

COMMUNE DE THUN L'ÉVÊQUE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Argumentaire en réponse à l'analyse du commissaire enquêteur
8 octobre 2019

Rappel des enjeux du PLU :

Le conseil municipal a décidé la révision du Plan Local d'Urbanisme avec pour objectifs d'ordre général :

- Faire un bilan complet de la situation urbaine ;
- Préciser les orientations, comparer des scénarios d'urbanisation contribuant :
 - à développer des zones futures d'habitat en harmonisation avec le bâti actuel, l'environnement et les équipements,
 - à améliorer et protéger l'environnement et le cadre de vie de la commune (espaces verts - accompagnement des itinéraires piétonniers et pistes cyclables) ;
- Mettre en place les moyens d'intégration dans le paysage et l'environnement des zones d'extension de l'agglomération et notamment traiter les espaces de transition entre l'urbain et le naturel ;
- Identifier, protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel, bâti, culturel (article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme) ;
- Préserver et améliorer l'image de la commune en particulier au niveau de la perception visuelle des entrées ;
- Analyser les déplacements et la circulation sur l'ensemble du territoire et déterminer les nouveaux besoins en prenant en compte l'accessibilité et la sécurité routière (création de liaisons douces).

Réponse à l'analyse de la commissaire enquêtrice :

L'autorité compétente

Le projet de plan local d'urbanisme a été conduit par la commune de Thun-l'Évêque représentée par son Maire.

L'article [L. 5216-5 al.2](#) du code général des collectivités territoriales stipule que

« La communauté d'agglomération exerce de plein droit au lieu et place des communes membres les compétences suivantes : (...) : « En matière d'aménagement de l'espace communautaire : schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ; plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ; définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt communautaire au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ; organisation de la mobilité (...). »

La communauté d'agglomération n'a pas participé à l'élaboration du projet et n'a pas rendu d'avis. *« Elle n'a pas de service d'urbanisme, l'agent qui s'en occupait a obtenu une mutation et n'a pas été remplacé ».*

Il apparaît que l'élaboration d'un PLUi sur le territoire de l'intercommunalité qui couvre 55 communes serait laborieuse et que l'approbation de ce PLUi exigera un délai plus ou moins long. Ce qui n'est pas sans poser de difficultés pour l'application des « normes » aux documents communaux de planification.

L'analyse du territoire de la commune de Thun-l'Évêque et les discussions avec le responsable du projet nous révèle qu'un PLUi à l'échelle de l'ancienne communauté de communes Sensescaut serait cohérent en raison de la géographie complexe (réseau hydrographique, conurbation...).

Il s'agit ici d'un avis subjectif non étayé. La CAC a notamment participé et a été acteur de la décision prise en matière de création ou non d'une zone d'activité. Projet qui n'a finalement pas été retenu : la CAC, compétente dans le domaine n'a pas jugé utile de permettre, dans le cadre du PLU, le développement d'une zone économique à Thun l'Évêque. Concernant le PLUi, la communauté d'agglomération ne s'est pas vu confier la compétence par les communes membres.

L'évaluation environnementale

Vu la géographie complexe de la commune (renvoi à chapitre 1.1 du rapport d'enquête), l'avis rendu par la MRAe (PJ 8) décidant que l'élaboration du PLU de Thun-l'Évêque n'est pas soumise à évaluation environnementale nous apparaît hasardeux.

Il s'agit également d'un avis subjectif non étayé. La commune ayant fourni, dans le cadre du rapport de présentation du PLU un diagnostic très précis de l'état environnemental. Travail repris dans les pièces règlementaires, tout comme les mesures induites par les protections et référencements existants : ENS, ZNIEFF, Trame verte et bleue, ...

Le dossier

La lecture du dossier est difficile.

La reprographie des documents est de mauvaise qualité. La police de caractère utilisée est à format trop petit pour une lecture normale. Les sous-dossiers composant le dossier : rapport de présentation, règlement ne sont pas reliés. Les feuilles sont volantes et pourraient être perdues ou déclassées.

L'opacité des documents graphiques fragilise la compréhension :

- les traits délimitant les zonages et la voirie ne sont pas suffisamment apparents
- les principales rues et les lieux-dits de la commune ne sont pas identifiés
- les routes départementales, l'autoroute A2, le canal ne sont pas identifiés
- les équipements publics de la commune ne sont pas identifiés (mairie, école, maison des assistantes maternelles, installations sportives Thierry Roland, salles des fêtes, déchetterie)
- il est difficile d'identifier les parcelles humides, les parcelles boisées
- les couleurs utilisées gênent la lecture
- les légendes ne sont pas assez détaillées
- des informations sur les documents sont incomplètes :
 - emplacements réservés (correction faite au cours de l'enquête)
 - bâti à protéger (C. urb., L. 151-19)
 - cônes de vues
 - communes voisines non identifiées
 - sièges d'exploitation agricole non identifiés
 - erreurs signalées au cours de l'enquête (alignement d'arbres, talwegs, plan d'eau)

Une cartographie spécifique aux réseaux hydrographiques, en raison de leur forte présence sur le territoire communal et des risques (principe de précaution), faciliterait la lecture.

Il conviendrait d'actualiser le **plan de zonage** :

- après un inventaire précis des ADS intégrant celles en cours
- pour tenir compte de l'article [L. 111-3](#) du Code rural fixant des exigences d'éloignement réciproques entre immeubles tiers et bâtiments agricoles soumis à des distances d'implantation, ainsi que les exigences du RSD et celles éventuelles soumises aux ICPE.
- pour rectifier certaines incohérences. Le plan de zonage ne repère pas toujours les mêmes éléments que le site officiel du cadastre (cadastre.gouv.fr) et le site géoportail.gouv.fr (exemple le plan d'eau sur la parcelle B266).

Le **rapport de présentation** n'est pas actualisé.

Page 25, la région Nord – Pas-de-Calais est citée alors qu'elle n'existe plus depuis le 1^{er} janvier 2016.

Page 73, les équipements sportifs implantés 5, rue Roger Salengro et inaugurés en 2013, la maison des assistantes maternelles rue de la Fossade ne sont pas mentionnés.

Page 67 ainsi que de nombreuses pages, le document est illisible.

Il y a des confusions d'articles du code de l'urbanisme de l'ancienne et de la nouvelle version.

Les **servitudes** sont incomplètes et non actualisées, il manque les données actualisées de l'ensemble des concessionnaires des réseaux parmi lesquels : NOREADE, VNF, SANEF.

Si cela s'avère nécessaire, comme précisé dans le mémoire en réponse aux PPA, ces points seront complétés et revus.

Gestion économe de l'espace foncier

Une superficie non négligeable classée en Zone A pourrait ne plus être viable (parcelle trop petite, difficulté d'accès, périmètre inadapté au matériel agricole, proximité d'habitations et d'équipements publics). Il en est de même en Zone N où des parcelles sont libres de toute occupation et morcelées.

Que faire de ces parcelles ? L'étude du document de planification était une opportunité pour en discuter avec les ayants-droits, les établissements publics, les collectivités territoriales (exploitants agricoles, ayants-droits, chambre d'agriculture, CRPF, département, communes, CAUE, association d'insertion...).

La gestion économe de l'espace est un des principes généraux énoncé à l'article [L. 101-2](#) du code de l'urbanisme. Elle s'impose au plan local d'urbanisme (PLU).

En application de l'article [R. 151-22](#) du code de l'urbanisme conforté par la jurisprudence Descombes du 18 octobre 2011 qui affirme que *les zones agricoles sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles*, la superficie du zonage agricole (zone A) devrait être actualisée.

Une fois de plus, il s'agit d'un avis subjectif non étayé : la commune a associé la chambre d'agriculture à la globalité de l'élaboration du document. Organe qui a par ailleurs apporté un avis favorable au dossier de PLU. Les agriculteurs ont été concertés sur le projet par la commune et par la chambre d'agriculture. Les surfaces des différentes zones, y compris la zone A sont reprises au rapport de présentation du PLU (page 108) : 335 hectares, soit près de 60% du territoire communal.

Parcelles boisées – alignements de haies

Les parcelles boisées de la zone A ne sont pas répertoriées. La consultation du CRPF (et/ou de l'ONF) et des ayants-droits dans un but de gestion économe de l'espace d'une part, et de prévention des risques d'autre part, nous semble nécessaire.

Des erreurs ont été signalées concernant les alignements de haies identifiés comme élément à protéger au titre de l'article [L. 151-23](#) du Code de l'urbanisme.

Le long de l'autoroute A 2, la cartographie aurait pu prévoir un alignement d'arbres (après concertation de la SANEF, des exploitants agricoles, de la Fédération des Chasseurs).

En zone N, l'article [L. 151-23](#) du code de l'urbanisme a été utilisé pour délimiter des secteurs boisés sur le plan de zonage. L'identification exacte des parcelles est difficile voire impossible en raison de la mauvaise qualité de la cartographie.

En zone A, suite à la visite de la commune et à la consultation du site geoportail.gouv.fr, nous avons relevé que des parcelles boisées ne sont pas identifiées sur le plan de zonage.

En application des textes en vigueur ([L. 112-3](#), [C. rural](#) ; [L. 113-1](#) et s., [R. 113-1](#) et s., [R. 132-5](#), [R. 153-6](#), [C. urb.](#) ; [L. 132-2](#), [C. env.](#)), la consultation du CRPF des Hauts-de-France apparaît nécessaire.

Page 109 du rapport de présentation, l'ensemble du boisement et des haies de la commune sont répertoriés et caractérisés.

Ces éléments sont repris dans l'analyse environnementale pages 15 et 16 du rapport de présentation.

Les protections reprises au titre du L.151-23 seront revues, conformément aux échanges avec la chambre d'agriculture.

Il n'apparaît pas opportun de mettre en œuvre de mesures de protection pour les parcelles boisées situées en zone A, compte tenu des arguments présentés au rapport de présentation.

Le diagnostic du territoire

Au regard de l'article [L. 151-4](#) du code de l'urbanisme, le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic et, analyse la consommation des espaces naturels et agricoles au cours des dix années, et analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Le diagnostic du projet soumis à enquête soulève des questions au niveau de l'occupation communale du sol. En effet, les informations datent de 2009. Or, la commune a connu une forte urbanisation de 2009 à 2019.

D'après l'Insee, 244 résidences principales sont recensées en 2009, 277 en 2015. D'après le rapport de présentation, 16 permis de construire ont été délivrés entre 2012 et 2016. S'ajoutent les permis de construire accordés de 2017 à 2019 ainsi que les certificats d'urbanisme en vigueur.

Les données sur l'occupation des sols méritent d'être actualisées pour la bonne compréhension de la cartographie.

D'après une brève recherche à partir d'internet, le nombre d'immeuble à vendre dans la commune (dont des constructions récentes) n'est pas négligeable. Il serait logique d'intégrer cette évolution à l'étude. (Renvoi à chapitre 1.1.2 du Rapport d'enquête)

Concernant le cimetière, le rapport de présentation ne prévoit pas l'extension du cimetière qui jouxte la zone Uc. La conformité du projet aux dispositions de l'article [L. 2223-1](#) et s. du code général des collectivités territoriales mérite d'être vérifiée.

Les éléments de diagnostic ne datent en aucun cas de 2009. Le travail sur les dents creuses a été mené en 2015 et actualisé, avec la municipalité, à la fin de l'année 2018.

Le travail sur la consommation du territoire porte sur la période allant de 2004 à 2015, les autorisations délivrées ensuite sont reprises, compte tenu des informations remises par la commune. Les chiffres INSEE disponibles de 2013 ont été actualisés dans le mémoire en réponse au PPA avec la publication de septembre 2019, dont nous ne disposons pas avant ...

Les derniers chiffres INSEE font état d'un taux de vacance très faible : 4,7% (il n'était pas supérieur sur la période antécédente). Le bureau d'étude a privilégié l'analyse des données INSEE et des données communales plutôt que de bâtir un argumentaire sur les petites annonces mises en ligne par les agences immobilières.

Les besoins en termes d'équipement, notamment d'extension du cimetière, ont fait l'objet d'un travail avec la municipalité, travail qui a abouti au choix retenu.

La concertation préalable

Le pilotage de l'élaboration du projet PLU dont les études ont démarré en 2014, n'a pas permis de traiter toutes les thématiques concernées par le plan local d'urbanisme du territoire de la commune. L'analyse du dossier démontre que la consultation des personnes publiques a été partielle.

La SANEF n'est pas citée parmi les PPA mentionnées sur le PAC, ceci n'étant pas prévu par les textes en vigueur (*C. urb.*, [L. 132-7](#) et s.). Nous le regrettons en raison de l'importance de l'impact de l'autoroute A 2 et de sa gare de péage sur le territoire communal.

La commune est traversée par un canal à grand gabarit. Le transport fluvial est un enjeu d'actualité. VNF n'a pas émis d'avis.

La CDPENAF dans son avis (PJ 14) a souligné que la priorité aurait pu être réservée au développement économique. Cependant, nous relevons l'absence des collectivités publiques ayant en charge le développement économique : région, communauté d'agglomération, CCI, chambre de métier.

Le site de l'ancienne chaiseraie dit Cœur de village fait l'objet de l'OAP 1. Il s'agit d'une opération de renouvellement urbain en bordure du canal en partenariat avec l'EPF. Il se trouve au centre du bourg. Il y est prévu entre autre, la construction d'une maison médicale. La salle des fêtes, la mairie, l'école, l'église se trouvent à proximité. L'EPF et VNF n'ont pas communiqué leur avis. Le CAUE aurait pu être sollicité pour l'aménagement.

La DRAC aurait pu être consultée pour lister les éléments du patrimoine à protéger (*C. urb.*, L. 151-19). Exemple : les pavés n'ont pas été répertoriés.

Le SIVU Murs mitoyens qui assure l'assistance à l'instruction de l'application du droit des sols (ADS) de Thun-l'Évêque aurait pu être concerté.

Malgré une forte conurbation et un réseau hydrologique connexe avec celui des communes voisines, les communes limitrophes n'ont pas été impliquées dans l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Les bassins de décantation de la sucrerie d'Escaudoevres se trouvant dans le Marais de Thun, l'absence de concertation sur cette thématique est remarquée.

Les autorités publiques ayant en charge la mobilité n'ont pas participé. La prise en compte de la mobilité à Thun-l'Évêque est importante en raison de l'étendue du secteur bâti, de son éloignement des services de proximité, de l'éventuel vieillissement de la population. La population est essentiellement composée de ménages actifs avec enfants. Actuellement, c'est le « tout voiture ». Les voies d'accès sont parfois difficiles. La mobilité des piétons et des deux roues peut être dangereuse. Les projets d'aménagement de places de stationnements et de parking sont une réponse à l'architecture urbaine de la commune et au mode de vie de ses habitants. Cependant, les habitants ne se sont pas impliqués dans l'élaboration du projet.

La participation citoyenne à l'élaboration du projet pourrait être insuffisante. Le bilan de la concertation préalable n'est pas développé.

La SANEF n'est pas une personne publique associée à l'élaboration du PLU, au sens du code de l'urbanisme, tout comme le CAUE et l'EPF.

VNF a émis un avis en amont de la consultation des PPA. Ce dernier est repris dans le rapport de présentation et dans l'OAP Cœur de bourg.

Comme précisé dans le mémoire en réponse aux PPA, notamment à la CDPENAF, la commune n'est pas compétente en matière de développement économique.

Le préfet ayant été consulté, l'avis rendu concerne l'ensemble de ses services, y compris la DRAC.

Le SIVU Murs Mitoyens a réalisé une relecture, participé à des réunions de travail et échangé avec le bureau d'études sur le contenu réglementaire du document.
La commune dispose de connexion douce qu'elle renforce dans le cadre de son projet. Cependant, la commune n'est pas compétente en transports en commun (compétence CAC).
Les habitants ont été concertés, conformément au contenu de la délibération prescrivant le PLU : réunion publique, articles dans le journal communal, exposition en mairie, mise à disposition des documents et d'un cahier de doléances.

L'assistance au responsable du projet

L'analyse pose question sur l'assistance en ingénierie à la disposition du responsable du projet pour l'élaboration du document d'urbanisme.

L'article [L. 132-5](#) du Code de l'urbanisme prévoit que les services déconcentrés de l'Etat peuvent être mis gratuitement et en tant que de besoin à la disposition des communes ou des groupements de communes compétents, pour élaborer, modifier ou réviser les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme ou tout autre document d'urbanisme.

En application de l'article L. 123-7 du Code de l'urbanisme (nouvelle codification [L. 132-10](#)) l'Etat a demandé à être associé (PJ 3) et a précisé que son « *intervention (...) au cours de la procédure se concrétise lors de 3 phases particulières : le porter à connaissance, l'association proprement dite et l'avis sur l'arrêt de projet avant la mise à l'enquête publique, et en phase finale le contrôle de légalité.* »

L'article L. 123-7 précité a été abrogé et.

La DREAL (service ECLAT), au regard des enjeux portés sur le territoire, n'a pas considéré devoir être associée à l'étude (PJ 4).

Le responsable du projet n'avait pas d'information sur les possibilités d'assistance du CAUE à l'élaboration du PLU ([C. urb., R. 132-4](#)) qui est à la disposition des collectivités et des administrations publiques qui peuvent le consulter sur tout projet de paysage, d'urbanisme, d'architecture ou d'environnement ([art. 7, loi 77-2 sur l'architecture](#)).

Cette analyse des éléments d'enquête conduit à constater que le responsable du projet n'a pas eu les informations et les moyens dont il aurait pu disposer pour élaborer le document d'urbanisme.

L'évolution du projet est-elle possible ?

Le contenu en profondeur du projet pourrait être modifié par une enquête complémentaire instituée par la loi ENE ([L. 123-14 II](#), C. urb.) ouverte dans les conditions fixées aux articles [R. 123-8](#) du code de l'environnement (Réf. Question écrite, n° 46574, JO de l'Assemblée nationale du 21 mars 2017).

Il s'agit là encore d'un avis subjectif et non étayé par les faits.

Analyse bilancielle du projet

Au niveau des *avantages*, nous constatons

- une forte volonté pour l'organisation de la planification de l'occupation des sols,
- la volonté de mettre le document d'urbanisme communal en conformité avec les textes récents et les documents normatifs supérieurs,
- la volonté de permettre l'implantation d'une maison médicale dans le centre du bourg (OAP 1),

Au niveau des *inconvénients*, nous relevons

- l'insuffisance de la concertation avec les partenaires institutionnels,
- l'insuffisance de la participation citoyenne à l'élaboration du projet,
- l'insuffisance de la prise en compte des risques,
- l'insuffisance de la prise en compte des servitudes et obligations diverses,
- l'absence de diagnostic actualisé de l'occupation des sols,
- l'absence de réflexion pour l'utilisation économe du foncier,
- l'absence de réflexion sur les problématiques de mobilité du territoire communal,
- l'opacité de l'écriture du projet,
- la fragilité juridique de la procédure,
- des moyens et des conseils insuffisants en ingénierie pour l'assistance au responsable du projet (nous avons signalé la même anomalie dans le dossier E18000049 / 59).

Nous considérons que la prise en compte des remarques pour atteindre les objectifs visés à l'article [L. 101-2](#) du code de l'urbanisme qui s'imposent au plan local d'urbanisme pourrait remettre en cause l'économie générale du projet.

Au vu des avis rendus par les PPA, notamment les services de Monsieur le Préfet du Nord, Compte tenu des éléments que la commune s'engage à reprendre comme précisé dans son mémoire en réponse aux PPA, nous considérons que l'avis porté est une nouvelle fois subjectif et non étayé.