
Modification Plan Local d'Urbanisme THUMERIES

Notice explicative

Modification approuvée le :

Sommaire

Sommaire	2
I. Introduction : la procédure de modification du PLU.....	3
II. Situation géographique et administrative de la commune.....	5
1. Contexte général	5
2. Documents supra-communaux	5
III. Objet de la modification et changements apportés sur les pièces du PLU.....	8
1. Application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme sur le site situé entre les rues Henri Coget et du bois de l'Offlarde.....	9
a. Conséquences sur le zonage	9
b. Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.....	9
2. Application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme sur le site rue Béghin	11
a. Conséquence sur le zonage.....	11
b. Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.....	12
IV. Absence d'atteinte à l'économie générale du Plan.....	14
V. Impact sur l'environnement.....	15

I. Introduction : la procédure de modification du PLU

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 lorsqu'on sera dans un de ces cas :

- 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 concerne les points suivants :

- La création de deux secteurs dédiés à un programme de logements, en application de l'article L.151-15 du code de l'Urbanisme,
- La création de deux orientations d'aménagement et de programmation sur les sites concernés.

La procédure correspondante est donc **la modification, avec enquête publique**, le changement des règles d'implantation entraînant une réduction des possibilités de construire, en imposant notamment des règles de densité maximale.

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 de droit commun est détaillé aux articles L.153-41 et suivants du code de l'Urbanisme.

Le projet de modification doit être soumis à enquête publique, réalisée conformément aux dispositions du code de l'Environnement. A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour

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.

tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.

Le dossier de modification comprend :

- **La notice explicative de la modification.** 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 par la modification, en l'espèce : le plan de zonage, et la création de deux orientations d'aménagement et de programmation supplémentaires.**

II. Situation géographique et administrative de la commune

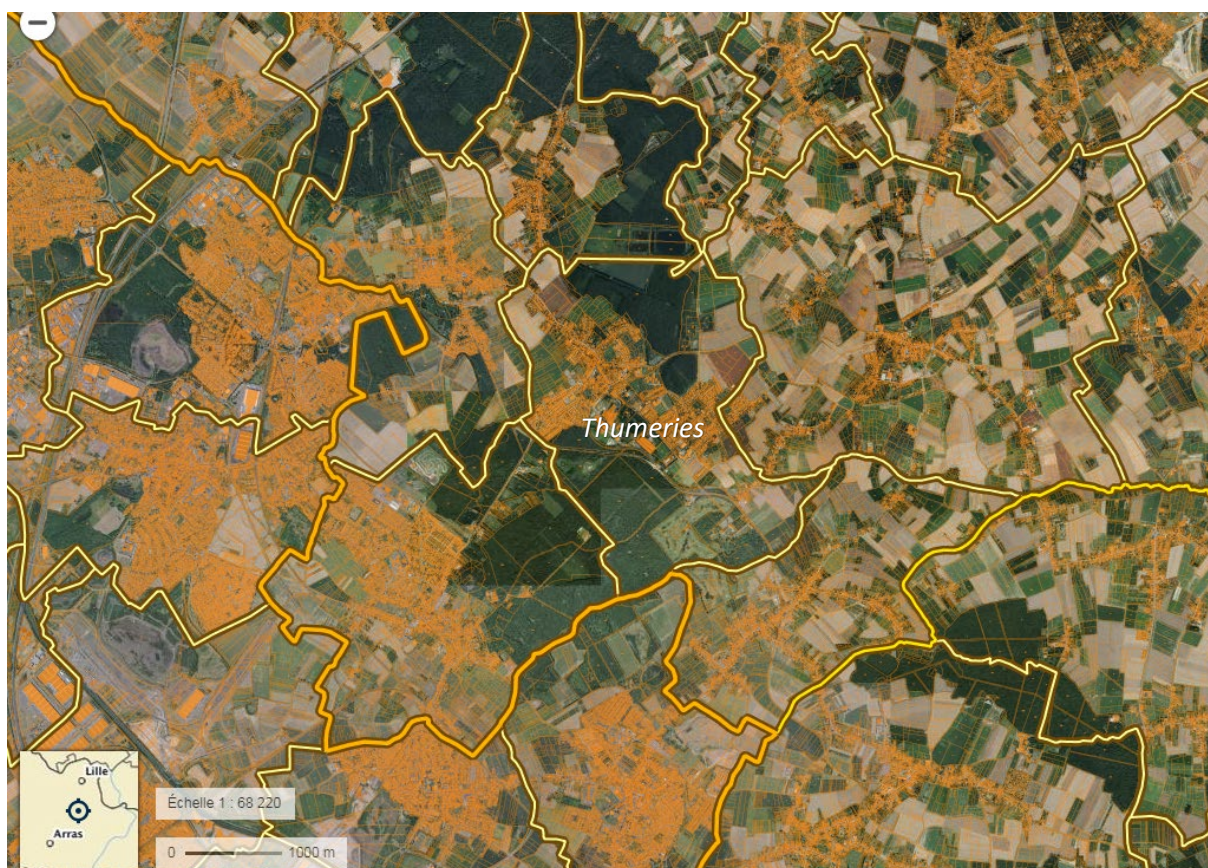
1. *Contexte général*

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 3 915 habitants en 2016. La densité y est de 557 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 93 890 habitants (en 2015).



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.

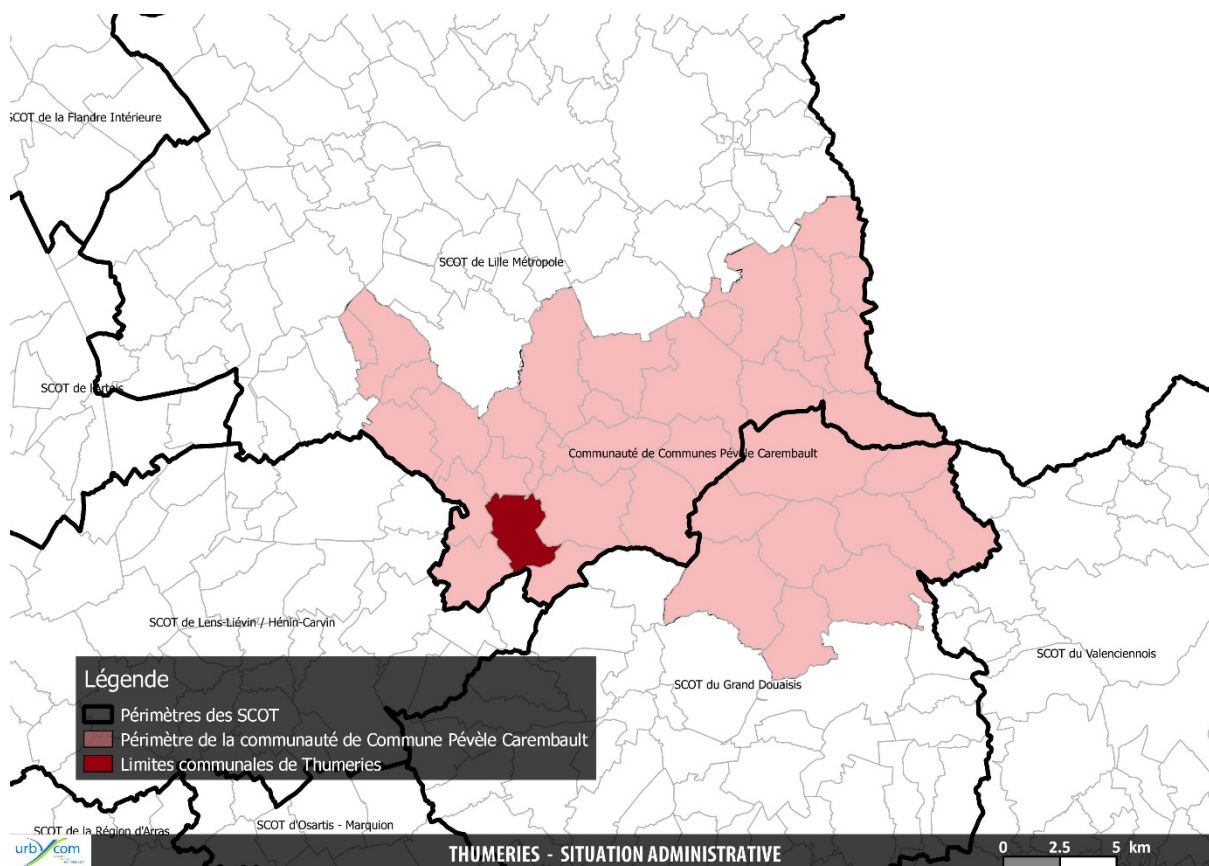
Remarque : La prise en compte, ou en considération, des autres documents d'urbanisme ou relatifs à l'environnement, est une exigence moins forte que l'observation d'un rapport de compatibilité. Il s'agit de faire en sorte que les objectifs énoncés dans le PADD et traduits sous forme prescriptive dans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



La commune de Thumeries est soumise à l'application de l'article 55 de la loi portant sur la solidarité et le renouvellement urbain (SRU), imposant aux communes concernées un nombre minimum de 20% de logements sociaux sur leur territoire.

Le conseil municipal définit un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux qui ne peut être inférieur au nombre de logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre 20 % du total des résidences principales.

Extrait de l'article L.302-8 du Code de la construction et de l'habitation

Cette production de logements doit répondre aux besoins de mixité (mode d'occupation, typologie et taille de logements...), dans le respect de l'équilibre territorial défini par l'armature urbaine, en privilégiant le développement urbain dans les secteurs les mieux desservis en infrastructures et en transports en commun, offrant un bon accès aux services et aux équipements, notamment aux commerces.

Extrait du DOO du SCoT Lille Métropole p.49

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.

Extrait du DOO du SCoT Lille Métropole p.52

« 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, à hauteur de 40% de la production neuve. Divers produits pourront être proposés. »

Extrait du PADD de Thumeries (Axe 1 : Maîtriser et organiser le développement urbain)

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

Actuellement la commune présente 9 % de logements sociaux sur son territoire et n'a pas encore atteint l'objectif fixé par la loi SRU qui est de 20%. Afin de respecter cette loi et poursuivre l'effort de réalisation de logements sociaux, la commune souhaite utiliser l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, qui précise que :

« 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. »

La création de ces secteurs n'a aucune incidence sur le règlement. En revanche, le zonage sera modifié afin de les identifier et de leur donner une force contraignante. De plus, pour chaque site, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sera créée. Elle permettra, outre d'imposer des objectifs de mixité sociale, d'imposer une densité maximale sur le site.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de déterminer certains principes d'aménagement à respecter sur un secteur donné.

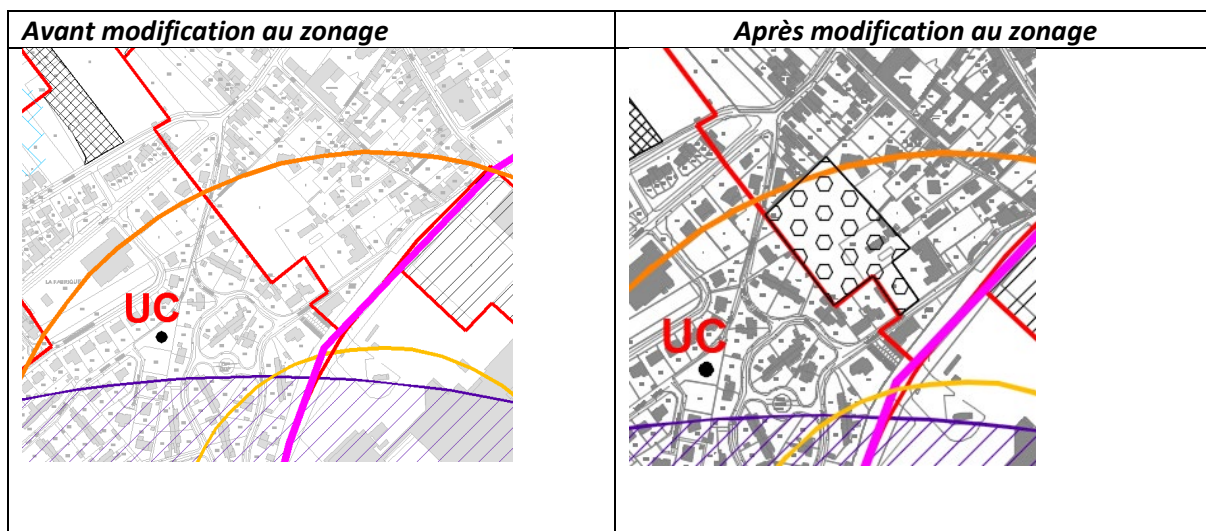
Dans le cas de la commune de Thumeries, les OAP permettent d'imposer une densité maximale sur les opérations d'aménagement sur lesquelles elles s'appliquent, de déterminer un pourcentage minimal de logements sociaux à respecter, mais également de prévoir des principes d'aménagement en termes d'accès et d'intégration paysagère.

Ces règles établies dans les OAP visent à la mixité de l'habitat, conformément au respect de l'article 55 de la loi SRU.

1. *Application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme sur le site situé entre les rues Henri Coget et du bois de l'Offlarde*

Ce site est situé sur la parcelle cadastrée AK 298, entre la rue Henri Coget et la rue du bois de l'Offlarde et totalise une superficie de 8 447 m². Cette parcelle est actuellement en zone UA du PLU. La servitude de mixité sociale est ajoutée sur le plan de zonage, en imposant sur les terrains identifiés la réalisation d'au moins 25% de logements locatifs sociaux.

a. *Conséquences sur le zonage*



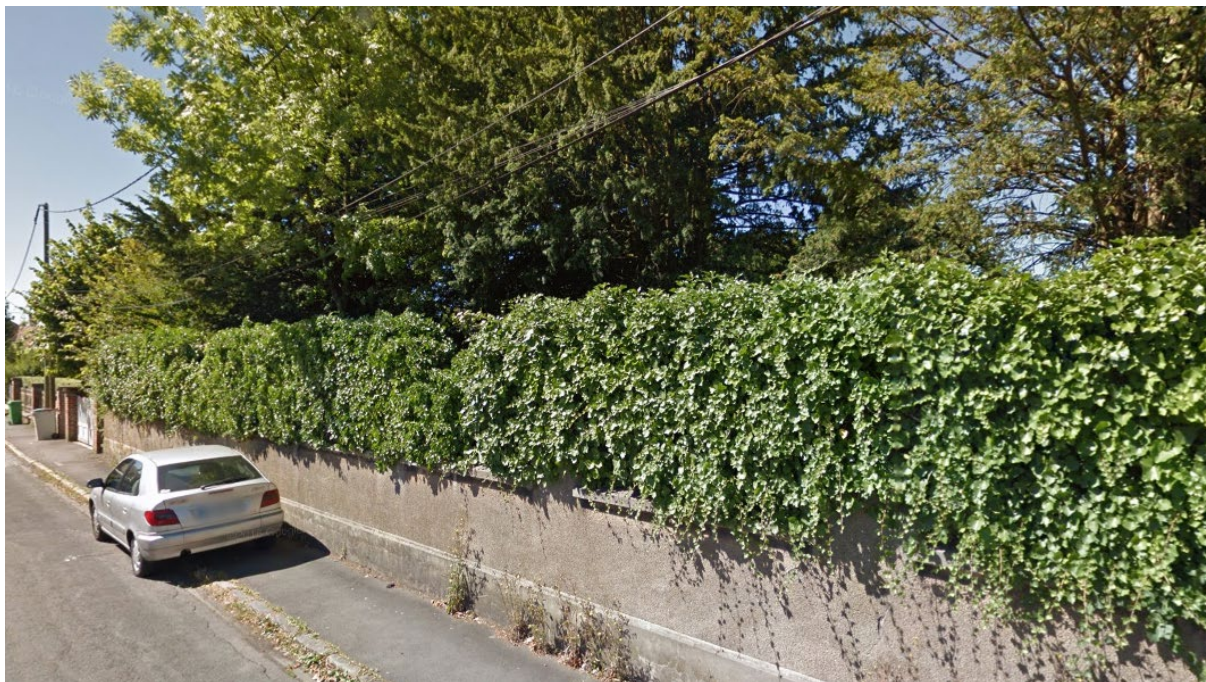
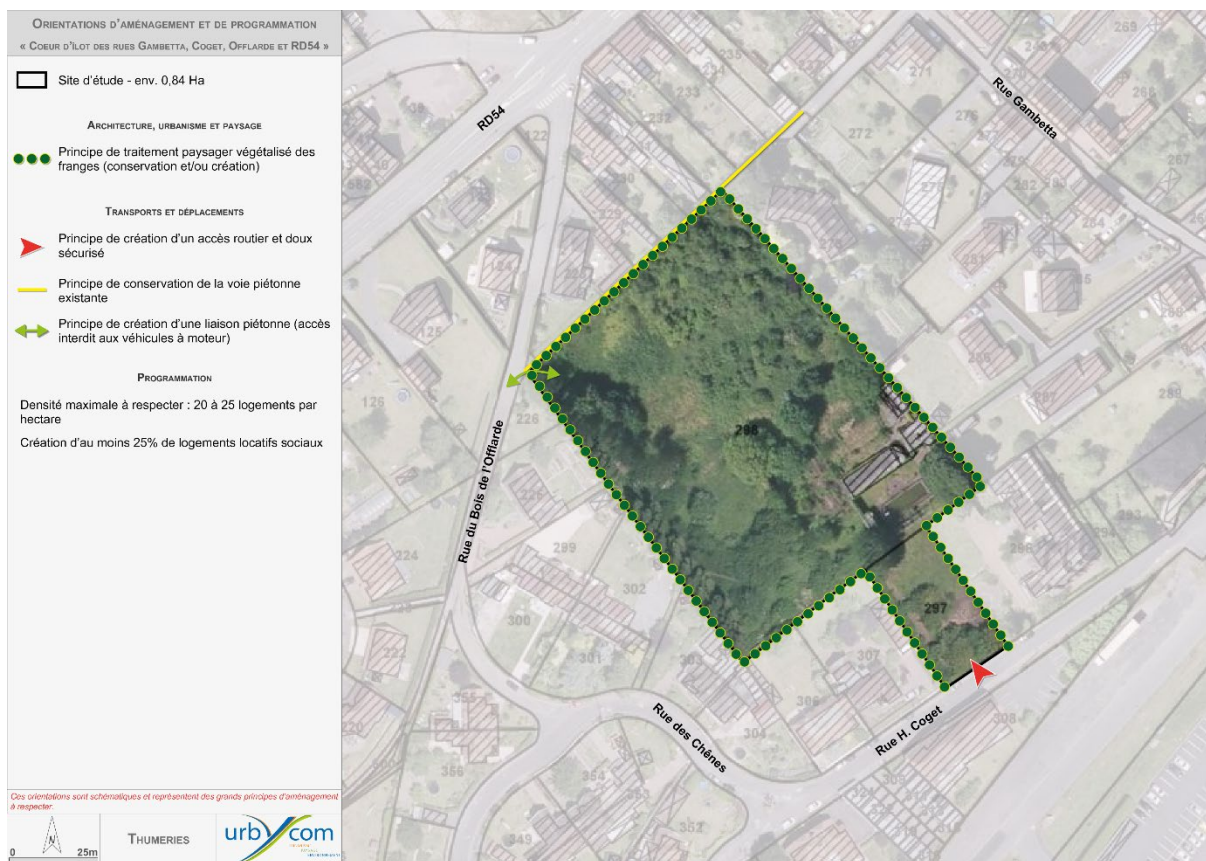
b. *Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation*

L'emplacement choisi pour cette opération d'aménagement en cœur d'îlot permet une densification du tissu urbain existant, et ainsi une limitation de la consommation foncière agricole. L'OAP située sur la parcelle cadastrée AK 298 impose une densité maximale de 20 à 25 logements par hectare et 25% de logements locatifs sociaux. Cette OAP permet la mixité de l'habitat.

Afin de préserver et valoriser le cadre de vie actuel des riverains et futurs habitants, un principe de traitement paysager végétalisé des franges sera à prévoir. D'un intérêt environnemental en plus de permettre une intégration en douceur des nouvelles constructions, le traitement paysager permet de limiter les nuisances déjà existantes.

Créer un accès sécurisé routier et doux à double sens de circulation permettra une entrée en douceur au sein du cœur d'îlot.

La création d'un raccordement piéton et non motorisé entre le secteur faisant l'objet de l'OAP et la rue du Bois de l'Offlarde permet de faciliter et développer le maillage doux existant sur la commune. Il en va de même pour la préservation de la voie piétonne.



Lieu de création d'un accès routier et doux sécurisé (source : Google Street View)

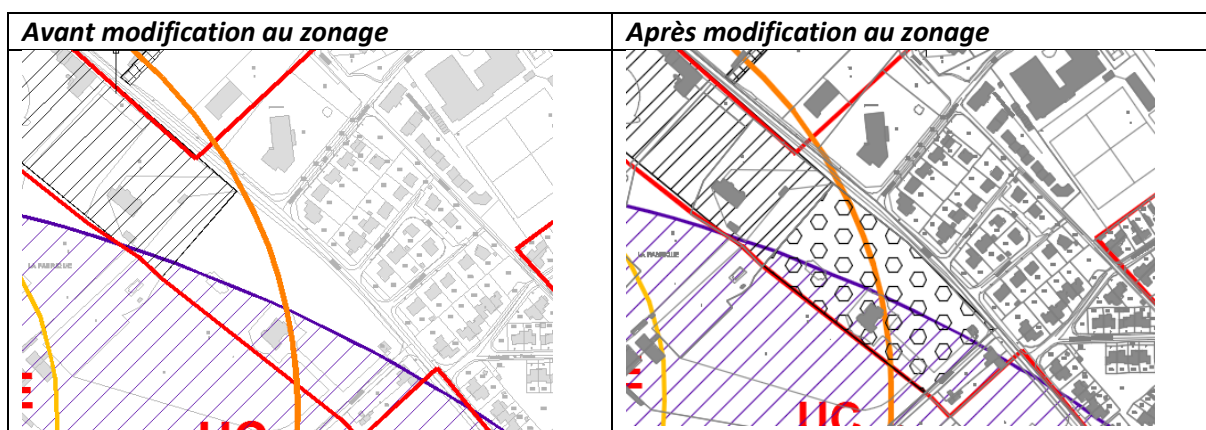


Conservation d'une voie piétonne et création d'une liaison piétonne (source : Google Street View)

2. Application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme sur le site rue Béghin

Ce site est situé sur la parcelle cadastrée AI 15, rue Béghin et totalise une superficie d'environ 1,74 ha. Cette parcelle est actuellement en zone UC du PLU. La servitude de mixité sociale est ajoutée sur le plan de zonage, en imposant sur les terrains identifiés la réalisation d'au moins 25% de logements locatifs sociaux.

a. Conséquence sur le zonage



b. Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'OAP située sur la parcelle cadastrée AI 15 impose une densité maximale de 20 à 25 logements par hectare et 25% de logements locatifs sociaux *a minima*. Cette OAP permet la mixité d'habitat.

L'emplacement choisi pour cette opération d'aménagement participe au renouvellement urbain de la commune et limite la consommation foncière agricole.

Afin de préserver et valoriser le cadre de vie actuel des riverains et futurs habitants, un principe de traitement paysager végétalisé des franges sera à prévoir. D'un intérêt environnemental en plus de permettre une intégration en douceur des nouvelles constructions, le traitement paysager permet de limiter les nuisances déjà existantes.

Créer un accès routier et doux sécurisé permettra une entrée en douceur dans la nouvelle zone d'habitat. Par ailleurs, il est préconisé de localiser cette entrée de site en face d'une voirie déjà existante afin de limiter les obstacles sur la route et favoriser la sécurité du carrefour/intersection ainsi créé.





Lieu de création d'un accès router et doux sécurisé (source : Google Street View)

IV. Absence d'atteinte à l'économie générale du Plan

La modification envisagée du PLU n'entraîne pas d'atteinte à l'économie générale du plan. Les modifications prévues visent en effet des terrains déjà constructibles, l'objectif étant simplement d'imposer des principes d'aménagement sur les deux sites, afin de favoriser la mixité sociale et la densification.

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.

En l'espèce, l'instauration d'une servitude de mixité sociale sur deux sites vise à développer l'offre en logement de la commune ainsi que la mixité d'habitat sur ces secteurs. Cette création permet à la commune de respecter la loi SRU en matière de création d'habitat social.

La densité maximale de 20 à 25 logements à l'hectare est un principe déjà appliqué dans les autres OAP de la commune, qui permet de garantir une harmonie des nouvelles opérations avec l'environnement immédiat.

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.

En permettant la construction d'habitat mixte sur ces parcelles, la procédure respecte l'Axe 1 du PADD de Thumeries (Axe 1 : Maîtriser et organiser le développement urbain).

«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, à hauteur de 40% de la production neuve. Divers produits pourront être proposés. »

Extrait du PADD de Thumeries (Axe 1 : Maîtriser et organiser le développement urbain)

V. 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.