



**Neuville  
en Ferrain**

Département du Nord - Arrondissement de Lille – Métropole Européenne  
de Lille

**VILLE DE NEUVILLE EN FERRAIN**

**Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal**

**Séance du jeudi 22 septembre 2022**

Nombre de conseillers en exercice : 33

Date de la convocation à la réunion : vendredi 16 septembre 2022

Secrétaire de séance : Madame Camille VYNCKIER-LOBROS

L'An deux mil vingt-deux, le vingt-deux septembre à 19h00, le Conseil Municipal s'est réuni à la Mairie sous la présidence de Madame le Maire, à la suite de la convocation qui lui a été faite au moins trois jours à l'avance, laquelle a été affichée à la porte de la Mairie, conformément à la loi.

**Présents :** (23) Madame le Maire, Monsieur Alain RIME, Madame Marie-Stéphanie VERVAEKE, Madame Marylène HEYE, Madame Sylvie DELPLANQUE (arrivée à 19h20 pouvoir donné à Maria-Pilar DESRUMEAUX), Monsieur Jimmy COUPÉ, Madame Maria-Pilar DESRUMEAUX, Monsieur Laurent DEGRYSE, Monsieur Marc DUFOUR, Madame Apolline ARQUIER, Monsieur Éric DOCQUIER, Madame Isabelle VERBEKE, Madame Lilliane DENYS, Monsieur Gérard REMACLE, Monsieur Jérôme LEMAY, Madame Sophie CANTON, Madame Aurélie LAPERE, Monsieur Antoine MEESCHAERT, Monsieur Julien DEWAELE, Madame Coralie PERIER, Monsieur Robin DELPLANQUE, Madame Camille VYNCKIER-LOBROS, Monsieur Gautier MIGNOT.

**Excusé(s) ou Absent(s) :** (10) Monsieur Philippe VYNCKIER-LOBROS (pouvoir donné à Alain RIME), Monsieur Thierry VANELSLANDE (pouvoir donné à Eric DOCQUIER), Madame Claudine HEYMAN (pouvoir donné à Marylène HEYE), Monsieur Luc LECRU (pouvoir donné à Aurélie LAPERE), Monsieur Philippe SIX (pouvoir donné à Isabelle VERBEKE), Madame Emmanuelle VANDOORNE (pouvoir donné à Jimmy COUPE), Madame Sophie BELE (pouvoir donné à Sophie CANTON), Madame Anne VÉRISIMO (pouvoir donné à Jérôme LEMAY), Madame Sandra VANELSLANDE (pouvoir donné à Camille VYNCKIER-LOBROS), Monsieur Clément VERRAEST (pouvoir donné à Mme le Maire).

## **7 - OBSERVATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LE PROJET DE PLU3 EN VUE DE SON ARRET PAR LE CONSEIL METROPOLITAIN.**

Rapport de Madame le Maire.

Vu en commission générale le lundi 12 septembre 2022.

### **I. PRESENTATION**

Par délibération n°20 C 0405 du 18 décembre 2020, le conseil de la métropole européenne de Lille a décidé d'engager la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU2), et des plans locaux d'urbanisme des communes d'Annœullin, Allennes-les-Marais, Aubers, Bauvin, Bois-Grenier, Carnin, Fromelles, Le Maisnil, Provin, et Radinghem-en-Weppes.

Par cette révision, la Métropole a pour objectifs de conforter et poursuivre les ambitions ayant guidé le projet de territoire adopté lors de l'approbation du PLU2 en décembre 2019, à travers un document de planification urbaine unique, harmonisé et synchronisé à l'échelle de ses 95 communes membres, qui :

- poursuit les engagements pris lors de l'adoption des plans locaux d'urbanisme approuvés le 12 décembre 2019 ;
- poursuit l'intégration du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)
- accompagne l'évolution des objectifs du territoire en matière d'habitats et de mobilités du territoire que traduisent notamment le Programme Local de l'Habitat (PLH3) ou le Plan Métropolitain d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (PMAHGDV) arrêtés ;

- accompagne les objectifs du territoire en matière de déplacements et mobilités que traduisent notamment le Plan des Mobilités (PDM) et le Schéma Directeur des Infrastructures de Transport (SDIT) arrêtés ;
- consolide la politique d'urbanisme commercial à l'échelle du territoire métropolitain ;
- conforte la traduction de la charte " Gardiennes de l'Eau" à l'échelle des vingt-six communes engagées pour la préservation des secteurs nécessaires au captage des eaux pluviales et à l'alimentation des nappes phréatiques ;
- répond aux évolutions induites par la crise sanitaire en s'intégrant dans un processus de résilience territoriale (Santé environnementale, plan de relance économique,...);
- accompagne l'élaboration de projets opérationnels concourant aux orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) soit qui n'ont pas pu être intégrés dans le PLU2 en 2019, soit répondent aux projets portés par les communes dans le cadre du mandat 2020-2026.

Le 23 avril 2021, les élus métropolitains ont débattu sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable du futur PLU, comme le prévoit l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme. Notre conseil municipal a tenu ce même débat dans le cadre de sa délibération n°1 lors de sa séance du 7 octobre 2021.

Depuis lors, la concertation avec les citoyens et plusieurs partenaires publics tels que la Chambre d'Agriculture s'est engagée, permettant de recueillir les attentes du territoire et de ses acteurs, qu'elles soient formulées à l'échelle métropolitaine, communale ou infra communale.

A l'issue des débats métropolitain et municipaux tenus dans des délais particulièrement serrés, suite aux échanges réguliers menés entre les communes et la MEL, et fort des propositions émises par les citoyens et plusieurs partenaires publics, le projet de PLU3 entre à présent dans la dernière phase de son élaboration.

## II. OBJET DE LA DELIBERATION

La Métropole a diffusé, le 21 juillet 2022, une première version de travail de certaines pièces du futur document aux 95 communes membres, et souhaite recueillir les remarques des communes sur cette première version par voie de délibération des conseils municipaux. La Métropole souhaite ainsi vérifier la bonne prise en compte des demandes qui ont pu être retenues et les remarques des 95 conseils sur la déclinaison des orientations métropolitaines avant que le document ne soit présenté au conseil métropolitain en vue d'être arrêté lors de la séance du 16 décembre 2022.

Les communes ont ainsi pu consulter dans un délai nécessairement réduit :

- Le projet de règlement du futur PLU3, et notamment :
  - Les projets de Livre I à IV du futur règlement relatif aux dispositions générales et particulières aux zones constructibles, inconstructibles et spécifiques du territoire ;
  - Les projets de cartes générales de destination des sols produites à l'échelle communale;
  - Le projet de livre des emplacements réservés s'y rapportant ;
  - Les dispositions proposées au titre des règles de hauteur, de stationnement, et de coefficient de biotope ;
  - Les projets d'inventaires du patrimoine architectural, urbain et paysager et du patrimoine écologique et naturel.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) encadrant les grands projets du territoire, et notamment pour ce qui concerne notre commune :
  - L'OAP n° 47 relative au projet « rue de Tourcoing »

Ces documents ont été mise à disposition des communes via le lien suivant : ci-après

<https://diffuweb.lillemetropole.fr/PLU3/docsplu3-V1/Accueil.html>

Par la présente délibération, le conseil municipal de *Neuville-en-Ferrain* émet ses remarques et observations sur ces éléments :

## III. OBSERVATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LA VERSION DE TRAVAIL DU PLU3

A la lecture des éléments transmis par la MEL, le conseil municipal émet les remarques ou observations suivantes.

Globalement, ce qui devait être un PLU censé harmoniser les règles d'urbanisme, qui couvriront les 95 communes est devenu un PLU où globalement les règles d'urbanisme se durcissent dans l'intérêt de l'environnement et de la préservation des ressources. Sont ainsi observées des nouvelles règles qui favorisent la nature en ville, la préservation des espaces

verts et naturels . C'est un PLU coercitif, contraignant, qui risque d'engendrer une augmentation de l'exercice des recours.

## **A - Concernant le projet de Règlement du futur PLU3 et sa traduction cartographique :**

Le conseil municipal émet les remarques et observations suivantes.

### **1. Au niveau du règlement écrit :**

#### **Demandes :**

- Point 1 : demande d'éclaircissement des règles entre les secteurs paysagés arborés normaux et simples (p.15-16)
- Point 2 : demande de reconsidérer la servitude de mixité fonctionnelle (p.65) qui ne s'impose pas aux OAP de projet urbain et aux ERL, mais s'applique aux projets de construction neuve. Par ailleurs, cette dernière va automatiquement et naturellement augmenter la densité du projet en y intégrant des activités économiques, artisanales et industrielles. Pour ce dernier point, inquiétude exprimée au-delà du seuil de 10 000m<sup>2</sup> de surface de plancher qui imposerait au titre de la mixité fonctionnelle la présence d'une activité industrielle.
- Point 3 : demande d'éclaircissement des recommandations en matière de production locale d'énergie renouvelable : le choix de la surface de 90m<sup>2</sup> pour la construction neuve est-il pertinent ? de même pour les projets de rénovation globale d'un bâtiment de surface de plancher supérieure ou égale à 500m<sup>2</sup> ? (p.68)
- Point 4 : proposition d'augmenter le seuil des unités foncières où les travaux sur constructions existantes dépassant l'emprise au sol autorisée. Interrogation aussi quant aux contraintes renforcées en matière de travaux sur constructions existantes dans les secteurs soumis à PPRI (p. 72)
- Point 5 : demande de suppression voire de réduction aux 3 mètres actuellement applicables de la contrainte d'une distance de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives pour les dispositions applicables aux piscines (p. 79) voire réduction ?
- Point 6 : demande de suppression du coefficient de densité minimale de 0.7 dans les secteurs de très bonne desserte (p.79-80), dans le souci du respect de la densité applicable aux communes.
- Point 7 : demande de suppression de la mention très contraignante « les portails d'une hauteur supérieure à 0.80m doivent être à claire voie et comporter au moins 50% de vide. » (p. 86)
- Point 8 : demande d'allègement des règles du traitement paysager des espaces libres, en autorisant les matières perméables : «... et qui dans sa partie aérienne ne sera en aucun cas recouverte par des matériaux (même perméables) afin de ne pas entraver sa capacité d'infiltration des eaux de pluie. Inquiétudes exprimées quant aux modalités d'instruction de ces préconisations.
- Point 9 : demande de suppression des règles d'application des secteurs de très bonne desserte et de densité minimale pour le stationnement des véhicules motorisés (p.89)
- Point 10 : demande d'éclaircissement des règles du traitement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement (p. 103 à 106)
- Point 11 : demande d'augmentation de l'emprise au sol pour les commerces, seul les zonages UCO6.2 et UCO4.2 ayant été révisés ;
- Point 12 : demande de maintenir les sites à protéger identifiés par la MEL au titre de la nature en ville.
- Point 13 : demande d'inscrire le périmètre de l'ex-emplacement réservé aux logements L6 en zonage UP.

#### **Remarques/ observations**

- Point 1 : Absence notée de mention obligatoire pour l'installation éventuelle des bornes de recharge électrique pour les habitations (p.67)
- Point 2 : modes de réalisation des normes de stationnement pour les vélos – cf. décret (p.94)
- Point 3 : point positif d'avoir instauré des emplacements réservés pour les espaces verts et continuités écologiques
- Point 4 : globalement, il est proposé qu'en cas d'abattage d'un arbre, il convient de replanter 3 arbres avec une hauteur minimale de 2 mètres, mais il ne sera plus nécessaire que le sujet soit une essence régionale.
- Point 5 : nouvelle inscription du tableau des plus hautes eaux associées aux secteurs « id » des risques naturels d'inondation (p.60)

- Point 6 : incitation à la réalisation d'équipements de production d'énergie renouvelable (p.66)
  - Point 7 : nouvelle inscription de soigner l'intégration des pompes à chaleur et climatiseurs, afin qu'ils soient le moins visible de la voie publique et emprise publique (p.83)
  - Point 8 : nouvelle inscription de mutualisation et foisonnement du stationnement (p.94)
  - Point 9 : nouvelles propositions émanant de la MEL, de valorisation d'espaces verts privés ou publics dans un atlas de nature en ville (qui restent encore à examiner)
- 2. Au niveau de la carte générale des destinations des sols :**
- Point 1 : réinstauration éventuelle des marges de recul qui existent dans le PLU2, à l'exception de celle le long de l'axe autoroutier qui a été conservée.
  - Point 2 : prise en compte partielle du prolongement de l'EBC jusqu'à la rue des Fromets alors que cela avait été demandé le long du boulevard des Hauts de France – demande d'instaurer l'EBC le long du boulevard des Hauts de France
  - Point 3 : erreur dans la délimitation de la zone UE.3 – projet Leclerc Drive, périmètre à repositionner voire à agrandir.
  - Point 4 : révision du périmètre du secteur de très bonne desserte sur la commune
  - Point 5 : demande d'instaurer un emplacement réservé pour le stationnement rue du Christ
  - Point 6 : demande de modifier le zonage de l'ancien L6 en l'inscrivant en zone UP.
  - Point 7 : demande d'élargissement de l'emplacement réservé vert V2 afin d'inclure le périmètre de la butte à l'arrière de l'entreprise DOUNOR sise rue du Vertuquet.
- 3. Au niveau du livre des emplacements réservés, des servitudes assimilées et des marges de recul :**
- Point 1 : faire apparaître les surfaces des emplacements réservés
  - Point 2 : instaurer un emplacement réservé d'infrastructure pour du stationnement rue du Christ
  - Point 3 : instaurer des emplacements réservés d'infrastructure pour l'aménagement des sentiers piétonniers et des aménagements des pistes cyclables
- 4. Au niveau du plan des hauteurs :**
- Point 1 : suppression de la modification de la nouvelle hauteur maximale fixée à 13m, qui n'a pas de cohérence sur le territoire neuvilleois et revenir à une hauteur cohérente de 7/10 m
- 5. Au niveau de l'inventaire du patrimoine architectural, urbain et paysager :**
- Point 1 : demande réitérée de suppression du château d'eau en béton élément EOO1 rue du Dronckaert
- 6. Au niveau de l'inventaire de l'inventaire du patrimoine écologique et naturel :**
- Point 1 : Remplacer Falco "prurigènes" par Falco "peregrinus".

## **B - Concernant les d'orientations d'aménagement et de programmation :**

Le conseil municipal émet les remarques et observations suivantes :

- Point 1 : Absence très regrettable et incompréhensible de prise en compte d'une demande d'OAP pour le site Vandeputte, alors que la commune est carencée. La Ville réitère sa demande d'accompagnement dans l'élaboration de l'OAP de telle sorte à ce qu'elle soit inscrite dans l'arrêt du projet du PLU3.

## **IV. LA CONSULTATION DES COMMUNES DANS LE CADRE DE LA REVISION GENERALE**

En application de l'article L.153-33 du code de l'urbanisme, le projet « PLU3 » arrêté par le Conseil métropolitain sera soumis pour avis aux 95 communes de la MEL. À compter de la réception du document arrêté, le conseil municipal aura trois mois pour prononcer cet avis. Si le projet de PLU3 est arrêté par le Conseil Métropolitain le 16 décembre 2022, la MEL prévoit de consulter les communes au cours du premier semestre 2023.

En application de l'article L.153-15 du code de l'urbanisme, si un Conseil municipal émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui concernent directement la commune, le projet « PLU3 » devra faire l'objet

d'un nouvel arrêt au Conseil métropolitain, et être arrêté à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.

A l'issue de la consultation des communes, et des personnes publiques associées, le PLU3 arrêté et les avis émis dans le cadre de cette consultation seront soumis à une enquête publique prévue à l'automne 2023.

Au regard de ces éléments, il est proposé au conseil municipal :

De formuler ses remarques et observations dans les termes repris ci-dessus sur le projet de PLU3 tel que transmis dans sa version de travail en date du 21 juillet 2022.

- **Où l'exposé de Madame le Maire, le Conseil Municipal a adopté la délibération à l'unanimité.**

ADOPTE

Pour extrait conforme au Registre des Délibérations



Marie TONNERRE-DESMET

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "M. Tonnerre-Desmet", is written over the seal and extends to the right.

Maire de Neuville-en-Ferrain  
Vice-présidente du Département du Nord  
Conseillère de la Métropole Européenne de Lille

Envoi en Préfecture le  
**27 SEP. 2022**  
NEUVILLE EN FERRAIN