



ENQUÊTE PUBLIQUE n° E22000128/59

**PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CYSOING (59)**



Contribution publique du 12 décembre 2022 au 12 janvier 2023

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

Siège de l'enquête : Communauté de communes Pévèle-Carembault, 85 rue de Roubaix
59242 Templeuve-en-Pévèle

Référence : Arrêté ADMG_2022_034 relatif aux modalités de l'enquête publique organisée dans le cadre de la modification de droit commun du Plan local d'urbanisme de la commune de Cysoing

Commissaire-enquêteur : Colette MORICE

Table des matières

PRÉAMBULE.....	3
1. GÉNÉRALITÉS.....	3
2. CONCLUSIONS MOTIVÉES.....	3
2.1. Sur le dossier d'enquête.....	3
2.2. Sur la consultation officielle.....	4
2.3. Sur le déroulement de l'enquête publique.....	5
2.4. Sur la participation du public.....	6
2.5. Sur le mémoire en réponse de la CCPC.....	7
2.6. Sur les réponses aux observations du public.....	7
2.7. Conclusion générale.....	8
3. AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.....	8

PRÉAMBULE

Le commissaire-enquêteur, par désignation n°E22000128/59 du Président du Tribunal administratif de Lille, le 21 octobre 2022, a mené l'enquête publique portant sur le projet de modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cysoing (Nord). Après avoir rédigé son rapport, le CE présente ses conclusions motivées et son avis sur les modifications du PLU de Cysoing soumis à l'enquête publique qu'il a conduit.

1. GÉNÉRALITÉS

L'enquête publique qui s'est déroulée du 12 décembre 2022 au 12 janvier 2023, constitue un temps important pour l'information et la participation des citoyens au projet de modification du PLU avant approbation par le conseil communautaire de Pévèle-Carembault et mise en application sur le territoire communal de Cysoing prévue pour 2023. L'enjeu des modifications projetées est de rectifier plusieurs points du règlement du dernier PLU de la commune de Cysoing approuvé le 18 décembre 2019, afin d'améliorer l'application des règles en réduisant les marges d'interprétation dans le but de sécuriser les autorisations d'urbanisme.

Le PLU est un document d'urbanisme qui permet d'encadrer et de construire un projet d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle d'une commune (ou d'un groupement de communes : le PLUi de Pévèle-Carembault est en cours d'élaboration, il aura vocation après approbation à remplacer le PLU communal). Il fixe les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

Le projet

Le projet est porté par la communauté de communes Pévèle-Carembault à laquelle est rattachée la commune de Cysoing. La CCPC est devenue compétente en matière d'élaboration de PLU depuis le 1^{er} juillet 2021.

Il porte sur :

- des ajustements proposés au règlement dans les zones U, 1AU, A et N,
- des ajustements proposés au plan de zonage : classement du parc des Voyettes en « Espaces boisés à protéger », rectification de deux erreurs de zonage dans le secteur Quennaumont (54 894 m² de zone Ub à classer en Uc) et dans le secteur Lebas (15 501 m² de zone Ua à classer en Uc),
- des ajustements proposés à l'orientation de deux OAP : « le secteur situé le long de la RD 955 et du cimetière », « le secteur situé entre la rue Salengro et la rue Delory ».

2. CONCLUSIONS MOTIVÉES

2.1. Sur le dossier d'enquête

Le dossier soumis à enquête était constitué d'un rapport de présentation non paginé et non relié, de l'avis de la MRAe, autorité environnementale (décision du 6 septembre 2022), et des avis et réponses, des personnes publiques associées ayant répondu à la consultation (chambre d'agriculture Nord-Pas-de-Calais, SAGE Marque-Deûle, Région Hauts-de-France, CDPENAF). Il était complété par la délibération du conseil communautaire du 16 mai 2022 sur le lancement de la modification de droit commun du PLU de Cysoing, la lettre de saisine du

tribunal administratif, la désignation du commissaire-enquêteur, l'avis de publicité d'enquête, l'arrêté d'organisation de l'enquête publique.

À la demande du commissaire-enquêteur, le dossier d'enquête publique de la CCPC a été complété après sa visite de contrôle d'affichage le 28 novembre 2022.

L'ensemble des documents était consultable sous forme papier (Mairie de Cysoing, siège de Pévèle-Carembault à Templeuve-en-Pévèle) et dématérialisée (site internet de Pévèle-Carembault).

Les dossiers d'enquête papier comprenaient également un registre d'enquête de 30 pages, ouvert, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur.

Avis du commissaire-enquêteur

Sur le rapport de présentation

Le commissaire-enquêteur estime que le rapport est clair, concis, suffisamment étayé par des plans et qu'il est accessible au public. Après un rappel du contexte, de l'objet de l'enquête, de la procédure de modification du PLU, les ajustements et modifications projetés sur le règlement, le plan de zonage et les orientations de deux OAP sont clairement présentés et facilement identifiables. Le règlement était intégralement reproduit en annexe. Les pages des modifications à apporter au règlement, regroupées dans un tableau auraient pu être clairement indiquées pour les personnes n'ayant pas un usage facile de l'outil numérique. En effet, il fallait cliquer sur petit signe pour accéder directement aux textes modifiés, ce qui était bien sûr impossible à faire sur la version papier du dossier.

Il regrette également que le rapport de présentation n'était ni paginé ni relié, rendant moins aisé l'utilisation et la lecture du document.

En conclusion, le commissaire-enquêteur **considère** que le dossier soumis à enquête publique comprenait les pièces et avis prescrits par la législation et la réglementation en vigueur applicables au projet de modification d'un plan local d'urbanisme, pièces listées dans l'article 2 de l'arrêté ADMG_2022_034 relatif aux modalités de l'enquête publique. Il signale cependant que dans la liste des pièces du dossier, le porter à connaissance des autorités administratives consultées n'était pas prévu pour ce type de procédure.

2.2. Sur la consultation officielle

Le projet de modification du PLU a été soumis par courriel en date du 8 août 2022 aux consultations officielles des collectivités et organismes pour avis, dans un délai de trois mois.

Sur les douze PPA consultées, 4 ont répondu. La région Hauts-de-France et la CDPENAF n'ont pas donné d'avis et l'ont justifié. L'équipe du SAGE Marque-Deûle estime le projet compatible avec le SAGE, avis assorti d'informations sur des zones humides à intégrer lors d'une prochaine révision. La chambre d'agriculture Nord-Pas-de-Calais a tout d'abord émis un avis défavorable en lien concernant la modification de l'OAP du secteur situé entre la rue Salengro et la rue Delory afin de préserver une exploitation agricole. Ce premier avis a donné lieu à des échanges qui ont abouti à un avis favorable sous réserve que la rédaction d'une orientation d'aménagement soit modifiée ainsi : « L'aménagement de la zone est conditionné par l'arrêt ou le déménagement de l'activité agricole en place au sein de la zone, à l'exception de l'immeuble situé à l'ouest sur la Place Faidherbe qui pourra faire l'objet d'un projet de réhabilitation. »

Cette disposition permet de commencer à aménager cette OAP à la marge sans porter atteinte à l'exploitation agricole en place.

Avis du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur **considère** que la consultation officielle s'est déroulée conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme et apprécie le fait que suite à l'avis défavorable de la chambre d'agriculture, une proposition de modification faisant consensus entre les différents intervenants (Pévèle-Carembault, Mairie de Cysoing, bureau d'études AMO) ait émergé. Il estime que cette modification doit être apportée au projet.

2.3. Sur le déroulement de l'enquête publique

Conformément à l'article premier de l'arrêté communautaire du 10 novembre 2022, l'enquête publique s'est déroulée du lundi 12 décembre 2022 à 09h00 au jeudi 12 janvier 2023 à 18h00 soit trente-deux jours consécutifs. Le siège de l'enquête était fixé dans les locaux de la communauté de communes Pévèle-Carembault à Templeuve-en-Pévèle. Elle concernait des modifications à apporter au plan local d'urbanisme de la commune de Cysoing rattachée à cet EPCI.

En application de l'article 10 de ce même arrêté, la publicité de l'enquête publique a été réalisée par voie de presse dans deux journaux régionaux, par affichage d'un avis d'enquête en mairie de Cysoing, au siège de l'enquête et sur 3 établissements publics de la commune et par publication sur les sites Internet de la mairie de Cysoing et de Pévèle-Carembault. Le dossier d'enquête pouvait être consulté par le public en version papier en mairie de Cysoing et à la CCPC et en version numérique sur le site internet de Pévèle-Carembault. Les contrôles d'affichage ont été effectués par le commissaire-enquêteur le 28 novembre 2022 et lors de ses 3 permanences. La complétude du dossier a également été vérifiée le 28 novembre, à cette occasion le commissaire-enquêteur a demandé que celui de la CCPC soit complété avant ouverture de la période de consultation du public.

En accord avec l'article 4 de l'arrêté communautaire, le public a pu consulter gratuitement le dossier d'enquête publique sur support papier en mairie de Cysoing et à la CCPC à Templeuve-en-Pévèle. Il a également pu le consulter et le télécharger sur le site Internet de Pévèle-Carembault.

Le public a pu formuler observations et propositions :

- par écrit sur les deux registres mis à disposition à Cysoing et à Templeuve-en-Pévèle,
- oralement lors des permanences du commissaire-enquêteur,
- par courrier envoyé au siège de l'enquête publique,
- par courriel sur une adresse dédiée.

Courriels et courriers devaient être annexés au registre du siège de l'enquête.

En conformité avec l'article 5 de l'arrêté communautaire, le commissaire-enquêteur a tenu 3 permanences de 3h00 chacune, le lundi 12 décembre 2022, le samedi 7 janvier 2023 et le jeudi 12 janvier 2023.

Après la clôture de la consultation publique, le commissaire-enquêteur a clos et signé les deux registres d'enquête. Il a étudié les cinq observations consignées dans ces 2 registres et rencontré, le 17 janvier 2023, des représentants de la CCPC, de la mairie de Cysoing et du bureau d'études AMO afin de leur communiquer le procès-verbal de synthèse des observations du public.

Avis du commissaire-enquêteur

Les modalités d'organisation et de déroulement de l'enquête ont été arrêtées en concertation avec la CCPC dans un souci de collaboration et de bonne information du public. L'information du public a respecté la réglementation en vigueur et quelques mesures complémentaires ont été prises par la commune de Cysoing (avis d'enquête affichés sur des établissements publics, une publication sur l'application ma mairie en poche).

La permanence tenue le samedi a favorisé l'accueil du public (7 personnes reçues).

Néanmoins le commissaire-enquêteur estime que le dossier d'enquête a été difficile à trouver sur le site internet de la CCPC aussi bien par lui-même que par les citoyens (témoignages recueillis pendant les permanences), celui-ci a donc demandé à plusieurs reprises et sans succès que les rubriques « Actualités » « Agenda » et « Enquêtes publiques » soient complétées. De même, le site internet de la mairie de Cysoing n'a pas été utilisé au mieux de ses capacités. Il regrette également que le PLU de la commune était consultable sur le site internet de la mairie et celui de l'enquête publique sur celui de Pévèle-Carembault, ce qui compliquait la tâche du public souhaitant étudier et comparer les deux documents. Le commissaire-enquêteur estime que les outils informatiques n'ont pas été utilisés au mieux de leur capacité pour diffuser l'information en direction des citoyens (sites internet, réseaux sociaux, application MMEP, Ma mairie en poche).

Le commissaire-enquêteur signale que ses permanences en mairie n'étaient pas accessibles aux personnes à mobilité réduite (Mairie de Cysoing non accessible aux PMR). Il regrette également la fermeture des portes de la mairie 10 mn avant la fin de sa permanence le samedi 7 janvier sans que cela ait pu nuire à l'accueil du public autant qu'il ait pu en juger.

Le commissaire-enquêteur n'a été informé d'aucune difficulté particulière concernant la mise à disposition du dossier papier et aucun incident ou dysfonctionnement n'est venu entacher le déroulement de l'enquête pendant la phase de consultation publique.

En conclusion, malgré les quelques critiques formulées sur le déroulement de cette enquête publique, le commissaire-enquêteur **considère** qu'en matière d'organisation de la contribution publique, les dispositions prises à destination du public correspondaient aux exigences de la procédure fixée par le code de l'environnement et que l'enquête publique s'est déroulée selon les modalités prescrites par l'arrêté communautaire du 10 novembre 2022.

2.4. Sur la participation du public

Le commissaire-enquêteur a accueilli 8 personnes pendant ses permanences, personne n'est venu en dehors de celles-ci. Il s'agit d'habitants ou de propriétaires fonciers de Cysoing. L'enquête publique a donné lieu à 5 observations (4 observations sur le registre de la mairie de Cysoing et une observation envoyée par courriel). Toutes les observations portaient bien sur l'objet de l'enquête publique, à savoir le plan local d'urbanisme, son zonage et ses projets de modifications (OAP, zonage). Aucune observation n'a porté sur les ajustements proposés au règlement.

Avis du commissaire-enquêteur

L'objet de l'enquête publique avait des enjeux limités, ce qui peut expliquer la faible participation du public. Le commissaire-enquêteur constate que la permanence tenue la samedi

matin a favorisé cette participation. Il estime cependant qu'une utilisation plus efficace des outils de communication numériques aurait permis une meilleure information des citoyens et, sans doute, une plus grande participation du public impacté par le projet. Néanmoins la procédure réglementaire a été respectée.

Les observations ont porté sur des parcelles concernées par les modifications du zonage visant à rectifier des erreurs matérielles (concernant certains projets de construction plus ou moins avancés), les orientations d'aménagement du secteur OAP situé le long de la RD 955 et du cimetière mais aussi un projet immobilier jugé trop haut et trop dense en centre-bourg. Le commissaire-enquêteur constate que le projet a suscité des contestations sectorielles et individuelles.

2.5. Sur le mémoire en réponse de la CCPC

La CCPC a transmis son mémoire en réponse au commissaire-enquêteur par courriel le 31 janvier 2023. Il est signé de M. le Président de Pévèle-Carembault.

Avis du commissaire-enquêteur

La collectivité territoriale a répondu individuellement aux questions posées par les citoyens en s'appuyant sur le comité de pilotage du PLU et notamment sur l'avis de M. le maire de Cysoing. Celles-ci sont consultables en Annexe n°7 du Rapport d'enquête.

2.6. Sur les réponses aux observations du public

Sur les 5 observations du public, une remarque (observation n°1) concerne l'OAP du secteur situé le long de la RD 955 et du cimetière. Cette OAP déjà modifiée dans le cadre de cette procédure, donne lieu à une proposition de modification en accord avec M. le maire de Cysoing. Il s'agit de remplacer la phrase « avec a minima une implantation de 50 % de logements en accession sociale à la propriété » par « avec a minima une implantation de 33 % de logements en locatif social ». Pour ce qui est de l'aire de covoiturage envisagée qui est bien de la compétence de Pévèle-Carembault, celle-ci sera étudiée en temps utile au regard du projet.

Une observation (n°3) porte sur un projet de construction immobilière jugé trop dense et trop haut par les habitants alentour. Il est situé sur la friche « Stien » entre les rues du 14 juillet, Salvador Allende et Jean Moulin avec demande de modification du zonage pour contrer celui-ci. Le permis de construire a été refusé, un accord amiable est recherché entre les parties. L'évolution du règlement tel que proposé dans ce projet de modification permettra de cadrer davantage les constructions en second rang. Il n'est donc pas nécessaire de modifier le zonage de ce secteur.

Les trois autres observations portent sur des demandes de modification de zonage de parcelles soit en réaction à la correction d'erreurs matérielles de zonages avec rétablissement de celui de l'ancien PLU, soit de parcelles situées à proximité. Pour les parcelles classées agricoles, la procédure de modification ne peut permettre de réduire le zonage A (observations n°2, secteur Quennaumont, n°4, rue Jules Herbaut). Les observations n°4 et n°@1 concernent la même parcelle AR 49 subdivisée en 4 parcelles, rue Jules Herbaut dont la majeure partie classée en Ua sera classée Uc après modification pour rectifier une erreur de zonage. Les propriétaires se retrouvent donc amputés d'une partie de leurs droits à construire sur ces parcelles (l'emprise au sol passant de 60 % à 25 %). Néanmoins ceux-ci restent encore conséquents sur les parcelles et par ailleurs des permis de construire déjà déposés seront instruits avant approbation du projet.

Avis du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur estime que les observations du public ont été étudiées avec sérieux par le porteur de projet et que les réponses apportées sont justifiées et vont dans le sens de l'intérêt général.

2.7. Conclusion générale

Le Plan local d'urbanisme est un document de planification traduisant un projet de territoire dont il fixe les grandes orientations d'aménagement. Cette procédure de modification a pour but de procéder à des ajustements au règlement écrit afin, notamment, de mieux cadrer les projets de constructions, de créer un espace boisé classé, le parc des Voyettes, de rectifier des erreurs de zonage en zone U (urbanisable) en reprenant le PLU antérieur, de modifier deux OAP « du secteur situé le long de la RD 955 et du cimetière » en réduisant la densité de logements à l'hectare et « du secteur situé entre la rue Salengro et la rue Delory » en supprimant la condition de son aménagement à l'arrêt ou au déménagement de l'activité agricole en place.

Le Commissaire-enquêteur considère que l'intérêt général du projet est de permettre une meilleure application du plan local d'urbanisme dans les opérations et projets d'urbanisme à venir et de protéger un espace boisé.

Il juge satisfaisants les réponses et conseils apportés par la collectivité territoriale aux observations et remarques déposées lors de la consultation officielle et de la consultation publique. Il estime que ceux-ci visent à améliorer le projet de modification de droit commun du plan local d'urbanisme de la commune de Cysoing et ce, dans un intérêt général.

3. AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Pour mener son enquête, le commissaire-enquêteur a pris en compte et s'est appuyé sur :

- Le code de l'environnement et notamment ses articles R.123-6 à R.123-23, le code de l'urbanisme, articles L.153-36 et suivants,
- L'arrêté communautaire ADMG_2022_034 du 10 novembre 2022 relatif aux modalités de l'enquête publique organisée dans le cadre de la modification de droit commun du plan local d'urbanisme de la commune de Cysoing,
- La décision n°E2200028-59 du 21 octobre 2022 du président du Tribunal administratif de Lille désignant le commissaire-enquêteur,
- Le dossier devant être soumis à enquête publique transmis par la communauté de communes Pévèle-Carembault (CCPC),
- La décision de l'autorité environnementale, la Mission régionale Hauts-de-France, n°GARANCE 2022-6409 du 6 septembre 2022 de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification de droit commun du PLU de Cysoing.

Le commissaire-enquêteur considère sur la forme et la procédure d'enquête que :

- Les éléments fournis par le porteur de projet à l'appui de sa demande d'enquête publique sont conformes à la réglementation,
- Les documents contenus dans le dossier soumis à l'enquête publique ont permis au public de disposer d'une information précise sur le projet de modification du PLU de la commune de Cysoing mais quelques petites améliorations auraient pu être apportées

pour en faciliter la lecture (reliure, pagination, citation des pages du règlement concernées par les modifications),

- Le public a pu accéder au dossier sans restriction pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Cysoing et des bureaux de Pévèle-Carembault à Templeuve-en-Pévèle,
- Le dossier d'enquête a été intégralement mis en ligne sur le site internet de Pévèle-Carembault mais il déplore que les onglets « Actualités », « Agenda » et « Enquêtes publiques » n'aient pas été renseignés pendant l'enquête. Il estime donc que l'outil informatique n'a pas été utilisé au maximum de ses possibilités de même que celui de la mairie de Cysoing sur lequel il était possible de consulter le PLU,
- Les publicités légales (presse, affichage) de l'avis d'enquête ont été réalisées conformément à la réglementation à part une affiche à la CCPC (au format A3 et non A2). Le commissaire-enquêteur en a assuré la vérification et a averti le porteur de projet en cas de non-conformité,
- Quelques publicités extra-légales ont été effectuées pour compléter l'affichage réglementaire (affichage de l'avis sur 3 établissements public à Cysoing, une annonce sur l'application « Ma mairie en poche ». Il aurait cependant souhaité que celles-ci soient plus développées et répétées plusieurs fois sur l'application, les sites internet et les réseaux sociaux,
- Les deux registres d'enquête ont été mis à disposition du public à la mairie de Cysoing et dans les bureaux de la CCPC à Templeuve-en-Pévèle,
- Il a tenu ses trois permanences en Mairie de Cysoing, prescrites par l'arrêté communautaire, celle du samedi matin ayant été perturbée par la fermeture de la mairie 10 minutes avant la fin de sa permanence sans que cela n'ait pu porter préjudice, à sa connaissance à l'accueil du public,
- Il n'y eu aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête,
- Dans ce contexte, il a pu recenser l'ensemble de la contribution publique et analysé sereinement le projet et les observations,
- Pévèle-Carembault a apporté des réponses à toutes les observations exprimées par le public lors de cette enquête dans son mémoire en réponse, en s'appuyant sur l'avis de Monsieur le maire de Cysoing, mais aussi aux observations de la chambre d'agriculture Nord-Pas-de-Calais afin de trouver un compromis pour une orientation d'aménagement et de programmation permettant de préserver l'exploitant agricole en place,
- Les termes de l'arrêté communautaire précisant les modalités de l'enquête publique ont été respectés.

Le commissaire-enquêteur considère que sur le fond du dossier :

- Le projet de modification du PLU de la commune de Cysoing se justifie par la nécessité de faciliter l'application des règles du règlement écrit afin de sécuriser les autorisations d'urbanisme en limitant les marges d'interprétation, de l'adapter à la morphologie des différents secteurs, de corriger des erreurs matérielles dans les règlements écrit et graphique, de protéger le Parc des voyettes, de modifier légèrement deux OAP,
- Celui-ci n'a pas d'incidence négative notable sur les enjeux environnementaux et qu'il vise à créer un espace boisé classé,
- Les modalités d'information du public telles que définies à l'article 10 de l'arrêté communautaire du 10 novembre 2022 ont été respectées,

- Un avis défavorable ayant été exprimé par la Chambre d'agriculture Nord-Pas-de-Calais pendant la consultation officielle, des échanges avec cet organisme ont abouti à une proposition de modification satisfaisant les deux parties,
- Aucun avis défavorable n'a été exprimé par le public sur la philosophie globale du projet de modifications mais sur des secteurs bien délimités pour lesquels des réponses précises et justifiées lui ont été apportées par Pévèle-Carembault en concertation avec Monsieur le maire de Cysoing,
- Les propositions de modifications retenues par la CCPC ne remettent pas en cause le projet.

AVIS

Après avoir conduit cette enquête en toute impartialité et en raison des analyses et conclusions motivées exposées précédemment, le commissaire-enquêteur émet un **avis favorable au projet de modification de droit commun du plan local d'urbanisme de la commune de Cysoing (Nord)**. Cet avis est assorti de **deux réserves** concernant les OAP (Orientations d'aménagement et de programmation).

Réserve n°1 : Concernant l'OAP du secteur situé entre la rue Salengro et la rue Delory, que la modification proposée de supprimer la phrase suivante : « L'aménagement de la zone est conditionné par l'arrêt ou le déménagement de l'activité agricole en place au sein de la zone » ne soit pas supprimée mais complétée par « **à l'exception de l'immeuble situé à l'ouest sur la place Faidherbe qui pourra faire l'objet d'un projet de réhabilitation** ».

Réserve n°2 : Concernant l'OAP du secteur situé le long de la RD 955 et du cimetière, que la phrase « Il conviendra de respecter une densité minimum de 15 logements par hectare au sein de la zone. A minima 50 % de logements en accession sociale à la propriété devront être implantés sur la zone de façon à satisfaire les différents parcours résidentiels des ménages » soit remplacée par « Il conviendra de respecter une densité **maximale** de 15 logements par hectare au sein de la zone. A minima **33 % de logements en locatif social** devront être implantés sur la zone de façon à satisfaire les différents parcours résidentiels des ménages ».

Fait à Villeneuve d'Ascq, le 10 février 2023



Colette MORICE
Commissaire-enquêteur