



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS



ENQUÊTE PUBLIQUE
COMMUNE DE LENS – MODIFICATION n°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Du lundi 19 juin 2023 au mercredi 5 juillet 2023 inclus



2ème PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS

Siège de l'enquête : Hôtel de ville de LENS, 17 Bis Place Jean Jaurès 62307 LENS

Commissaire enquêtrice : Catherine MARTOS
désignée par décision n°E23000062/59 du 12/05/2023
de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille

Document établi par la commissaire enquêtrice le 4 août 2023.

Catherine MARTOS

0/ SOMMAIRE

Numérotation	Titres	Pages
	SOMMAIRE	3
1	RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE	4
2	RAPPEL DES CARACTERISTIQUES DU DOSSIER	4
3	RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA COMMUNE	4
4	BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	5
5	CONCLUSIONS MOTIVEES	7
5-1	CONCLUSIONS PARTIELLES SUR L'INFORMATION DU PUBLIC	7
5-2	CONCLUSIONS PARTIELLES SUR L'AVIS DES PPA	7
5-3	CONCLUSIONS PARTIELLES SUR LES REPONSES APORTEES AUX OBSERVATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE	9
5-4	CONCLUSIONS D'ENSEMBLE SUR L'ECONOMIE GENERALE DU PROJET DE MODIFICATION DE PLU	10
6	AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE	10

Ce document constitue les « Conclusions et Avis » relatifs à la modification du Plan Local d'urbanisme de la commune de Lens.

Le Rapport, comprenant notamment en annexe le Mémoire en réponse aux observations, est consigné dans un document distinct.

1 / RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE

La présente procédure d'enquête publique avait pour objectif de soumettre à la contribution citoyenne le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lens, pour qu'elle puisse s'exprimer sur le projet, ses objectifs, ses avantages et ses effets, et présenter ses observations.

Par délibération en date du 22 juin 2022, le Conseil Municipal de Lens a prescrit la modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme.

L'arrêté de la commune de Lens, en date du 25 mai 2023, a prescrit l'enquête publique et en a fixé les modalités.

2/RAPPELS DES CARACTERISTIQUES DU DOSSIER

Le PLU de la commune de Lens a fait l'objet d'une révision générale approuvée par délibération municipale le 16 décembre 2020. Ce document a permis à la ville de Lens de définir la stratégie d'aménagement du territoire pour les 10 années à venir.

Plus d'un an et demi après l'approbation du PLU, un premier bilan a été tiré de son application conduisant à apporter des corrections, ajustements et modifications au document de décembre 2020.

Dans la mesure où l'ensemble des modifications proposées ne sont pas de nature à changer les orientations définies dans le PADD, à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, la procédure mise en œuvre est celle de la modification dite de « droit commun » (voir articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme).

Le PLU doit notamment être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de Lens-Liévin Hénin-Carvin en vigueur, approuvé le 11 février 2008 (actuellement en cours de révision).

3/RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA COMMUNE

Les objectifs poursuivis pour la modification n°1 du PLU de Lens sont définis dans la délibération de la commune du 22 juin 2022 prescrivant la modification du PLU complétés par la notice de présentation de l'enquête publique et l'exposé des motifs. *(A noter que certaines propositions de modification de zonage présentes dans la délibération prescrivant la modification du PLU ont été abandonnées et ne figurent plus dans le projet soumis à enquête publique).*

Les modifications et corrections projetées portent :

- sur le changement de zonage du secteur de la route d'Arras avec le passage des zones actuelles UP (tissu pavillonnaire) et UI (secteur de grandes zones d'activités) en zone UCV (centre ville), l'enjeu étant de marquer le changement d'image de cette entrée de ville

majeure et de répondre aux objectifs de diminution de la consommation d'espace en intensifiant sa densification ;

- sur des corrections d'erreurs matérielles figurant sur le plan des prescriptions graphiques permettant de clarifier et sécuriser le document d'urbanisme :
 - correction du tracé de la prescription graphique concernant l'implantation des extensions des rues Laplace et Gerbaut afin d'intégrer les parcelles adjacentes, pour une meilleure prise en compte de la prescription dans l'outil métier ;
 - correction d'une erreur matérielle sur le plan des prescriptions graphiques : des bâtiments existants avant la révision du PLU, rue Abel Gance, ont été intégrés à la prescription de corridor d'infrastructure dont l'objectif même est d'interdire toute nouvelle construction ;
- sur la Cité des Provinces inscrite à l'UNESCO avec la correction d'une erreur matérielle figurant sur le plan des prescriptions graphiques concernant la prescription de recul d'alignement de la rue de Bretagne et l'ajout de prescriptions de recul d'alignement sur d'autres rues de la Cité dans un objectif de cohérence urbaine et de mise en valeur du patrimoine de la Cité ;
- sur le renforcement ou la création de protections paysagères avec pour objectifs de permettre à la nature de regagner certains espaces et créer des îlots de fraîcheur dans l'enveloppe bâtie:
 - renforcement de la protection du site Van Pelt, actuellement classé en Espace vert Paysager pour le classer en Espace Boisé Classé (EBC), dans le cadre du projet de renaturation engagé sur ce quartier au Sud-Est de la commune, le passage en EBC plus contraignant, interdit notamment toute nouvelle construction ;
 - mise en place une protection graphique spécifique dite « d'espaces verts paysagers » sur la cité 4, correspondant au futur parc urbain Vachala de 17 500 m² qui sera réalisé dans le cadre du projet de rénovation de la cité, et s'inscrivant dans le dispositif pour l'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier (ERBM) ;
- sur la réécriture de certaines règles littérales du règlement du PLU afin que ces dernières soient plus faciles à appréhender : il s'agit notamment d'ajouter certaines définitions, d'en compléter d'autres ou encore de venir détailler ou modifier certaines règles du PLU pour une meilleure compréhension et une meilleure application de ces dernières dans le souci de sécurité juridique.

En outre, le tableau des surfaces des zones du rapport de présentation du PLU est modifié afin de prendre en compte l'évolution du zonage du secteur de la route d'Arras.

4/BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par décision n° E23000062/59 en date du 12 mai 2023, Monsieur le Président du Tribunal administratif de Lille a désigné Madame Catherine MARTOS en qualité de commissaire enquêtrice pour conduire l'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 19 juin 2023 au mercredi 5 juillet 2023 inclus soient 17 jours consécutifs, dans les conditions définies par l'arrêté de la commune du 25 mai 2023.

Après échange avec l'autorité organisatrice, il a été décidé de tenir trois permanences.

Conformément aux dispositions de l'arrêté municipal, l'arrêté et l'avis d'ouverture d'enquête publique ont été publiés, au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et rappelés dans les huit premiers jours de l'enquête, par voie d'affichage aux lieux habituels réservés à cette fin à l'Hôtel de Ville de Lens. L'arrêté et l'avis d'ouverture de l'enquête publique ont également été publiés dans les mêmes délais sur le site internet de la commune de Lens à l'adresse suivante : <http://www.villedelens.fr> .

La publicité légale a été effectuée dans deux journaux locaux publiés dans le département du Pas de Calais, habilités à recevoir les annonces judiciaires et légales.

Conformément aux dispositions de l'article 5 de l'arrêté précité, le public a pu consulter gratuitement ou télécharger le dossier d'enquête publique :

- sur support papier en mairie de Lens aux horaires d'ouverture habituels ;
- sur un poste informatique mis à disposition du public en mairie de Lens;
- sur le site internet de la ville de Lens à l'adresse suivante : <http://www.villedelens.fr> et accessible sur une borne informatique située dans le hall de la mairie de Lens.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public avait donc la possibilité de formuler ses observations et propositions de la manière suivante :

- oralement auprès de la commissaire enquêtrice lors des permanences ;
- par écrit sur le registre prévu à cet effet en mairie de Lens aux horaires d'ouverture habituels des services ;
- par courrier envoyé au siège de l'enquête publique ;
- par voie électronique.

Malheureusement, à l'expiration du délai d'enquête aucune observation du public concernant l'objet de l'enquête n'a été portée sur le registre d'enquête de la commune de Lens (siège de l'enquête), aucun courrier n'est parvenu au siège de l'enquête et aucun courriel n'a été déposé sur l'adresse courriel dédiée.

Cependant, le site dédié à l'enquête a été régulièrement visité puisqu'il y a eu 221 visites pendant la durée de l'enquête.

A noter qu'une personne a été reçue par la commissaire enquêtrice lors d'une permanence mais il s'est avéré que le problème soulevé par le visiteur ne concernait pas le projet de modification du PLU de Lens. La commissaire enquêtrice a cependant rédigé une courte synthèse des remarques formulées par le propriétaire dans le registre d'enquête mais cette seule observation retranscrite dans le registre d'enquête est hors sujet.

La commissaire enquêtrice a remis le procès-verbal des observations des PPA et de ses propres observations au pétitionnaire le 11 juillet 2023.

Le mémoire en réponse au PV de synthèse a été reçu par la commissaire enquêtrice le 27 juillet 2023. (Voir en annexe du Rapport le PV de synthèse qui intègre les réponses du pétitionnaire).

5/CONCLUSIONS MOTIVEES

5-1 CONCLUSIONS PARTIELLES SUR L'INFORMATION DU PUBLIC

- **Concernant le dossier soumis à l'enquête publique**

Le dossier présenté à l'enquête publique comprenait l'ensemble des documents énoncés à l'article L151-2 du Code de l'Urbanisme ; il comportait :

- la liste des pièces jointes au dossier,
- la notice de présentation de l'enquête publique,
- la délibération de prescription de la modification,
- l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique,
- l'avis d'enquête publique,
- l'exposé des motifs,
- la modification du plan de zonage – route d'Arras,
- la modification du plan des prescriptions graphiques,
- la modification du règlement littéral,
- le plan général,
- la décision de la MRAE en date du 4 avril 2023,
- 4 avis des personnes publiques associées.

La commissaire enquêtrice constate que si globalement le dossier présenté à l'enquête publique permettait au public, tant sur la forme que sur le fond, de prendre pleinement connaissance du projet et d'en appréhender ses caractéristiques, certains éléments pourraient ponctuellement être complétés ou réajustés afin d'améliorer la compréhension du document et de ses enjeux.

- **Concernant le déroulement de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée sans incident, dans les conditions prévues par l'arrêté communal, et conformément aux règles de la procédure définies par le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Environnement.

Le commissaire enquêteur considère que l'enquête publique a fait l'objet de la publicité réglementaire et que les mesures prises pour informer le public permet d'affirmer que la population concernée a reçu une information suffisante pour accéder au dossier d'enquête publique et faire prendre en considération ses demandes ou observations.

Mais si le public avait bien la possibilité de s'exprimer et formuler ses observations et propositions, il ne l'a malheureusement pas fait.

5-2 CONCLUSIONS PARTIELLES SUR L'AVIS DES PPA

La commissaire enquêtrice constate que les deux observations formulées par les PPA témoignent d'un souci d'amélioration de la cohérence du document et de meilleure prise en compte de la qualité patrimoniale des cités minières.

Les points soulevés par les PPA concernent :

- l'incohérence entre le projet de classement en espace boisé classé du site Van Pelt et l'inscription d'un espace de mutualisation des stationnements sur une partie du site mentionnée dans l'OAP du PLU de Lens,
- la modification du règlement concernant la hauteur des clôtures des habitations.

Les réponses apportées par le pétitionnaire aux observations des PPA dans le cadre du Mémoire en réponse figurent dans l'annexe du rapport d'enquête. (Voir en annexe du rapport le PV de synthèse qui intègre les réponses du pétitionnaire).

La commune de Lens s'engage, et la commissaire enquêtrice l'intègre comme réserves :

- **Concernant le projet de classement en EBC du site Van Pelt**
-à prendre en compte l'avis de la DDTM, et mettre en cohérence l'OAP et le projet de classement en EBC en supprimant l'espace de mutualisation des stationnements qui aujourd'hui n'est plus pertinent au regard de l'évolution du secteur dans le cadre de la forêt urbaine en cours de développement, s'inscrivant dans le projet métropolitain de la Chaîne des Parcs
➔ **RESERVE 1**
- **Concernant la modification du règlement sur la hauteur des clôtures**
-à amender son projet de modification et proposer les rédactions suivantes concernant les clôtures en front à rue, en distinguant les secteurs de bien inscrit UNESCO de ceux qui ne le sont pas :
 - clôtures en front à rue (hors bien UNESCO inscrit) : la hauteur maximale de la clôture muret compris ne peut excéder 1.80m. La hauteur du muret ne peut excéder 80cm. Les poteaux de clôtures ou piliers ne peuvent excéder 2m. De plus, lors de toute intervention sur les clôtures, la restauration des lisses béton présentes en front à rue est encouragée afin de préserver et mettre en valeur le caractère originel des cités minières ;
 - clôtures en front à rue (dans le bien UNESCO inscrit) : la hauteur maximale de la clôture muret compris ne peut excéder 1.50m. La hauteur du muret ne peut excéder 50cm. Les poteaux de clôtures ou piliers ne peuvent excéder 1.70m. De plus, lors de toute intervention sur les clôtures, la restauration des lisses béton présentes en front à rue est encouragée afin de préserver et mettre en valeur le caractère originel de ces cités minières.
 ➔ **RESERVE 2**

La commissaire enquêtrice rappelle les orientations du PADD du PLU (page 14 du PADD) concernant la valorisation du patrimoine minier remarquable : il est notamment indiqué le souhait de « *préserver l'identité de cité jardin et ville parc (...) en favorisant la végétalisation des espaces verts privés visibles depuis l'espace public (...)* ».

Elle rappelle également que le diagnostic du PLU avait pointé comme caractéristiques de l'habitat pavillonnaire minier « *les clôtures basses en béton complétées de haies arbustives* » (page 40 du diagnostic du PLU).

La commissaire enquêtrice recommande que l'orientation du PADD visant à favoriser la visibilité du végétal des espaces verts privés soit rappelée à travers, notamment, la notion de clôture végétalisée

➔ **RECOMMANDATION 1**

5-3 CONCLUSIONS PARTIELLES SUR LES REPONSES APORTEES AUX OBSERVATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

La commissaire enquêtrice a formulé plusieurs observations concernant :

- les grands objectifs de l'aménagement futur du secteur de la route d'Arras,
- la modification du règlement concernant l'aspect de la façade et l'isolation thermique par l'extérieur,
- la définition de l'espace public.

Les réponses apportées par le pétitionnaire aux observations de la commissaire enquêtrice dans le cadre du Mémoire en réponse figurent dans l'annexe du rapport d'enquête. (*Voir en annexe du rapport le PV de synthèse qui intègre les réponses du pétitionnaire*).

- **Concernant les grands objectifs de l'aménagement futur du secteur de la route d'Arras**

La commune précise que la Route d'Arras représente l'une des entrées de ville les plus fréquentées de la commune avec en moyenne le passage de plus de 15 000 véhicules par jour, ce qui est très peu compatible avec une zone dite « pavillonnaire ».

Elle indique notamment qu'elle a entrepris depuis plusieurs années de requalifier l'ensemble de cette entrée de ville qui donne directement sur le centre-ville afin de fluidifier au mieux le trafic mais également d'inscrire ce secteur en continuité du centre-ville.

Elle souhaite que la Route d'Arras retrouve une certaine cohérence dans ses fonctions qui se caractérisent aujourd'hui par une mixité d'activités et une perte d'identité urbaine au profit d'un profil de zone d'activité à certains niveaux de la rue. Ainsi, à plus long terme, la commune souhaite que l'ensemble de ce secteur s'inscrive pleinement dans la centralité de la commune et de l'intercommunalité.

La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse et recommande d'étoffer l'argumentaire du changement de zonage dans le document soumis à approbation

➔ **RECOMMANDATION 2**

- **Concernant la modification du règlement sur l'aspect de la façade et l'isolation thermique par l'extérieur**

La commune apporte des explications concernant les interventions permises sur les façades en briques et sur les autres façades et précise les enjeux de la modification de certains articles du règlement de l'article 4 du PLU concernant l'aspect des façades.

A la remarque de la commissaire enquêtrice concernant la notion de « cohérence architecturale des séquences bâties » (notamment pour les cités minières), mentionnée dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères du PLU (*annexe du PLU*), la commune propose d'enrichir son règlement en rappelant cette disposition afin de participer à la mise en valeur de l'ensemble des séquences bâties présentes sur le territoire, en particulier celles des cités minières.

La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse et l'intègre comme réserve

➔ **RESERVE 3**

- **Concernant la définition de l'espace public**

A la remarque de la commissaire enquêtrice estimant que la définition proposée de l'espace public, qui amalgame espace public et espace privé, risquait d'induire des confusions de compréhension la commune propose, pour éviter tout amalgame, de réécrire la définition de l'espace public de la

manière suivante : « L'espace public est défini comme tout espace de propriété publique ou privée ouvert à la libre circulation des personnes. »

La commissaire enquêtrice prend acte de cette réponse et l'intègre comme recommandation

→RECOMMANDATION 3

5-4 CONCLUSIONS D'ENSEMBLE SUR L'ECONOMIE GENERALE DU PROJET DE MODIFICATION DE PLU

Pour asseoir ses conclusions, la commissaire enquêtrice tient compte des engagements pris par le pétitionnaire au travers les réponses apportées au procès verbal de synthèse.

Elle considère que le projet présenté est globalement de nature à répondre aux enjeux de réactualisation du document d'urbanisme et permet :

- de mieux prendre en compte la dimension d'entrée de ville de la route d'Arras et de préparer l'évolution du secteur en lien avec le pôle des gares, à travers le changement de zonage projeté,
- de garantir la sécurité juridique du PLU en corrigeant certaines erreurs matérielles,
- de mieux protéger ou favoriser la création de certains éléments paysagers , afin de renaturer certains espaces et de créer des îlots de fraîcheur dans l'enveloppe bâtie ;
- de mieux protéger et mettre en valeur le patrimoine de la cité minière des Provinces inscrite au patrimoine mondial de l'Unesco,
- globalement, une meilleure compréhension et/ou application de certaines règles du PLU.

En ce sens, la commissaire enquêtrice considère que le projet répond aux principaux objectifs dressés dans la délibération du conseil municipal du 22 juin 2022, complétée par la notice de présentation de l'enquête publique et l'exposé des motifs.

6 / AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

La commissaire enquêtrice estime que le mémoire en réponse au procès verbal de synthèse a globalement pris en considération les observations des PPA et de la commissaire enquêtrice.

En l'absence d'observations du public sur le projet de modification du PLU et dans la suite logique des appréciations exposées dans le paragraphe 5, la commissaire enquêtrice émet :

un avis favorable au projet de modification de PLU de la commune de Lens dans le cadre du projet proposé dans les documents constituant le dossier d'enquête soumis à la consultation publique. Cet avis est assorti de 3 réserves et 3 recommandations exprimées ci-avant dans les paragraphes 5-2 et 5-3 et rappelées ci-dessous.

LES TROIS RESERVES

1-Supprimer l'espace de mutualisation des stationnements tel qu'initialement prévu dans l'OAP « quartier Van Pelt » afin de mettre en cohérence le classement du site en Espace Boisé Classé et l'OAP.

2-Différencier les prescriptions de hauteurs maximales pour les clôtures dans les sites inscrits à l'Unesco et les autres sites et encourager la restauration des lisses béton présentes en front à rue afin de préserver et mettre en valeur le caractère d'origine des cités minières.

3- Enrichir le règlement sur les matériaux de façade en rappelant la notion de « cohérence architecturale des séquences bâties » mentionnée dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères du PLU, afin de participer à la mise en valeur de l'ensemble des séquences bâties présentes sur le territoire (notamment pour les cités minières).

LES TROIS RECOMMANDATIONS

1- Rappeler l'orientation du PADD visant à favoriser la visibilité du végétal des espaces verts privés à travers, notamment, la notion de clôture végétalisée afin de mettre en cohérence la prescription réglementaire avec l'orientation du PADD visant à valoriser les marqueurs de l'identité lensoise.

2-Développer l'argumentaire justifiant le changement de zonage du secteur de la route d'Arras afin de renforcer l'information des citoyens.

3-Modifier la définition de l'espace public afin de la rendre plus facilement compréhensible.

Catherine MARTOS
Commissaire enquêtrice