

DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS  
ARRONDISSEMENT DE LENS

**COMMUNE DE WINGLES**

**MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



**ENQUETE PUBLIQUE CONDUITE  
DU 16 JUILLET 2018 au 17 AOÛT 2018**

**Rapport du Commissaire d'Enquêteur**

# Sommaire

<b>Chapitre 1 : <u>PRESENTATION DE L'ENQUETE</u></b> .....	page 05
1.1 Généralités concernant l'objet de l'enquête .....	page 05
1.2 Objet de l'enquête publique.....	page 05
1.3 La commune de Wingles .....	page 05
1.4 Cadre juridique de l'enquête.....	page 06
1.5 Concertation .....	page 06
1.6 Notification du projet de modification du PLU aux PPA.....	page 06
1.7 Composition du dossier d'enquête .....	page 07
1.7.1 Dossier administratif.....	page 07
1-7-2 Dossier technique .....	page 07
1.8 Contenu du dossier d'enquête .....	page 07
1.8.1 Notice explicative .....	page 07
1.8.1.1 La procédure de modification du PLU.....	page 07
1.8.1.2 Situation géographique et administrative de la commune .....	page 07
1.8.1.3 Objet et justifications de la procédure de modification .....	page 07
1.8.1.3.1 La prise en compte du champ captant de Wingles.....	page 07
1.8.1.3.2 L'aménagement du parc de l'ancienne usine à carbure .....	page 08
1.8.1.3.3 Mise à jour d'une zone à urbaniser .....	page 08
1.8.1.3.4 Modifications mineures du règlement .....	page 08
1.8.1.3.5 Intégration du patrimoine minier dans le PLU .....	page 08
1.8.2 Règlement (Modifications apportées).....	page 08
1.8.3 Création des zones UM et des sous-secteurs UMi, UDp et 1AUp .....	page 09
1.8.3.1 Dispositions applicables à la zone UM.....	page 09
1.8.3.2 Modifications apportées au règlement (UD et 1AU).....	page 16
<b>Chapitre 2- <u>ORGANISATION-DEROULEMENT DE L'ENQUETE</u></b> .....	page 17
2.1 Désignation du commissaire enquêteur .....	page 17
2.2 Actions menées avant enquête .....	page 17
2.3 Actions menées pendant l'enquête.....	page 18
2.4 Actions menées après enquête .....	page 18

2.5	Publicité de l'enquête, information du public .....	page 18
2.5.1	Publicité légale .....	page 18
2.5.2	Publicité extra-légale .....	page 19
2.6	Modalité de consultation du public .....	page 19
2.7	Climat de l'enquête .....	page 20
2.8	Clôture de l'enquête .....	page 20
<b>Chapitre 3 : <u>OBSERVATIONS SUR LE PROJET DE PLU</u> .....</b>		<b>page 20</b>
3.1	Avis des PPA, .....	page 20
3.2	Observations du public .....	page 21
3.3	Questions interrogations du commissaire enquêteur .....	page 24
3.4	Remise du Procès-verbal de synthèse .....	page 25
3.5	Réponse de la commune au PV de synthèse .....	page 25
<b><u>Conclusions du rapport</u> .....</b>		<b>page 25</b>

# Lexique

ALUR :	Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové
ARS :	Agence Régionale de Santé
BASOL :	Base pollution des Sols
CALL :	Communauté d'Agglomération Lens/Liévin
CE :	Code de l'Environnement
CU :	Code de l'Urbanisme
DDTM :	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
ENE :	Engagement National pour l'Environnement
MBM :	Mission Bassin Minier
OAP :	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD :	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PLU :	Plan Local d'Urbanisme
POS :	Plan d'Occupation des Sols
PPA :	Personnes Publiques Associées
RD :	Route Départementale
SCoT :	Schéma de Cohérence Territoriale

## CHAPITRE 1 : PRESENTATION DE L'ENQUETE

### 1-1 Généralités concernant l'enquête

Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document stratégique et réglementaire réalisé par une commune qui définit le parti d'aménagement à retenir pour son territoire en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir dans le respect des objectifs de développement durable inscrits dans le code de l'urbanisme .

Elaboré en concertation avec la population et les personnes publiques associées (PPA) le PLU est :

- Un projet de développement pour l'avenir (dix ou quinze ans) ;
- Un projet d'intérêt général ;
- Un document réglementaire qui gère le droit du sol.

Il se doit d'être compatible avec les documents d'urbanisme supra communaux, plus particulièrement, répondre aux principaux objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) concernant son périmètre.

Quatre procédures permettent de faire évoluer le PLU ; la révision générale, la révision allégée, la modification de droit commun ou la modification allégée.

### 1-2 Objet de l'enquête publique

Approuvé le 30/03/2006, le PLU de la commune de Wingles a fait l'objet depuis d'une mise en compatibilité le 20/12/2007, d'une révision simplifiée et de deux modifications en date du 18/03/2010.

Par délibérations 2016-23 en date des 23 avril 2016 et 2018-009 en date du 23 février 2018, la commune de Wingles a décidé de prescrire la modification de son PLU.

Le projet de modification consiste à faire évoluer le PLU pour :

- Prendre en compte le champ captant de Wingles ;
- L'aménagement du parc de l'ancienne usine à carbure ;
- La mise à jour d'une zone à urbaniser ;
- L'intégration du patrimoine minier ;
- Des modifications mineures du règlement.

### 1-3 La commune de Wingles

La commune de Wingles est une commune du Pas-de-Calais rattachée administrativement à l'arrondissement de Lens. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération de Lens/Liévin. Avec une superficie de 5,93 km<sup>2</sup> et une population de 8268 habitants en 2013, la commune présente une densité de population de 1394 habitants au km<sup>2</sup>.

Wingles appartient au Bassin Minier du Nord / Pas-de-Calais, elle est une ville, constituée de cités minières avec les fosses 3, 4, 7 et 7 bis de la compagnie des mines de Lens.

En 2012, le bassin minier Nord/Pas-de-Calais a été inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO. Sur les sept cités minières présentes sur la commune de Wingles, les cités « du Pont », « de la Gare » et « des Sports » font partie des sites retenus dans le classement

patrimonial. Ces sites sont liés à l'exploitation minière exercée sur la commune et à l'habitat qui en a découlé. Ils participent à la mémoire et sont inscrits au classement UNESCO.

#### **1-4 Cadre juridique de l'enquête**

Le code de l'urbanisme fixe la procédure de la modification de droit commun du PLU ;

Les délibérations 2016-23 en date du 23 avril 2016 et 2018-009 en date du 23 février 2018, prises par la commune de Wingles prescrivent la modification de son PLU.

La décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Hauts de France en date du 03 mai 2018 de non soumission à évaluation environnementale.

Vu la décision N° E 18000087/59 du 28 mai 2018 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille désignant le commissaire enquêteur ;

Vu l'arrêté 053/URB/18 en date du 11 Juin 2018 de Madame le Maire de Wingles portant organisation de l'enquête publique ;

L'enquête publique relative au projet de modification du PLU de la commune de Wingles s'inscrit dans le cadre juridique suivant (liste non exhaustive) :

- le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L153-41 à L.153-44 ;
- le Code de l'Environnement, notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants ;
- la Loi N°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement.

#### **1-5 Concertation**

Le dossier présenté ne fait pas état d'une concertation, non obligatoire d'ailleurs pour la procédure de modification de droit commun.

#### **1-6 Notification du projet de modification du PLU aux PPA**

Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme le projet de modification du PLU de la commune de Wingles a été notifié aux personnes publiques associées.

Mission Bassin Minier ;	Chambre de commerce et d'Industrie des Hauts de France ;
<a href="#">SCoT Lens-Liévin / Hénin-Carvin ;</a>	<a href="#">Conseil Régional des Hauts de France ;</a>
<a href="#">Communauté Agglomération Lens-Liévin ;</a>	<a href="#">SDIS ;</a>
Réseau Transport Electricité ;	Agence Eau Artois-Picardie ;
<a href="#">GRT gaz ;</a>	Agence Régionale de Santé ;
Véolia ;	<a href="#">UD Architecture et patrimoine ;</a>
<a href="#">Syndicat Mixte Transports Artois-Gohelle ;</a>	<a href="#">DDTM ;</a>
<a href="#">Chambre d'Agriculture Lille ;</a>	Sous-Préfecture de Lens ;
Chambre des métiers et de l'artisanat ;	Préfecture du Pas-de-Calais.
<a href="#">Conseil Départemental du Pas-de-Calais ;</a>	

Les PPA de couleur bleu ont répondu à la notification faite par la commune de Wingles en prenant acte du projet de modification ou en émettant un avis favorable.

Seule la DDTM s'étonne de la création d'une zone 1AUp au sein d'une zone 1AU qu'elle recense comme zone 2AU dans le plan de zonage dont elle dispose.

## **1-7 Composition du dossier d'enquête**

### ***1-7-1 Dossier administratif***

- Les délibérations 2016-23 en date du 23 avril 2013 et 2018-009 en date du 23 février 2018 prises par la commune de Wingles prescrivant la modification de son PLU ;
- La décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Hauts de France en date du 03 mai 2018 de non soumission à évaluation environnementale ;
- La décision N° E 18000087/59 du 28 mai 2018 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille désignant le commissaire enquêteur ;
- L'arrêté 053/URB/18 en date du 11 Juin 2018 de Madame le Maire de Wingles portant organisation de l'enquête publique ;
- L'avis d'enquête publique ;
- Les notifications faites aux PPA et les réponses reçues.

### ***1-7-2 Dossier technique***

Rédigé par le cabinet URBY- COM de Flers en Escrebieux, le dossier du projet de modification comprend :

- Une notice explicative de la modification envisagée (60 pages) ;
- Le règlement modifié (104 pages) ;
- Le nouveau plan de zonage.

## **1-8 Contenu du dossier d'enquête (rappel résumé)**

### **1-8-1 Notice explicative**

#### **1-8-1-1 La procédure de modification du PLU**

Rappelle les dispositions du CU concernant la modification du PLU et les points d'évolution du PLU retenus sur la commune de Wingles permettant de recourir à cette procédure.

#### **1-8-1-2 Situation géographique et administrative de la commune**

#### **1-8-1-3 Objet et justifications de la procédure de modification**

##### ***1-8-1-3-1 La prise en compte du champ captant de Wingles***

Par arrêté Préfectoral en date du 28 juin 2010, le champ captant de Wingles a été protégé. Pour modifier le document d'urbanisme et l'adapter au périmètre de protection rapprochée des forages, la commune de Wingles a décidé de :

- Lever l'emplacement réservé destiné à l'agrandissement du cimetière tout en rectifiant la délimitation de la zone UH au profit des zones N et UCi ;
- Réduire la zone 1AU<sub>i</sub> en superposant sa délimitation avec celle du périmètre de protection rapprochée et supprimer de fait l'emplacement réservé N°5 devant assurer la desserte routière de cette zone.

#### *1-8-1-3-2 L'aménagement du parc de l'ancienne usine à carbure*

Un aménagement de renouvellement urbain (construction d'un parc public de promenade avec mise en place de belvédères) est en cours sur le site de l'ancienne usine à carbure.

La modification consiste à ;

- Adapter le zonage au périmètre du projet en intégrant une partie de la zone UE (9250 m<sup>2</sup>) au profit de la zone N ;
- Compléter le règlement de la zone N en ajoutant à l'article N2 l'alinéa : « les dépôts de matériaux inertes à condition de la remise en état du site dans le but d'aménagements paysagers ou de promenade ».

#### *1-8-1-3-3 Mise à jour d'une zone à urbaniser*

Depuis l'approbation du PLU et les évolutions apportées, les zones d'extension urbaines ont été construites partiellement. La modification consiste à transférer, un terrain difficilement aménageable dans une opération d'ensemble mais bénéficiant d'une voie viabilisée, de la zone 1AU vers la zone UC.

Un emplacement réservé N°2 était destiné à l'accès de la zone 1AU. N'étant plus d'actualité, la commune a décidé de lever cette réserve.

#### *1-8-1-3-4 Modifications mineures du règlement*

- Intégrer les prescriptions de la CALL sur la mise en place de bornes d'apport volontaire pour les flux de déchets des nouveaux lotissements de plus de 20 logements ;
- D'interdire sur la parcelle, en dehors de la surface représentée par la construction, l'utilisation d'un revêtement imperméabilisant (disposition applicable pour la zone U (sauf UE, UF et UH) et 1AU ;
- D'uniformiser le nombre de places de stationnement pour les futurs projets soit deux places hors garage.

#### *1-8-1-3-4-5 Intégration du patrimoine minier dans le PLU*

La commune compte sur son territoire sept cités minières dont trois sont inscrites sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO. Pour protéger et préserver ces cités minières, preuve du passé de l'exploitation de la houille, la commune a décidé de leur attribuer un zonage distinct et une réglementation spécifique.

Un zonage spécifique UM est attribué à la totalité des cités minières présentes sur la commune sauf pour la cité N° 7 de Lens dont une partie fait l'objet d'un renouvellement urbain risquant d'être bloqué par le nouveau zonage.

De même le cavalier minier traversant la commune sera visible sur le plan de zonage et fera l'objet d'un zonage et d'une réglementation distinct : (UEa, UCa et Na).

### **1-8-2 Règlement (Modifications apportées)**

- page 7 ajout de la zone UM au sein des zones urbaines (UB, UC, UD, UE, UF, **UM** et UH).
- **Articles UB 11, UC11, UD11 et 1AU11** : aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords : Dispositions particulières relatives aux constructions à usage d'habitations ;

Insertion de l'alinéa : Pour tout nouveau lotissement de 20 logements et plus, la mise en place par les aménageurs, de bornes d'apport volontaire enterrées pour les principaux flux de déchets est obligatoire.

- **Articles UB13, UC13, UD13 et 1AU13 : espaces libres et plantations ;**  
Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément. Il est interdit d'utiliser un revêtement imperméabilisant sur la parcelle en dehors de la surface représentée par la construction.
- **Articles UB12, UC12 : stationnement des véhicules :** Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement hors garage.
- **Article 1AU12 : stationnement des véhicules**  
Pour les constructions à usage d'immeubles collectifs d'habitation, il est exigé ~~une place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de construction avec un minimum d'une place par logement~~ deux places de stationnement par logements (hors garage).  
Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement hors garage.
- **Article UD 12 : stationnement des véhicules**  
Pour les constructions à usage d'immeubles collectifs d'habitation, il est exigé ~~une place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de construction avec un minimum d'une place par logement~~ deux places de stationnement par logements (hors garage).  
Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé au minimum ~~une~~ deux places de stationnement par logement hors garage.
- **Article N2 : les occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières**  
Ajout de l'alinéa : Les dépôts de matériaux inertes à condition de la remise en état du site dans le but d'aménagements paysagers ou de promenade.

### 1.8.3 Création des zones UM et des sous-secteur Umi, UDp et 1AUp

La presque totalité des cités minières intégrées dans le secteur UM était régie par les dispositions énumérées au règlement de la zone UD. C'est à partir de celui-ci qu'a été rédigé le règlement de la zone UM complété par les dispositions nécessaires à la protection souhaitée du patrimoine minier.

De même, deux sous-secteurs UDp et 1AUp ont été ajoutés au plan de zonage. Ils sont destinés à offrir un cône de protection visuelle du patrimoine minier.

#### 1.8.3.1 Dispositions applicables à la zone UM

##### VOCATION PRINCIPALE

La zone UM correspond aux cités minières identifiées sous les noms « cité Tabernaux, cité des Sports, cité du Calvaire, cité de la Gare, cité du Pont, cité n°7 de Lens, cité du Château ». Elles sont considérées comme des éléments du patrimoine historique de Wingles qu'il est nécessaire de préserver et de valoriser.

Les cités minières « du Pont », « de la Gare » et « des Sports » bénéficient d'une inscription sur la liste du patrimoine mondiale de l'UNESCO, elles sont considérées comme des « éléments de patrimoine bâti à protéger » au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer à tout ou partie de ces cités minières identifiées au titre du L.151-19 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R421-17-d et R421-23-h du code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces cités minières identifiées au titre du L.151-19 doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R421-28-e du code de l'Urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R.111-27 du code de l'Urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti à protéger ».

## **DECOUPAGE DE LA ZONE EN SECTEURS**

La zone comporte un secteur UMi : il concerne les terrains où la nappe phréatique est variable et limite les possibilités de construction en sous-sols.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UM 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, susceptibles d'apporter une gêne pour le voisinage.
- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs.
- Les hébergements légers de loisirs.
- La création de bâtiments ou d'installations agricoles ou d'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les abris de fortune et les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.

L'identification d'éléments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme interdit leur démolition ; dans le cas des cités minières, cette interdiction s'applique aux bâtiments principaux d'origine minière, et non aux extensions et annexes.

### **ARTICLE UM 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique et être disposés autour d'une cour d'évolution.
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbure, à condition que ces installations soient liées à des garages ou des stations-service et que les dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- Les établissements comportant des installations classées ou non pour la protection de l'environnement qui, par destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition

que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.

- L'aménagement ou l'extension des activités existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers et nuisances pour le voisinage.

Dans les secteurs **UMi**, les sous-sols et les caves sont autorisés dès lors qu'une solution technique garantit l'étanchéité de la construction.

Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, sont autorisés :

- Les travaux visant à changer la destination du bâtiment principal ainsi que les travaux de gestion, de rénovation et de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger sous réserve qu'ils respectent la qualité architecturale des bâtiments existants ;

- Les travaux de transformation, extensions ou agrandissement des constructions principales existantes à conditions :

- o Qu'elles soient en harmonie avec le bâtiment principal existant ;
- o Qu'il n'y ait pas de création de logements supplémentaires.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UM 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1°/ Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

L'autorisation peut être subordonnée :

- A l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- A la réalisation d'aménagements particuliers destinés à adapter les accès au mode d'occupation des sols envisagé.

#### **2°/ Voirie :**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 6,5 mètres trottoir compris. En plus, pour les opérations d'aménagement créant plus de 10 logements, la plate-forme doit avoir une largeur minimum de 8 mètres.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

### **ARTICLE UM 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

#### **ASSAINISSEMENT**

### **Eaux pluviales**

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès de la COMMUNAUPÔLE, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le stipule le règlement d'assainissement.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare, sauf pour le pétitionnaire à justifier de difficultés particulières. Cette valeur est ramenée à 2l/s/ha pour les opérations soumises à la « loi sur l'eau » (plus de 20 hectares de surface totale ou plus de 5 ha de surface imperméabilisée) de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

### **Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si cela est autorisée, peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

### **RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET DE TELEDIFFUSION**

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés dès lors que les réseaux le sont.

En cas d'opération d'aménagement, les branchements et réseaux doivent être enfouis.

### **ARTICLE UM 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

#### **ARTICLE UM 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, le recul s'apprécie par rapport la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait d'un mètre minimum depuis cette limite.

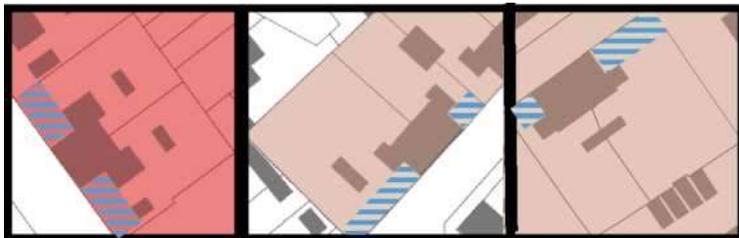
Les constructions publiques ou d'intérêt collectif s'implanteront soit à l'alignement du domaine public ou à la limite d'emprise des voies, soit en retrait minimum de 3 mètres depuis ces mêmes limites.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m de la limite du domaine public ferroviaire, lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.

Les nouvelles constructions principales devront respecter l'alignement des deux constructions principales voisines d'origine minière les plus proches afin d'éviter les ruptures de séquences bâties. Autrement dit, le rythme des constructions au sein de l'ensemble bâti qu'elles constituent doit être respecté.

Les annexes doivent s'implanter en respectant soit l'alignement des constructions principales existantes soit en retrait dudit alignement afin d'être peu visible du domaine public.

Cas particulier : Typologie présente dans : la cité de la Gare, la cité Tabernaux, la cité n°7 de Lens. Les annexes ne pourront pas s'implanter dans la zone hachurée.



Les extensions doivent être implantées à partir de l'alignement de la façade arrière sauf pour les extensions existantes qui pourront en cas de reconstruction s'implanter au même endroit.

#### **ARTICLE UM 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les nouvelles constructions (bâtiment principal) doivent respecter le rythme des séquences bâties en prenant pour modèle les types d'implantation des deux constructions voisines d'origine minière les plus proches.

Les extensions et annexes doivent être éloignées d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

Les annexes pourront s'implanter en limite séparative si :

- il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction permettant l'adossement.

- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 2,5m mesurée au point le plus élevé et la surface de plancher de 15m<sup>2</sup> maximum.

Les extensions pourront s'implanter sur la limite séparative sur laquelle le bâtiment principal d'origine est déjà implanté.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, ni aux postes de transformation

dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

#### **ARTICLE UM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

~~Cette distance doit être au minimum de 4 mètres. Elle est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux dont la hauteur au faîtage est inférieure à 3 m.~~

#### **ARTICLE UM 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

#### **ARTICLE UM 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Dans le cas de nouvelles constructions (bâtiment principal) les hauteurs de celles-ci devront respecter la hauteur au faîtage et à l'égout des deux constructions voisines d'origines minières les plus proches.

Les annexes ne pourront pas dépasser une hauteur de 3 mètres au faîtage. Les extensions auront une hauteur qui devra se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée du bâtiment principal.

~~En sus, pour les cités minières identifiées en tant qu'éléments de patrimoine bâti à protéger : En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée. Toutefois, les extensions et les annexes ne sont pas soumises à ces règles.~~

#### **ARTICLE UM 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### ■ Dispositions générales.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

~~L'identité architecturale des anciennes cités minières sera maintenue par le maintien des rythmes et volumes des constructions. Aucune nouvelle construction ne pourra porter atteinte aux aspects architecturaux et styles existants par une forme urbaine contemporaine incompatible.~~

Pour les nouvelles constructions, la réfection, la rénovation de l'existant et les extensions, les matériaux utilisés devront être majoritairement de types brique, dans les tons bruns à rouges, hormis pour les travaux de réfection ou de rénovation des façades existantes réalisées dans d'autres types de matériaux (comme par exemple les enduits légers, les plaques de béton gravillonné ou les clins de bois).

Dans tous les cas, la suppression d'éléments de décoration ou d'ornement qui caractérisent ledit élément (en les recouvrant par exemple) est interdite. Autrement dit, il est interdit de porter atteinte à l'aspect des façades d'origine.

##### ■ Dispositions particulières relatives aux constructions à usage d'habitation.

#### **Facades**

- Le traitement des façades latérales et postérieures des constructions doit être mené avec le même soin que celui des façades principales, notamment quand elles sont visibles depuis l'espace public.

- Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse ;
- les matériaux factices ou d'imitation (fausses pierres, fausses briques, ...) et les matériaux dits précaires (tôle ondulée,...) ;
- les teintes vives ;
- le recouvrement par isolation extérieure

### **Couvertures**

Les toitures des bâtiments principaux devront être de type tuile non vernissée dans les tons bruns ou rouges.

Les nouvelles toitures devront respecter le débord des toitures voisines.

Les toitures des annexes et extensions doivent s'harmoniser avec les toitures existantes.

Les toitures terrasse ou mono-pente sont autorisées pour les annexes et extensions sous réserve qu'elles soient en harmonie avec la construction principale. L'emploi de matériaux précaires de type tôles sidérurgiques, plaque fibro-ciment, tôles plastiques, etc. ... sont interdits. Pour les annexes le bac acier est autorisé.

### **Clôtures**

La nature et la couleur des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux des constructions. Sont interdits :

- L'aspect parpaing ou béton brut (hormis le lisse béton).
- Les couleurs vives.

A l'avant des constructions (et à l'angle des rues), les clôtures présenteront une hauteur n'excédant pas 1 m 20 (hors pilasse) afin de maintenir la visibilité sur jardins depuis l'espace public. La hauteur des pilasses est limitée à 1 m 40.

Les murs bahut sont autorisés dans la limite de 0,50m surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie..

Elles seront de type lisse béton, grille, grillage et pourront être doublées d'une haie végétale (pas plus haut de 0,80m).

En limite séparative, les clôtures présenteront une hauteur n'excédant pas 2m.

Elles seront de type haie végétale, lisse béton, grille, grillage ou autre dispositif de claire-voie.

Les murs bahut sont autorisés dans la limite de 0,80m surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie.

A l'angle de deux voies, si des clôtures sont implantées, les végétaux devront être soigneusement taillés et entretenus et leur hauteur pourra être réduite de façon à ne pas gêner la visibilité.

### **Annexes et extensions :**

~~Les annexes ou extensions des constructions à usage d'habitation seront exécutées dans des matériaux similaires à celles-ci, sauf pour les abris de jardin.~~

Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.

L'utilisation du bois est autorisée sauf pour les cités minières identifiées par l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

En sus, pour les cités minières identifiées en tant qu'éléments de patrimoine bâti à protéger : L'article L.111-16 du code de l'Urbanisme (qui énonce qu'aucun document ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre) n'est pas applicable sur les éléments de patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

Dans le cas de rénovation, il est exigé de conserver les ouvertures suivant les proportions, les formes et les dimensions d'origine pour maintenir les rythmes de façade ; des variations de formes ou de dimensions pourront être autorisées sur les parties privatives non visibles depuis le domaine public, dans la mesure où il est avéré que ces parties ne présentent pas d'intérêt architectural ou historique.

Dans les secteurs protégés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, la démolition des clôtures existantes est automatiquement soumise à déclaration de travaux.

#### **ARTICLE UM 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des Décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 Août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé au minimum une place de stationnement par logement hors garage.

Pour les travaux ayant pour effet de transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement ou d'augmenter le nombre de logements par transformation d'un bâtiment à usage d'habitation existant, il doit être créé une place de stationnement par logement supplémentaire ou par logement créé.

En sus, pour les opérations d'aménagement, à usage principal d'habitation individuelle ou collective, il sera prévu au minimum une place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 4 logements à l'usage des visiteurs.

Pour les bâtiments à usage d'activités, de commerces ou de bureaux, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

#### **ARTICLE UM 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément. Il est interdit d'utiliser un revêtement imperméabilisant sur la parcelle en dehors de la surface représentée par la construction.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé, les cuves à mazout et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les essences végétales locales sont recommandées.

### **1.8.3.2 Modifications apportées au règlement (UD et 1AU)**

#### **- Zone UD**

Vocation principale : Ajout de l'alinéa : le secteur UDp correspond à un périmètre de protection visuelle du patrimoine minier.

Article UD 10 : ajout en fin d'article : Dans le secteur UDp, le nombre maximal de niveaux des constructions est fixé à un rez-de-chaussée + combles aménageables. La hauteur est donc limitée à 8 mètres au faîtage.

Article UD 11 :

- **Façades** : Dans le secteur UDp, les façades d'une même construction doivent être traitées de la même manière. De plus, la maçonnerie sera dans les tons orangés ou pierres grisées.

- **Couvertures**

**Matériaux** : Dans le secteur UDp, la couleur sera dans les tons rouges orangés

**Formes et volumes** : Dans le secteur UDp, pour les constructions à usage d'habitation, les toitures devront avoir une inclinaison de 45° maximum lorsque les combles sont aménageables. Lorsque les combles ne sont pas aménageables, les toitures devront avoir une inclinaison de 40° maximum.

- **Zone 1AU**

Vocation principale : Ajout de l'alinéa : le secteur 1AUp correspond à un périmètre de protection visuelle du patrimoine minier.

Article 1AU 10 : ajout en fin d'article : Dans le secteur 1AUp, le nombre maximal de niveaux des constructions est fixé à un rez-de-chaussée + combles aménageables. La hauteur est donc limitée à 8 mètres au faîtage.

Articles 1AU11 :

- **Façades** : Dans le secteur 1AUp, les façades d'une même construction doivent être traitées de la même manière. De plus, la maçonnerie sera dans les tons orangés ou pierres grisées.

- **Couvertures**

**Matériaux** : Dans le secteur UDp, la couleur sera dans les tons rouges orangés

**Formes et volumes** : Dans le secteur UDp, pour les constructions à usage d'habitation, les toitures devront avoir une inclinaison de 45° maximum lorsque les combles sont aménageables. Lorsque les combles ne sont pas aménageables, les toitures devront avoir une inclinaison de 40° maximum.

## **Chapitre 2 : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2-1 Désignation du commissaire enquêteur**

A la demande de Madame le Maire de la commune de Wingles, enregistrée le 18 mai 2018 et par décision N° E18000087/59 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille en date du 28 mai 2018, M Pierre Guillemant a été désigné pour conduire l'enquête publique relative au projet de modification du PLU de la commune de Wingles.

Suite à cette désignation l'arrêté municipal 053/URB/18 en date du 11 Juin 2018 a fixé la nature et les modalités de l'enquête publique.

### **2-2 Actions menées avant l'enquête**

Dès la réception de ma nomination j'ai pris contact avec le service de l'urbanisme pour convenir d'une première réunion. Le 5 juin, j'ai rencontré Monsieur DUPRIEZ du service urbanisme en charge du dossier. Les dossiers, version papier et dématérialisée, m'ont été remis. Les nouvelles dispositions nées de l'ordonnance d'août 2016 ont été rappelées.

Il a été convenu d'une nouvelle réunion pour définir l'ensemble de la dématérialisation obligatoire et nécessaire à la rédaction de l'arrêté et de l'avis d'enquête.

Les modalités de mise à disposition du dossier d'enquête, de la création et de la gestion de l'adresse mail dédiée et de la consultation sur le site des observations du public ont été actées. Sur le site de la ville, un onglet enquête publique PLU a été créé. Y figuraient, l'avis d'enquête publique, le dossier complet du PLU, la consultation des observations du public (mail et registre).

Les dispositions dématérialisées ayant été arrêtées, les jours et heures de permanence définis, l'arrêté et l'avis d'enquête (ayant par ailleurs fait l'objet de nombreux échanges par courriels) ont pu être finalisés.

Le 29 juin 2018 j'ai procédé à la vérification de l'affichage sur les différents lieux prévus à cet effet.

Le 10 juillet 2018, je me suis rendu aux services de l'urbanisme pour coter et parapher le registre d'enquête (réalisé par le CE) et l'ensemble des documents mis à disposition du public.

### **2-3 Actions menées pendant l'enquête**

Lors de ma première permanence, j'ai pris connaissance de l'avis de la DDTM. J'ai sollicité les services de l'urbanisme pour connaître la position de la commune. J'ai pu prendre connaissance de l'ensemble du dossier d'enquête, relatif aux deux modifications et à la révision simplifiée conduisant au passage de la ZAC « cité des arts » du zonage 2AU en 1AU. L'ensemble de cette procédure ayant été approuvé par délibération du conseil municipal le 18 mars 2010.

Après contact avec les services de la DDTM, sur leur demande, l'ensemble de la procédure ci avant détaillée leur a été expédiée.

### **2-4 Actions menées après l'enquête**

Pour mieux appréhender la position géographique du zonage UM et les caractéristiques des cités minières à protéger, j'ai parcouru le 4 septembre 2018, l'ensemble de ces cités pour les visualiser et argumenter mes conclusions et mon avis.

## **2-5 Publicités de l'enquête- Information du public**

### **2-5-1 Publicité légale**

Conformément à l'article 8 de l'arrêté du 11 juin 2018, et afin de respecter le délai légal de quinze (15) jours, l'avis d'enquête a été apposé sur les panneaux intérieur et extérieur de la mairie de Wingles, mis en ligne sur la page d'accueil du site internet de la ville et à partir de la date d'ouverture de l'enquête sur l'onglet dédié enquête publique-PLU.

Le Commissaire Enquêteur a constaté pendant toute la durée de l'enquête la présence de l'affichage sur la commune.

Les affichages ont été maintenus jusqu'au vendredi 17 août 2018, date de la clôture de l'enquête. Ces affichages ont été certifiés par le maire de la commune de Wingles.

En outre, en application de l'article R.123-11 du Code de l'Environnement, l'avis d'enquête a été inséré dans deux journaux publiés dans le département, habilités à recevoir les annonces judiciaires et légales :

Première parution :

La Voix du Nord,	édition du 28 juin 2018
L'Avenir de l'Artois	édition du 28 juin 2018

Seconde parution :

La Voix du Nord,	édition du 17 juillet 2018
L'Avenir de l'Artois	édition du 18 juillet 2018

### **2-5-2 Publicité extra-légale**

L'avis d'enquête a également été affiché en sus, en quatre endroits de la commune :

- Le centre communal d'action sociale ;
- La maison de la culture ;
- La crèche ;
- Le complexe sportif.

Le commissaire enquêteur a vérifié le 29 juin la réalisation de l'affichage en mairie de Wingles.

Le certificat d'affichage établi par le maire de la commune, les photocopies des éditions confirment le respect de la procédure concernant l'information du public.

### **2-6 Modalités de consultation du public**

L'enquête a été ouverte et organisée selon les termes de l'arrêté municipal en date du 11 juin 2018.

Le dossier d'enquête version papier était consultable, pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture de la mairie de Wingles.

L'ensemble du dossier, version dématérialisée a été mis en ligne sur le site internet de la ville sous l'onglet dédié enquête publique-PLU.

Un poste informatique a été mis à disposition du public en mairie de Wingles, aux jours et heures d'ouverture. Pour préserver l'intégrité du dossier, la consultation du dossier était possible via le site internet de la ville.

Le public pouvait, durant la durée de l'enquête formuler ses observations soit :

- Sur le registre d'enquête mis à sa disposition en mairie de Wingles ;
- Par courrier adressé au commissaire enquêteur : Mairie, rue Jules Guesde Wingles ;
- Sur l'adresse mail dédiée « [enquetepublique-modificationplu@wingles.fr](mailto:enquetepublique-modificationplu@wingles.fr) ».

Les observations recueillies (registre et courriels) étant consultables aussi bien sur le registre que sous l'onglet enquête publique PLU, observations du public, du site internet de la ville de Wingles.

Pour harmoniser la consultation du public, les horaires d'ouverture et de fermeture de la mairie de Wingles ont été retenus pour l'ensemble des modalités proposées.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public aux dates indiquées à l'article 4 de l'arrêté, soit :

Lundi 16 juillet 2018	de 09 h 00 à 12 h 00
Vendredi 27 juillet 2018	de 14 h 30 à 17 h 30
Jeudi 09 août 2018	de 09 h 00 à 12 h 00
Vendredi 17 août 2018	de 14 h 30 à 17 h 30

## 2.7 Climat de l'enquête

L'enquête a été très calme vu le nombre de participants. La mairie de Wingles a répondu aux demandes du commissaire enquêteur, notamment sur la mise en ligne du dossier et des observations papier et courriels.

## 2.8 Clôture de l'enquête

L'enquête s'est terminée le 17 août à 17 heures 30. Le registre d'enquête a été clôturé et repris par le commissaire enquêteur. Le dossier vérifié dans sa complétude a été remis à la commune aux fins d'archivage.

## Chapitre 3 : OBSERVATIONS SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

### 3-1 Avis Des PPA

Sur les 19 notifications faites aux personnes publiques associées, neuf réponses sont parvenues à la commune et ont été jointes au dossier d'enquête. Huit d'entre elles précisent qu'elles n'ont pas d'observation particulière à faire sur le dossier ou émettent un avis favorable.

La DDTM du Pas-de-Calais soulève que le plan de zonage dont elle dispose situe en zone 2AU le sous-secteur 1AUp, de protection visuelle du patrimoine minier, que le projet de modification entend instaurer. Qu'à sa connaissance aucune procédure n'a été menée et rendue opposable pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

Observation	Réponse de la commune
<p>Si la majeure partie des actualisations projetées n'appelle aucune remarque de ma part, en revanche la création d'un sous-secteur 1 AUp au niveau de la cité Tabernaux soulève plusieurs observations.</p> <p>En effet, le plan de zonage joint au projet de modification localise le sous-secteur 1 AUp au sein d'un périmètre classé actuellement en zone 1AU. Il s'avère que le plan de zonage du PLU opposable dont</p>	<p>Le service urbanisme de la mairie de Wingles a contacté la DDTM et lui a transmis une délibération évoquant la transformation de la zone 2AU en 1AU. La commune attend un retour de la DDTM sur cet élément</p>

<p>je dispose matérialise l'existence d'une zone 2AU en lieu et place de la zone 1AU sus-évoquée.</p> <p>Or, à ma connaissance, aucune procédure n'a été menée et rendue opposable pour permettre l'ouverture à l'urbanisation préalable de ladite zone.</p> <p>Aussi, la création du sous-secteur 1 AUp, selon la description proposée dans votre projet de modification, consiste à ouvrir à l'urbanisation une partie de zone 2AU de plus de 9 ans.</p> <p>Ce changement de zonage est donc soumis aux dispositions du 4ème alinéa de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme qui dispose que : « <i>le PLU est révisé lorsque la commune décide d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier</i> ».</p>	
<p><i>Commentaire: le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée et de la prise en compte de la levée de la réserve apportée par la DDTM concernant le zonage 2AU.</i></p>	

### 3-2 Observations du public

N°	Observations	Réponse de la commune
1	<p><b>Mme Viviane RITTER.</b></p> <p>Obligation de prévoir 2 places de stationnement en plus du garage⇒obligation pour les particuliers et les bailleurs sociaux ?? (prix de la construction bien plus élevé !</p>	<p>Oui, il s'agit d'une obligation pour les particuliers et les bailleurs. La commune souhaite imposer cette règle pour éviter les problématiques de stationnement à l'avenir. Non, le prix des constructions ne sera pas forcément plus élevé</p>
<p><i>Commentaire: le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qui sera plus amplement analysée au sein de l'avis et des conclusions.</i></p>		
2	<p><b>Mme Viviane RITTER</b></p> <p>Enquête publique à une période de vacances, peut-être préférable après cette période du 16 juillet au 17août.</p>	<p>Rien n'interdit la réalisation d'une enquête publique durant l'été. D'ailleurs certaines personnes sont davantage disponibles durant la période estivale que durant les périodes de travail. Les dates sont arrêtées par le commissaire enquêteur.</p>
<p><i>Commentaire: le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qui sera plus amplement analysée au sein de l'avis et des conclusions.</i></p>		
3	<p><b>Mme Annie PATTIN</b></p> <p>L'intégration de toutes les cités minières dans le zonage UM assujetti au nouveau règlement n'est-elle pas trop rigide pour les futurs propriétaires et bailleurs sociaux ?</p>	<p>La rédaction du règlement de la zone UM s'est réalisée en concertation avec la Mission Bassin Minier et l'aménageur. D'ailleurs, un courrier de la Mission Bassin Minier nous a été transmis après envoi du dossier. Voici d'ailleurs un des conseils donné après lecture du dossier par la MBM :</p> <p>« <i>Je propose de retirer l'interdiction de démolir indiquée explicitement dans l'article 1. Le simple fait d'être inscrit au titre au titre du L.151 19 (et de ce fait d'avoir une DP et un permis de démolir obligatoires) permettra de refuser les</i></p>

		<p><i>mauvais projets ... pas besoin d'indiquer explicitement l'interdiction de démolir qui, si elle est systématique, pourrait s'avérer bloquante.</i></p> <p><i>En revanche, il faut bien laisser dans les propos introductifs de la zone UM, les passages sur le L.151 19 qui sont bien clairs sur le fait que la DP et le permis de démolir sont obligatoires et ceux-ci permettront de vérifier si le projet porte atteinte au patrimoine ou non, et si c'est le cas, fera l'objet d'un refus. ».</i></p> <p>L'objectif du règlement n'est pas de bloquer les projets en zone UM mais de trouver un juste milieu entre protection du patrimoine minier qui est caractéristique du territoire et la réalisation des projets divers.</p>
<p><i>Commentaire: le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée.</i></p>		
4	<p><b>Territoire 62</b></p> <p>Territoires Soixante Deux est la SEM d'aménagement retenue par la ville pour la réalisation des aménagements de la ZAC Cité Des Arts, dans le cadre d'un contrat de concession. Une lecture attentive du dossier de modification nous amène à formuler les remarques suivantes : La ZAC Cité des ARTS est située en zones UD et 1 AU. Elle va donc être directement impactée par les modifications proposées à savoir :</p> <p>Pour les articles <b>UD12 et 1 AU 12</b> :</p> <p>La proposition prévoit que deux places de stationnement soient réalisées en plus du garage. Cette disposition s'applique t'elle aux constructions prévoyant un garage deux voitures ?</p> <p>En tant qu'aménageur, nous attirons votre attention sur le renchérissement du coût global du projet des futurs acquéreurs qui peut conduire à diminuer l'attractivité de ce secteur.</p>	<p>Les constructions prévoyant un garage deux voitures sont également concernées par cette règle de deux 2 places de stationnement. Le terme de « garage » est utilisé de manière générale ici.</p> <p>Le fait d'avoir deux stationnements disponibles sur la parcelle peut aussi être un argument de vente. La commune souhaite anticiper les problématiques de stationnements souvent conflictuelles entre voisins. Les trottoirs seront dégagés, l'accessibilité des piétons et des personnes à mobilité réduite sera facilitée.</p>
<p><i>Commentaire: le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qui sera plus amplement analysée au sein de l'avis et des conclusions</i></p>		
5	<p><b>Territoire 62</b></p>	<p>La commune de Wingles est engagée dans la gestion du risque inondation et la préservation de la ressource en eau.</p>

<p><b>Pour les articles UD 13 et 1 AU 13 :</b> La proposition prévoit qu'on ne pourra imperméabiliser d'autres surfaces que les surfaces construites. Dans ce cadre, nous souhaiterions que soit clarifié le statut des terrasses, des abris de jardins, des car ports et des accès piétonniers et voitures, qui sont parfois réalisés après la construction initiale, et donc ne figurent pas sur les permis de construire déposés.</p> <p>En effet, l'accès au garage est également une surface généralement imperméabilisée (enrobés). Contraindre les propriétaires à mettre en œuvre des matériaux drainants va avoir des conséquences</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en terme de gestion : gravillons qui vont chasser sur l'espace public à chaque passage de roue,</li> <li>- en terme financier : surcoût pour la mise en œuvre de pavés drainants, dalles evergreen, etc.</li> <li>- en terme administratif : le contrôle de la conformité des travaux réalisés après la construction initiale devra être renforcé.</li> </ul> <p>C'est pourquoi, notre expérience d'aménageur nous rend défavorable à cette proposition, d'autant que reste en vigueur l'obligation de traiter les eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>Par ailleurs, notre compréhension de la rédaction proposée nous fait remarquer une contradiction avec l'article précédent. Si les surfaces non construites doivent être traitées en jardin d'agrément ou potager, il n'est pas possible de créer deux places de stationnement. Dans la version précédente, l'unique place de stationnement aérienne était constituée par l'accès au garage, en retrait de 5m par rapport à l'alignement, conformément à l'article 1 AU 6 ou UD 6.</p> <p>Il nous semble au minimum nécessaire de préciser la portée du terme « surface construite ».</p>	<p>Une étude récente de la DDTM a mis en évidence ces enjeux. Wingles y apparaît comme le point bas du bassin versant constitué de 70 communes. Dès lors, toute partie de terrain permettant l'infiltration des eaux pluviales n'en sera que bénéfique.</p> <p>Les places de stationnement actuellement imperméabilisées devront ainsi à l'avenir être perméables et éviter le rejet des eaux dans le réseau d'assainissement.</p> <p>Le règlement sera corrigé de cette manière :</p> <p>« Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément ou en places de stationnement. ».</p> <p>Soit les mots : « ou en places de stationnement » vont être ajoutés.</p>
<p><i>Commentaire: le commissaire enquêteur prend acte de la réponse. Cette observation sera traitée au sein des conclusions</i></p>	
<p><b>Territoire 62La ZAC Cité des Arts est également concernée par la création d'un cône de visibilité depuis le RD sur la cité des Tabernaux.</b>Les modifications relatives à la hauteur, la couleur et la forme des bâtiments ont été traitées en amont et correspondent aux échanges préalables que nous avons eus avec les services de la ville de Wingles. Toutefois, nous nous permettons de préciser que le projet d'aménagement de la ZAC prévoit le prolongement du merlon existant le long du RD sur tout le linéaire de la ZAC. La hauteur moyenne du merlon sera d'environ 3m de manière à préserver la quiétude visuelle et acoustique des futurs riverains. En conséquence, le cône de vue sur la cité des Tabernaux pourrait s'en trouver réduit.</p>	<p>Lors d'une réunion en mairie le mercredi 13 septembre 2017 en présence de Territoires 62 et de l'Architecte des Bâtiments de France, un accord a été trouvé le temps de la réalisation de la ZAC Cité des Arts pour l'instauration de ce cône de visibilité. La fin de l'opération d'aménagement est fixée aujourd'hui à 2032.</p>
<p><i>Commentaire: le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.</i></p>	

### 3.3 Questions et interrogations du commissaire enquêteur

N°	Questions	Réponse de la commune
1	<p>Les services de la DDTM soulèvent la présence d'un zonage 2AU en lieu et place d'un zonage 1AU. Sur le plan de zonage fourni ne figure pas de zone 2AU alors que ce type de zonage est explicité dans le lexique.</p> <p>De même dans le règlement fourni dans le dossier figure une partie réservée à la zone 2AU.</p> <p>Ce constat a été fait également sur la partie règlementaire du PLU (actuellement en vigueur) mis à disposition du public sur le site internet de la ville.</p> <p>Le zonage 2AU serait-il toujours en vigueur ?</p>	<p>Le service urbanisme de la mairie de Wingles a contacté la DDTM et lui a transmis une délibération évoquant la transformation de la zone 2AU en 1AU. La commune attend un retour de la DDTM sur cet élément. Par délibération du 25 octobre 2007, le conseil municipal a approuvé la modification du zonage 2AU en 1AU et la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme. Un arrêté préfectoral du 20 décembre 2007 a entériné cette modification.</p> <p>Le courrier de réponse favorable de la DDTM est attendu, (voir courriel et délibération en pièces jointes)</p> <p>Un récent permis de construire délivré à l'un des bailleurs sociaux présent sur la commune a fait l'objet d'une discussion avec l'aménageur et l'ABF. Au final, une modification esthétique a été rendue nécessaire sans surcoût pour le bailleur.</p>
<i>Commentaire: le commissaire enquêteur prend acte de la réponse</i>		
2	<p>La réglementation des cités minières non classées UNESCO, intégrées au sein du zonage Um, ne risque-t-elle pas de bloquer les bailleurs sociaux en charge de leur entretien ?</p>	<p>L'objectif du règlement n'est pas de bloquer les projets en zone UM mais de trouver un juste milieu entre protection du patrimoine minier qui est caractéristique du territoire et réalisation de projet. Ici le règlement de la zone UM n'aura pas d'impact sur l'entretien des cités minières par les bailleurs sociaux.</p>
<i>Commentaire: le commissaire enquêteur prend acte de la réponse</i>		
3	<p>La réglementation du zonage Um, très directive, ne laisse pas le champ à l'interprétation. Celle-ci peut conduire à un surcoût pour les travaux d'entretien, d'isolation et de décoration.</p> <p>Cette situation peut, aussi bien pour les bailleurs sociaux que les propriétaires privés, conduire à repousser les travaux d'entretien et produire l'effet inverse de celui de protection recherché.</p> <p>Les éléments ci-dessus évoqués semblent avoir été appréhendés par la commune qui a décidé de ne pas inscrire la totalité de la cité n°7 de Lens au sein de la zone Um pour ne pas bloquer le futur projet de renouvellement urbain.</p> <p>Ne peut-on pas rédiger un règlement plus souple pour les cités minières non inscrites UNESCO ?</p>	<p>La rédaction du règlement de la zone UM s'est réalisée en concertation avec la Mission Bassin Minier et l'aménageur.</p> <p>Un travail similaire avait été réalisé avec les ABF dans le cadre d'une construction ponctuelle et non dans le cadre d'une cité entière. Ce travail avait abouti sans pour autant engendrer de surcoût.</p> <p>La notice reprend bien le périmètre de toute la cité minière Lens n°7 (les imprimés écrans sont bons) cependant le texte n'a pas été changé. Le projet a été abandonné et la totalité de la cité Lens n°7 intègre bien la zone UM.</p> <p>Si le règlement des cités minières non UNESCO est plus souple, alors le patrimoine minier, qui est caractéristique du territoire, risque d'en pâtir et d'être dénaturé</p>
<i>Commentaire: le commissaire enquêteur prend acte de la réponse</i>		
4	<p>Page 8 de la notice explicative vous ne mentionnez pas la diminution de surface de la zone 1AU<sub>i</sub></p>	<p>Le secteur 1 AU<sub>i</sub> est réduite de 0,91 Ha</p>
<i>Commentaire: le commissaire enquêteur prend acte de la réponse</i>		

<b>5</b>	Au total, combien de surface urbanisable, la modification du PLU entraîne-t-elle ?	Les modifications du PLU touchent la quasi-totalité des zones, cependant il n'y a pas de nouvelles zones urbanisables
<i>Commentaire: le commissaire enquêteur prend acte de la réponse</i>		
<b>6</b>	La notion d'interdiction d'utilisation d'un revêtement imperméabilisant sur la parcelle en dehors de la surface représentée par la construction apparaît très restrictive (abri de jardin, serre). La notion d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, réglementaire par ailleurs, présenterait les mêmes effets.	Le terme imperméabilisé n'est peut-être pas le plus approprié, en effet. La commune souhaite simplement imposer le fait que chaque aménagement devra être traité à la parcelle en complément de la réglementation existante
<i>Commentaire: le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qui sera analysée au sein de l'avis et des conclusions</i>		

### 3.1.4 Remise du PV de synthèse à M le Maire de Wingles

Le 21 août 2018, 4 jours après la fin de l'enquête, j'ai rencontré M HOULLIEZ adjoint au maire en charge de l'urbanisme et du développement. A cette occasion, j'ai remis et commenté, conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, le procès-verbal précisant le déroulement de l'enquête, les observations du public et les interrogations soulevées par le commissaire enquêteur.

Le PV de synthèse a été remis contre signature en version papier et dématérialisée.

### 3.1.5 Réponse de la commune au PV de synthèse

Le mémoire en réponse de la commune a été adressé au commissaire enquêteur par messagerie électronique le 5 septembre 2018 et reçu par courrier le 6 septembre 2018.

Toutes les questions posées ont fait l'objet d'une réponse de la part de la commune de Wingles. Le PV de synthèse avec les réponses qui ont été apportées figure en annexe et fait partie intégrante de ce rapport.

## CONCLUSION DU RAPPORT

L'enquête publique relative à la modification du PLU de Wingles a respecté les dispositions réglementaires et les modalités de l'arrêté municipal.

Vu les moyens d'information et de participation offerts, la population ne s'est pas manifestée ce que ne peut que regretter le commissaire enquêteur.

Les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur relatifs à cette enquête publique portant sur le projet de modification du PLU de la commune de Wingles font l'objet de documents séparés.

Le 10 septembre 2018  
Le commissaire enquêteur

