

NOTE DE REPONSE AUX RETOURS DE LA CONSULTATION DES SERVICES

AVIS DE LA PREFECTURE

AVIS DEFAVORABLE

I- Conformité avec les nouvelles dispositions législatives

a) La loi « *Engagement national pour l'environnement* » du 12 juillet 2010

Compte tenu d'un arrêt de projet postérieur au 1er juillet 2012, le PLU de Templeuve-en-Pévèle doit intégrer les nouvelles dispositions de la loi « Engagement National pour l'Environnement » du 12 juillet 2010 dite Grenelle 2. Cette loi engage un véritable « verdissement » des plans locaux d'urbanisme qui implique une attention accrue à la préservation des surfaces agricoles et naturelles.

Ces nouvelles dispositions se traduisent notamment de la manière suivante :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable fixe les objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.
- le rapport de présentation comporte une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, il justifie les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent un élément obligatoire du PLU, elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- le PLU doit prendre en compte le schéma régional de cohérence écologique et faire figurer sur un plan graphique les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- le PLU doit prendre en compte, le cas échéant, les plans climat énergie territoriaux.

Votre document ne répond pas de façon satisfaisante à ces obligations. Les compléments attendus sont développés ci-après.

b) La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR

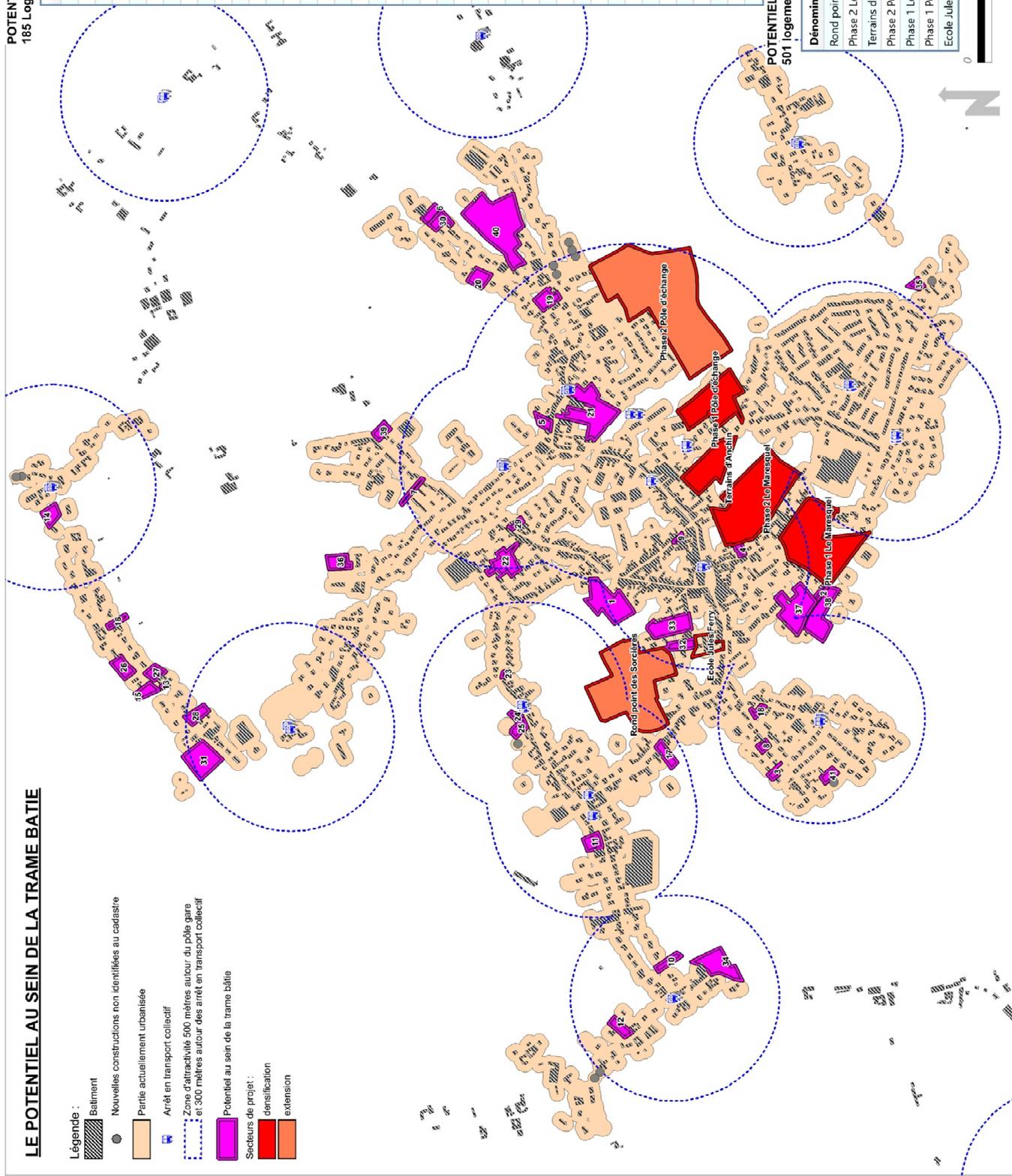
L'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR, impose aux procédures d'urbanisme en cours, dont la vôtre, d'intégrer immédiatement de nouvelles dispositions. Le débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ayant eu lieu le 03 juillet 2014, soit postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR, votre document doit intégrer les dispositions issues de cette loi : production d'une analyse de densification, exposé des dispositions favorisant la densification et la limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles, Inventaire des capacités de stationnement et des possibilités de mutualisation de ces dernières.

REPONSE DE LA COMMUNE

Le dossier présenté à l'arrêt projet identifie l'ensemble des disponibilités foncières présentes dans la trame bâtie. Au vue des projets en cours il est possible d'estimer que 546 logements peuvent être réalisés dans le cadre des différents projets dans la trame bâtie avec 185 logements en comblement de dents creuses et 361 logements sur des projets déjà en cours.

Au vue des besoins envisagés dans le cadre du diagnostic il apparait un manque de 120 logements qui peuvent être trouvés au travers les 146 logements envisagés dans les projets d'extension. Ainsi, au total 686 logements sont envisageables dans les projets dans la trame bâtie et en extension.

POTENTIEL DANS DE LA TRAME BATIE :
185 Logements



Número	Surface en m²	Potentiel
1	9 500	23
2	645	1
3	651	1
4	824	1
5	1 404	1
6	1 552	1
7	908	1
8	854	1
9	432	1
10	1 475	2
11	2 069	2
12	1 758	1
13	257	1
14	2 116	1
15	1 697	1
16	862	1
17	1 989	1
18	763	2
19	2 686	4
20	2 451	2
21	12 224	30
22	4 896	18
23	360	1
24	630	1
25	1 427	2
26	2 340	2
27	1 605	1
28	2 064	1
29	703	1
30	1 948	1
31	6 940	3
32	1 937	5
33	5 871	15
34	6 191	4
35	927	1
36	2 859	1
37	9 062	23
38	7 198	18
39	1 478	1
40	20 546	6
41	1 186	1

POTENTIEL DANS LES SECTEUR DE PROJET :
501 logements

Dénomination	surface	Potentiel
Rond point des Sorcières	43 022,14	54
Phase 2 Le Maresquel	35 712,49	70
Terrains d'Anchin	11 780,95	71
Phase 2 Pôle d'échange	74 114,87	86
Phase 1 Le Maresquel	32 498,37	70
Phase 1 Pôle d'échange	17 049,09	100
Ecole Jules Ferry	3 536,45	50

LE POTENTIEL AU SEIN DE LA TRAME BATIE

- Légende :**
- Bâtiment
 - Nouvelles constructions non identifiées au cadastre
 - Partie actuellement urbanisée
 - Arrêt en transport collectif
 - Zone d'attractivité 500 mètres autour du pôle gare et 300 mètres autour des arrêts en transport collectif
 - Potentiel au sein de la trame bâtie
 - Secteurs de projet :**
 - densification
 - extension

Population en 2013	5 855 habitants
Population envisagée à l'horizon 2030	6 400 habitants (+10%) soit +600 habitants Soit entre 638 à 668 logements (maintien et croissance)

Au vu de la structuration de la trame bâtie la commune possède des disponibilités qu'il est nécessaire d'évaluer dans le cadre d'une gestion raisonnée du foncier.

		Surface	densité
Potentiel au sein de la trame bâtie	185 logements	12,7 ha	15 lgt/ha
Potentiel dans des projets de densification	<ul style="list-style-type: none"> - Ecole Jules Ferry avec 50 logements - La Phase 1 du pôle d'échange avec 100 logements - Le site des terrains d'Anchin avec 71 logements (projet réalisé à 100%) - Le site du Maresquel phase 1 avec 70 logements - Le site du Maresquel phase 2 avec 70 logements <p style="text-align: center;">Soit 361 logements</p>	<p>0,35 ha</p> <p>1,7 ha</p> <p>1,1 ha</p> <p>3,2 ha</p> <p>3,5 ha</p> <p>9,85 ha</p>	<p>140 lgt/ha</p> <p>58 lgt/ha</p> <p>70 lgt/ha</p> <p>21 lgt/ha</p> <p>20 lgt/ha</p> <p>36 lgt/ha</p>
Total au sein de la trame bâtie	546 logements	22,5 ha	25 lgt/ha

Potentiel zones de projet en extension	<ul style="list-style-type: none"> - La Phase 2 du pôle d'échange avec 86 logements - Le site du Rond-Point des Sorcières avec 54 logements (projet réalisé à 80%) <p style="text-align: center;">Soit 140 logements</p>	<p>7,4 ha</p> <p>4,3 ha</p> <p>11,7 ha</p>	<p>12 lgt/ha</p> <p>13 lgt/ha</p> <p>13 lgt/ha</p>
Total en extension	140 logements	11,7 ha	13 lgt/ha

Au vu de ces éléments il apparait que le potentiel de logements inscrits dans la trame et en extension (686 lgts) permet de répondre aux besoins en logements envisagés sur le territoire (entre 638 et 668 lgts).

De même, la densité moyenne liée aux différentes opérations et aux disponibilités dans la trame bâtie représente 20 logements par ha.

	POS	SDAU	PLU
Enveloppe foncière ouverte à l'urbanisation dans les zones à urbaniser	42,35 ha	45 ha	19,7 ha

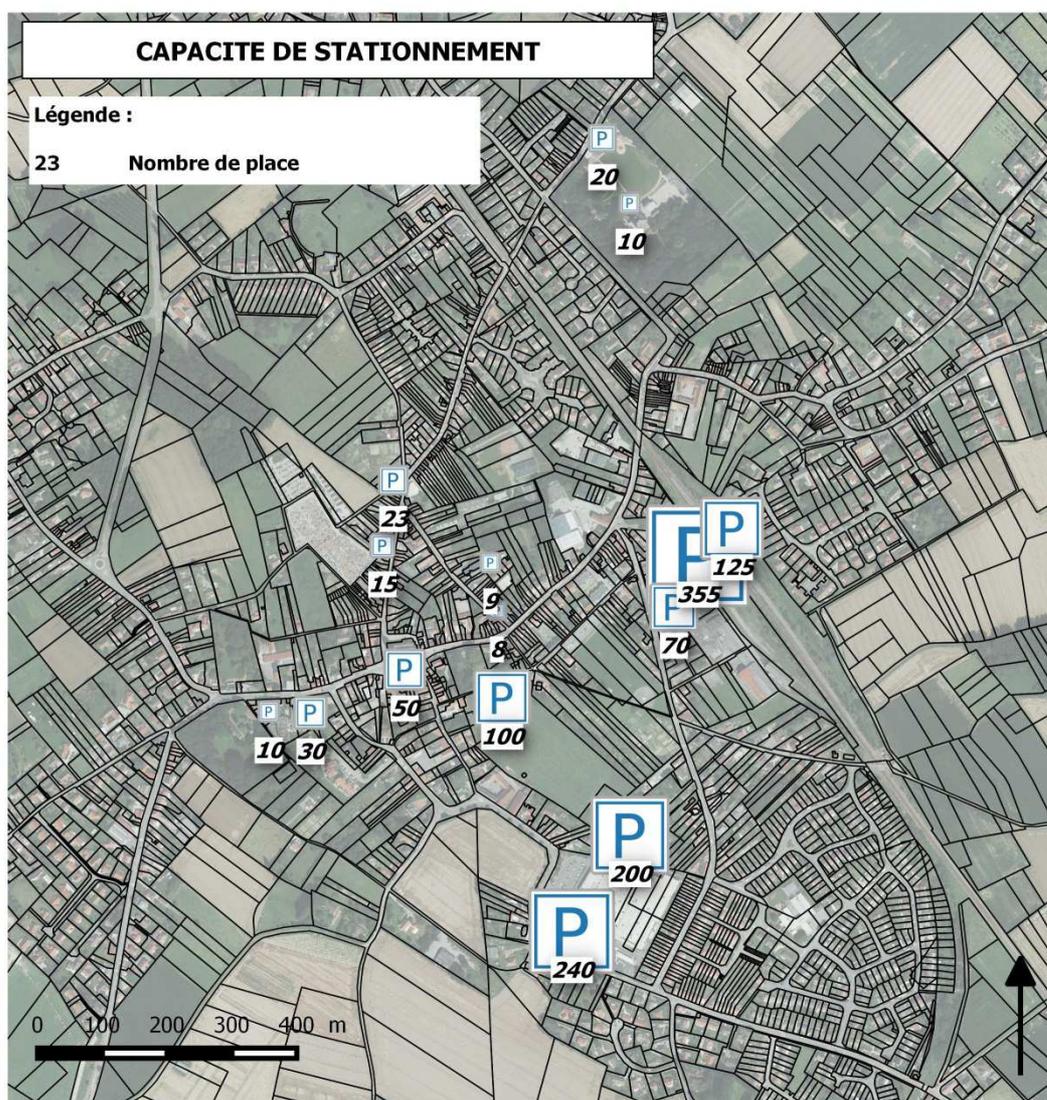
J'attire également votre attention sur les dispositions de l'article L153-27 (anciennement L123-12-1) du Code de l'urbanisme qui prévoient que neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article [L.101-2](#) et, le cas échéant, aux articles [L.1214-1](#) et [L.1214-2](#) du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Votre document ne répond pas à ces exigences en ce qu'il ne définit pas d'indicateurs d'évaluation.

La question de la mutualisation des stationnements, prévus par l'article L151-4 du code de l'urbanisme est également absente du rapport de présentation.

REPONSE DE LA COMMUNE

Un bilan des capacités de stationnement a été réalisé par la commune au total 1 235 places de stationnement ont été recensées sous forme de parking accessible au public dont 125 en projet en lien avec la phase 2 du pôle gare.



Des indicateurs d'évaluation du PLU seront ajoutés au dossier PLU. Ils seront précisés sous la forme suivante :

AXE 1 : DÉFINIR UN URBANISME DE QUALITÉ

INDICATEURS	Unité	SOURCE	PERIODICITE
Evolution de la surface bâtie consommée	m ²	<i>Direction départementale des territoires 59/ Commune</i>	Tous les 4 ans
Consommation foncière liée au développement résidentiel	m ²	<i>Commune</i>	Bilan annuel
Evolution du nombre de logements créés par an	Nombre de lgts/an	Autorisations d'urbanisme – Commune	Bilan annuel
Evolution du nombre de logements créés	Nombre de logements	Autorisations d'urbanisme – Commune	Bilan annuel
Evolution de la nature des logements créés	Nombre de logements selon la typologie	Autorisations d'urbanisme – Commune / Sitadel (logements commencés)	Bilan annuel
Evolution du nombre de DIA	Nombre de DIA étudiées	Commune	Bilan annuel
Nombre de préemptions ou autres interventions foncières réalisées	Nombre de préemption	Commune	Bilan annuel
Evolution du nombre de logements vacants	Nombre de logements vacants selon la typologie et durée de temps de la vacance	Commune	Bilan annuel
Evolution du nombre d'habitants	Nombre d'hbt/an	INSEE (recensement annuel par commune)	Tous les 5 ans
Evolution des prix du logement ou du m ² constructible	€/m ² de SP €/m ² de terrain	notaires / communes	Bilan annuel
Evolution du nombre d'enfants scolarisés	Nombre d'enfants par établissement	Commune / conseil général / conseil régional	Bilan annuel

AXE 2 : VALORISER LES ATOUS D'ATTRACTIVITE

INDICATEURS	Unité	SOURCE	PERIODICITE
Evolution de la connectivité de la trame verte et bleue	Unique	Fédération Départementale des chasseurs	Tous les 6 ans
Evolution de la qualité des eaux de surface	Unité de qualité issue du SEEE	Agence de l'Eau / SDAGE ? / DDT 59	Tous les 3 ans
Suivi des consommations d'eau sur le territoire - Consommation d'eau par an par habitant	m ³ / habitant	Rapports annuels Eau potable	Bilan annuel
Suivi du rapport qualité prix du service (RPQS)	€	Rapports annuels Eau potable	Bilan annuel
Taux de raccordement au réseau d'assainissement collectif	Mètre linéaire	Rapports annuels Assainissement	Bilan annuel
Rendement épuratoire de la STEP	m ³	Rapports annuels Assainissement	Bilan annuel
Quantité de déchets produits par an et par habitant	tonnage et kg de déchet / habitant	Rapports annuels Gestion des déchets	Bilan annuel
Part du tri sélectif et du recyclage	tonnage et kg de déchet triés / habitant	Rapports annuels Gestion des déchets	Bilan annuel
Dispositifs d'énergies renouvelables	Nombre de demandes pour l'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable	Commune	Bilan annuel
Prise en compte des risques	Nombre d'arrêté de catastrophes naturelles	Arrêté CATNAT	Bilan annuel

AXE 3 : CONFORTER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

INDICATEURS	Unité	SOURCE	PERIODICITE
Développement économique	m ² de surface de plancher commercialisé	<i>Communauté de communes</i>	Bilan annuel
Evolution du nombre d'exploitations	Nombre d'exploitation	<i>Recensement Général Agricole (RGA)</i>	Tous les 3 ans
Evolution de la Surface Agricole Utilisée	Nombre d'exploitation	<i>Recensement Général Agricole (RGA)</i>	Tous les 3 ans
Nombre de changements de destination envisagés dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole	Autorisations d'urbanisme déposées	<i>Autorisations d'urbanisme déposées dans ce but / acceptables au regard du règlement écrit du PLU - Commune</i>	Bilan annuel
Nombre de changements de destination autorisés dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole	Nombre de dossiers acceptés	<i>Nombre de dossiers acceptés suite à l'avis de la commission départementale compétente - Commune</i>	Bilan annuel

c) 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 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 07 août 2015.

La loi LAAAF a clarifié ce qu'il est permis de construire en zone A ou N.

À ce titre, l'article L151-13 du code de l'urbanisme (anciennement L123-1-5-II-6°) précise qu'à titre exceptionnel, il est possible de délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisées des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

L'article L151-11 du code de l'urbanisme (anciennement L123-1-5-II) prévoit désormais que le règlement peut désigner les bâtiments situés en zone agricole ou naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Il précise à ce titre que :

« Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner 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.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) ».

J'attire votre attention sur le fait que chaque projet conduisant à changer la destination d'un bâtiment devra, au préalable faire l'objet d'un avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF ex CDCEA) s'il se situe en zone agricole.

Pour gérer le bâti d'habitation existant dans les zone A et N, il est désormais possible d'autoriser les annexes et les extensions sous certaines conditions. En effet, l'article L151-12 (anciennement L123-1-5) précise que dans les zone A et N, «les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone».

La jurisprudence actuelle permet de définir les extensions comme des aménagements attenants au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent.

Concernant les annexes, elles doivent être considérées comme des locaux secondaires de dimensions très réduites dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel ils sont liés. Elles sont distantes de ce dernier, mais doivent toutefois être implantées selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions.

Le règlement doit alors définir les zones dans lesquelles les extensions et les annexes sont autorisées et définir des règles de hauteurs, de densité, d'emprise afin de garantir leur insertion dans l'environnement.

REPONSE DE LA COMMUNE

Le règlement du PLU précise les conditions d'implantations des constructions en zone agricole est ainsi précisé à l'article A2

« Les travaux visant à améliorer le confort des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à destination d'habitation dans la limite de 200 m² de superficie de plancher hors œuvre nette totale après travaux. »

Afin de garantir une prise en compte des extensions une limite maximale d'emprise sera précisée. L'article A2 sera ainsi rédigé sous cette forme :

- *Les extensions des constructions à usage d'habitation ayant une existence légale et d'une superficie minimum de 50m² de la surface de plancher, pour l'amélioration du confort ou de la sécurité et dans la limite de 40m² d'emprise au sol.*

De même sur les conditions d'implantations des constructions en zone naturelle est ainsi précisé à l'article N2

« Les travaux visant à améliorer le confort des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à destination d'habitation dans la limite de 200 m² de superficie de plancher hors œuvre nette totale après travaux. »

- *Les extensions des constructions à usage d'habitation ayant une existence légale et d'une superficie minimum de 50m² de la surface de plancher, pour l'amélioration du confort ou de la sécurité et dans la limite de 40m² d'emprise au sol.*

II- Remarques concernant la prise en compte des enjeux de Développement Durable

a) Le parti d'aménagement et sa justification

La commune souhaite atteindre une population de 6 400 habitants d'ici 2030. Pour cela la commune estime son besoin entre 394 et 656 logements supplémentaires en retenant un taux d'occupation compris entre 2,1 et 2,3. Pour atteindre cet objectif la commune ouvre au total 19,5 ha de zone 1AU dont 14,9 doivent être considérés comme de l'extension d'urbanisation..

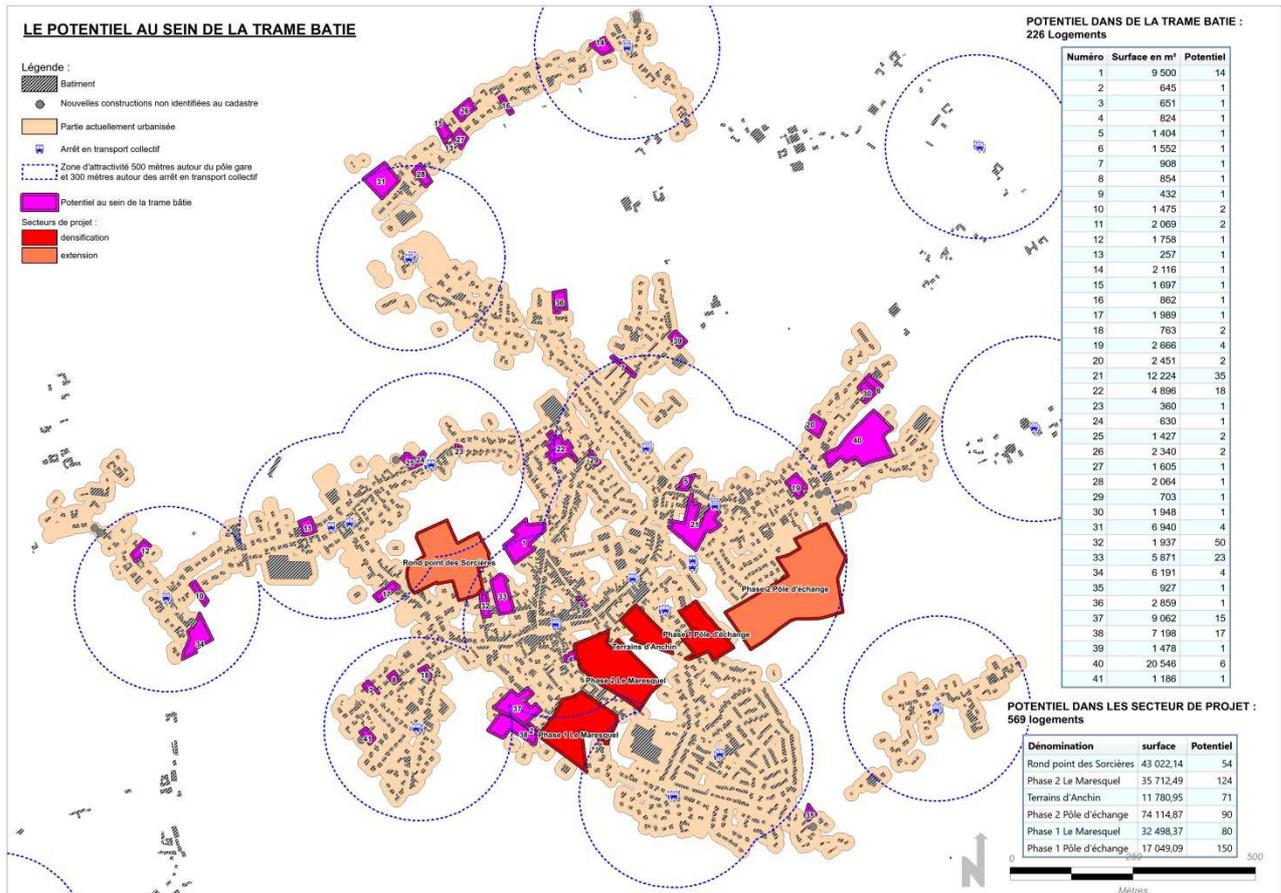
Cette perspective d'évolution soulève un certain nombre d'observations. En effet, l'objectif de 6400 habitants à l'horizon 2030 qui correspond à une croissance annuelle de 0,6 %, n'apparaît pas démesuré du fait de la situation de la commune proche des axes routiers et desservie par une gare. Cependant, la superficie totale ouverte à l'urbanisation apparaît quant à elle insuffisamment justifiée. En effet, l'estimation du potentiel foncier tel que présenté dans le rapport de présentation apparaît quelque peu tronqué. Tout d'abord, la cartographie page 176 du rapport de présentation relève un certain nombre de terrains identifiés en légende en violet pour un total de 165 logements sur 10,5ha. Ce potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine est traduit dans le tableau page 174 pour 213 logements sur 12,2ha. Il apparaît également dans ce tableau 1,7 ha correspondant à la phase 1 du pôle d'échange non identifié sur la carte page 176. Il semblerait que ces 1,7 ha soient déjà comptabilisés dans le total des 12,2 ha du potentiel au sein de la trame bâtie.

REPONSE DE LA COMMUNE

L'identification du potentiel dans la trame bâtie page 174 du rapport de présentation (issus de l'analyse des disponibilités de la trame bâtie page 37 du rapport de présentation) précise que potentiel au sein de la trame bâtie correspond aux 185 logements lié à des opérations ponctuelle (comblement des dents creuses) et à 361 logements sous forme d'opérations d'aménagement telle que sur la phase 1 du pôle d'échange avec 100 logements programmés. Ce bilan a été actualisé en tenant compte des projets en cours.

Ainsi ces logements liés à la phase 1 du pôle d'échange n'ont pas fait l'objet d'un double compte.

		<i>Surface</i>	<i>densité</i>
Potentiel au sein de la trame bâtie	185 logements	12,7 ha	15 lgt/ha
Potentiel dans des projets de densification	- Ecole Jules Ferry avec 50 logements	0,35 ha	140 lgt/ha
	- La Phase 1 du pôle d'échange avec 100 logements	1,7 ha	58 lgt/ha
	- Le site des terrains d'Anchin avec 71 logements (projet réalisé à 100%)	1,1 ha	70 lgt/ha
	- Le site du Maresquel phase 1 avec 70 logements	3,2 ha	21 lgt/ha
	- Le site du Maresquel phase 2 avec 70 logements	3,5 ha	20 lgt/ha
	Soit 361 logements	9,85 ha	36 lgt/ha
Total au sein de la trame bâtie	546 logements	22,5 ha	25 lgt/ha



Il apparaît également à la lecture de ce tableau que 3,2 ha correspondant au site de Maresquel sont considérés comme du potentiel de densification, or au regard le caractère agricole de ces parcelles, il serait plus juste d'envisager cette urbanisation comme de l'extension.

REPONSE DE LA COMMUNE

Au vue de l'occupation actuelle du site le projet, il s'agit d'un secteur localisé au sein de la trame bâtie puisque entouré par des espaces bâtis. Le site est effectivement utilisé par l'activité agricole.



En vertu de l'article L151- 12 du code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme doivent favoriser la densification des espaces bâti en prenant en compte la qualité paysagère et les formes urbaines de ces espaces. En effet, aux termes de l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

Bien que l'inventaire des espaces constructibles au sein de l'enveloppe urbaine semble avoir été réalisé, l'analyse de leur capacité de densification est quant à elle insuffisamment présentée dans le rapport de présentation.

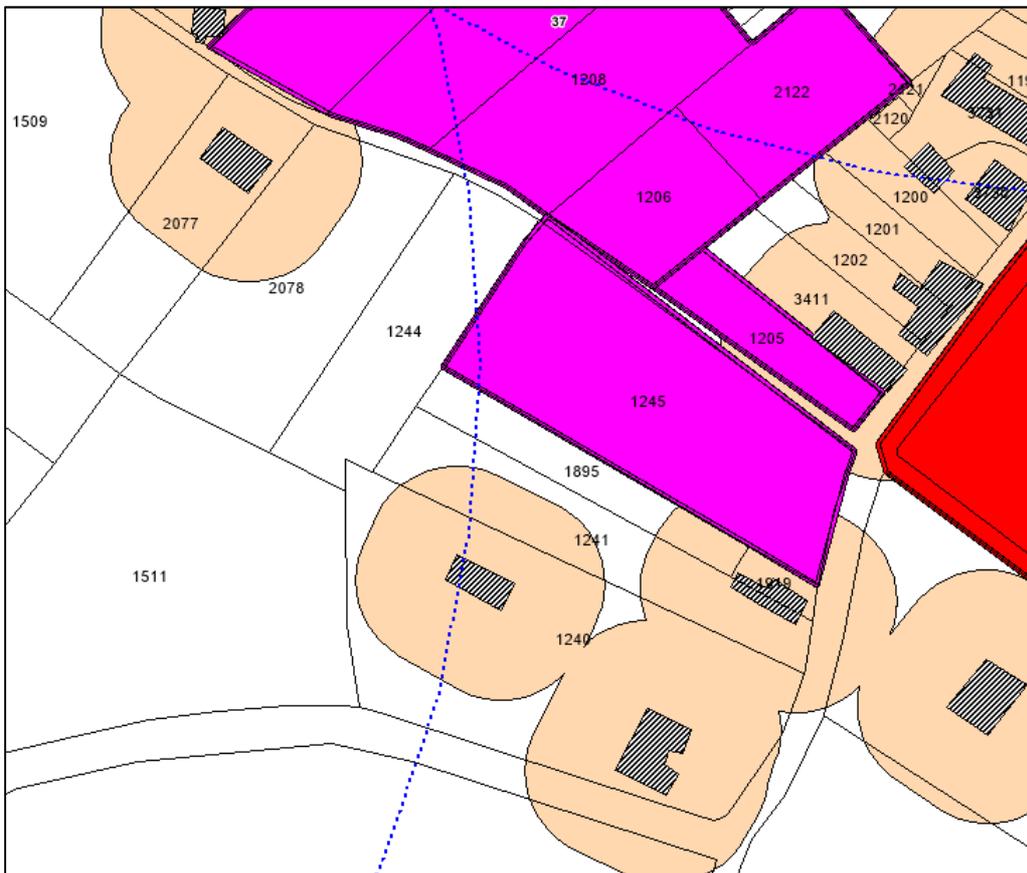
Une cartographie localisant l'ensemble des dents creuses permettrait de mieux apprécier si l'ensemble des terrains encore non construits au sein des zones U a bien été relevé et leur possibilité de construction optimisée.

Je note à titre d'exemple que le zonage de la zone UB englobe les parcelles cadastrées 1240, 1244, 2077 et 2078 alors que la carte 176 du rapport de présentation identifie un secteur n°38 plus restreint.

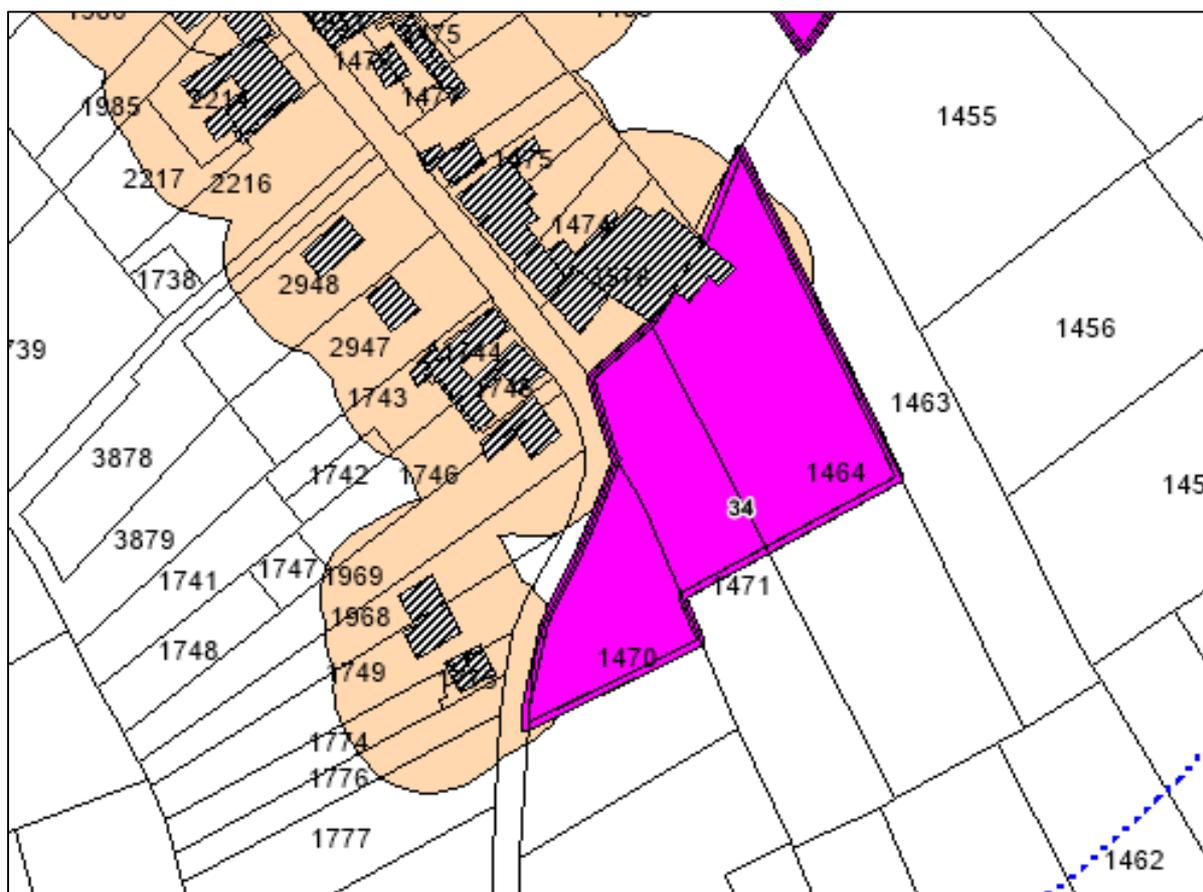
Les parcelles 3217, 1471, 1464 classées UCa et la parcelle 3557 classée UB, font-elles partie du potentiel de la trame bâti tel que vous l'évoquez dans le rapport de présentation ?

REPONSE DE LA COMMUNE

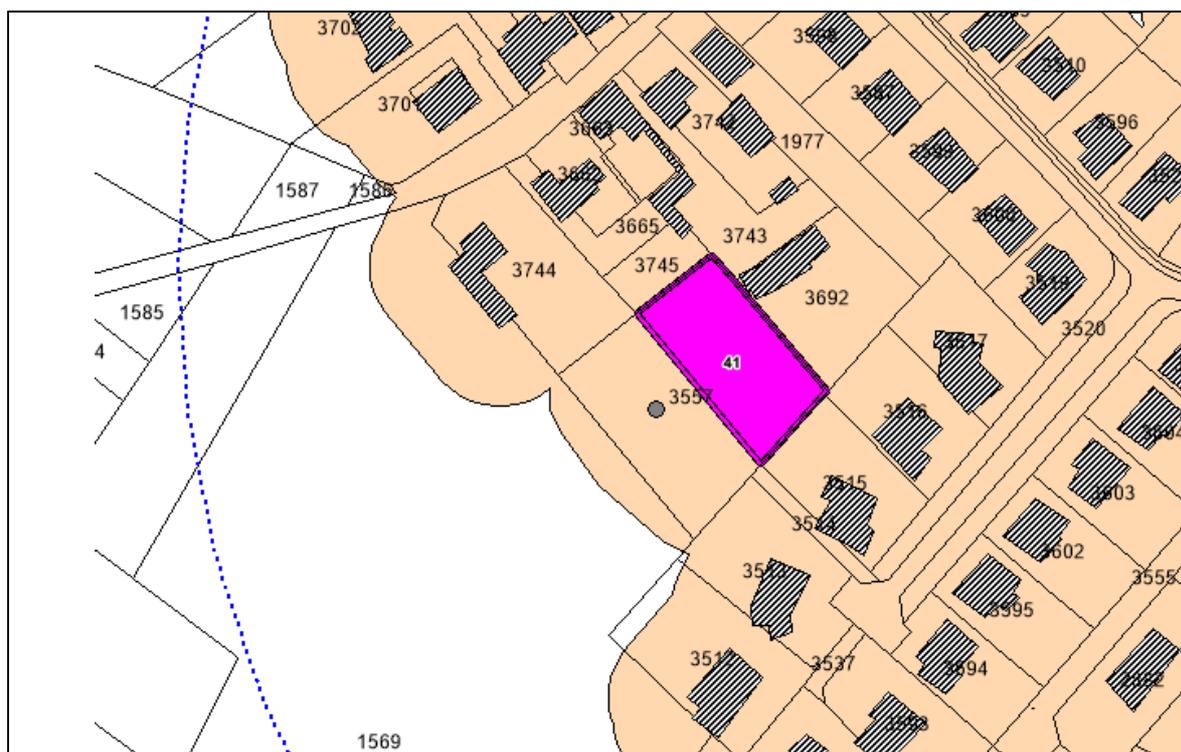
En ce qui concerne le potentiel de logement présent dans la trame bâtie un inventaire exhaustif a été réalisé. Les points de repérage évoqués seront corrigés et sont présents sur la cartographie ci-après. Pour les parcelles 1240, 1244, 2077 et 2078 le bilan a été réalisé sur les parcelles non occupé dans la trame bâtie.



Les parcelles 3217, 1471 et 1464 sont reprises dans la dent creuse 34.



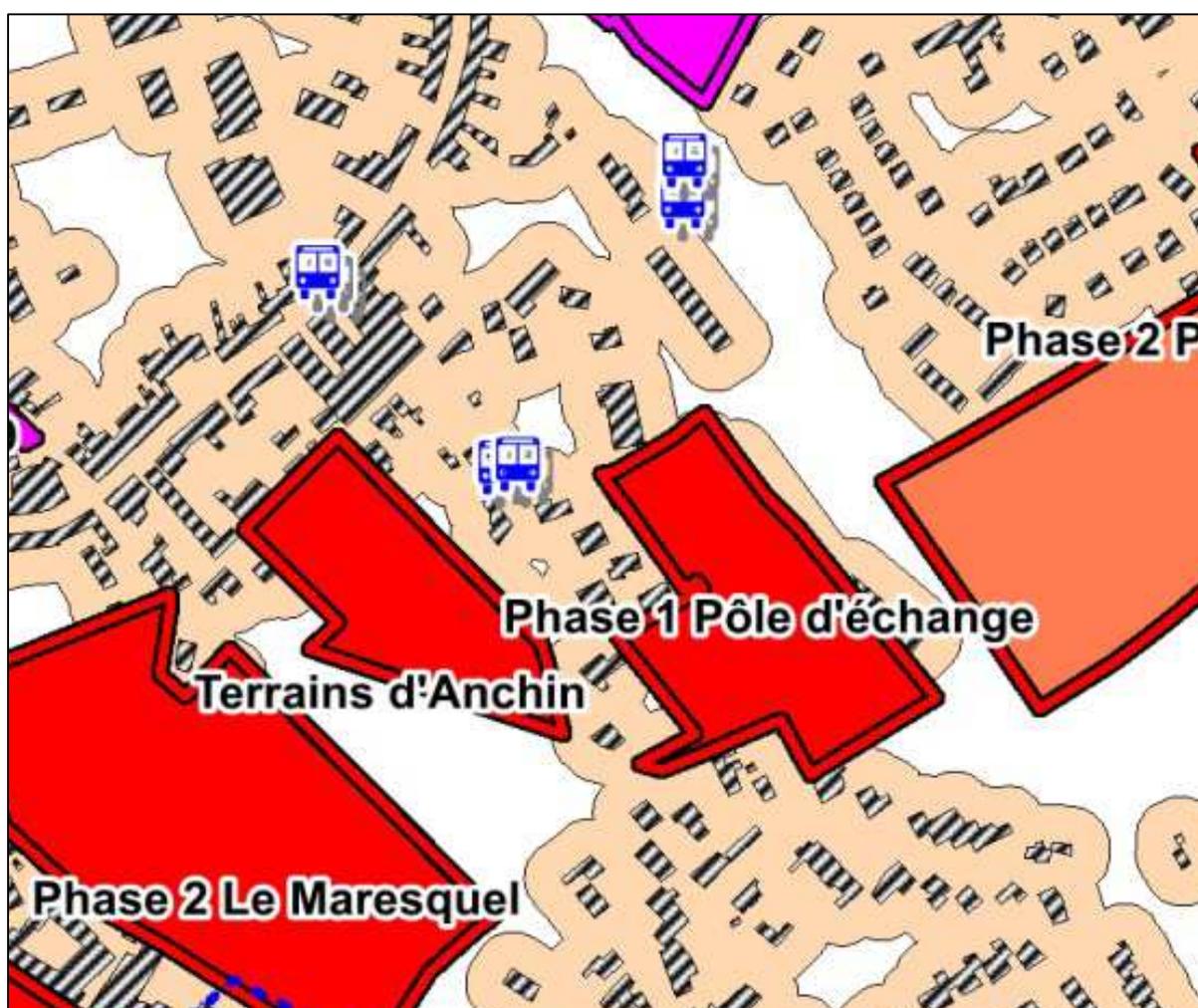
La parcelle 3557 de la zone UB sera reprise dans le bilan des dents creuses.



La capacité de renouvellement urbain doit également être abordée, il est en effet regrettable que la phase 1 du pôle d'échange qui n'est pas identifiée sur la cartographie page 176 mais qui est destinée à recevoir 40 logements, ne fasse pas l'objet d'une OAP. A la lecture du rapport de présentation, il apparaît que des aménagements ont été réalisés mais sans plus de précisions. Le dossier mériterait d'être mis à jour en fonction des aménagements déjà réalisés.

REPONSE DE LA COMMUNE

Le repérage de l'espace de renouvellement de la phase 1 du pôle d'échange n'a pas été repéré mais sera complété sur les éléments de diagnostic. Ce site permettra la réalisation de 100 logements. Le site ne fait pas l'objet d'une OAP puisqu'un projet est en cours avec le dépôt d'un permis de construire.



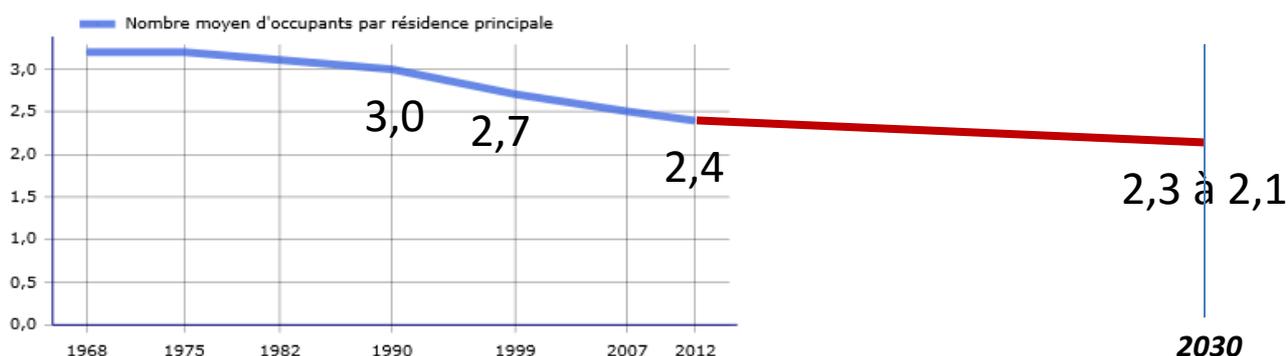
Je tiens également à souligner que la commune se limite à estimer une fourchette entre 394 et 652 logements nécessaires, ce qui représente un écart considérable de 258 logements. Il serait plus judicieux que le rapport de présentation propose différents scénarios et que le choix du parti d'aménagement se fasse de manière à concilier une consommation la plus économe possible des espaces naturels et agricole avec une densité acceptable compte tenu de la présence d'une gare. Je tiens également à souligner que le taux d'occupation retenu par la commune compris entre 2,1 et 2,3 personnes par logement est relativement faible et que l'institut national de la statistique et des études économiques a observé que pour le département du Nord- Pas-de-Calais le nombre moyen d'occupant par ménage se stabilisait autour de 2,4.

Le rapport de présentation n'apporte donc pas les éléments permettant de justifier que les ouvertures à l'urbanisation des zones 1AU ont été déterminées dans un souci de consommation économe des espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'étalement urbain. Et bien que certains secteurs prévoient une densité importante entre 40 et 70 logements à l'hectare, la trop faible densité de la zone 1AU « phase 2 du pôle d'échange » ramène la densité moyenne à 20 logements à l'hectare ce qui paraît trop faible pour une commune identifiée comme pôle d'appui au projet de SCOT arrêté.

REPONSE DE LA COMMUNE

La définition de l'ambition démographique tient compte des hypothèses de desserrement sur la commune et qui risque de se poursuivre avec l'accueil de populations assez urbaines du fait de la présence du pôle gare ainsi que du développement de petites typologies de logements (T1, T2, T3...) favorables à l'accueil de petits ménages. De plus, le rythme de desserrement inscrit dans le projet de territoire marque un ralentissement par rapport à ce qui a pu être constaté les années précédentes.

FAM G1M - Évolution de la taille des ménages



b) La prise en compte des enjeux agricoles

la commune présente un mitage important en zone agricole et a fait le choix contrairement au POS actuel de classer ces habitations en zone A et non plus en zone U. Comme rappelé plus haut, la loi est venue encadrer les possibilités d'extensions et de constructions d'annexes en zone A dans des secteurs délimités.

Afin de préserver et promouvoir la qualité paysagère en raison de la vulnérabilité de cet espace agricole du fait de sa proximité avec les ZNIEFF de type 1 « marais d'Ennevelin à Cysoing » et de type 2 « vallée de la marque entre Ennevelin et Hem » un secteur Ap a été créé avec des prescriptions architecturales particulières fixées dans le règlement. Cependant, le règlement permet l'extension des constructions existantes à usage d'habitation jusqu'à 200m² dans l'ensemble de la zone A, y compris dans le secteur Ap. Cela paraît contradictoire avec la volonté de préserver l'intérêt paysager de ce secteur. En vertu de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme peuvent délimiter des secteurs dans lesquels les extensions sont possibles dès lors que la qualité agricole et paysagère du site ne soit pas remise en cause. En permettant dans la zone A aussi bien que dans la zone Ap les extensions jusqu'à 200m² votre document d'urbanisme ne répond pas aux exigences de la loi et apparaît contradictoire avec la sensibilité environnementale de cette partie de votre territoire communal. De plus, la jurisprudence actuelle permet de définir que les extensions doivent être de dimension significativement inférieures à celle du bâtiment auquel elle s'intègre. Il est donc souhaitable de définir un pourcentage plutôt qu'une surface totale d'emprise. Le rapport de présentation doit donc être complété afin de justifier la pertinence de ces choix.

REPONSE DE LA COMMUNE

Afin de répondre aux enjeux de prise en compte des paysages agricoles et naturels le règlement des habitations localisées en zone A et N sera réadapté dans les conditions suivantes à l'article A 2 et N2 « Constructions et installations autorisées sous condition » :

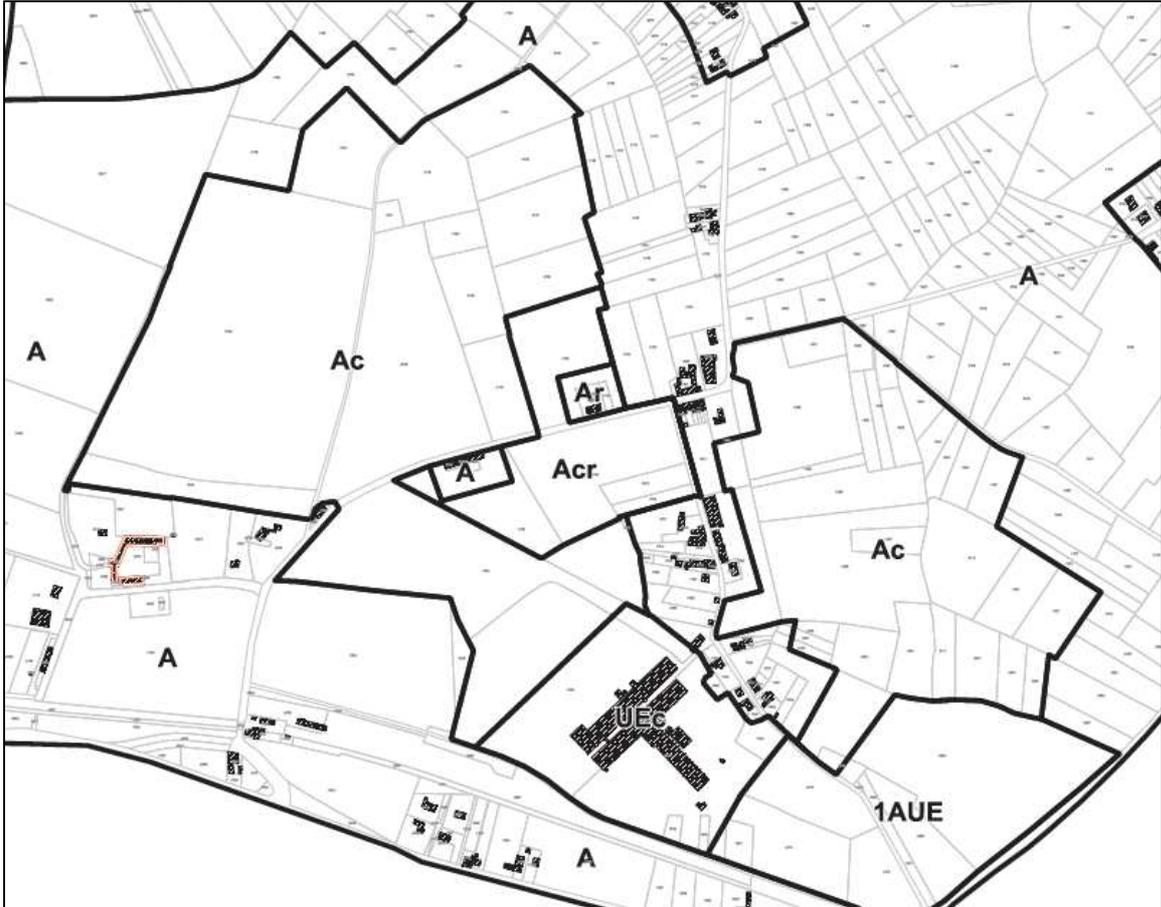
- *Les extensions des constructions à usage d'habitation ayant une existence légale et d'une superficie minimum de 50m² de la surface de plancher, pour l'amélioration du confort ou de la sécurité et dans la limite de 40m² d'emprise au sol.*

Concernant le classement en zone Ac de l'activité d'exploitation de carrière située au sud-ouest du territoire, la jurisprudence dans un arrêt de la cour d'appel de Lyon du 18 octobre 2011, est venue rappeler que la vocation des zones agricoles définies par les dispositions de l'article R123-7 du code de l'urbanisme, est par nature incompatible avec l'activité d'exploitation de carrières et que ce type d'activité doit donc être classée en zone N. En outre, une carrière ne constitue pas une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif. Il vous est donc demandé de procéder au changement de classement de cette activité en zone Nc.

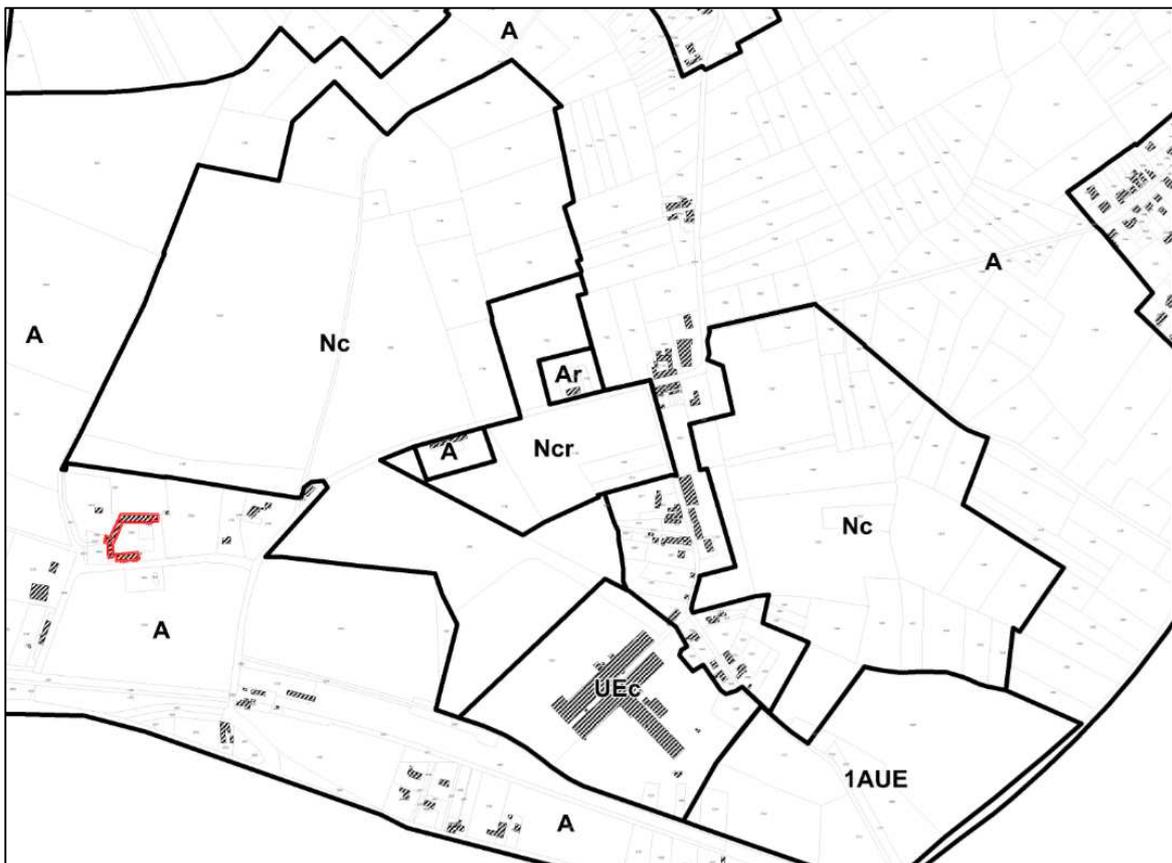
REPONSE DE LA COMMUNE

Pour répondre à cette remarque le PLU classera le site de la carrière en zone Nc comme le précise l'extrait de zonage ci-dessous :

AVANT



APRES



Votre document d'urbanisme délimite dans la zone N deux secteurs : Na et Ns. Ces secteurs constituent des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Ces secteurs Na et Ns ont une superficie de 10 et 9 hectares. L'article 9 du règlement du PLU autorise une emprise au sol de 10 % pour la zone Ns et ne réglemente pas la zone Na. Cette emprise au sol rapportée à la surface de l'unité foncière en zone Ns offre une capacité de construction de 10 000m². Cette capacité de construction en zone Ns et l'absence de densité maximale en secteur Na ne peuvent pas être qualifiées de limitées. Il en est de même de la diversité des types de constructions autorisées en zone Ns, à savoir les équipements touristiques, de loisirs, sportifs, socio-éducatifs, culturels ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire, qui ouvre de trop nombreuses possibilités.

REPONSE DE LA COMMUNE

Le règlement du PLU précise que l'emprise au sol est de manière générale de 15 % (voir extrait ci-dessous) ainsi cela correspond également à ce point pour le zonage Na. Afin de clarifier ce point une précision sera apportée au règlement. L'avis de la CDPENAF évoque la bonne prise en compte de l'urbanisation dans le cadre des STECAL.

Afin de répondre aux enjeux évoqués le règlement limitera les types de construction autorisée et l'emprise au sol autorisé.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 15% maximum de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le secteur Ns :

L'emprise au sol est fixée à 10% maximum de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le secteur Np :

Non réglementé

Concernant le classement en zone Ubj des jardins familiaux, je vous invite afin de garantir le caractère de jardin ou de parc de ce secteur de lui associer une trame correspondant à des terrains cultivés à protéger en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

REPONSE DE LA COMMUNE

Le site ne présente actuellement pas une qualité paysagère, la municipalité souhaite envisager à terme sur ce site l'aménagement d'un parc.

Enfin, tout un secteur en limite de la zone Ns, jouxtant l'emplacement réservé n°10, n'est pas indiqué.

REPONSE DE LA COMMUNE

Le zonage identifiera le zonage Np jouxtant l'emplacement réservé n°10.



c) L'activité économique

Votre PADD affiche la volonté de la commune de soutenir l'activité économique présente sur le territoire communal. Pour cela la commune souhaite maintenir la zone intercommunale d'activité économique AUE « la croisette » déjà inscrite au POS. L'implantation de cette zone d'activité s'accompagne de la création de l'échangeur sur l'autoroute A 23 et du contournement de Templeuve-en-Pévèle. Cette zone représente sur la commune de Templeuve-en-Pévèle une superficie de 8,81ha et impacte de ce fait l'exploitation de ces terres. Le rapport de présentation devra être complété par un diagnostic de l'activité économique à l'échelle de l'intercommunalité afin d'apprécier l'opportunité de cette zone 1AUe. Des éléments permettant d'apprécier si l'activité agricole est préservée et si des mesures compensatoires sont envisagées est également attendu.

De plus, cette zone est concernée par une sensibilité forte au risque retrait gonflement des argiles. Des prescriptions particulières doivent être fixées afin de prendre en compte ce risque en particulier dans l'OAP la concernant.

REPONSE DE LA COMMUNE

Dans le cadre de la prise en compte de l'activité agricole il est précisé que cette zone fait l'objet d'un classement en zone à urbaniser déjà dans le cadre du POS.

L'OAP précisera la présence de risque de retrait et gonflement des argiles.

d) Les déplacements et la mutualisation des stationnements

Comme vous l'évoquez dans votre document, votre commune constitue un pôle d'échange qu'il convient de conforter. L'enjeu est de permettre que le quartier de la gare puisse muter en pôle d'échange intermodal. Le rapport de présentation soulève les difficultés actuelles en termes de déplacement du fait de la voie ferrée qui coupe le territoire en deux avec un seul point de franchissement souterrain. Bien que la problématique des déplacements soit abordée, le rapport de présentation pourrait être complété sur les possibilités d'aménagement facilitant le franchissement de la voie ferrée notamment par les modes doux afin de permettre la connexion du secteur d'urbanisation de la phase 2 du pôle d'échange.

En vertu de l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation établit 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. Cette analyse est absente du document. Des compléments sont donc attendus.

REPONSE DE LA COMMUNE

Ce point sera complété dans le rapport de présentation du PLU conformément à la remarque déjà évoquée.