 21 mars 2017, lors de la phase d'association, que la commune :

- étudie la possibilité de délocaliser le projet d'aménagement touristique sur des parcelles non exposées au risque
- OU
- réalise une étude hydraulique afin d'analyser les phénomènes de ruissellement, d'envisager, dans le projet d'aménagement touristique, les aménagements nécessaires à la réduction du risque d'inondation du secteur et de définir les prescriptions permettant de réduire la vulnérabilité des constructions projetées. Cette étude aurait également permis de qualifier le risque résiduel.

Je vous rappelle que votre document d'urbanisme doit être directement compatible avec le plan de gestion du risque inondation (PGR). L'objectif 1 du PGR fixe un principe de prévention du risque et d'inconstructibilité dans les zones inondables non actuellement urbanisées et l'artificialisation de la zone UEa par des constructions et installations à usage de commerce et d'activités de service sans tenir compte du phénomène d'inondation d'août 2008 aura pour conséquence d'aggraver la vulnérabilité d'un secteur aujourd'hui constitué de zones enherbées participant à réduire le risque par ailleurs.

Vous avez choisi de maintenir le projet d'aménagement touristique en ne produisant aucune étude ni aucun élément permettant de confirmer que les travaux réalisés ont permis de soustraire le stade aux inondations pour une occurrence déterminée, ni de s'assurer que le projet d'aménagement tiendra compte de l'inondabilité du secteur.

En l'absence de ces éléments, le PLU doit donc considérer que ce secteur reste inondable et définir les prescriptions afférentes à ce risque.

### **Concernant les prescriptions contradictoires**

En zone U, A et N, le règlement doit différencier les inondations par débordement de cours d'eau et le ruissellement en fond de talweg (appelé débordement de talweg dans le règlement). En effet, les prescriptions associées aux zones potentiellement inondables par ruissellement (zones

d'accumulation, axes de ruissellement et zones d'écoulements associées) sont spécifiques. Le règlement doit garantir que les aménagements et les constructions ne feront pas obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement (cheminement hydraulique préservé).

En zones A et N, le règlement est contradictoire, car il interdit toute nouvelle construction dans les zones potentiellement inondables autour des talwegs mais autorise les nouvelles constructions sous conditions dans les secteurs concernés par une zone potentiellement inondable (cours d'eau ou talwegs). Il conviendra de différencier les prescriptions qui relèvent du débordement (cours d'eau) et du ruissellement (talweg).

En zone UE, les secteurs concernés par des zones potentiellement inondables par débordement et par ruissellement font l'objet de prescriptions contradictoires, avec des rehausses différentes et la nécessité de construire sur vide sanitaire. Comme ci-dessus, il est nécessaire de différencier dans le règlement ce qui relève du ruissellement et du débordement.

Les prescriptions émises devront également être justifiées afin de ne pas fragiliser juridiquement le PLU.

Les zones d'inondations constatées (ZIC) et les axes préférentiels d'écoulement repris au plan de zonage doivent être réglementés.

Afin de préserver le cheminement des eaux et l'expansion d'une crue, les clôtures autorisées doivent être transparentes hydrauliquement.

## **II – Les éléments permettant d'améliorer la lisibilité et la qualité du document**

### **A – Le rapport de présentation**

Page 25 du rapport de présentation, la carte de l'intercommunalité n'est pas à jour.

### **B – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

Le projet d'aménagement et de développement durable indique dans son axe 2 la volonté de valoriser le cadre paysager et d'améliorer les entrées de ville. Cependant cet axe ne trouve aucune traduction réglementaire au sein du zonage et du règlement. Des éléments sont attendus afin de mettre en cohérence.

### **C – Le règlement**

Dans le règlement, les eaux pluviales doivent être infiltrées préférentiellement. Les cas d'impossibilité doivent être précisés, à savoir en zone de nappe sub-affleurante et au droit des constructions en zone sensible au retrait-gonflements où l'infiltration peut constituer un phénomène aggravant.

### **D – Les OAP**

L'OAP « Friche Pont Rouge » située sur les bords de l'Escaut canalisé est concernée pour partie par une zone potentiellement inondable reprise sur le plan de zonage et réglementée.

L'OAP « Chemin d'Oisy » est concernée par un aléa fort retrait-gonflement des argiles (repris sur le plan de zonage et intégré dans le règlement) et se situe en amont d'un axe préférentiel d'écoulement nécessitant une gestion des eaux pluviales adaptée afin de ne pas aggraver le risque en aval.

Ces éléments sont à intégrer au sein de l'OAP pour être cohérent avec le PADD qui prévoit de tenir compte des risques et de les limiter.

### **E – Le plan de zonage**

Pour une bonne application par les instructeurs ADS, la couleur représentant les axes préférentiels d'écoulement est différente entre la légende et les flèches indiquées sur le plan de zonage. Celle-ci doit alors être mise en cohérence.

L'énoncé de la légende du règlement graphique comporte l'indication "patrimoine" remarquable à protéger, au lieu de patrimoine. Il convient de corriger cette erreur matérielle.

Afin de faciliter le repérage des parcelles lors de l'instruction des demandes en matière d'occupation des sols, il est souhaitable de compléter le plan de zonage avec les références cadastrales des parcelles et la dénomination des principales voies de desserte et des lieux-dits.

### **F – Annexes**

Le zonage d'assainissement joint au dossier n'est pas celui approuvé. Le document doit être complété avec le bon zonage.

### **G – Le géoportail**

Je vous rappelle que selon l'article L 133-1 du code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme et les servitudes d'utilité publiques seront consultables pour l'ensemble du territoire sur le site « géoportail de l'urbanisme »

L'ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013, prévoit à partir du 1er 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'étude pour disposer, au moment de son approbation, d'un document d'urbanisme sous format CNIG.

