



Le jeudi 17 octobre 2024 à 19 h 00, le Conseil Municipal s'est réuni en mairie, sous la présidence de M. le Maire.

Date de la convocation : le 11 octobre 2024 - Nombre de membres en exercice : 33

Présents : M. Patrick DELEBARRE, Maire, Mme Anne-Catherine DERVILLE, MM. Bernard JEAN-BAPTISTE, Eric DESREUMAUX, Mme Danièle DELBECQUE, M. Didier DUPE, Mme Marie VANOYE, MM. Xavier BASSELET, John EVLARD, Adjoint au Maire, Mmes Marie-Paule LEPERS, Annie HUS, M. Martin LEPOUTRE, Mmes Marie-Andrée SION, Nathalie HERBAUX, MM. Vincent DELANNOY, Pierre-Yves HEBBINCKUYS, Mmes Marie DUCATTEAU, Béatrice LAURENCEL, Audrey DASSONNEVILLE, Stéphanie COMPERE, Aurélie DESQUENNE, MM. Pierre DELZENNE, Nicolas CARLIN, Mme Laura NAESSENS, M. Jean-Pierre LEMAI, Mme Francine VANCAEYZEELE, M. Laurent GHEYSENS

Absents excusés (ayant donné pouvoir) : Mme Juliette de BAROLET (à Mme Marie VANOYE), M. Bernard CAUDAL (à Mme Annie HUS), Mme Dorothée GENASI (à M. Xavier BASSELET), M. Philippe LEMPIRE (à Mme Laura NAESSENS)

Absents : M. Antoine DHALLUIN, Mme Véronique DIERICKX

N° 24-3-6

-----  
**Plan Local d'Urbanisme (PLU3)**

-----  
Procédure de modification PLU3.1

-----  
Demandes de modifications

Rapport de M. le Maire,

#### Procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU3) : enjeux et objectifs

Au terme d'une procédure de révision générale des Plans Locaux d'Urbanisme engagée en décembre 2020, le Conseil Métropolitain de la Métropole Européenne de Lille a approuvé son nouveau Plan Local d'Urbanisme, dit PLU3, le 28 juin 2024. Cette révision a permis de porter le PLU à l'échelle du nouveau périmètre à 95 communes de la MEL.

Au cours de la procédure, les conseils municipaux, les partenaires publics associés, et les métropolitains ont pu émettre avis et contributions sur le projet de nouveau PLU. L'enquête publique a abouti à la production d'un rapport et de conclusions remis le 02 janvier 2024 par la Commission d'Enquête, cette dernière émettant un avis favorable au projet, assorti de réserves et de recommandations.

Si la majeure partie des propositions retenues ont pu être traduites au PLU3 approuvé, d'autres impliquent la mise en œuvre d'une procédure de modification du document, permettant ainsi d'opérer les ajustements nécessaires.

Par ailleurs, compte tenu de la longueur de la procédure, certains projets aujourd'hui définis n'ont pu être traduits à temps dans ces nouveaux documents d'urbanisme.

Il apparaît également opportun de poursuivre la déclinaison des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au travers la mobilisation des outils réglementaires du PLU sur le territoire (zonage, outils de protection, emplacement réservé, etc.). Cette approche prospective doit notamment pouvoir contribuer à la préservation des qualités environnementales et paysagères de notre territoire, à optimiser l'utilisation des fonciers en renouvellement urbain et alors poursuivre la trajectoire de sobriété foncière du territoire.

Ainsi, la MEL va procéder aux ajustements nécessaires par le biais d'une procédure de modification du plan local d'urbanisme.

Dans ce cadre, et en application de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, le public sera associé à la procédure de modification du PLU par le biais d'une concertation préalable. Afin de permettre cette association, les modalités de la concertation préalable ont été précisées dans la délibération métropolitaine 24-C-0166 du 28 juin 2024.

#### Demandes d'évolutions entrant dans le champ d'application d'une « modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) »

Le code de l'urbanisme précise que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) peut faire l'objet d'une procédure de modification s'il est décidé de modifier le règlement (écrit ou graphique) ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La procédure de modification du PLU ne peut toutefois avoir pour effets de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification engagée doit donc permettre d'adapter à la marge des choix d'aménagement sectoriels ou programmatiques. Il s'agira notamment via la modification de porter au PLU :

#### Des évolutions nécessaires pour les projets ou opérations d'aménagement ayant connu des avancées n'ayant pu intégrer le calendrier de la révision du PLU3 ;

Des ajustements et corrections sur des sujets mineurs en lien notamment avec les demandes faites en consultation administrative ou lors de l'enquête publique et qui n'ont pu être prises en compte en raison de la procédure ;

Des évolutions pour donner suite aux demandes de l'Etat faites dans le cadre de la consultation administrative et n'ayant pu être traduites dans le PLU3, et ce particulièrement sur les sujets de la mixité sociale et des Gens du Voyage ;

La poursuite du déploiement des outils du PLU (emplacement réservé (ER), outils de protection, etc.) pour encadrer le potentiel en renouvellement urbain et pour préserver les espaces agricoles et naturels afin de poursuivre la trajectoire de sobriété foncière du territoire.

#### Liste des demandes d'évolutions du PLU3 proposées par la commune :

- la modification de l'Orientaion d'Aménagement et de Programmation « Cœur de Bourg »
- Par délibération n°24-3-5 du 17 octobre 2024, le conseil municipal de Bondues a donné un avis favorable aux décisions que souhaite prendre la MEL dans ce but, et en particulier, à la suppression de la Zone d'Aménagement concerté du Cœur de Bourg dont les aménagements ne pourront voir le jour avant 2027, l'aménageur n'ayant toujours pas obtenu la maîtrise foncière de cette zone à des conditions acceptables par lui et les propriétaires privés concernés.
- De manière à pouvoir néanmoins réaliser un aménagement qualitatif adapté, cohérent et harmonieux dans le périmètre objet de la ZAC, la commune demande à la MEL une réécriture et une adaptation de l'actuelle AOP Cœur de Bourg.
- L'Orientaion d'Aménagement et de Programmation (OAP) à redéfinir dans les prochains mois sera ensuite annexée au PLU 3.1 et opposable aux constructeurs. Elle garantira donc la réalisation d'un nouveau quartier de qualité répondant aux besoins de la commune en matière d'équipements municipaux, d'espaces verts, de logements et commerces de qualité.
- Les objectifs et grandes orientations seront proches de ceux de l'OAP actuelle, et son emprise sera la même. Elle confirmera une programmation adaptée en matière de logements avec encore plus de diversité, en matière de commerce et de service. Elle sera plus précise en termes d'aménagement et de plan d'ensemble, de conditions de desserte et d'équipement notamment concernant les voies et réseaux, de façon à garantir un ensemble harmonieux, même si les constructions prévues à l'OAP devaient être réalisées en plusieurs phases. Elle sera différente en ce qui concerne les équipements publics à intégrer eu égard à l'évolution des besoins de la commune. Elle sera plus précise sur la qualité paysagère, la qualité architecturale, les connexions douces, le stationnement et ses dessertes, les exigences environnementales.,
- la modification de l'Orientaion d'Aménagement et de Programmation « Le Cabu »  
Cette Orientaion d'Aménagement et de Programmation concerne une emprise foncière appartenant à 3F/Notre Logis sur laquelle est prévue essentiellement la réalisation d'un programme de logements.

La commune souhaite affiner l'orientation d'aménagement souhaitée pour ce futur quartier, pour tenir compte notamment :  
de l'existence d'un bâti ancien qui pourrait éventuellement être valorisé si son état le permet, d'une pâture en façade de l'avenue de Gaulle à préserver au moins en partie, d'une évolution de la programmation de logements vers plus de diversité et de mixité, d'une volonté de réaliser un parc habité, la commune demande à la MEL la réécriture et l'adaptation de l'actuelle OAP qui sera ensuite intégrée au PLU 3, en cours de modification.

Dispositif

Au regard de ces éléments et après en avoir délibéré, il est proposé au Conseil Municipal :

- De solliciter l'examen et l'adaptation par la MEL, dans le cadre de la modification du PLU3 de l'OAP « Cœur de Bourg » et de l'OAP « Le Cabu ».

Travaux Préparatoires  
Commission 1 du 8 octobre 2024

Vote à l'unanimité

Le Conseil  
Adhère à la proposition ci-dessus  
Ainsi fait et délibéré en séance du Conseil  
Certifié conforme  
Le Maire



M. Pierre DELZENNE  
Conseiller Municipal délégué  
Secrétaire de séance

