
Modification simplifiée Plan Local d'Urbanisme THUMERIES

Notice explicative

Modification simplifiée approuvée le :	27/09/2021
---	------------

SAS UrbYcom
Aménagement & Urbanisme

85 Espace Neptune
Rue de la Calypso
62110 HENIN-BEAUMONT

Tel. 03 62 07 80 00
Fax. 03 62 07 80 01
Mail. contact@urbycom.fr

Sommaire

Sommaire	2
I. Introduction : la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme	3
II. Situation géographique et administrative de la commune.....	5
1. Contexte général	5
2. Documents supra-communaux	6
III. Objet de la modification et changements apportés sur les pièces du PLU	7
1. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation	8
a. Modifications des objectifs de production de logements locatifs sociaux	8
i. Site entre la rue Zola et la rue Lebas	8
ii. Site entre les rues Gambetta, Coget et Offlarde	10
iii. Site entre l'avenue de l'entrepôt et la rue Béghin	11
iv. Site entre la rue Béghin et la rue des talus.....	12
v. Site entre la rue Coget et Béghin-Tereos	13
b. Synthèse de évolutions en termes d'objectif de production de logements locatifs sociaux.....	13
c. Modification de l'échéancier prévu dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation	14
2. Modification du Plan de zonage.....	15
IV. Absence d'atteinte aux Orientations Générales du Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD)	16
V. Compatibilité avec le SCOT de Lille Métropole	17
VI. Impact sur l'environnement.....	17

I. Introduction : la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Les procédures d'évolution du PLU ont été profondément remaniées par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012¹, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2013, avec un régime transitoire. Il existe une grande diversité de procédures pour faire évoluer un PLU. Quatre procédures sont aujourd'hui envisageables : la révision générale, la révision allégée (avec examen conjoint du projet par les différents acteurs), la modification, ou la modification simplifiée (sans enquête publique).

Selon l'article L.153-41 du code de l'Urbanisme, le projet de modification sera soumis à enquête publique dans l'un des cas suivants :

- Une majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Une diminution des possibilités de construire ;
- Une réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

L'article L.153-45 du code de l'Urbanisme continue en énonçant :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».

En l'espèce, la procédure d'évolution du PLU vise à augmenter le pourcentage de logements sociaux et à modifier le phasage pour certaines opérations d'aménagement sur la commune, afin d'atteindre les quotas exigés par la législation.

La procédure correspondante est donc **la modification simplifiée, sans enquête publique**, les modifications visées n'entrant pas dans les cas évoqués ci-dessus.

Par ailleurs, cette évolution du PLU ne porte pas atteinte aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et ne correspond pas aux cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31².

Le déroulement de la procédure de modification simplifiée est détaillé aux articles L.153-45 et suivants du code de l'Urbanisme.

La procédure fait l'objet d'une consultation du public. L'organisation de cette dernière est évoquée à l'article L.153-47 du code de l'Urbanisme :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public

¹ Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme

² Article L.153-31 du code de l'Urbanisme : Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. »

Le dossier de modification simplifiée comprend :

- **La notice explicative de la modification simplifiée.** Selon l'article R.151-5 du code de l'Urbanisme « *Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est : 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L.153-31 ; 2° Modifié ; 3° Mis en compatibilité. » ;*
- **Les pièces du PLU modifiées, en l'espèce : les orientations d'aménagement et de programmation et le plan de zonage.**

II. Situation géographique et administrative de la commune

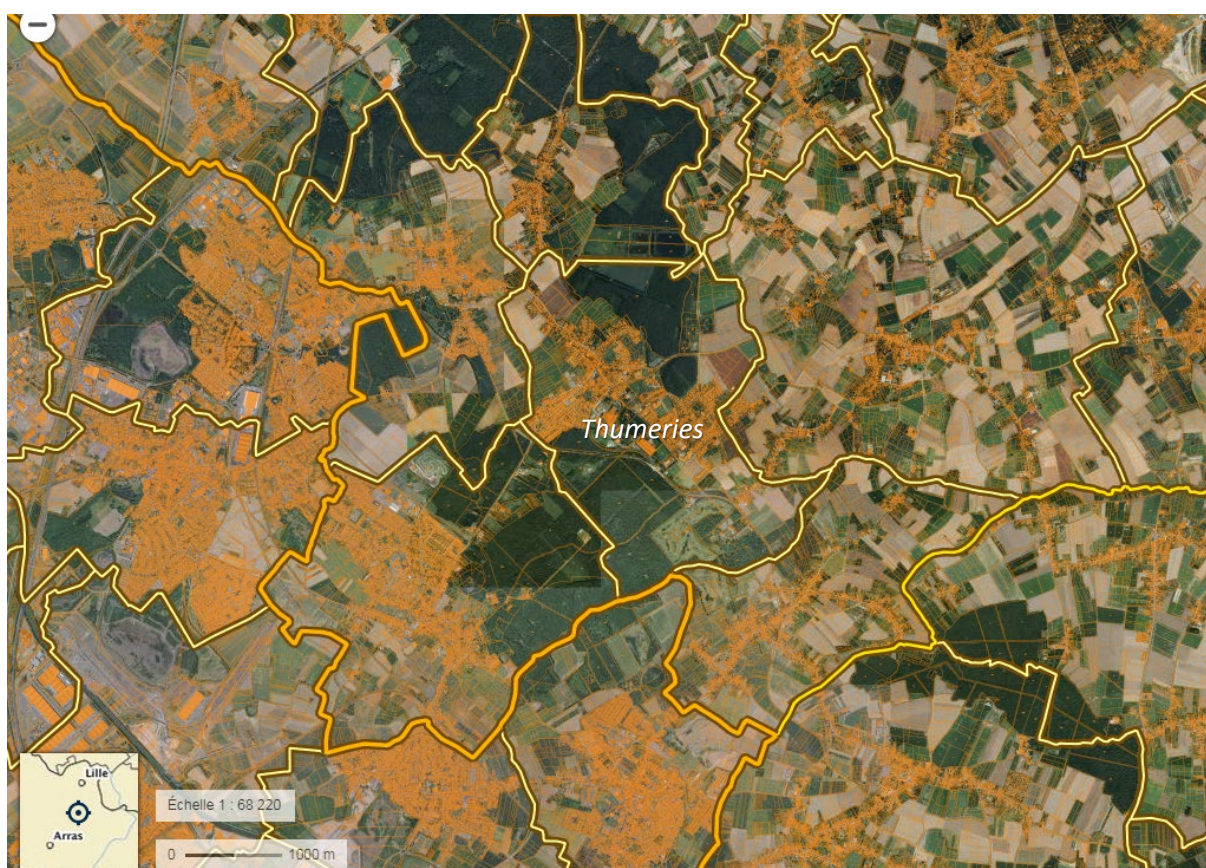
1. *Contexte général*

Thumeries se situe dans le département du Nord. Les communes limitrophes sont Wahagnies, La Neuville, Attiches, Mons-en-Pévèle, Moncheaux et Ostricourt.

La commune dispose d'un territoire d'une superficie de 7,03 km², pour une population totale de 3 893 habitants en 2018. La densité y est de 554 habitants par km².

Elle est rattachée administrativement à l'arrondissement de Lille et au canton de Templeuve.

La commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale, la Communauté de Commune Pévèle-Carembault, qui regroupe 38 communes pour une population de 94 663 habitants (en 2016).



2. Documents supra-communaux

Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles avec les orientations de documents, lois qui ont une portée juridique supérieure. La hiérarchie des normes pour les PLU est définie par l'article 13 de la loi portant engagement national pour l'environnement et les articles du code de l'urbanisme.

Deux types de relations entre les documents de planification :

- La **compatibilité** n'est pas définie précisément dans les textes de loi. Il s'agit d'une obligation de non-contrariété : un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

- La **prise en compte**, est une obligation de ne pas ignorer.

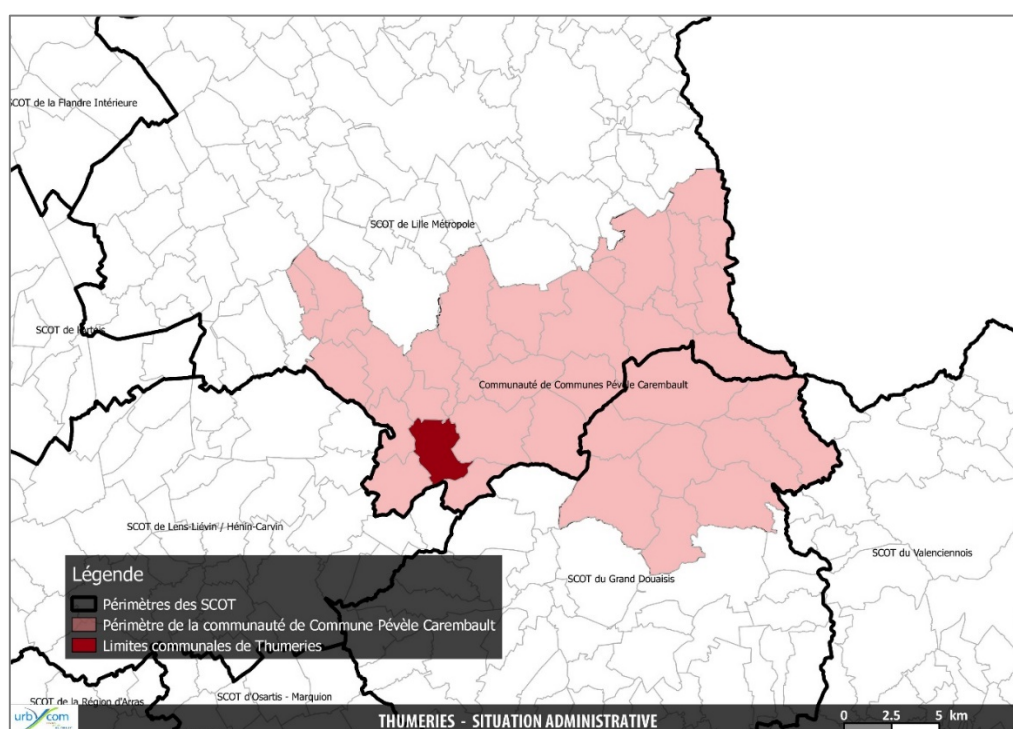
Remarque : La prise en compte, ou en considération, des autres documents d'urbanisme ou relatifs à l'environnement, est une exigence moins forte que l'observation d'un rapport de compatibilité. Il s'agit de faire en sorte que les objectifs énoncés dans le PADD et traduits sous forme prescriptive dans les orientations d'aménagement soient établis en toute connaissance des finalités propres à ces documents.

Les documents supra-communaux concernant la commune de Thumeries :

Mise en compatibilité du PLU avec :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Lille Métropole ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Artois Picardie ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marque Deûle.

Thumeries dans le périmètre du SCoT de Lille Métropole



III. Objet de la modification et changements apportés sur les pièces du PLU

Actuellement la commune n'a pas encore atteint l'objectif fixé par la loi SRU qui est de 20% de logements locatifs sociaux (LLS). A ce titre, un constat de carence a été prononcé par arrêté préfectoral pour la période triennale 2017-2019, en dépit des efforts fournis par la commune jusqu'alors.

Un objectif de 56 logements sociaux avait été fixé sur la période 2017-2019, en application de l'article L.302-8 du code de la Construction et de l'Habitation. En application de ce même article, le nombre d'agrément ou de conventionnement de logements sociaux de la commune de Thumeries pour la période 2017-2019 devait comporter 20% au plus de l'objectif global de réalisation précité en PLS ou assimilés, et 30% au moins de ce même minimum en PLAI ou assimilés.

Le bilan triennal 2017-2019 fait état d'une réalisation globale de 27 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 48,21%.

Quelques opérations en cours sur le territoire communal permettront de réaliser des logements locatifs sociaux :

- 19 logements sociaux au niveau de la résidence d'Ormesson phase 2 (permis de construire délivré).
- Marnelle 2 : deux logements sociaux à réaliser,
- Rue Pierre Brossolette : trois logements sociaux à réaliser.

Il est souligné dans l'arrêté préfectoral que la modification du PLU approuvée en 2019 pour renforcer les objectifs de constructions de LLS est insuffisante. Cette dernière visait à introduire deux nouveaux projets d'aménagement, avec la réalisation d'au moins 25% de LLS imposée.

Ainsi, une nouvelle modification est proposée pour renforcer les objectifs de mixité sociale sur la commune sur trois sites, et imposer ainsi la réalisation d'au moins 50% de LLS :

- **Le site entre la rue Zola et la rue Lebas, qui prévoyait jusqu'alors au moins 35% de logements locatifs sociaux à réaliser.**
- **Le site situé entre les rues Gambetta, Coget et Offlarde, qui prévoyait la création d'au moins 25% de logements locatifs sociaux.**
- **Le site situé entre l'avenue de l'entrepôt et la rue Béghin, qui prévoyait au moins 25% de logements locatifs sociaux.**

Si les objectifs de production de LLS ont été renforcés, ils ne sont jamais imposés sur la totalité de chaque site, l'objectif étant d'avoir des opérations mixtes, avec diverses typologies de logements (lots libres, accession à la propriété, LLS...).

Sur ces 3 sites, il est précisé que parmi les 50% de LLS, au moins 30% de PLAI et 20% de PLS devront être prévus.

Les logements PLAI, financés par le prêt locatif aidé d'intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité, et les logements PLS sont financés par le prêt locatif social et sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM mais ne disposant pas de revenus pour se loger dans le privé.

Cette obligation de réaliser au moins 30% de PLAI et 20% de PLS est étendue à l'ensemble des sites imposant la réalisation d'au moins 50% de LLS :

- Site entre la rue Béghin et la rue des talus,
- Site entre la rue Coget et Béghin-Tereos.

1. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Lors de la procédure d'évolution précédente, des OAP complémentaires à celle du PLU approuvé en 2015 avaient été créés. Il est proposé dans la présente modification simplifiée de fusionner les deux documents pour en simplifier la lecture.

a. Modifications des objectifs de production de logements locatifs sociaux

Comme évoqué ci-dessus, les objectifs de production de LLS sont renforcés sur trois sites.

i. Site entre la rue Zola et la rue Lebas

L'objectif de production est augmenté de 35 à 50%, soit entre 16 et 20 LLS à réaliser a minima, au lieu de 11 et 14. Il est également mentionné dans l'OAP qu'un béguinage pour personnes âgées doit être réalisé sur le site. Il est également précisé que sur ce pourcentage, au moins 30% de PLAI et 20% de PLS devront être réalisés.

OAP avant modification



OAP après modification



ii. Site entre les rues Gambetta, Coget et Offlarde

Il est proposé d'augmenter l'objectif de 25 à 50%, soit entre 8 et 11 LLS, contre 4 et 5 dans le projet précédent. De même que pour le site précédent, au moins 30% de PLAI et 20% de PLS devront être réalisés sur le site.

OAP avant modification



OAP après modification



iii. Site entre l'avenue de l'entrepôt et la rue Béghin

L'objectif est également augmenté comme pour le site précédent, de 25% à 50%. Ainsi, entre 17 et 22 logements locatifs sociaux devront être réalisés sur le site a minima, contre 9 et 11 dans le projet précédent. De même, au moins 30% de PLAI et 20% de PLS devront être réalisés sur le site.

OAP avant modification



OAP après modification



iv. Site entre la rue Béghin et la rue des talus

50% de LLS étaient déjà imposés sur le site, la répartition est simplement précisée, avec au 30% de PLAI et 20% de PLS.



v. Site entre la rue Coget et Béghin-Tereos

De même que pour le site ci-dessus, il était déjà prévu au moins 50% de LLS sur la zone. La répartition est juste précisée.



b. Synthèse de évolutions en termes d'objectif de production de logements locatifs sociaux

Site	Objectifs dans la version antérieure	Objectifs modifiés
Entre la rue Zola et la rue Lebas	35% soit entre 11 et 14 LLS	50% soit entre 16 et 20 LLS
Entre les rue Gambetta, Coget et Offlarde	25% soit entre 4 et 5 LLS	50% soit entre 8 et 11 LLS
Entre l'avenue de l'entrepôt et la rue Béghin	25% soit entre 9 et 11 LLS	50% soit entre 17 et 22 LLS
Total des objectifs de production	Entre 24 et 30 LLS	Entre 41 et 53 LLS.

c. Modification de l'échéancier prévu dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Afin de faciliter la production de logements sociaux, il est proposé d'inclure le site situé entre la rue Lebas et la rue Zola. Il est précisé également que les sites non mentionnés ne font l'objet d'aucun phasage, et peuvent être urbanisés à tout moment.

Phasage avant modification :

Phasage des zones à aménager sur l'ensemble de la commune :

Un phasage de l'aménagement des zones de développement est prévu. Il conviendra de respecter ceci :

1^{ère} phase : aménagement du site situé entre la rue Coget et Béghin – Tereos et de l'entrée de zone du site situé entre la résidence de la Marnelle et le cimetière (phase 1 de l'opération dite de la Marnelle) : site TEREOS et première phase du site MARNELLE.

2^{ème} phase : aménagement des parcelles situées entre la rue Zola et la rue Lebas et des parcelles situées entre la rue Béghin et la rue des talus : Site ZOLA et site HABITAT DURABLE.

3^{ème} phase : aménagement des parcelles situées entre la rue Zola et la Cité du Maroc et du site de la Marnelle (phase 2) : site AUBRAC et deuxième phase du site MARNELLE ; En revanche, il n'y a pas d'échéancier prévu pour le site rue du P. Brossolette. Les opérations prévues en phase 2 ou 3 ne peuvent être commencées uniquement lorsque 80% des zones prévues dans la phase précédente sont aménagées. En outre, une étude de circulation devra être réalisée sur toutes les zones d'urbanisation qui débouchent sur une route départementale.

De surcroît, une étude démographique, mais également sur la capacité des écoles et de la station d'épuration devra être effectuée avant l'aménagement du site d'Habitat Durable et l'ouverture à l'urbanisation de la phase 3.

En outre, une concertation publique sera organisée au moment de la révision du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation du quartier d'habitat durable et les sites de la phase 3.

Phasage après modification :

Un phasage de l'aménagement de trois zones de développement est prévu. Il conviendra de respecter ceci :

1^{ière} phase : aménagement du site situé entre la rue Coget et Béghin – Tereos et de l'entrée de zone du site situé entre la résidence de la Marnelle et le cimetière (phase 1 de l'opération dite de la Marnelle) : site TEREOS et première phase du site MARNELLE. **Aménagement des parcelles situées entre la rue Zola et la rue Lebas : Site ZOLA.**

2^{ième} phase : Aménagement des parcelles situées entre la rue Béghin et la rue des talus : site HABITAT DURABLE.

3^{ième} phase : aménagement des parcelles situées entre la rue Zola et la Cité du Maroc et du site de la Marnelle (phase 2) : site AUBRAC et deuxième phase du site MARNELLE ;

En revanche, il n'y a pas d'échéancier prévu pour les autres sites, qui peuvent être aménagés à tout moment.

Les opérations prévues en phase 2 ou 3 ne peuvent être commencées uniquement lorsque 80% des zones prévues dans la phase précédente sont aménagées. En outre, une étude de circulation devra être réalisée sur toutes les zones d'urbanisation qui débouchent sur une route départementale.

De surcroît, une étude démographique, mais également sur la capacité des écoles et de la station d'épuration devra être effectuée avant l'aménagement du site d'Habitat Durable et l'ouverture à l'urbanisation de la phase 3.

En outre, une concertation publique sera organisée au moment de la révision du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation du quartier d'habitat durable et les sites de la phase 3.

2. Modification du Plan de zonage

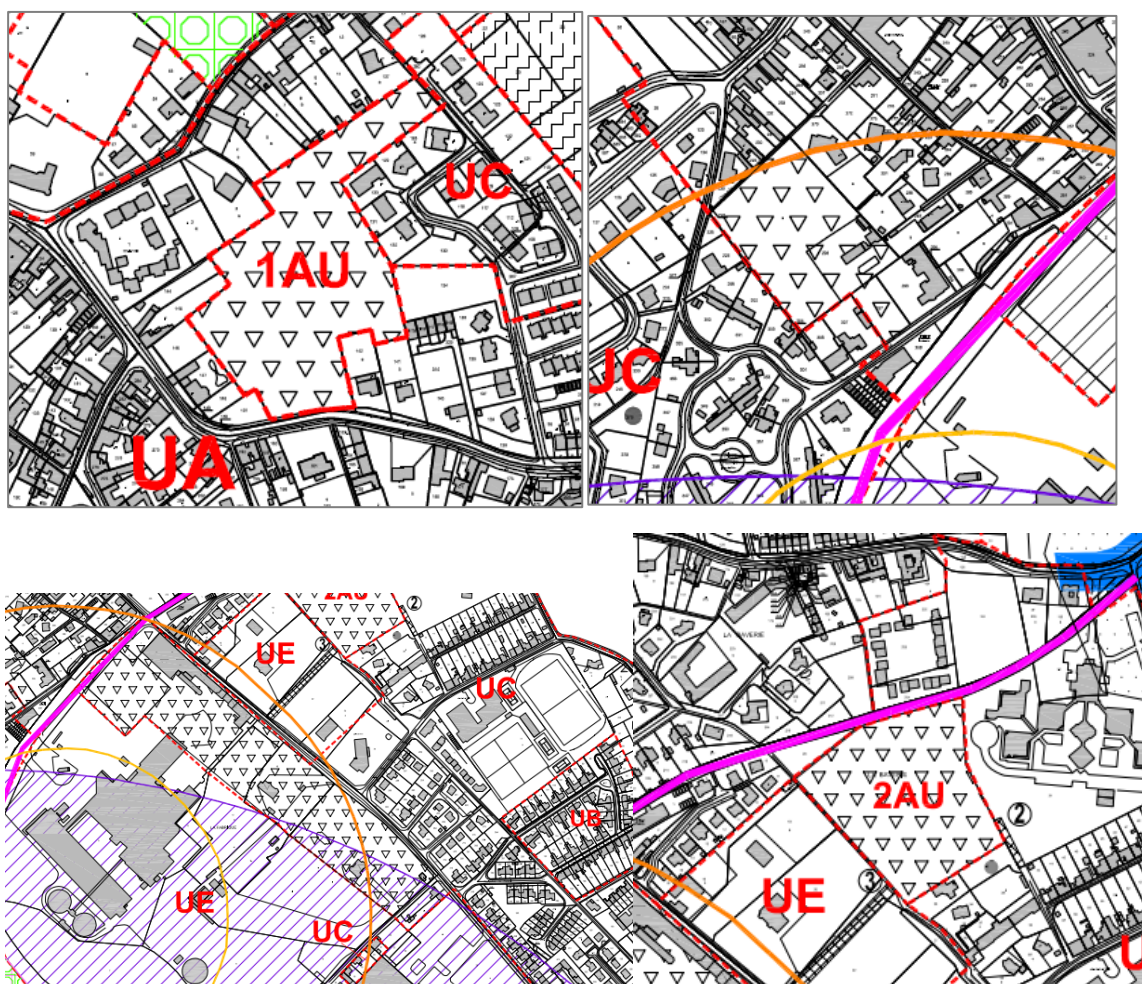
En application de l'article L. 151-15 du code de l'Urbanisme, « le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

En ce sens, les objectifs de mixité sociale ont été identifiés sur le plan de zonage du PLU. Ils sont modifiés pour tenir compte des évolutions souhaitées.

Une légende a été ajoutée en ce sens, elle remplace la légende qui imposait juste au moins 50% de LLS.



Le programme de logements devra comprendre au moins 50 % de logements locatifs sociaux dont au moins 30 % de PLAI et 20 % de PLS



IV. Absence d'atteinte aux Orientations Générales du Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD)

La modification envisagée du PLU n'entraîne pas d'atteinte à l'économie générale du plan. Les modifications prévues visent en effet à renforcer la mixité sociale sur le territoire, sans modifier l'essence du projet. Le PADD du PLU approuvé en 2015 prévoyait d'ores et déjà le renforcement de la mixité sociale : « **la commune est soumise depuis quelques années à la loi SRU, et doit rattraper son retard en matière de logements sociaux. Une mixité sociale sera donc recherchée, avec un rééquilibrage vers les logements locatifs sociaux, très peu présents à Thumeries** ». La présente procédure permet donc de renforcer cet axe.

L'atteinte à l'économie générale du plan est une notion qui a été définie comme telle : « *un plan d'occupation des sols est un parti d'urbanisme, c'est-à-dire un ensemble de choix d'urbanisme qui ont leur cohérence. Il faut bien voir que les différents choix à faire pour l'élaboration d'un plan d'occupation des sols n'ont pas tous la même importance, et même, en réalité, des choix importants, il n'y en a qu'un nombre limité. Dans ces conditions, lorsqu'est remis en cause une des options d'urbanisme et que cette remise en cause a une incidence, même limitée, sur l'ensemble du plan, on peut dire qu'il y a modification de l'économie générale du plan* ». ³

Les notions d'atteinte à l'économie générale du plan et de d'atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables sont similaires. D'ailleurs, le juge administratif continue d'employer cette notion⁴. L'idée est de ne pas contrarier le « parti d'urbanisme » pris lors de l'élaboration du PLU.

L'atteinte à l'économie générale du plan peut être définie comme la remise en cause d'une option fondamentale du parti d'urbanisme ayant une incidence sur la vision d'ensemble qu'effectue le plan. Pour déterminer cette atteinte, la jurisprudence retenait deux principaux critères : l'importance de la zone touchée par rapport à l'ensemble du territoire couvert par le plan d'occupation des sols et l'importance et la nature des modifications introduites dans cette zone. Par exemple, le changement d'affectation de certains secteurs, avec redéfinition d'une zone d'aménagement concerté et la création de deux nouvelles ZAC est considéré comme une atteinte à l'économie générale du plan⁵. De même, une modification susceptible d'entraver l'activité agricole de la commune⁶ ou permettant l'implantation d'un supermarché⁷ est considérée comme telle.

En revanche, une légère modification des hauteurs avec maintien du coefficient d'occupation des sols⁸ ou encore « *diverses altérations ne constituant, ni par chacune d'elles, ni dans leur ensemble, une modification du caractère de la commune* »⁹ ne constituent pas une atteinte à l'économie générale du plan ou du PADD.

³ Commissaire du gouvernement Bonichot, conclusions sur CE 7 janvier 1987 Pierre-Duplaix.

⁴ CAA Paris 8 novembre 2007 Association syndicale du Front-de-Seine.

⁵ CE, 20 novembre 1987, Commune de Moissy-Cramayel.

⁶ CE 2 décembre 1991 Commune La chaussée-Tirancourt.

⁷ CE 6 février 1998 Falcy.

⁸ CE 24 janvier 1994, Commune Lège-Cap-Ferret.

⁹ CAA Lyon, 1ère chambre, 5 février 2002, société Grispy Apple's.

V. Compatibilité avec le SCOT de Lille Métropole

L'une des orientations du SCOT est de **développer une offre résidentielle abordable, adaptée et diversifiée**. Il précise également qu'il faut garantir la production des logements sociaux dans un souci d'équilibre territorial. En effet, plus de 50% des ménages de la métropole lilloise ont des revenus imposables inférieurs aux plafonds HLM. Pour répondre aux enjeux de cohésion sociale et de solidarité, une attention particulière doit être portée à l'offre de logements locatifs sociaux permettant d'apporter une réponse en termes de parcours résidentiels notamment pour les ménages les plus fragiles. L'objectif du SCOT est d'environ 40000 logements et sera défini précisément dans les PLH et PLU des intercommunalités.

Une offre nouvelle de logements sociaux au sein des centre-bourg et centre-village est en outre à développer au service des parcours résidentiels des ménages, notamment des ménages les plus jeunes qui peinent souvent à accéder à une offre de logements adaptés à leurs revenus dans certains territoires ayant subi une forte inflation des prix immobiliers et des loyers. Les villes d'appui et les villes relais sont à privilégier en tant que secteur de centralité permettant aux ménages les plus modestes d'accéder aux services de proximité et à des services de mobilité. Compte tenu de situations spécifiques, certaines communes classées « villes et villages durables » telles que Thumeries sont soumises à des exigences de production de logements sociaux. Ces communes bénéficient d'une marge de manœuvre qui leur assure la possibilité de produire des opérations de logements mixtes. (Voir chapitre « La trame urbaine »).

Extrait du DOO du SCOT Lille Métropole p.52

Ainsi, la modification du PLU répond à cet axe du SCOT, en renforçant les objectifs de mixité sociale sur le territoire.

VI. Impact sur l'environnement

L'article L.104-3 du code de l'Urbanisme énonce les documents soumis à évaluation environnementale. Une partie de la zone Natura 2000 du Bois de Cinq Tailles étant présente sur le territoire communal, une évaluation environnementale a donc été réalisée, portant uniquement sur les modifications du PLU envisagées.