

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DU NORD

ARRONDISSEMENT DE LILLE

VILLE DE THUMERIES

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS EN  
PLAN LOCAL D'URBANISME

Chapitre 5

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE  
ENQUÊTEUR

<p><b>Siège de l'enquête :</b> Mairie de Thumeries 2 rue Léon Blum 59239 Thumeries</p>	<p><b>Enquête publique du 6 mai au 6 juin 2015</b></p>
<p><b>Décision du Président du Tribunal Administratif de Lille :</b> n° E15000065/59 du 01 avril 2015</p> <p><b>Arrêté du Maire de Templeuve :</b> n°2015-206 du 17 avril 2015</p>	<p><b>Commissaire enquêteur titulaire :</b> Jean-Daniel Vazelle</p> <p><b>Commissaire enquêteur suppléant :</b> Louis Walle</p>

## Sommaire

5-1 : Présentation et cadre général	41
5-1-1 : Présentation et objet de l'enquête	41
5-1-2 : Cadre juridique	42
5-2 : Organisation et déroulement de l'enquête	42
5-3 : Conclusions et avis du commissaire enquêteur	43
5-3-1 : Conclusions sur l'analyse du dossier	43
5-3-2 : Conclusions sur l'analyse des observations de la contribution publique	45
5-3-3 : Conclusion générale	50
5-4 : Avis du commissaire enquêteur	50

## 5-1 : Présentation et cadre général

### 5-1-1 : Présentation et objet de l'enquête

La ville de Thumeries est située dans l'arrondissement de Lille à 24 km au sud de Lille, 26 km à l'est de Lens et 17 km à l'ouest de Douai. Elle fait partie de la Communauté de Communes Pévèle-Carembault et adhère au Syndicat Mixte du Schéma Directeur de Lille Métropole et est donc concernée par le SCOT de la Métropole Européenne de Lille (MEL)

La ville est dotée d'un document d'urbanisme opposable, le Plan d'Occupation des Sols (POS) révisé en date du 10 février 2000. Par délibération du 8 avril 2010 le conseil municipal a prescrit sa révision et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU). De façon synthétique les différentes motivations de cette révision « participent de la volonté de se mettre en adéquation avec l'évolution de l'urbanisme vers un urbanisme durable, préoccupations à la fois urbaines, environnementales, économiques et sociales, soit avec les nouveaux textes juridiques, les documents supracommunaux, etc ».

Par délibération du 21 novembre 2013 le conseil municipal a arrêté le projet de PLU. Ce projet a fait l'objet d'un avis défavorable de l'Etat en date du 6 mars 2014 aux motifs d'une consommation foncière trop importante, d'une insuffisante prise en compte de l'obligation de réalisation de logements sociaux, de l'inadéquation entre l'objectif démographique et les capacités de la station d'épuration et d'une insuffisante prise en compte des risques naturels.

En conséquence de cet avis, après avoir revu ce premier projet, le conseil municipal par délibération du 21 novembre 2014 tire le bilan de la concertation et arrête le projet de PLU C'est ce projet qui fait l'objet de la présente enquête publique.

Après l'enquête publique le conseil municipal, pour rendre applicable le PLU, devra approuver le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques, des observations recueillies et de l'avis du commissaire enquêteur.

La description du contenu du dossier et la synthèse des différents documents qui le compose figurent dans le rapport du commissaire enquêteur.

Pour rappel, de façon synthétique, les objectifs qui sont inclus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sont :

- ▲ Maîtriser et organiser le développement urbain :
  - par une croissance urbaine modérée permettant de passer à une population de 4300 habitants à 2025,
  - par une maîtrise du rythme de développement urbain en visant l'arrêt de l'extension linéaire,
  - en reliant les deux centres actuels, en favorisant le renouvellement urbain et la densification,
  - en prévoyant et optimisant la réalisation des équipements structurants nécessaires,
  - en améliorant la mixité sociale afin de rattraper le retard en matière de logements sociaux

- ▲ Préserver, prendre en compte et conforter l'environnement en :
  - protégeant et valorisant les entités naturelles et les mettre en relation dans le cadre de la trame verte et bleue,
  - créant un corridor écologique support des déplacements en mode doux,
  - créant un quartier d'habitat durable,
  - incitant les consommateurs finaux à l'efficacité énergétique et à la gestion des déchets,
  - prenant en compte les risques,
  - limitant les impacts de l'urbanisation sur l'environnement et l'agriculture,
  
- ▲ Améliorer le cadre de vie :
  - aménager les entrées de ville,
  - faire de l'ancienne voie ferrée « PP » un atout majeur du territoire en lui donnant au-delà de son rôle de chemin de randonnée, un rôle de liaison pédestre et cycliste interne,
  - favoriser l'utilisation des chemins piétons et renforcer la sécurité des déplacements par la création d'un réseau cohérent piéton, cycliste et de voiries,
  - identifier un centre bourg fonctionnel et lisible en le renforçant,
  - sauvegarder le paysage.

#### *5-1-2 : Cadre juridique.*

L'enquête publique relative à la révision du POS en PLU s'inscrit dans le cadre juridique suivant (liste non exhaustive) :

- le code de l'environnement, articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-27 relatifs aux enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
- le code de l'urbanisme, articles L.123-1 à L.123-20 et R.123-1 à R. 123-19 relatifs aux plans locaux d'urbanisme et L.300-2 relatif à l'aménagement foncier,
- la décision n° E15000065/59 du 1<sup>er</sup> avril 2015 de la présidente du tribunal administratif désignant le commissaire enquêteur et son suppléant,
- L'arrêté du maire de Thumeries n°2015-206 du 17 avril 2015 prescrivant et fixant les modalités de l'enquête publique,

### 5-2 : Organisation et déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée suivant les modalités de l'arrêté municipal n° 2015-206 du 17 avril 2015 du 6 mai 2015 au 6 juin 2015 à 12h.

Le dossier complet de projet de PLU soumis à l'enquête était consultable en mairie de Thumeries. Le registre permettant de recueillir les observations était en mairie. Les courriers à l'attention du commissaire enquêteur étaient à adresser en mairie.

L'information sur les modalités de l'enquête a fait l'objet de publications dans les journaux « La voix du Nord » et « Nord-Eclair » respectivement les 20 avril et 11 mai 2015 conformément à la réglementation.

Un affichage annonçant l'enquête et les permanences du commissaire enquêteur a été apposé à la mairie ainsi que sur 8 panneaux à différents endroits de la commune.

Le commissaire enquêteur a tenu deux permanences d'une demi-journée et d'une permanence en soirée en mairie de Thumeries aux jours et heures fixés par l'arrêté municipal indiqué ci-dessus.

L'enquête a permis au commissaire enquêteur de s'entretenir avec plus de trente personnes, de recevoir 12 courriers ou documents et de recueillir au total 51 observations portées au registre. Ces 51 observations comprennent les courriers reçus et documents remis lors des entretiens.

Le déroulement de cette enquête, les observations apportées et la réponse du maître d'ouvrage ainsi que les activités du commissaire enquêteur sont décrites dans le rapport.

### **5-3 : Conclusions et avis du commissaire enquêteur**

Mes conclusions et avis s'appuient sur toutes les observations apportées par le public et les PPA, orales et écrites, les documents mis à ma disposition dans le cadre de cette enquête, des visites que j'ai faites sur le territoire de la commune, des réponses verbales et écrites de la municipalité à mes questionnements et à ceux du public, des consultations par internet de divers sites et documents notamment ministère en charge de l'urbanisme, de l'environnement, DREAL ...

#### *5-3-1 : Conclusions sur l'analyse du dossier*

C'est un dossier volumineux qui comprend, conformément au code de l'urbanisme dans son article L.123-1 et suivant, un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement, des documents graphiques et des annexes. Les documents comprennent toutes les rubriques prévues par les articles R.123-2 et suivants du même code. Le dossier mis à l'enquête est complet et répond bien aux exigences des textes législatifs et réglementaires.

Les contenus des documents sont clairs et compréhensibles. On peut regretter toutefois le manque de mise à jour du diagnostic avec les derniers éléments statistiques à disposition. En effet de nombreux éléments INSEE se réfère à l'année 2009, ce qui est compréhensible compte tenu de la date d'élaboration du diagnostic, mais le retard pris par l'arrêt de projet et sa mise à l'enquête aurait pu permettre de l'actualiser. Après examen de quelques données plus récentes disponibles, je n'ai pas constaté d'écart significatif pouvant entraîner une remise en question des enjeux et des besoins pris en compte pour l'élaboration du PADD.

Le rapport de présentation explicite les choix retenus pour élaborer le PADD, les choix retenus pour la délimitation des zones de développement et les motifs des changements apportés par rapport au précédent document d'urbanisme (POS). Il analyse également la compatibilité et la prise en compte des documents de planification supra-communaux.

L'objectif d'accroissement de la population pour atteindre 4300 habitants en 2025, soit une augmentation de 10% devrait permettre un maintien des équipements actuels (scolaires et sportifs) voir leur renforcement. Cet objectif de population suppose un besoin en logements nouveaux, d'une part pour le maintien de la population actuelle à l'horizon 2025 avec un taux d'occupation de 2,4 personnes par foyer (très supérieur à celui de la région), soit environ 160 logements et d'autre part, des logements pour accueillir une nouvelle population, soit 167 logements. Compte tenu des logements autorisés depuis l'élaboration du projet de PLU, c'est la réalisation d'environ 310 logements nouveaux qui est nécessaire. Ce calcul n'appelle pas de remarque de ma part, sachant qu'il est très théorique et nécessitera donc un ajustement en cours de validité du PLU.

La mise en oeuvre de cet objectif entraîne un besoin de 13 ha de surface de terrains, 5,7 ha seraient en zone de renouvellement urbain, 1,6 ha à proximité immédiate de la centralité et 7,3 ha doivent être trouvés en zone agricole. Le POS en cours a de nombreuses zones NAb1 et NAb2, situées en zone agricole, aussi une partie de ces zones, actuellement agricoles sont reprises au PLU en zones à urbaniser 1AU et 2AU. Je note que toutes les zones à urbaniser prévu au PLU sont déjà en zone à urbaniser à plus ou moins longue échéance au POS.

La commune a fait un effort pour réduire au maximum l'emprise sur les terres agricoles en adoptant dans son projet une densité de construction plus importante que celle appliquée ces dernières années. Cette densité de constructions de 25 logements à l'hectare pour les opérations nouvelles est en fourchette basse des orientations des documents réglementaires régionaux. Le pourcentage de logements sociaux dans ces opérations nouvelles est important et correspond à un rattrapage du manque de logements de ce type sur la commune. La répartition par secteur d'urbanisation n'appelle pas de remarques de ma part.

Les objectifs en matière d'activités économiques conduisent à utiliser les zones urbaines économiques actuelles et les zones urbaines mixtes, aucune zone économique nouvelle n'est envisagée dans le cadre de ce plan.

La révision du POS en PLU conduit à une réduction très importante des zones d'urbanisation future (NAb1 et NAb2) et à des nouvelles limites de zone urbaine contraignantes pour les parcelles situées en périphérie de la zone urbaine. Cela a des conséquences non négligeables pour les propriétaires concernés (inconstructibilité, dévalorisation du patrimoine ...).

Cette révision amène également un remaniement complet du règlement de PLU pour le rendre conforme à la réglementation récente. Si le règlement de POS était exigeant en matière de construction (matériaux, formes, ...), par contre le règlement de PLU impose un minimum de règles.

Ce souci de « coller » au plus près de la zone construite actuelle, limite, dans certains secteurs, les possibilités de construction dans ce qui est appelé « dents creuses », sans toutefois rendre les terrains restant à l'agriculture en raison de leur configuration.

En ce qui concerne la typologie de logement, le PLU prévoit une construction de logements sociaux afin de se rapprocher du taux de logements sociaux imposé par la loi. La composition du parc de logements et le type d'occupation montre une prédominance de maisons et de propriétaires occupants. Le nombre de logements locatifs est assez

faible. Il serait intéressant de diversifier l'offre dans les futurs aménagements afin de permettre à un secteur plus large de la population de résider à Thumeries. Cela peut concerner notamment les enfants de Thumésiens pour lesquels l'acquisition n'est pas possible.

Globalement le dossier mis à l'enquête est complet, les choix de la municipalité, ambitieux en terme de population et de typologie de logements sont bien argumentés. L'objectif de population est un choix de la municipalité qui ne paraît pas excessif compte tenu de l'attrait de cette ville, mais il doit être surveillé car le taux d'occupation des logements pris à l'horizon 2025 pourrait, s'il est notoirement inférieur, conduire à un besoin plus important en logements et entraîner une consommation foncière plus rapide. Le choix des zones d'urbanisation nouvelles concourent à l'atteinte des objectifs du PADD et la programmation temporelle proposée par la commission d'urbanisme, si elle est confirmée dans l'approbation du PLU, améliorera le projet.

### *5-3-2 : Conclusions sur l'analyse des observations de la contribution publique.*

La contribution publique comprend les observations des personnes publiques associées et celles du public ayant rencontré le commissaire enquêteur et/ou porté leurs remarques au registre.

Les conclusions ci-après du commissaire enquêteur portent sur toutes les observations faites par l'ensemble de la contribution publique (personnes publiques associées et public). Les conclusions sont apportées par thèmes, les demandes particulières sont traitées ensuite.

#### La concertation et l'information

Un certain nombre de personnes se sont plaint d'une non information des projets de la ville et donc d'une méconnaissance du contenu de ces projets. Les habitants de la résidence Lucie Aubrac ont affirmé, pour certains ne pas savoir que les terrains autour de leur résidence étaient susceptibles d'être urbanisés à terme, et pour d'autres, qui connaissaient le document d'urbanisme en vigueur que la municipalité avait affirmé que ces terrains ne seraient jamais construits.

La ville de Thumeries dispose d'un POS dont la dernière révision date de février 2000. Le PLU est en chantier depuis plus de 4 ans. Le PLU a fait l'objet d'une concertation tout au long de la phase d'élaboration. La mairie a donné les éléments de cette concertation (annexe 6), publication au fur et à mesure de l'avancement dans le bulletin municipal (6 bulletins recensés), la mise à disposition des pièces du projet de PLU et d'un registre à la mairie.

Certes il n'y a pas eu de réunion publique, mais compte tenu de la durée du projet et des informations mises à disposition de tous les habitants, nul ne pouvait ignorer l'avancement de l'élaboration du PLU et pouvoir venir consulter les pièces du projet et en discuter avec les conseillers municipaux. Je note d'ailleurs que les personnes venues pour des demandes particulières avaient suivi l'avancement du projet.

En ce qui concerne la résidence Lucie Aubrac, le POS en vigueur affiche de part et d'autres des zones d'urbanisation futures qui ont été, pour une grande partie, reprises en zone d'urbanisation avec plan d'ensemble. Ces zones sont cohérentes avec les objectifs

du PADD. La programmation envisagée privilégie l'aménagement de zones au cœur du tissu urbain.

La demande de prolongation d'enquête n'a pas pu être examinée. Étant intervenu le dernier jour de l'enquête, les délais de prise d'arrêté et de publication ne pouvaient être respectés.

En conclusion il ne m'apparaît pas un manque d'information de la population sur la révision du POS en PLU. Toutefois cela supposait une démarche personnelle afin de recueillir les éléments de cette révision. Il aurait été plus judicieux que la municipalité organise, pendant cette période d'élaboration, un minimum de réunions publiques pour augmenter les échanges avec les habitants.

#### Le parti d'aménagement et d'habitat.

Les politiques publiques récentes en matière d'aménagement et d'habitat, loi ALUR et LAAAF, orientent les décideurs à favoriser la construction de logements, à limiter la consommation foncière et l'étalement urbain.

Ces objectifs, à priori antinomique, puisque pour construire il faut du terrain, ne peuvent être atteints que par la réalisation de l'urbanisation en tissu urbain et par une densification des constructions. Ces objectifs nationaux sont repris dans les documents régionaux et locaux, SRADDT, SRCAE et PCET, futur SCOT du syndicat mixte de la métropole Lilloise etc, pour lesquels le PLU doit, soit être compatible, soit en tenir compte.

Le projet de PLU et les objectifs du PADD affichent la prise en compte de ces grandes orientations.

La consommation foncière est de 9,36 ha assez proche de celle des 10 dernières années. Les observations de l'Etat et de la CDCEA considèrent cette consommation trop importante. Pour y répondre la commune revoit sa programmation des zones à urbaniser en privilégiant les zones incluses dans le tissu urbain et reportant à l'horizon 2022 la possibilité d'ouverture des autres zones. La programmation envisagée répond à la demande de la CDCEA sauf pour une partie de la Marnelle.

Les zones à urbanisées sont situées en zone urbaine (zone « Téréos »), insérée en cœur de zone construites (zone « Zola » située entre la rue Zola et la rue Lebas) et quartier d'habitat durable (à l'ouest de la MAS) et en extension urbaine pour les autres zones (Lucie Aubrac, la Marnelle)

Le PLU limite les extensions linéaires et arrête de façon définitive les constructions multiples sur les grandes parcelles, extensions autorisées par le POS.

La densité applicable aux diverses zones d'urbanisation est au minimum de 25 logements à l'hectare ce qui se situe dans la fourchette basse préconisée par les documents supra-communaux.

Le pourcentage de logements sociaux varie en fonction des zones d'urbanisation, allant de 25% à 50%. L'objectif est ambitieux.

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones a prévu en 1ère phase le secteur de renouvellement urbain « Téréos » avec 50% de logements locatifs sociaux. La densité prévue de 25 logements à l'hectare pourrait être légèrement augmentée, par une



adaptation de la typologie des constructions, compte tenu du caractère locatif d'une partie de cette zone, ce qui répondrait favorablement aux remarques de l'Etat.

Les craintes exprimées par certains habitants sur les risques d'incivilité avec la construction de nouvelles résidences et de logements sociaux ne sont nullement fondées. Les conditions de ressources pour l'accès à un logement social permettent à une majorité de la population d'y prétendre. Il est hélas souvent fait référence aux « cités » des années 60-70 en ce qui concerne le logement social, forme d'urbanisme ayant créé effectivement des « ghettos » en zone urbaine. La mixité des typologies d'habitat, demandé par les textes réglementaires concourt à éviter ces phénomènes.

#### Conservation, création d'espaces verts et zone agricole

La commune de Thumeries a un environnement immédiat de qualité par des espaces naturels et agricoles. Tous les espaces remarquables sont préservés par un zonage N ou A qui interdit tout aménagement. La commune ne souhaite pas créer de petits espaces verts considérant que l'environnement immédiat de Thumeries et les cheminements piétons à compléter constituent des lieux de promenade et de jeux suffisants.

Le conseil départemental ainsi que des propriétaires de constructions dans les zonages A (agricole) ont demandé une modification du règlement afin de pouvoir réaliser, soit des équipements légers liés à l'observation de la faune et de la flore, soit réhabiliter et aménager leurs résidences.

L'article L.123-1-5-II du code de l'urbanisme permet d'introduire dans le règlement de la zone A la possibilité d'aménagements et d'extensions et, pour des bâtiments désignés, leur changement de destination. Ces dispositions peuvent être appliquée aux quelques constructions existantes et notamment répondre à la requête de M. Huart.

#### Sécurité, équipements et voiries

L'augmentation de population conduira à une augmentation du trafic automobile, notamment sur les voies principales de la commune constituées des routes départementales 954 (rues Jean Jaurès, Jules Guesde et Emile Zola) et 54 (rues Roger Salengro et Pasteur) mais aussi rue Joseph Béghin. Le gestionnaire des routes départementales n'a pas fait de réserves quant à la capacité de ses routes et demandé seulement des études des futurs accès sur ses voies. Le secteur de la rue Emile Zola au droit de l'école devra faire l'objet d'une attention particulière.

La mairie m'a fait savoir que les équipements scolaires sont suffisant pour accueillir une population nouvelle, des classes ayant été fermées récemment par manque d'élèves.

#### Lucie Aubrac

Comme il a été indiqué ci-avant les terrains à l'est et à l'ouest de la résidence étaient en terrain urbanisable au POS sous forme d'opérations d'ensemble, à plus ou moins long terme. La résidence était une première tranche de cet ensemble global et la configuration de la voirie montre bien une extension possible. Il est difficile de croire à l'ignorance de cet état, d'autant que lors des acquisitions le notaire a l'obligation d'informer sur la situation du terrain vis à vis des règles d'urbanisme.

Le PLU est un document de planification qui s'inscrit dans le temps. Sa mise en œuvre a vocation à être évaluée de façon périodique pour mesurer l'atteinte des objectifs du PADD et réorientée en fonction de ces résultats. Une programmation et un échéancier des

ouvertures à l'urbanisation figurent dans le dossier. La municipalité a revu cet échéancier à partir des observations des personnes publiques associées et les zones autour de la résidence Lucie Aubrac ne sont pas dans la première phase mais en seconde et troisième phase.

La densité de 25 logements à l'hectare comme l'indique la municipalité est la fourchette basse, imposée par l'Etat mais aussi par les schémas régionaux et locaux. Si cette densité apparaît comme forte, sa « traduction » sur le terrain peut prendre diverses formes en fonction de la typologie des constructions. A titre indicatif, d'après les données fournies par la mairie, la résidence Lucie Aubrac a une densité de 18 logements à l'hectare, espaces verts et voirie inclus (24 logements à l'hectare hors voirie et espaces verts). Cette résidence comprend des logements sociaux SRCJ.

### Les demandes particulières

Ces demandes sont pour la plupart très ponctuelles et limitées. Elles concernent souvent des parcelles de terrains constructibles au POS et qui ne le sont plus au PLU ou très partiellement empêchant les réalisations envisagées. Ces changements de zonage entre le POS et le PLU répondent aux objectifs d'arrêter le développement linéaire de l'urbanisation, la construction en fond de parcelles et la limitation de la consommation de terrains agricoles. Ainsi les limites de zonage suivent au plus près les zones bâties.

Si l'objectif d'éviter la consommation des terres agricoles est louable encore faut-il que le PLU permette l'exploitation par des agriculteurs des terrains situés en zone urbaine soustraits à l'urbanisation. Or certains terrains sont enclavés, c'est à dire inaccessibles aux engins agricoles ou difficilement cultivables avec les engins actuels en raison de leur forme, de leur dimension ou d'obstacles particuliers.

C'est ainsi le cas, souligné par M. Verhaeghe pour la partie extrême nord-ouest de la zone NAb2 du POS non reprise en 1AU « Lucie Aubrac ». Aujourd'hui cultivée, elle ne pourra plus l'être à la réalisation de cette zone car sans accès et de faible dimension. Je pense qu'elle aurait dû être incluse dans la zone 1AU et faire partie du plan d'ensemble.

Il en est de même pour les terrains de la rue Brossolette (parcelles 129 et 130 de Mme Ricq) coincés entre les constructions existantes le long de la rue et l'ensemble urbain situé au nord de ces parcelles. Ces parcelles sont intégrées dans un tissu urbain sur 3 de leurs côtés et ne m'apparaissent pas comme une extension urbaine en zone agricole, ceci d'autant plus que la rive sud de la rue Brossolette, sur le territoire de Mons-en-Pévèle, est bâtie et que plusieurs permis ont été autorisés à l'est de la parcelle 130. L'argumentaire développé par la mairie de ne pas densifier ce quartier en bordure de zone agricole et d'étroitesse de la voirie ne me convainc nullement. Cette petite zone mérite une étude particulière dans la mesure où elle ne peut être utilisée pour l'agriculture céréalière.

Pour certaines demandes de modifications de zonage, classées en zone agricole l'objectif de ne plus créer d'urbanisation linéaire se conçoit parfaitement.

- ▲ Les parcelles de M. Barron rue Jean Jaurès sont éloignées du centre de la commune et constitueraient une extension linéaire des 3 constructions anciennes actuelles.
- ▲ La parcelle de M. et Mme Durieux, certes située en limite d'urbanisation créerait un précédent d'extension urbaine sur la rue de la Pétrie, ce qui n'est pas souhaitable pour répondre aux objectifs du PADD.

- △ M. Boudeele, agriculteur installé sur la commune possède et cultive des terres à proximité immédiate de son exploitation. Ces terres étaient classées constructibles à terme au POS. Elles deviennent en zone agricole au PLU. Ce choix de la commune découle des objectifs du PADD, recentrant les zones d'extension de l'habitat autour du centre principal et limitant la consommation foncière par l'adoption d'une densité de constructions plus importante que par le passé. Ce choix laisse la possibilité d'extension de l'exploitation située en zone urbaine. Les terrains situés entre le collège et la résidence au sud ont certainement vocation au delà de la durée du PLU à une urbanisation.

Comme je l'ai déjà indiqué l'un des accès sur la rue Léo Lagrange de la future zone 2AU « habitat durable » posent des problèmes évoqués par MM. Brancque et Meynckens. La commune envisage une sortie sur la rue Joseph Béghin se qui permettrait d'éviter les inconvénients exposés. Un lien piéton et cyclisme peut alors être créé vers la rue Léo Lagrange.

Le hameau de l'Olizier a fait l'objet de plusieurs demandes.

L'aménageur SOAMCO de 4 lots au début de la rue de l'Olizier et l'un des acquéreurs M. Haudrechy ont fait remarquer une erreur quant au tracé de la limite constructible portée au plan de zonage qui n'est pas conforme à la déclaration préalable accordée. La commune a indiqué vouloir rectifier cette erreur matérielle lors de l'approbation du PLU.

Les époux Delbrayelle souhaite que la partie de leur parcelle située à l'arrière de leur habitation soit rendu constructible en modifiant la limite de zone et le règlement pour autoriser une construction. Leur parcelle est actuellement constructible au POS. La commune a souhaité et ceci à la demande de l'Etat, bloquer toute extension de l'urbanisation du hameau de l'Olizier, les objectifs étant de limiter la consommation foncière et l'urbanisation linéaire des lieux éloignés du centre. Ainsi, les dents creuses restantes (3 parcelles) constituent des ouvertures paysagères à préserver, toute construction d'habitation nouvelle est interdite et les extensions des bâtiments existants sont limitées à 30% supplémentaires de l'existant à l'approbation du POS.

Ce hameau a une continuité sur la commune de Mons en Pévèle.

Si les objectifs de limitation de l'urbanisation sont tout à fait acceptables leur traduction dans le PLU auraient pu avoir quelques souplesses pour éviter de créer un sentiment d'injustice pour des propriétaires. Si l'on excepte les dents creuses dont la préservation est intéressante, les possibilités de constructions restent de l'ordre de une ou deux habitations nouvelles en fond de parcelles sans empiéter sur l'espace agricole. Je ne sais pas comment cela peut être traduit dans le PLU en respectant l'objectif de ne pas accroître l'urbanisation mais je souhaite que cela soit étudié.

Pour M. Haudrechy qui souhaitait, au delà du problème de tracé de la limite constructible évoquée ci-dessus, connaître la possibilité de réaliser éventuellement une extension de son habitation après construction, la rédaction de l'article U2 du règlement peut entraîner une ambiguïté sauf à considérer qu'une construction autorisée par un permis mais non encore réalisée est une construction « existante ».

M Dainaut propriétaire en zone 1AU ne peut construire sa parcelle que dans le cadre d'un plan d'ensemble. Sa parcelle était auparavant en NAb2 et donc ouverte à l'urbanisation à terme et après révision partielle du POS. Le zonage au PLU ne change pas la destination de sa parcelle.

### 5-3-3 Conclusion générale

La contribution publique a été riche notamment de la part des personnes publiques associées pour améliorer et sécuriser le document d'urbanisme que la ville de Thumeries veut approuver. Le public a également apporté des observations très pertinentes sur certains aspects du dossier mis à l'enquête et demandé des ajustements ponctuels sur le zonage.

Le projet complété, par la réponse aux observations des personnes publiques associées, avec notamment une programmation et un échancier modifié de l'ouverture à l'urbanisation, par des réponses positives à des demandes particulières, répond aux enjeux nationaux de développement urbain et peut répondre aux besoins et enjeux de la ville de Thumeries.

### 5-4 : Avis du Commissaire enquêteur

Après étude du dossier proposé à l'enquête, découverte du territoire de la ville de Thumeries, entretiens avec la municipalité, analyse des observations apportées par les personnes publiques associées et le public sur ce projet et pris connaissance des réponses apportées par la commune,

#### **Le commissaire enquêteur donne l'avis suivant :**

Vu :

- ▲ Le code de l'Environnement et notamment ses articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-27 relatifs aux enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
- Le code de l'urbanisme, articles L.123-1 à L.123-20 et R.123-1 à R. 123-19 relatifs aux plans locaux d'urbanisme et L.300-2 relatif à l'aménagement foncier,
- La décision n° E15000065/59 du 1<sup>er</sup> avril 2015 de la présidente du tribunal administratif désignant le commissaire enquêteur et son suppléant,
- Délibération n° 03.10.42 du 8 avril 2010 du conseil municipal prescrivant la révision du POS en PLU,
- Délibération n° 03.12.14 du 20 juin 2012 du conseil municipal prenant acte du débat sur le projet d'aménagement et de développement durable de la commune,
- Délibération n° 06.14.42 du 21 novembre 2014 du conseil municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme,
- L'arrêté du maire de Thumeries n°2015-206 du 17 avril 2015 prescrivant et fixant les modalités de l'enquête publique,
- Compte rendu, avec une annexe synthèse, de la commission d'urbanisme du 8 avril 2015 traitant les observations formulées par les personnes publiques associées et définissant les modifications à apporter au projet de PLU lors de son approbation,
- Les pièces du dossier soumis à l'enquête.
- Le recueil des avis des personnes publiques associées portés à la connaissance du public durant la période de l'enquête,
- Le déroulement de l'enquête publique qui s'est déroulée du 6 mai 2015 au 6 juin

2015,

- Les observations du public collectées au cours de l'enquête mentionnée dans le rapport et les réponses apportées par le maître d'ouvrage.

Attendu que :

- Le dossier soumis à la consultation publique est composé des éléments demandés par la réglementation en vigueur,
- L'enquête publique s'est déroulée sans difficultés, conformément à l'arrêté de monsieur le maire de Thumeries la prescrivant,
- Que le public a été informé de l'enquête et a pu prendre connaissance du dossier et exprimer ses observations dans de bonnes conditions,

Considérant que :

- △ Le PLU est établi pour une période allant jusque 2025,
- △ Le dossier présente une bonne cohérence entre ses diverses parties : le rapport de présentation avec son diagnostic, la définition des enjeux et des besoins, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) donnant les objectifs arrêtés par la commune, le plan de zonage et le règlement qui sont la mise en œuvre de ces objectifs,
- △ Les objectifs du PADD sont conformes aux grandes orientations des politiques publiques nationales,
- L'armature urbaine définie par le PLU avec le renforcement de la centralité, l'arrêt de l'urbanisation linéaire et de l'étalement urbain, le désenclavement des nombreuses résidences, apparaît clairement et de façon volontaire dans le projet de PLU,
- Les observations des personnes publiques associées ont été nombreuses et bien documentées et ont permis à la commune de proposer des améliorations sensibles de son projet,
- La municipalité s'est engagée à prendre en compte les évolutions proposées par la commission d'urbanisme à la suite des observations des personnes publiques associées,
- La nouvelle programmation des zones d'urbanisation en 3 tranches permet de répondre en grande partie aux remarques concernant la consommation foncière et rendra plus aisé la mise en compatibilité du PLU avec le futur SCOT,
- Le projet de PLU réduit très fortement les zones urbanisables à terme prévues au POS et rend non constructibles de petites zones urbaines du POS actuel,
- Le souci majeur de limiter la consommation foncière conduit parfois, en limite de zone urbaine, à laisser des parcelles dont l'accès ou la forme rendent difficile leur exploitation,
- Des ajustements de limite de zone urbaine sont à étudier avant approbation du PLU,

Le commissaire enquêteur estime que le projet de PLU, complété par les propositions de la municipalité intégrées au dossier mis à l'enquête publique et les quelques ajustements recommandés peut être adopté par le conseil municipal.

En conséquence il est donné :

## Avis favorable

### au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) venant en révision du Plan d'Occupation des Sols (POS)

#### assorti de réserves et recommandations

##### Réserves :

Prendre en compte l'intégralité des propositions faites par la commission d'urbanisme aux observations des personnes publiques associées et intégrées au dossier d'enquête à savoir :

- ▲ insérer au PADD l'objectif de modération de la consommation foncière,
- ▲ rectifier la programmation du développement urbain par le nouvel échancier d'ouverture à l'urbanisation proposé avec en première tranche les secteurs « Téréos » (25 logts/ha et 50% de LLS) et une partie de « Marnelle » (25 logts/ha et 25% de LLS) ; seconde tranche « Zola » (25 logts/ha et 35% de LLS) et « habitat durable (30 logts/ha et 30% de LLS) ; dernière tranche « Lucie Aubrac » (25%logts/ha et 35% de LLS) et suite « Marnelle » (25 logts/ha et 25% de LLS)
- ▲ insérer les traductions réglementaires du PPRi Wahagnies-Ostricourt et du PPRT Titanobel et modifier le règlement pour une meilleure prise en compte du risque de débordement de la Marque et du ruisseau de Thumeries,
- ▲ conditionner l'ouverture de l'urbanisation à l'examen précis des possibilités de la station d'épuration,
- ▲ autoriser les extensions limitées des bâtiments en zone N et A et permettre de façon plus explicite les constructions et aménagements environnementaux demandés par le conseil départemental en zone N et NI,
- ▲ adapter le zonage EBC à la réalité du terrain,
- ▲ rectifier les divers documents du PLU des erreurs matérielles ou oublis signalés dans les avis de l'Etat, du conseil départemental et du conseil régional,

##### Recommandations :

- ▲ Etudier la possibilité d'augmenter la densité de constructions sur la zone « Téréos »
- ▲ Etudier une modification des limites de la zone urbaine pour permettre :
  - des possibilités de constructions limitées concernant les parcelles 129 et 130 rue Brossolette
  - rue de l'Olizier, la réalisation de la déclaration préalable autorisée et la construction limitée à une paire d'habitations nouvelles,
- ▲ répondre aux manques avérés en matière de défense incendie,

Fait à Lille le 24 juin 2015  
Le commissaire enquêteur

  
Jean-Daniel Vazelle