

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DU NORD

ARRONDISSEMENT DE LILLE

VILLE DE TEMPLEUVE

CONCLUSIONS ET AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

CHAPITRE 5 DU RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

REVISIONS ET MODIFICATIONS  
DU PLAN D'OCCUPATION DES  
SOLS DE LA VILLE DE  
TEMPLEUVE

Siège de l'enquête : Mairie de Templeuve  
Château Baratte  
rue Georges Baratte  
59242 Templeuve

Enquête publique du  
17 avril au 17 mai 2013

Décision du Président du Tribunal  
Administratif de Lille :  
n° E13000041/59 du 14 février 2013

Arrêté du Maire de Templeuve :  
n°2013-74 du 29 mars 2013

Commissaire enquêteur :  
Jean-Daniel Vazelle



## SOMMAIRE

5-1 – Présentation et cadre général	38
5-2 - Déroulement de l'enquête	39
5-3 - Conclusions et avis du commissaire enquêteur	39
o 5-3-1 Conclusions générales relatives à l'adaptation du POS	39
o 5-3-2 Phase 2 d'aménagement du Pôle d'Echange	44
o 5-3-3 Lieudit la Chaudière, parc d'activité de la Croisette	46
o 5-3-4 ouverture à l'urbanisation rue de Fretin	48
o 5-3-5 constructibilité de parcelles rue Haute	50
o 5-3-6 modification du zonage secteur d'Anchin	52
o 5-3-7 modification du zonage rue de la Campagnette	55
o 5-3-8 modification des règles d'emprise au sol des constructions en zone urbaine	57

## 5-1 – Présentation et cadre général de l'enquête

La ville de Templeuve s'était dotée d'un plan d'occupation des sols qu'elle a mis en révision conformément au code de l'urbanisme pour être transformé en plan local d'urbanisme qui, après son approbation, a été attaqué et annulé par le Tribunal Administratif de Lille le 7 octobre 2010, annulation confirmée par la Cour d'Appel de Douai le 8 décembre 2011. De ce fait c'est le Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé par délibération du 27 avril 1995 qui s'impose comme règles d'urbanisme sur la commune. Depuis cette date il a légèrement évolué par diverses révisions et modifications.

La municipalité de Templeuve a par délibération du 12 juillet 2012 mis en révision général le POS afin de le transformer en plan local d'urbanisme. Compte tenu des délais inhérents à cette procédure et afin de répondre aux besoins de la commune, la municipalité a, dans ce même conseil municipal, décidé d'engager 4 projets de révisions simplifiées et lors du conseil municipal du 13 décembre 2012 de prescrire 3 projets de modifications du POS en vigueur afin de pouvoir mettre en œuvre rapidement une partie des objectifs d'urbanisation de la commune prévus dans le cadre du POS et du futur PLU.

Conformément au code de l'urbanisme, article L123-19, alinéa « b » « ...en cas d'annulation contentieuse du plan local d'urbanisme, l'ancien plan d'occupation des sols peut faire l'objet de révisions simplifiées pendant le délai de deux ans suivant la décision du juge devenue définitive » Les projets de révisions simplifiées et de modifications envisagés du POS sont donc possibles sous réserves qu'ils répondent bien aux critères définis par l'article L 123-19.

Par 5 délibérations du 28 mars 2013 le conseil municipal a, pour les 4 révisions simplifiées et les modifications envisagées, tiré le bilan de la concertation, arrêté les projets et autorisé monsieur le maire à prendre tous les actes nécessaires à la poursuite des projets de révisions et modifications du POS. Ce sont les objets de ces décisions qui sont portés à la présente enquête d'utilité publique.

Les projets soumis à l'enquête publique concernent :

- ^ des révisions simplifiées consistant à ouvrir à l'urbanisation 4 zones :
  - o Le pôle d'échange phase 2, zone actuellement classée en NDa située à proximité de la gare SNCF et face au pôle d'échange en cours d'aménagement. Ce projet doit compléter l'offre offerte par le pôle d'échange (stationnement, offres de service) et améliorer l'accessibilité des véhicules et piétons à la gare. Le classement envisagé de la zone est NAb1 sur une surface de 5,5 ha
  - o Au lieudit La Chaudière pour la réalisation du parc d'activité de la Croisette, en complémentarité avec le parc créé sur le territoire de la commune voisine de Cappelle-en-Pévèle. Le site est actuellement en zone NCa et il est proposé la création d'une zone NAA de 8,7 ha assorti d'un règlement particulier.
  - o Des parcelles situées en entrée de ville rue de Fretin actuellement classées en NC pour créer une zone de 1,5 ha de zone urbaine à vocation économique.
  - o Des parcelles de 0,9 ha rue Haute qui étaient devenues constructibles par le PLU annulé et dont l'une a fait l'objet d'un permis de construire en partie exécuté.
- ^ des modifications consistant :
  - o au passage d'une partie de deux zones classées actuellement au POS en NAb2 (zone urbanisable ultérieurement) en NAb1 (zone urbanisable immédiatement avec plan d'ensemble). Il s'agit des secteurs dit « secteur d'Anchin » pour 2,4 ha et « Campagnette » pour 6,2 ha.
  - o d'adaptation de l'emprise au sol des constructions sur les zones urbaines du plan d'occupation des sols (UA, UBa, UBb et UCb).

## 5-2 – Organisation de l'enquête

Par décision n°E13000041/59 le président du tribunal administratif a désigné M Jean-Daniel Vazelle commissaire enquêteur titulaire et Madame Thérèse Gayet commissaire enquêteur suppléant pour cette enquête publique de révisions simplifiées et modifications du POS de la ville de Templeuve.

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté n° 2013-74 du 29 mars 2013 du maire de la ville de Templeuve, du 17 avril au 17 mai 2013 avec pour siège la mairie de Templeuve. Elle s'est déroulée sans incident.

L'enquête a été clôturée le vendredi 17 mai 2013 à 17h 20 à la mairie de Templeuve après la dernière permanence tenue par le commissaire enquêteur.

## 5-3 – Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Les conclusions sont données tout d'abord de façon globale sur l'ensemble de cette adaptation du POS souhaitée par la ville de Templeuve et ensuite pour chacun des sept projets soumis à l'enquête avec l'avis du commissaire enquêteur.

### 5-3-1 conclusions générales relatives à l'adaptation du POS.

Les observations recueillies au cours de l'enquête et décrites au chapitre 3-5 du rapport portent, de façon générale, les éléments suivants :

Sur la forme de l'enquête

- ^ Une insuffisance de la concertation préalable et un manque d'information sur les projets présentés.

*Le rapport décrit la concertation réalisée préalablement à cette enquête. Elle a été faite en conformité avec les textes mais effectivement n'a pas attiré beaucoup de remarques ou observations. On peut noter par ailleurs que la ville de Templeuve travaille depuis une dizaine d'année sur ses documents d'urbanisme. A travers la révision du POS qui a abouti à l'approbation d'un PLU, à travers la création d'une ZAC située au sud de la gare, puis l'annulation de ces procédures, la mairie a indiqué avoir fait beaucoup d'information (journal communal, réunions publiques etc ...) qui ont permis aux habitants d'avoir connaissance des projets envisagés.*

*La majorité des projets, certes avec quelques évolutions, sont ceux déjà présents dans ces documents antérieurs.*

*Sans pouvoir juger de la pertinence même du dialogue instauré dans ces concertations il ne m'apparaît pas que la concertation sur l'adaptation du POS puisse être qualifiée d'insuffisante.*

En matière d'urbanisme

- ^ une mise en cause de la procédure de révision simplifiée adoptée car le prélèvement sur les terres agricoles et l'importance des projets remettent en cause l'économie générale du POS
- ^ la concomitance de ces révisions et la mise en révision générale du POS
- ^ l'absence de connaissance des études préalables
- ^ l'urbanisation très importante à laquelle va conduire ces révisions
- ^ la crainte que Templeuve devienne une « ville dortoir » banlieue de Lille
- ^ l'absence d'éléments sur le respect de l'environnement et l'habitat de Templeuve
- ^ la perte de terres agricoles

L'ensemble des révisions et modifications objet de la présente enquête représentent une ouverture à l'urbanisation d'un total de 25,2 ha dont 8,6 ha proviennent de zone d'urbanisation différée NAb2 du POS et 16,6 ha de prélèvement sur les zones agricoles et naturelles. Le territoire de la commune de Templeuve couvre une surface de 1580 ha dont un peu moins de 240 ha sont urbanisés ou susceptible de l'être par le POS soit environ 15% du territoire communal.

Les 8,6 ha situés en zone NAb2 sont en partie des terrains exploités par l'agriculture mais bien considérés comme urbanisable au sens des documents d'urbanisme. De même les surfaces considérées comme « zones naturelles » au POS sont, pour une bonne part, des terres exploitées par l'agriculture.

Le tableau ci-après donne un bilan des surfaces des transformations générées par ces projets.

Zones du POS	Surfaces au POS	Surfaces au POS révisé et modifié	Différences de surfaces	Pourcentages
Zones urbaines (U, NAa, NAb1, NAb2, NB)	233,56 ha	250,86 ha	16,60 ha	+ 7,04 % (dont 4,3 % en Zone Activité)
Zones naturelles et agricoles (NC et ND)	1345,84 ha	1329,23	16,60 ha	-1 23 %
- Dont zones agricoles (NC et NCa)	351,44 ha	340,32 ha	8,70 ha	- 2,48 %
- Dont zones naturelles (NDa, NDb, NDc)	994,40 ha	988,91 ha	5,49 ha	- 0,55 %

Globalement le prélèvement sur les zones naturelles et agricoles représentent 1,23% de la surface totale de ces zones.

Dans la note de présentation du POS, les objectifs de population à 2015 était de 6400 habitants en hypothèse basse et 8800 habitants en hypothèse haute. En 2009 la population est de 5767 habitants encore très éloignée de l'hypothèse basse du POS. Les besoins en logement avait été estimé à partir de l'hypothèse basse et concluait qu'il serait nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation l'intégralité des zones NAb2 prévue pour atteindre l'objectif de population de 2015.

Le constat actuel montre que la construction de résidences à Templeuve au cours des dix dernières années a été à peine suffisant pour permettre de maintenir le nombre d'habitants au niveau de la population de 1999. Les autres communes de la Pévèle n'ont pas eu cette stagnation de la population puisque leur population a augmenté de 7,5% entre 1999 et 2009.

Cette stagnation de la population a, comme corollaire, un vieillissement de cette population et une forte dégradation de l'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) qui est passé de 1,34 à 1,02. Les conséquences d'une telle spirale sont bien connus, baisse des effectifs scolaires et fermeture de classes, disparition d'activités sportives et de loisirs, moindre attractivité de la commune, difficulté financière etc .....

*Compte tenu de ces éléments généraux sur la démographie et la construction, Templeuve a impérativement besoin de réaliser des opérations d'urbanisation pour inverser la tendance constatée et tendre vers les objectifs que la ville s'était fixé à travers son document de planification.*

L'annulation du PLU a bloqué l'évolution normale du document d'urbanisme constitué par le POS.

Les délais d'études et d'approbation d'un nouveau PLU à partir de la révision générale du POS sont obligatoirement longs. La satisfaction des besoins de construction ne peut se contraindre aux délais d'élaboration du PLU. Aussi l'adaptation du POS pour permettre des opérations d'ensemble est la seule solution pour la municipalité. La conduite des deux procédures de révisions partielles et de révision générale pour l'élaboration du PLU ne sont pas antagonistes.

D'autres éléments de politique générale plaident aussi pour l'urbanisation à Templeuve.

Les orientations gouvernementales, les objectifs du SDDU de Lille (et de son SCoT en cours), mais aussi ceux de la communauté de communes du pays de Pévèle préconisent un renforcement de la construction près des axes lourds de transports. Le SDDU et les études de la CCPP citent explicitement la ville de Templeuve comme l'un des pôles majeurs de la mise en oeuvre de ces politiques.

En effet Templeuve dispose d'un atout indéniable par sa gare et les dessertes qu'elle assure sur Lille et l'est du département. Le centre de Lille (gare Lille-Flandres) est seulement à 15 minutes en train. La ville a également des disponibilités foncières à proximité immédiate de la gare. Sa reconnaissance comme pôle d'échange en matière de transport lui crée des obligations d'accès et de stationnement.

*Développer la construction sur Templeuve doit permettre d'assurer le maintien de la population, anticiper les phénomènes de décohabitation et de desserrement, accueillir une population nouvelle pour atteindre les objectifs de population fixés à terme, offrir une diversité de typologie d'habitat (jeunes, personnes défavorisées, personnes âgées, locatif, accession ...)*

*Construire à proximité d'un axe de transport pour favoriser l'usage de modes de déplacement « écologique » (marche à pied, bicyclette) améliorer les conditions d'accès à ces modes de transport (organiser les rabattements sur la gare pour les usagers des communes limitrophes, offrir de meilleurs services aux usagers ...) sont des objectifs de qualité de vie pour tous les citoyens.*

*La volonté actuelle de la municipalité d'ouverture à l'urbanisation de secteurs de son territoire va bien dans le sens de la mise en oeuvre de toutes ces politiques.*

*Si le besoin d'urbanisation pour l'habitat est avéré, il paraît indispensable de développer de l'emploi sur place pour éviter effectivement que Templeuve devienne une « annexe dortoir » des activités installées au coeur de la métropole lilloise. Un certain équilibre entre logements et activités est une bonne logique d'urbanisation. Or le POS de Templeuve ne prévoit pas de zones spécifiques consacrées à l'activité.*

Si tous les besoins décrits ci-dessus doivent être satisfaits, encore faut-il qu'ils entraînent une logique d'urbanisation cohérente avec les objectifs des documents existants et les grandes politiques rappelées ci-avant.

*L'urbanisation des zones NAb2 est dans la droite ligne de la logique du POS. Elles sont identifiées pour devenir constructibles en fonction des besoins au cours de la vie de ce document. On ne peut donc reprocher à la municipalité d'ouvrir ces zones à l'urbanisation. Elles se situent (Anchin et Campagnette) dans la zone agglomérée de Templeuve et ne constitue pas un mitage de l'urbanisation. Le fait de ne pas ouvrir l'intégralité de ces deux zones n'est pas défini par le dossier.*

La municipalité a souhaité ouvrir également à l'urbanisation une zone située en zone naturelle. Les objectifs clairement affichés sont la création d'un complément au pôle d'échange en cours d'aménagement. Ce « complément » appelé phase 2 du pôle d'échange est situé de l'autre côté de la voie ferrée par rapport au premier pôle.

*Dans la logique de pôle d'échange la localisation de la zone à urbaniser est très pertinente. Située à proximité de la gare elle permettrait de desservir toutes les zones d'habitat situées au nord de la vois ferrée et à condition que ses accès soient bien étudiés éviter un accroissement de circulation à proximité immédiate du passage à niveau. Réalisée en limite de la zone bâtie (lotissement du Zécart) elle ne constitue pas un mitage du territoire.*

*Globalement les extensions de zones constructibles envisagées confortent les pôles urbains existant en se situant soit au coeur de la zone bâtie soit en continuité immédiate et évitent un renforcement du mitage le long des axes de circulation, hélas déjà présent au sein du grand territoire de Templeuve.*

Comme il a été dit ci-dessus prévoir une possibilité d'accueillir des entreprises pour créer des emplois locaux est un complément indispensable à l'urbanisation résidentielle.

La localisation d'une petite zone rue de Fretin comblant un espace résiduel entre des réalisations récentes (casernes sapeurs-pompiers, gendarmerie) et ateliers municipaux semble logique. Situé en entrée de ville, son aménagement peut renforcer ce caractère « d'entrée » avec un traitement étudié. Par son emplacement la circulation engendrée par les activités ne devraient pas gêner la circulation interne de Templeuve. La surface agricole concernée est faible et une partie n'est pas exploitée.

La localisation du parc de la Croisette résulte d'une étude générale de stratégie foncière pour le développement de la Pévèle. C'est une zone d'activités intercommunale de la CCPP qui vient compléter, en terme de typologie d'accueil, celle réalisée sur le territoire de Cappelle en Pévèle où les surfaces disponibles seraient plus petites. Le SDDU prévoyait un secteur d'activités dans cette zone. Hors de toute partie urbaine (Templeuve, Cappelle) cette zone ne générera pas de nuisances aux habitants de ces communes. Cette zone est rattachée directement à un axe routier, RD 549 qui, dans quelques mois avec l'achèvement de la déviation routière de Pont à Marcq, reliera directement l'échangeur autoroutier de l'autoroute A1 à Seclin sans aucune traversée d'agglomération. Cette localisation, qui certes supprimera des terres agricoles m'apparaît comme judicieuse à tous les points de vue (bruits, accessibilité, circulation ...)

*Les objectifs d'urbanisation de Templeuve :*

- ^ *maintenir et permettre un accroissement modéré de la population,*
- ^ *mettre en oeuvre des orientations de la politique de développement régionale (notamment le pôle d'échange)*
- ^ *assurer le nécessaire équilibre entre logements et activités,*

*ne sont pas en contradiction avec le rapport de présentation du POS et présentent un intérêt général certain, le prélèvement sur les terrains naturels et agricoles est limité (1,23%) aussi je considère qu'il n'y a pas remise en cause de l'économie globale du POS.*

*En conséquence les procédures de révisions simplifiées et de modifications, apparaissent comme adaptées pour l'adaptation de ce POS.*

*Concernant la circulation et la sécurité des usagers*

La contribution publique souligne

- ^ l'absence de résolution des problèmes actuels de circulation
- ^ le stationnement anarchique des véhicules
- ^ l'étroitesse des trottoirs des rues du centre et l'insécurité des déplacements piétons ou en deux roues

Le fait que la partie urbaine de Templeuve soit traversée par une ligne SNCF, le passage d'un coté à l'autre par l'intermédiaire de passages à niveau et la fréquence de la circulation ferroviaire entraîne des coupures de la circulation automobile au droit de ces passages.

Ces fermetures sont toutefois de courte durée et les files de voitures qu'elles entraînent se résorbent assez rapidement. Les inconvénients pour les riverains ne pourraient être résolus que par la suppression de ces passages qui nécessiterait de nombreuses expropriations pour réaliser

des passages souterrains.

Les projets réalisés et ceux envisagés (pôle d'échange phase 2) sont des réponses à une partie de ces inconvénients. J'ai pu moi même vérifier l'efficacité du parc de stationnement du pôle d'échange phase 1 après son ouverture sur l'encombrement des trottoirs.

L'augmentation du nombre de véhicules par l'urbanisation des sites à proximité de la gare, à partir du moment où une partie du trafic n'aura plus à traverser les voies avec la phase 2 du pôle d'échange ne devrait pas conduire à rendre plus encombrées les voies autour de la gare.

Le souci de la sécurité des piétons et des cyclistes compte tenu de l'étroitesse des rues reste effectivement un souci majeur.

La municipalité indique qu'elle intégrera, dans toutes ses opérations, des cheminements piétons (conservation ou réhabilitation des voyettes) et cyclistes. La configuration du bâti de la zone urbaine de Templeuve ne permet pas les élargissements des voies. La création ou le maintien de ces sentiers hors des voies fortement empruntées par les véhicules est bien l'une des solutions.

## **5-3-2 Ouverture à l'urbanisation de terrains pour la réalisation du pôle d'échange phase 2**

### **5-3-2-1 Conclusions partielles relatives à l'étude du dossier**

Les objectifs qui président à la création de cette zone à urbaniser sont bien définis. Comme je l'indique dans les conclusions en 3-1 ce projet apparaît comme indispensable pour améliorer la desserte de la gare et détourner une partie de la circulation qui s'y rend.

Les orientations générales du projet sont définies et correspondent aux objectifs recherchés. Il est noté le souci de créer une zone de qualité paysagère, architecturale et apportant une diversité d'habitat pour respecter une mixité sociale.

Le dossier analyse sa compatibilité avec les documents d'urbanisme supra communaux (SDDU, SDAGE et SAGE) Il n'y a pas d'incompatibilité du projet avec ces documents.

### **5-3-2-2 Conclusions partielles relatives à la contribution publique**

Les éléments apportés tiennent à :

- ▲ l'évolution du projet entre la concertation et l'enquête publique
- ▲ la nécessité d'une étude hydraulique de la zone
- ▲ la suppression de l'horizon du lotissements du Zécart
- ▲ l'emplacement des accès à cette zone et l'augmentation de la circulations
- ▲ l'intérêt d'urbaniser pour réaliser un parking

L'évolution du projet avec une extension au nord par rapport au schéma de la concertation résulte de l'évolution de l'emplacement des accès à cette zone pour répondre à des observations pertinentes. Les débouchés rue du Riez semblent et m'apparaissent comme très problématiques. Trop proche du passage à niveau et dans un secteur sans visibilité ils iraient à l'inverse des objectifs poursuivis, notamment éviter la saturation des voies à proximité du passage à niveau. Un accès situé plus au nord au delà du lotissement du Zécart et un autre au sud par la rue des 4 Cornets comme envisagé, répond à la demande des riverains et évite de la circulation sur la rue du Riez.

Le parc de stationnement sans aucune urbanisation autour en limite de champs aurait plusieurs inconvénients, une dépense lourde pour les accès qui ne serait supportés que par cet équipement, le sentiment d'insécurité à laisser son véhicule en secteur isolé.

Le soin prévu apporté à la réalisation architecturale et paysagère, la valorisation des connexions piétonnes devraient atténuer le risque de nuisances pour les riverains du Zécart ;

### **5-3-2-3 Conclusion générale relative à la réalisation du pôle d'échange phase 2**

*La ville de Templeuve est contrainte par sa situation et sa desserte ferroviaire d'être un pôle d'échange entre les divers modes de transports. Tous les documents d'urbanisme supra communaux (schémas régionaux, SDDU, études intercommunales) affichent cette orientation.*

*La résolution des problèmes d'accessibilité à la gare passent par l'amélioration de sa desserte, des services pouvant être offerts et du stationnement. La coupure de la ville induite par la voie ferrée et les difficultés du passage d'un coté à l'autre par les passages à niveau oblige à prévoir cette amélioration de l'accessibilité de part et d'autre de celui-ci. Le pôle d'échange en cours de réalisation est une partie de la réponse. La phase 2 de ce pôle objet du présent projet en est la continuité.*

*La localisation de cette zone, en continuité de la zone bâtie, à proximité de la gare, pour un projet urbain mêlant habitat et services est parfaitement en adéquation avec les objectifs poursuivis.*

*Répondant aux besoins de démographie défini au POS, effectuant un prélèvement limité sur les zones naturelles et agricoles ce projet ne remet pas en cause l'économie du POS.*

*Ce projet présente un intérêt général certain tant au plan local qu'intercommunal.*

*Avis du commissaire enquêteur*

Vu :

- ^ L'article L123-19 du code de l'urbanisme autorisant la révision du POS
- ^ L'arrêté n° 2013-74 du 29 mars 2013 de monsieur le maire de Templeuve prescrivant les modalités de l'enquête publique

Attendu que :

- ^ cette révision simplifiée ne s'oppose pas à une réglementation d'ordre supérieur
- ^ cette révision ne porte pas atteinte à l'économie générale du POS

Considérant que ce projet :

- ^ qui conduit à cette révision simplifiée du POS a une portée supra communale dans sa dimension stricte de pôle d'échange
- ^ est en cohérence avec les objectifs du développement durable qui privilégie l'urbanisation à proximité des axes de transport collectif
- ^ répond aux besoins de constructions sur Templeuve
- ^ entraîne un prélèvement limité sur les terres agricoles compte tenu de la surface des espaces agricoles et naturels de Templeuve
- ^ doit permettre d'améliorer les conditions actuelles de circulation et de stationnement à proximité de la gare en évitant aux usagers de la gare de pénétrer en coeur de ville
- ^ doit répondre au souci de préservation de la qualité de vie des habitants riverains, notamment du Zécart
- ^ présente un réel intérêt général pour la collectivité

***J'émet un avis favorable***

***à la révision simplifiée du POS de la ville de Templeuve relatif à la phase 2 du projet de pôle d'échange assorti des recommandations suivantes :***

- ^ ***les accès routiers principaux au pôle d'échange devront être situés le plus possible au nord-est et sud-est de la zone***
- ^ ***les accès routiers à partir de la rue du Riez sont à proscrire***
- ^ ***des cheminements piétons et cyclistes devront être réalisés le long de la voie ferrée pour l'accès à la gare***
- ^ ***les franges de la zone avec le lotissement du Zécart et avec la plaine agricole devront être particulièrement soignée pour éviter au maximum les nuisances d'une nouvelle urbanisation***
- ^ ***réaliser une étude hydraulique***

Le 29 mai 2013  
Le commissaire enquêteur

  
Jean-Daniel Vazelle

### **5-3-3 Ouverture à l'urbanisation de terrains pour la création du parc d'activités de la Croisette**

#### **5-3-3-1 Conclusions partielles relatives à l'étude du dossier**

Comme il a déjà été indiqué le parc de la Croisette résulte d'une étude générale de stratégie foncière pour le développement de la Pévèle. Sa localisation constitue une zone d'activités intercommunale de la CCPP qui vient compléter, en terme de typologie d'accueil, celle réalisée sur le territoire de Cappelle en Pévèle où les surfaces disponibles seraient plus petites. Le SDDU prévoyait bien sur Templeuve un secteur d'activités. Le caractère d'activité est déjà présent par la briqueterie à l'ouest et maintenant le parc de Cappelle. L'emprise se fait sur des terres agricoles cultivées. La municipalité a indiqué que les discussions avec les exploitants étaient en cours. Aucun des agriculteurs concernés (propriétaire ou exploitant) ne s'est manifesté au cours de l'enquête.

Le dossier décrit les caractéristiques principales auquel l'aménagement devra répondre. Il analyse sa compatibilité avec les documents d'urbanisme supra communaux (SDDU, SDAGE et SAGE) Il n'y a pas d'incompatibilité du projet avec ces documents.

Il est créé un règlement particulier NAa pour cette zone.

La localisation de cette zone est très cohérente et le dossier définit bien les objectifs et les orientations d'aménagement.

#### **5-3-3-2 Conclusions partielles relatives à la contribution publique**

Les observations ont porté sur :

- ^ les besoins à satisfaire en zones d'activités
- ^ le prélèvement sur les terres agricoles et leur impact
- ^ les problèmes de ruissellement
- ^ les accès avec l'incertitude sur la réalisation de l'échangeur sur A23

Comme je l'ai indiqué en 3-1 un certain équilibre entre habitat et activités est nécessaire pour éviter effectivement que la commune devienne une ville dortoir et ceci d'autant plus que les liaisons avec la métropole sont faciles en transport en commun.

La quantification des besoins est toujours délicate. Toutefois on est certain que, s'il n'y a pas d'offre de terrain sur une commune, il n'y aura pas de venue d'activités. Disposer d'une offre, à l'échelle d'une intercommunalité permet aussi de diversifier l'offre (petites ou moyennes surfaces)

La situation de la zone m'apparaît aussi très judicieuse car même s'il existe toujours de grandes incertitudes sur la réalisation de l'échangeur de A23, la RD 549 rejoint celui de Seclin sur A1 sans aucune traversée d'agglomération d'ici le fin de l'année.

Le prélèvement sur les terres agricoles reste globalement limité (cf 3-1) il ne m'est pas apparu, compte tenu des enjeux pour la collectivité, qu'il soit de nature à modifier l'économie du POS.

Les problèmes de ruissellement devront être pris en compte dans l'aménagement, de même que le devenir de la petite parcelle bâtie située en limite de la zone.

#### **5-3-3-3 Conclusion générale relative à la création du parc d'activité de la Croisette**

*Ce projet répond à la volonté d'offrir aux habitants de Templeuve des emplois au sein même de la commune. Il répond également aux objectifs définis par les documents supra communaux (CCPP, SDDU) et est en cohérence avec ceux-ci. Le prélèvement sur les terres agricoles n'est pas à une échelle telle qu'il remet en cause l'économie du POS. Sa localisation en dehors de la partie urbaine de la commune et à proximité immédiate d'un axe routier conduit à limiter fortement les nuisances possibles. La complémentarité de ce parc avec celui de Cappelle-en-Pévèle sera à rechercher.*

#### **5-3-3-4 – Avis du commissaire enquêteur**

Vu :

- ^ L'article L123-19 du code de l'urbanisme autorisant la révision du POS
- ^ L'arrêté n° 2013-74 du 29 mars 2013 de monsieur le maire de Templeuve prescrivant les modalités de l'enquête publique

Attendu

- ^ Que cette révision simplifiée ne s'oppose pas à une réglementation d'ordre supérieur
- ^ Que cette révision ne porte pas atteinte à l'économie générale du POS
- ^ Qu'il n'existe pas de zone spécifique pour l'activité au POS

Considérant que :

- ^ ce projet se situe dans un cadre intercommunal et conforme au schéma directeur et de développement de Lille
- ^ il répond aux besoins de pouvoir proposer des terrains pour des activités sur Templeuve et aux objectifs de favoriser l'emploi sur place
- ^ il se situe sur un axe de circulation permettant d'éviter les zones urbaines
- ^ il entraîne un prélèvement limité sur les terres agricoles compte tenu de la surface des espaces agricoles et naturels de Templeuve
- ^ il présente un intérêt général pour la collectivité

***J'émet un avis favorable***

***à la révision simplifiée du POS de la ville de Templeuve relatif à la création du parc d'activité de la Croisette assorti de la recommandation suivante :***

***étudier le devenir de la petite parcelle n° B 2687 (inclusion éventuelle dans le projet)***

Le 29 mai 2013  
Le commissaire enquêteur

  
Jean-Daniel Vazelle

### **5-3-4 Révision de règles d'urbanisme pour le basculement en zone à vocation économique des parcelles A 2065, A 2089 et A 290**

#### **5-3-4-1 Conclusions partielles relatives à l'étude du dossier**

Le projet est de réaliser sur 1,5 ha une petite zone artisanale rue de Fretin en comblant un espace résiduel entre des réalisations récentes (caserne sapeurs-pompiers, gendarmerie) et futurs ateliers municipaux. Ces constructions nouvelles en zone NC avait été rendu possible par le PLU. Situé en entrée de ville, un aménagement sur cet espace libre peut renforcer ce caractère « d'entrée » avec un traitement étudié. Le caractère de zone artisanale est compatible avec les installations actuelles riveraines. Par son emplacement la circulation engendrée par les éventuelles activités ne devraient pas gêner la circulation interne de Templeuve. La surface agricole concernée est faible et la partie en entrée de rue paraît ne pas être exploitée.

Le dossier donne les orientations générales du projet et analyse la compatibilité avec les documents supra communaux (SDDU, SDAGE et SAGE)

Situé en zone urbaine le projet propose un classement en UC affecté de l'indice « d » qui réserve cette zone aux projets à vocation économique.

#### **5-3-4-2 Conclusions partielles relatives à la contribution publique**

Les observations ont porté sur :

- △ l'intérêt de création d'une zone d'activités compte tenu de celle prévue à la Croisette,
- △ de laisser ces terrains agricoles pour la culture maraichère
- △ de conserver et restaurer un chemin existant.

Comme pour le parc de la Croisette, proposer des terrains spécifiquement pour l'activité dans une localisation qui limite au maximum les nuisances éventuelles, permettre de l'emploi local répond d'une bonne gestion communale. Il existe déjà sur ces terrains une implantation d'activité qui occupe près de la moitié de la surface. Les terrains agricoles exploités ne le sont pas en culture maraichère et je ne suis pas certain que la qualité des terres permette ce type de cultures.

#### **5-3-4-3 Conclusion générale relative à la révision de règles d'urbanisme pour le basculement en zone à vocation économique des parcelles A 2065, A 2089 et A 290**

*Ces terrains de 1,5 ha sont occupés actuellement, pour pratiquement la moitié de la surface par un hangar (futurs ateliers municipaux) et sont en continuité de la trame bâtie. L'urbanisation à vocation économique envisagée correspond à celle de l'environnement immédiat (pôle de services constitué par le SDIS et la gendarmerie) Situé en entrée de ville les éventuelles nuisances liées à la circulation sont limitées. Le prélèvement sur les terres agricoles, en partie non cultivée, n'est pas de nature à remettre en cause l'économie du POS. Le comblement de cette espace libre renforcera la perception d'entrée de ville et la conservation du chemin rural existant devra être une composante du plan d'aménagement pour conforter « l'âme » rurale et villageoise de Templeuve.*

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Vu :

- △ L'article L123-19 du code de l'urbanisme autorisant la révision du POS
- △ L'arrêté n° 2013-74 du 29 mars 2013 de monsieur le maire de Templeuve prescrivant les modalités de l'enquête publique

Attendu

- ^ Que cette révision simplifiée ne s'oppose pas à une réglementation d'ordre supérieur
- ^ Que cette révision ne porte pas atteinte à l'économie générale du POS

Considérant que :

- ^ ce projet répond aux besoins de pouvoir proposer des terrains pour des activités sur Templeuve et aux objectifs de favoriser l'emploi sur place
- ^ il complète la trame bâtie d'entrée de ville entre le pôle récent de services et le bâtiment d'activité présent sur ce terrain
- ^ de par sa situation il limite les éventuelles nuisances aux habitants
- ^ il présente un intérêt général pour la collectivité

***J'émetts un avis favorable***

***à la révision simplifiée du POS de la ville de Templeuve relatif à la révision de règles d'urbanisme pour le basculement en zone à vocation économique des parcelles A 2065, A 2089 et A 290***

***assorti de la recommandation suivante :***

- ^ ***conserver et aménager le chemin rural situé en limite de la gendarmerie***

Le 29 mai 2013  
Le commissaire enquêteur



Jean-Daniel Vazelle

### **5-3-5 constructibilité de parcelles rue Haute**

#### **5-3-5-1 Conclusions partielles relatives à l'étude du dossier**

Le projet vise à permettre l'urbanisation de certains fonds de parcelles situés en zone NC et en limite de zone NB urbanisée. Le PLU annulé prévoyait de rendre ces fonds de parcelles urbanisables en les classant dans la zone contiguë. Un permis de construire a été délivré sur l'une des parcelles et les travaux ont débuté avant d'être arrêté par le retrait de l'autorisation à la suite de l'annulation du PLU. Une demande d'autorisation d'aménager avait été déposée sur les autres parcelles. Elle a été refusée par suite de l'annulation du PLU.

La surface concernée par le présent projet, 9029 m<sup>2</sup> est plus importante que celle qui était prévue au PLU. J'ai noté que la page 10 du rapport de présentation indique 10409 m<sup>2</sup> ce qui est me semble-t-il une erreur.

Le prélèvement sur les surfaces agricoles classées ND n'ont pas, apparemment d'incidence, ne créant pas de contraintes pour l'exploitation des autres parcelles.

L'importance faible de ce prélèvement n'entraîne pas de modification de l'économie générale du POS

La notice explicative examine le projet au regard de sa compatibilité avec les autres documents d'urbanisme, Schéma Directeur de développement et d'urbanisme de Lille (SDDU), les Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) et autres servitudes ou prescriptions, emplacements réservés, servitude d'utilité publique, Plan départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Le projet est compatible avec tous ces documents.

La seule justification de ce changement de zonage tient à éviter les recours contentieux liés à l'annulation des autorisations. Si cette extension de la zone NB était prévue au PLU annulé, la surface du projet actuel est plus importante. Ni ce changement, ni aucun élément d'urbanisme n'est fourni permettant de comprendre la limite nouvelle proposée de la zone NB, qui ne concerne que quelques parcelles au sud de la limite actuelle et ne suit pas obligatoirement les limites cadastrales.

#### **5-3-5-2 Conclusions partielles relatives à la contribution publique**

Les personnes se sont peu exprimées sur cette révision simplifiée.

Les élus de l'opposition au conseil municipal pensent que les responsabilités sur le problème créé par l'annulation des autorisations sont partagées entre la commune et les pétitionnaires en donnant les dates des différents actes. Il ne m'appartient pas de dire les conséquences de ces situations juridiques, cela appartenant au tribunal administratif en cas de saisine sur cette affaire.

Le propriétaire concerné par l'annulation du permis a fait savoir que le PLU prévoyait un recul par rapport à l'axe des voies publiques de 10 m alors que le POS impose 15 m. De ce fait même en rendant constructible sa parcelle, le permis, qui a été mis en œuvre concrètement, reste illégal, la dalle de l'habitation étant située à moins de 15 m. L'article L 123-1-9 précise en effet que «Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes »

La famille Lesaffre a fait savoir qu'elle souhaitait que sa parcelle B1779 située également rue Haute en zone NC et entre des zones construites soit rendue constructible comme celles prévues dans la révision simplifiée. Cette demande avait déjà été faite dans le cadre du PLU. Je note toutefois que cette parcelle n'est pas contiguë à une parcelle construite et les parcelles situées à l'est de la rue Haute ne sont nullement urbanisées.

Le fait de permettre par cette révision d'éviter des contentieux et un préjudice pour le pétitionnaire et la commune n'est pas démontré.

Parmi les personnes publiques, la DDTM a fait remarquer que la motivation d'intérêt général reposant sur les préjudices subis par l'annulation du PLU était extrêmement limitée.

#### **5-3-5-3 Conclusion générale relative à la constructibilité rue Haute**

Mes conclusions issues de l'étude du dossier soulignant le manque complet de justification d'urbanisme sur les limites de cette extension de la zone NB, conjuguées avec celles issues de la contribution publique, me conduisent à émettre un avis défavorable à cette révision simplifiée du POS de la ville de Templeuve.

D'une part le seul classement en zone NB ne rend pas conforme l'autorisation d'urbanisme qui a eu un début d'exécution et d'autre part je considère que la limite de la zone NB doit être définie dans le cadre d'une réflexion d'ensemble du secteur NC concerné pour être compréhensible. Les diverses demandes de rendre constructible des parcelles NC situées à proximité sont l'illustration de cette incompréhension de définition du devenir de cette zone NC en limite de la zone NB. Il est souhaitable que l'adaptation de ce secteur du POS soit fait dans le cadre du PLU à venir.

Les conséquences contentieuses envers la municipalité ne peuvent à elles seules justifier l'intérêt général du projet.

#### **5-3-5-4 Avis du commissaire enquêteur**

Vu :

- ▲ L'article L123-19 du code de l'urbanisme autorisant la révision du POS
- ▲ L'arrêté n° 2013-74 du 29 mars 2013 de monsieur le maire de Templeuve prescrivant les modalités de l'enquête publique

Attendu

- ▲ Que cette révision simplifiée ne s'oppose pas à une réglementation d'ordre supérieur
- ▲ Que cette révision ne porte pas atteinte à l'économie générale du POS

Considérant que :

- ▲ L'évolution du POS envisagée par cette révision est de portée très limitée
- ▲ Les personnes publiques associées ont émis des réserves sur le caractère d'intérêt général de ce projet
- ▲ Les personnes invitées à s'exprimer durant l'enquête ont demandé une extension à leur parcelle de la zone constructible,
- ▲ Que cette adaptation de la limite de la zone NB est uniquement justifiée pour permettre de mettre en oeuvre l'achèvement d'une construction annulée à la suite de l'annulation du PLU
- ▲ Qu'aucun élément d'urbanisme vient justifier le tracé de cette excroissance en zone NC qui forme la nouvelle limite de la zone NB dans ce secteur du POS
- ▲ Les éléments fournis ne permettent pas de considérer un intérêt général à ce projet

***J'émet un avis défavorable***

***à la révision simplifiée du POS de la ville de Templeuve relatif à la constructibilité de parcelles rue Haute (B1464, et parties des B1470 et B1471)***

Le 29 mai 2013  
Le commissaire enquêteur  
Jean-Daniel Vazelle

## **5-3-6 Modification des règles d'urbanisme pour le passage de zones NAb2 en Nab1 du secteur d'Anchin**

### **5-3-6-1 Conclusions partielles relatives à l'étude du dossier**

Le secteur proposé à l'urbanisation est classé en zone à urbaniser ultérieurement NAb2. Une partie seulement de cette zone est modifiée en zone à urbaniser immédiatement Nab1. Cette transformation est conforme aux objectifs définis par le POS.

Le dossier n'indique pas les raisons de cette limitation de la modification de la zone NAb2, il semble toutefois qu'elle ne concerne que les terrains qui soient propriété de la commune.

L'urbanisation de ce secteur situé à proximité de la gare de Templeuve bien desservie par les liaisons ferroviaires vers le centre de la métropole lilloise et l'est du département répond aux politiques actuelles en matière de développement de la construction et du développement durable.

Le dossier n'indique pas le nombre de logements envisagés mais décrit les principes d'aménagement qui sont ceux de l'ancienne ZAC. La surface à urbanisée étant limitée (2,4 ha) les principes d'aménagement définis, à condition qu'ils soient respectés, limiteront la densité de constructions. Le règlement existant de la zone NAb n'est pas modifié.

### **5-3-6-2 Conclusions partielles relatives à la contribution publique**

La contribution publique concernant ce projet a été très importante (cf rapport chapitre 3). Une partie des conclusions aux remarques formulées sont dans mes conclusions générales en 5-3-1.

La demande principale est de laisser ces terrains en l'état. Elle s'appuie sur l'utilisation actuelle, espace vert au coeur de la ville permettant les activités ludiques des jeunes (foot ball, skate...), la promenade et l'activité de jardinage indispensable à l'âme de village de Templeuve. La crainte de l'urbanisation est de conduire à une saturation de la circulation dans ce secteur, aux nuisances engendrées et au manque de sécurité actuel des trajets piétonniers.

Construire à proximité immédiate des axes de transports collectifs est une politique nationale entrant pleinement dans les axes du développement durable et des besoins des citoyens.

Ce terrain mérite, par sa situation au coeur de Templeuve (dans le triangle constitué par la place principale, la gare et l'hypermarché) un aménagement urbain qui respecte le caractère « village » et offre outre des logements, des activités de loisirs (jeux d'enfants, jardins ...) et des cheminements sécurisés. Le souhait de disposer d'un parc urbain situé proche du centre sans avoir à cheminer trop longtemps sur des trottoirs étroits, à traverser les voies ferrées pour accéder au parc Baratte est un élément d'aménagement à prendre en compte impérativement. Laisser le terrain en l'état n'est pas la solution au règlement des problèmes évoqués par la contribution publique. Les espaces publics doivent être mieux aménagés et gérés.

Les nuisances engendrées par la circulation sont à régler au niveau général, plan de circulation et réalisation de parcs de stationnement. La mise en service du pôle d'échange est une première réponse à cet état constaté des problèmes de circulation. La phase 2 du pôle doit conforter ces premiers aménagements.

Il est souhaitable que la ville dispose rapidement du plan général d'aménagement de l'intégralité de la zone NAb2, le schéma de la ZAC abandonnée étant à une échelle sans rapport avec la faible surface à urbaniser dans ce projet. Elle doit définir à partir de ce plan général le projet concret de la zone Nab1, dans le respect des principes qui ont été affichés dans cette modification du POS et

communiquer et concerter sur ces éléments avec les habitants.

### *5-3-6-3 Conclusion générale relative à la modification des règles d'urbanisme pour le passage de zones NAb2 en Nab1 du secteur d'Anchin*

*Comme je l'ai indiqué supra, le besoin de constructions à Templeuve est une nécessité pour stabiliser puis accroître le nombre d'habitants. Les politiques nationales, régionales et locales du logement préconisent les constructions et la densification de l'urbanisation autour des axes du transport collectif, aussi la position des terrains d'Anchin, à proximité même de la gare, conduisent naturellement à envisager une urbanisation de ce secteur. Le POS prévoyait cette urbanisation en ayant classé ce secteur en zone à urbaniser ultérieurement.*

*L'occupation actuelle des terrains de cette zone NAb2 est partagée entre des activités de loisirs (espace libre, skate, jeux pour enfants) des jardins ouvriers, un parc de stationnement et l'agriculture. La population s'est approprié ces espaces et ne souhaite pas les voir se transformer. Il existe toutefois autour de ces terrains un certain nombre de nuisances, celles liées à l'utilisation des terrains de jeux et de l'espace ouvert, celles liées à la circulation et au stationnement consécutifs à la proximité de la gare.*

*L'amélioration de l'ensemble des problèmes évoqués est envisagé par la municipalité à travers d'une part la création du pôle d'échange dans ses deux phases qui devrait limiter la circulation et le stationnement anarchique et d'autre part l'aménagement du site d'Anchin.*

*J'ai pu constater que la mise en service du parc de stationnement de la gare a supprimé le stationnement anarchique que j'avais vu lors de mes premières visites des lieux.*

*La municipalité indique bien retenir dans le plan d'aménagement du terrain d'Anchin la reconstitution d'un parc pour les enfants, des jardins ouvriers réaménagés et du stationnement. Ce plan d'aménagement sera présenté lors de l'enquête publique pour le déclassement du domaine public au domaine privé de la commune des terrains du site d'Anchin.*

*Ce plan d'aménagement doit être étudié et concrétiser un compromis entre les aspirations légitimes des habitants, soucieux de la conservation du caractère de village de Templeuve, de leurs besoins d'espace vert et de jeux pour les jeunes et les impératifs de construction de logements dans ce site urbain proche de la gare.*

#### *Avis du commissaire enquêteur*

Vu :

- ^ L'article L123-19 du code de l'urbanisme autorisant la révision du POS
- ^ L'arrêté n° 2013-74 du 29 mars 2013 de monsieur le maire de Templeuve prescrivant les modalités de l'enquête publique

Attendu

- ^ Que cette modification ne s'oppose pas à une réglementation d'ordre supérieur
- ^ Que cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du POS

Considérant que :

- ^ L'évolution du POS envisagée par cette modification répond à des besoins de logement avérés pour la collectivité
- ^ Cette localisation des constructions à proximité d'un axe important de transport en commun répond aux politiques nationales et régionales
- ^ le POS avait inscrit ces terrains en zone à urbaniser
- ^ les besoins d'espace de loisirs et d'activités des habitants doivent être pris en compte
- ^ ce projet présente un intérêt général pour la collectivité

***J'émet un avis favorable***

***à la modification des règles d'urbanisme du POS de la ville de Templeuve pour le passage de zones NAb2 en Nab1 du secteur d'Anchin***

***assorti de la réserve suivante :***

- ^ le plan d'aménagement devra intégrer un espace de parc urbain, des jardins ouvriers et la conservation et/ou la création de cheminements piétons et cyclistes***

Le 29 mai 2013  
Le commissaire enquêteur

  
Jean-Daniel Vazelle

### **5-3-7 Modification des règles d'urbanisme pour le passage de zones NAb2 en Nab1 du secteur de la Campagnette**

#### **5-3-7-1 Conclusions partielles relatives à l'étude du dossier**

Le secteur proposé à l'urbanisation est classé en zone à urbaniser ultérieurement NAb2. Une partie de cette zone est modifiée en zone à urbaniser immédiatement Nab1, ce qui est conforme aux objectifs définis par le POS. Toutefois il n'est pas donné de justification sur le fait de ne pas transformer la totalité de la zone, ni sur l'exclusion de certaines parcelles. L'urbanisation de ce secteur situé à proximité immédiate du coeur de la commune, entouré de zones urbaines UA et UB, répond bien aux politiques actuelles en matière de développement de la construction et du développement durable. En renforçant le caractère urbain de ce secteur central il évite le mitage le long des voies de circulation et répond aux besoins de la commune en matière de logements. Le dossier n'indique pas le nombre de constructions envisagées ni ne décrit les principes d'aménagement qui seront appliqués. S'agissant d'une zone NAb un plan d'ensemble devra être établi pour permettre la mise en oeuvre des opérations de constructions. La surface concernée est de 6,2 ha et inclut un petit espace boisé classé. Le règlement existant de la zone NA n'est pas modifié.

#### **5-3-7-2 Conclusions partielles relatives à la contribution publique**

La contribution publique a porté sur les besoins réels de la commune en matière de logements, en souhait de voir laisser des espaces agricoles sur ce secteur et sur des interrogations de la limite prévues pour la zone NAb1.

Les besoins en logements sont évoqués en 5-3-1 ci avant et indiquent bien leur réalité.

Les limites de la zone NAb1 par rapport à l'intégralité de la zone NAb2 méritent quelques interrogations. Si la limite à l'est par le cimetière est naturelle, celle nord ouest qui ne prend pas la rue de Fretin comme limite et exclut en conséquence quelques parcelles qui se retrouveront coincées entre cette rue et la zone m'interpelle. Le plan d'ensemble d'aménagement de cette zone doit prendre en compte le devenir de ces parcelles.

#### **5-3-7-3 Conclusion générale relative à la modification des règles d'urbanisme pour le passage de zones NAb2 en Nab1 du secteur de la Campagnette**

*La modification en zone NAb1 d'une partie du secteur de la Campagnette classé en zone NAb2 est conforme aux orientations du POS actuel et aux besoins de construction de Templeuve. Situé en zone urbaine, l'urbanisation de ce secteur est conforme aux politiques actuelles du logement. La délimitation de la zone NAb1 en excluant quelques parcelles de la zone NAb2 situées en bordure de la rue de Fretin pourrait rendre très difficile leur urbanisation ultérieure. Cette délimitation est soit à modifier soit le plan d'ensemble d'aménagement de la zone devra prendre en compte leur devenir. Les diverses demandes de rendre constructibles certaines parcelles doivent être examinées dans le cadre de cette modification pour celles contiguës à la zone NAb1 soit dans le cadre du futur PLU pour les autres.*

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Vu :

- ^ L'article L123-19 du code de l'urbanisme autorisant la révision du POS
- ^ L'arrêté n° 2013-74 du 29 mars 2013 de monsieur le maire de Templeuve prescrivant les modalités de l'enquête publique

Attendu

- ^ Que cette modification ne s'oppose pas à une réglementation d'ordre supérieur
- ^ Que cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du POS

Considérant que :

- ^ L'évolution du POS envisagée par cette modification répond à des besoins de logement avérés pour la collectivité
- ^ Cette localisation des constructions en zone urbaine répond aux politiques nationales et régionales
- ^ Le POS avait inscrit ces terrains en zone à urbaniser
- ^ La délimitation de la zone NAb1 est à préciser en fonction des observations recueillies au cours de cette enquête
- ^ Ce projet présente un intérêt général pour la collectivité

***J'émet un avis favorable***

***à la modification des règles d'urbanisme du POS de la ville de Templeuve pour le passage de zones NAb2 en Nab1 du secteur de la Campagnette***

***assorti de la recommandation suivante :***

- ^ ***préciser la délimitation de la zone NAb1 au regard du devenir des parcelles 2349, 2351 et 2354 qui resteront en NAb2 entre la zone à aménager et la rue de Fretin***

Le 29 mai 2013  
Le commissaire enquêteur

  
Jean-Daniel Vazelle

### **5-3-8 modification des règles d'emprise au sol des constructions en zone urbaine (Augmentation de l'emprise au sol)**

#### **5-3-8-1 Conclusions partielles relatives à l'étude du dossier**

Le projet consiste à adapter les coefficients d'emprise au sol des zones urbaines dans un souci de cohérence entre les zones, de prendre en compte une progressivité du centre ville vers la périphérie, favoriser la densité sur les espaces bien desservis.

Ces adaptations permettront également de réaliser des projets de constructions impossibles jusqu'à présent et les extensions sur les terrains bâtis.

Le nouveau coefficient en zone UBa est apparemment cohérent avec les surfaces des parcelles. Toutefois la diminution de ce coefficient dans cette zone UBa peut entraîner une impossibilité de petites extensions de constructions nécessaire à l'évolution de la famille sur des propriétés bâties de très faible surface.

Pour éviter ce type de blocage il serait intéressant lors de l'élaboration du PLU de prévoir pour cette zone une possibilité de dépasser de façon très limitée ce coefficient d'emprise au sol pour les parcelles ayant une surface très faible.

Cette modification n'a pas d'incidence par rapport aux documents d'urbanisme de rang supérieur et répond bien aux exigences actuelles de renforcer la densité en coeur de ville et proche des transports en commun.

#### **5-3-8-2 Conclusions partielles relatives à la contribution publique**

Il y a eu peu d'expression du public sur cette modification. Les personnes qui se sont exprimées ont indiqué qu'elles étaient favorables. Aucune critique n'a été formulée sur la diminution de ce coefficient en zone UBa.

Les personnes publiques associées n'ont pas émis de remarques ou de réserves sur ce projet.

#### **5-3-8-3 Conclusion générale relative à l'augmentation des emprises au sols**

*Ce projet de modification du coefficient d'emprise au sol dans les zones urbaines répond à des objectifs actuels, densification des constructions en coeur de ville et à proximité des transports en commun, cohérence entre les diverses zones urbaines et progressivité de la densité entre le centre et la périphérie. Il présente un intérêt tant pour la commune que pour ses habitants. Il ne remet pas en cause le rapport de présentation du POS.*

*Dans le futur PLU il faudra étudier et éventuellement prévoir des adaptations au règlement en zone UBa pour les parcelles construites sur de très petites surfaces pour permettre de très petites extensions nécessaire à l'évolution de l'habitation.*

#### **Avis du commissaire enquêteur relatif à la modification du POS relative à l'augmentation des emprises au sols**

Vu :

- ^ L'article L123-19 du code de l'urbanisme autorisant la révision du POS
- ^ L'arrêté n° 2013-74 du 29 mars 2013 de monsieur le maire de Templeuve prescrivant les modalités de l'enquête publique

Attendu

- ^ Que cette modification ne s'oppose pas à une réglementation d'ordre supérieur
- ^ Que cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du POS

Considérant que :

- ^ L'évolution du POS envisagée par cette modification répond à des besoins et présente un

intérêt certain pour les habitants

- ^ Les personnes publiques associées n'ont émis aucune réserve sur le caractère d'intérêt général de ce projet
- ^ Les personnes invitées à s'exprimer durant l'enquête ont donné un avis favorable à cette évolution des coefficients
- ^ Cette modification répond aux objectifs urbains actuels de densification préconisés par le SDDU de Lille
- ^ Cette modification présente donc un intérêt général pour la collectivité et ses habitants

***J'émet un avis favorable***

***à la modification du POS de la ville de Templeuve consistant à la modification des coefficients d'emprise au sol en zone urbaine (UA, UBa, UBb et UCb)***

***assorti de la recommandation suivante :***

- ^ ***étudier dans le cadre du PLU les conséquences de cette modification en zone UBa pour les parcelles de très faible surface***

Le 29 mai 2013  
Le commissaire enquêteur



Jean-Daniel Vazelle

