

## DEPARTEMENT DU NORD

# Thumeries



<b>CONCLUSIONS et AVIS</b>  Du commissaire enquêteur	<b>Décision Du Président du Tribunal Administratif de Lille E19000097/59 du 24/06/2019</b>  <b>Arrêté n° 2019-146 de Monsieur le Maire de la Commune de Thumeries en date du 25/07//2019</b>
<b>Objet : PLU</b>	<b>Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) De la commune de THUMERIES (59239)</b>
<b>Commissaire enquêteur :</b>	Patrice DURETZ

<b>SOMMAIRE /</b>	<b>I / Cadre général de l'enquête</b>	Page 2
	<b>II / Déroulement de la procédure</b>	Page 2
	<b>III/ Conclusions</b>	Page 3
	<b>IV/ Avis</b>	Page 5

## **I / CADRE GENERAL DE L'ENQUETE**

La commune de Thumeries compte 3942 habitants (source INSEE 2015) et présente actuellement 9 % de logements sociaux sur l'ensemble de son territoire. Elle n'a donc pas encore atteint l'objectif fixé par la loi SRU qui est de 20 %.

La commune doit donc poursuivre son effort de réalisation de ces logements sociaux. C'est pourquoi le conseil municipal de la ville de Thumeries, dans sa délibération du 03 octobre 2018 a décidé de lancer, conformément aux dispositions prévues par les codes de l'environnement et de l'urbanisme, une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme.

Cette modification porte sur :

- 1- La création de deux secteurs dédiés à un programme de logements, en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.
- 2- La création de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les sites concernés.

La création de ces 2 secteurs n'a aucune incidence sur le règlement du PLU. Par contre le zonage sera modifié afin de les identifier et de leur donner une force contraignante.

Les 2 OAP créées sur ces 2 sites viennent compléter les OAP définies lors de l'approbation du PLU du 16 septembre 2015.

Pour la commune de Thumeries ces OAP permettent d'imposer une densité maximale sur les opérations de constructions de 20 à 25 logements à l'hectare, et de déterminer un pourcentage minimal de 25% de logements sociaux à respecter, mais aussi de prévoir des principes d'aménagement en termes d'accès et d'intégration paysagère.

Le projet de modification a été notifié, avant l'ouverture de l'enquête et conformément à la réglementation, aux Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi qu'à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE). En retour, aucun avis défavorable n'a été émis.

## **II / DEROULEMENT DE LA PROCEDURE**

La décision n° E19000097/59 en date du 24 juin 2019, de Monsieur le président du Tribunal Administratif de Lille, désigne Patrice DURETZ en qualité de commissaire enquêteur. Cette décision a été reprise par l'arrêté n° 2019-146 du 25 juillet 2019 de Monsieur le Maire de la commune de Thumeries prescrivant la nature et les modalités de l'enquête publique.

L'enquête s'est déroulée du 02 septembre 2019 à 13h30 au 04 octobre 2019 à 17h30, dates incluses, soit sur une période de 33 jours consécutifs, conformément à la réglementation en vigueur et a eu pour siège la mairie de Thumeries. L'accès au dossier et au registre d'enquête a été possible aux dates et heures d'ouverture de la mairie durant toute cette période.

Un registre dématérialisé a également été ouvert pendant la période de l'enquête, aux mêmes dates et heures.

Par ailleurs le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public, en salle des associations (bâtiment annexe de la mairie), dans les créneaux suivants :

- Le lundi 02 septembre 2019 de 13h30 à 17h30
- Le mardi 17 septembre 2019 de 9h00 à 12h00
- Le vendredi 04 octobre 2019 de 13h30 à 17h30

L'enquête a été clôturée le vendredi 04 octobre 2019 à 17h30 à l'issue de la dernière permanence par le commissaire enquêteur. Elle n'a pas posé de problème particulier. Il apparaît que le projet à l'origine de la présente procédure n'a créé aucune polémique et n'a pas mobilisé l'opinion.

### **III / CONCLUSIONS**

#### **III-1 CONCLUSION PARTIELLE RELATIVE A L'ETUDE DU DOSSIER**

L'étude du dossier d'enquête, disponible avant le début de la contribution publique, la réunion et les échanges avec la mairie de Thumeries, la visite des sites, l'absence d'avis défavorable de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, me permettent de tirer les conclusions suivantes :

- Les orientations des documents sont compatibles avec les documents supra communaux.
- Le dossier montre une maîtrise des différents points de la modification du PLU.
- Les évolutions n'ont pas d'impact négatif sur l'environnement ni d'incidences sur les sites Natura 2000
- Les documents de zonage sont clairs et n'appellent pas de commentaires particuliers.

En résumé on peut conclure que le projet de modification du PLU présenté fait bien face aux obligations réglementaires, et qu'il constitue, compte tenu des éléments cités, une évolution favorable pour la commune de Thumeries.

#### **III-2 CONCLUSION PARTIELLE RELATIVE A LA CONCERTATION**

La notification aux PPA a été faite (en amont de l'enquête) par un courrier de la commune en date du 04 juin 2019. La concertation a été conduite conformément à la réglementation, elle a été large et n'a reçu en retour aucune observation défavorable.

#### **III-3 CONCLUSION PARTIELLE RELATIVE A LA CONTRIBUTION PUBLIQUE**

Le public s'est peu manifesté auprès du commissaire enquêteur. Deux des trois observations recueillies ne concernent pas le sujet objet de la modification de PLU,

La troisième vient des enfants de la propriétaire des parcelles du site des rues Coget et Bois de l'Offlarde qui émettent les remarques sur :

- les 25 % dédiés aux logements sociaux qu'ils jugent trop excessif,
- sur l'intérêt de l'accès piéton du site qui empêche un accès motorisé traversant qui a amené la réponse de la commune :

*« La rue du bois de l'Offlarde est particulièrement étroite. Ainsi, la commune ne souhaite pas augmenter la circulation automobile sur ce secteur. L'accès au carrefour Pasteur et Salengro est déjà délicat. Néanmoins, le maintien de la connexion douce existante permet d'assurer un bouclage piétonnier du site. »*

*« La desserte pour les véhicules de secours sera réalisée via la rue Coget. Le règlement du PLU exige une voirie suffisamment dimensionnée, et le SDIS sera consulté au moment du permis d'aménager ».*

- sur la non prise en compte de la parcelle 296, ce qui dévalorise le terrain englobant les parcelles 296 + 297, et qui devrait être incluse dans le projet pour permettre des constructions de logements sociaux plus importants.

*« La parcelle 296 est classée en zone U. Elle pourra donc être incluse dans l'aménagement si besoin, même si elle n'est pas comprise dans le périmètre de l'OAP ».*

Concernant le registre dématérialisé ; une faible mobilisation du public a été constatée, des consultations et téléchargements ont été effectués, mais 1 seule observation émise par le cabinet Drouot, conseil de la société Téreos, entreprise sucrière située sur la commune de Thumeries qui fait remarquer que pour les OAP du PLU approuvées le 16 septembre 2015, la commune a prévu un phasage dans le temps concernant l'aménagement des différents sites identifiés. Ce phasage est opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme, ce qui empêche en principe l'urbanisation des sites des OAP complémentaires du projet avant celle des sites des autres OAP. Cette observation a fait l'objet de la réponse du pétitionnaire :

*« Aucun phasage n'est prévu pour l'aménagement des deux sites concernés par la modification du PLU. Pour éviter toute ambiguïté, nous proposons de rajouter dans le document OAP complémentaires qui sera approuvé, que ces deux sites ne sont concernés par aucun phasage.*

*Aucune obligation légale ne contraint à phaser les opérations. Les deux zones pourront donc être aménagées immédiatement si les propriétaires le désirent, ce qui permettra de réaliser du logement social qui manque dans la commune.*

Les réponses complètes de la commune de Thumeries sont annexées au rapport d'enquête.

### **III-4 CONCLUSION GENERALE**

J'estime que ce projet de modification est cohérent, maîtrisé, qu'il n'a pas d'impact sur l'environnement et n'entraîne pas d'atteinte à l'économie général du plan.

La densité maximale de 20 à 25 logements à l'hectare permet de garantir une harmonie des nouvelles opérations avec l'environnement immédiat.

Le projet va dans le sens de la loi SRU, même si des efforts seront encore à faire, une mixité sociale est recherchée avec un rééquilibrage vers les logements locatifs sociaux.

L'étude que j'ai faite du dossier, la concertation et la contribution des différents publics ne sont pas de nature à faire évoluer les dispositions du projet de modification du PLU.

## **IV / AVIS**

### **Pour les motifs suivants**

#### **Vu**

- Le code général des collectivités territoriales.
- Le code de l'urbanisme, notamment les articles L151-6 à L151-8, L151-15 et L153-31 à L153-45.
- Le code de l'environnement, notamment les articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-46.
- La loi SRU (relative à la solidarité et au renouvellement urbain), notamment l'article 55.
- La délibération du 03 octobre 2018 du conseil municipal qui décide le lancement d'une procédure de modification du PLU de la commune de Thumeries.
- La décision du 24 juin 2019 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille désignant monsieur Patrice Duretz en tant que commissaire enquêteur.
- L'arrêté n°2019-146 de Monsieur le Maire de la commune de Thumeries en date du 25/07/2018, définissant les modalités d'exécution de l'enquête publique.

#### **Attendu**

- que les éléments fournis par le pétitionnaire sont conformes à la réglementation en vigueur dans la période de l'enquête publique,
- que les dispositions relatives au projet de modifier le PLU de la commune de Thumeries ne s'opposent pas à une réglementation de niveau supérieur,
- que les différents moyens nécessaires de publicité de l'enquête publique par publication et affichage, ont bien été mis en œuvre,
- que le concours apporté par la mairie au commissaire enquêteur dans ses différentes recherches nécessaires à l'argumentation de son avis a été satisfaisant,
- que l'enquête publique s'est déroulée sans difficultés, conformément aux dispositions de l'arrêté la prescrivant,

#### **Considérant**

- que les impacts sur l'environnement ont été pris en compte,
- que le projet présenté au public n'a pas fait l'objet de remarques défavorables des services de l'état et organismes auxquels il a été notifié,
- que le public appelé à émettre son avis, a présenté 2 observations prises en compte par le pétitionnaire,
- les conclusions développées ci-dessus,

**J'émet**

**UN AVIS FAVORABLE** à la modification du PLU de la commune de Thumeries, dans le cadre du projet proposé dans les documents constituant le dossier d'enquête soumis à la consultation publique.

**Cet avis comporte une recommandation qui va dans le sens des observations émises.**

**-Rajouter dans le document des OAP complémentaires que les opérations prévues pourront intervenir avant la réalisation des OAP d'origine approuvées en 2015 et donc que les sites ne sont concernés par aucun phasage.**

**Le 29 octobre 2019**

**Patrice DURETZ**

Commissaire enquêteur

