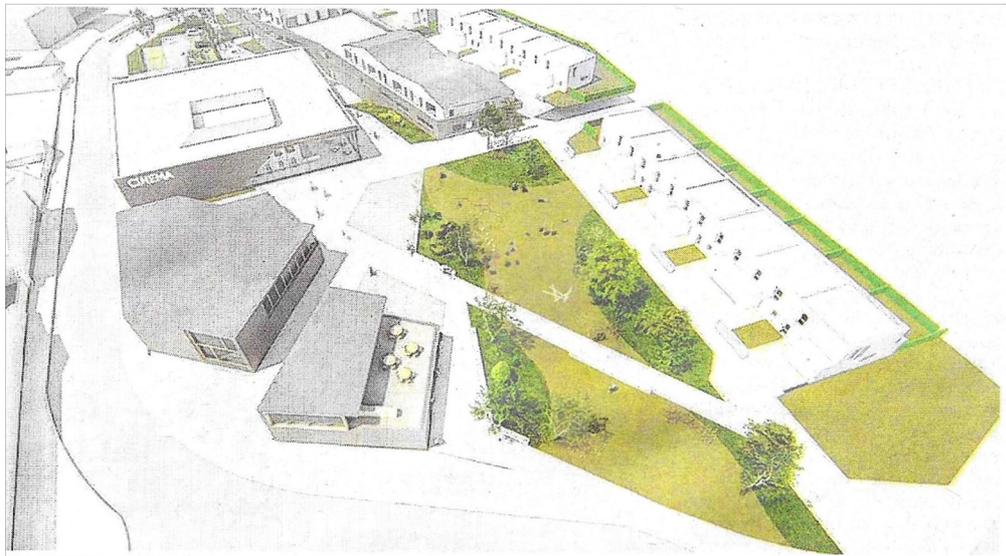


TEMPLEUVE-EN-PEVELE

ENQUÊTE PUBLIQUE - PROJET DE MODIFICATION
N° 2 DU PLU



**OBSERVATIONS DU GROUPE D'ELUS
« ENSEMBLE, REINVENTONS TEMPLEUVE »**

SOMMAIRE

I – Introduction	p 2
II – Le projet présenté	p 2
1° - Le contexte général du projet	p 2
2° - Le schéma d'aménagement envisagé	p 3
A – Aménagement de 4 bâtiments	p 3
B – Gestion des stationnements	p 3
3° - Évolution du projet, raison des choix d'aménagement	p 5
III – Les grandes caractéristiques de l'état initial de l'environnement de la zone d'étude	p 5
La mobilité	p 5
Les déplacements routiers	p 5
IV – Impacts du projet, mesures correctrices	p 6
Économie, aménagement du territoire, consommation d'espace	p 6
V – Nos conclusions	p 7
Émargements	p 8

* Dans le corps du texte, les pages référencées sont indiquées par :

M = Mémoire de réponse aux observations formulées dans l'avis de la MRAE Hauts de France

R = Résumé de l'étude d'impact

E = Etude d'impact

I - Introduction

Notre groupe d'élus ERT (Ensemble Réinventons Templeuve) a étudié 3 documents concernant la modification n° 2 du PLU de Templeuve-en-Pévèle et la construction d'un projet multifonctionnel au Maresquel.

Notre avis sur la modification du PLU est indissociable et conditionné par le projet « jardin des loisirs » au Maresquel.

C'est dans ce contexte que nos observations ont été élaborées.

II - Le projet présenté

1° - Le contexte général du projet

La population est de 6.559 habitants à fin 2019, selon le dernier recensement INSEE validé au 1er janvier 2020 et seulement publié début 2023.

Il convient d'actualiser ce chiffre qui est étayé par 2 indicateurs :

- l'évolution du bulletin municipal dans sa distribution :
 - fin 2020 à 2.900 exemplaires
 - octobre 2023 à 3.600 exemplaires
- 700 exemplaires supplémentaires

Le critère de l'INSEE est en moyenne de 2,4 personnes par foyer.
 700 exemplaires x 2,4 hab/foyer = 1.680 habitants en plus,
 soit une population qui est évaluée actuellement à : 6.559 habitants + 1.680 hab. = **8.239 hab.**

- le tableau joint comparant les logements prévus dans le cadre du PLU et effectivement réalisés ou en projet, de 2015 à fin octobre 2023

TEMPLEUVE-EN-PÉVÈLE – logements engagés dans le cadre du PLU modifié (évaluation à octobre 2023)			
Opérations (PLU approuvé Janv 2017 - modifié sept 2019)	Nombre logements Prévus au PLU	Promoteurs/constructeurs (Permis de Construire ou d'Aménager)	Nombre logements réalisés/programmés
Rond point des sorcières (maisons)	60	LOGGER HABITAT (déc 2014)	38
		CM-CIC AMENAGEMENT (déc 2014)	16
		CAMPAGNETTE (reste 6 - en attente de projet 26)	6
Le Maresquel (phase 2) Pâturage (maisons)	70	SIGLA NEUF (mars 2018 modifié en 2022) Patios d'Emilie	42
		PIRAINO (fév 2019 avec modif de juil 2019)	18
		P.C. Août 2019 (1.055 m ²) / (1.484 m ²) / (1.465 m ²)	
Le Maresquel (phase 1) Grande Campagne	70	SOFIM (sept 2019) Central Parc – 6 bâtiments	178
		ECOLE SAINT-MARTIN (asso foncière Pévèle-Mélantois)	
Anchin (dont 12 maisons)	71	BOUYGUES (oct 2014) Cottage Pévèle	71
Phase 1 pôle d'échange (dont 22 maisons)	100	LOGINOR (déc 2017) Clos des lupins	170
Phase 2 pôle d'échange (maisons)	86	PREAM phase 1 (oct 2014) Jardins de la Pévèle	52
		PREAM phase 2 Templeuve 14 (juil 2018) Orée du bois	64
école Jules Ferry + la Poste (repères 32+33 ?)	50	PICHET (juin 2016, modifié en février 2021) *	60
projet Riez (repère n°21)	30	EUROPEAN HOMES (déc 2017) Les terrasses de Pévèle	56
Maisons individuelles et petits projets collectifs	155	Identité des promoteurs/constructeurs à compléter	503
TOTAL PLU	692	Total octobre 2023	1 274 **
		(84,10% de logs supplémentaires par rapport au PLU)	

** source SITADEL statistiques de la commune à fin août 2023 - cumul

Concernant les programmes immobiliers à Templeuve et limitrophes du projet, le maître d'ouvrage répond à la MRAe qu'ils « sont déjà livrés et fonctionnels » en page 5 M* et le répète page 10 M car il se limite aux logements situés « au niveau de la rue Henriette Gerekens » (Central Park). Cela lui permet de sous-estimer le trafic routier présent et à venir dans Templeuve.

C'est surtout passer sous silence les projets programmés ou déjà en cours de réalisation à savoir :

- 64 maisons Orée du Bois - projet Pream, phase 2 du pôle d'échange de la gare ;
- 11 maisons - rue de Lille ;
- 16 maisons - rue d'Ennevelin ;
- 32 maisons - Passementerie, rue de la Baille ;
- une dizaine de logements sur le site de la maison Leperre - rue de Roubaix ;
- 60 logements rue Demesmay - ancienne école Jules Ferry, projet Pichet en cours avec démolition du bureau de Poste et situé à 2 pas du carrefour C1 saturé ;
- des appartements dans l'ancien EHPAD réhabilité - rue Demesmay, face au projet de 60 appartements cités précédemment.

Cette mise au point est nécessaire pour comprendre que la ville de Templeuve-en-Pévèle voit son espace s'urbaniser davantage, son parc immobilier se densifier et en conséquence son trafic routier. Cela impacte tout particulièrement son artère principale - rue de Lille, rue Demesmay, place du Général de Gaulle, rue de Roubaix (les noms changent mais l'axe reste le même : la RD 19) et les rues adjacentes.

2° - Le schéma d'aménagement envisagé

A - Aménagement de 4 bâtiments :

Le projet porte sur la réalisation de 4 bâtiments :

- . Bâtiment A : restaurant,
- . Bâtiment B : salle de sport,
- . Bâtiment C : cinéma,
- . Bâtiment D : activités tertiaires, services et commerces.

Nos remarques se porteront essentiellement sur le bâtiment C, cinéma composé de 3 salles de projection. Pour rappel, il s'agit de salles de cinéma intercommunautaires. La CCPC intervient financièrement dans le projet.

Sur ce point, le maître d'ouvrage tient des propos contradictoires :

1/ Dans le dossier d'étude d'impact, il est écrit : « projet : 3 salles aux normes conformes à la taille d'une ville de 6 000 habitants et d'un territoire de 90 000 habitants » (pages 17 et 18 E).

Il estime les futures entrées entre 106 000 et 117 000, donc « une augmentation significative de la fréquentation cinématographique de **la Pévèle Carembault (ZONE D'INFLUENCE DU CINEMA)** ».

Dans la partie « données humaines » de l'étude d'impact (page 43 E), il est indiqué que les 2 cinémas actuels drainent 80 000 entrées /an dont **20% de Templeuvois**. Cela signifie que 80% des entrées sont au bénéfice de personnes extérieures à la commune ; cible importante à prendre en compte.

Selon les données du maître d'ouvrage, l'augmentation de fréquentation des cinémas estimée est de 26.000 à 37.000 personnes /an.

2/ Dans sa réponse apportée aux recommandations de la MRAe, le maître d'ouvrage indique que le choix du site « de la piscine » ne répondait pas aux besoins de la **clientèle locale du centre de Templeuve qui constitue la « cible prioritaire** des équipements à créer » et plus loin il parle de « clientèle locale cible prioritaire de l'équipement destiné à remplacer les actuelles salles vétustes » (page 5 M).

Pour le maître d'ouvrage, tantôt la cible est templeuvoise, tantôt elle est élargie au territoire de la Pévèle Carembault. Que penser d'une cible prioritaire templeuvoise qui ne représente que 20% du potentiel ?

B - Gestion des stationnements :

L'étude d'impact indique que « le bourg de Templeuve est basé sur un tissu ancien villageois (rues relativement étroites bordées de constructions de hauteurs moyennes) avec extensions urbaines mal insérées dans le bourg et autres constructions générant un tissu urbain hétérogène. Ces opérations ont permis une

augmentation de l'offre de logements (et hélas de véhicules) dans un tissu peu adapté nécessitant de prévoir les espaces suffisants pour le stationnement et la circulation » (page 61 E).

Il nous faut aussi ajouter que :

- la commune de Templeuve a une gare avec pôle d'échanges. Le passage à niveau est situé sur l'artère principale de la commune à savoir la rue de Roubaix (RD 19) qui est le prolongement de la rue Demesmay où est localisé le carrefour C1. Ce passage à niveau rend la circulation particulièrement difficile lors du passage journalier des 52 trains de la ligne Orchies-Lille sans compter le passage des trains de marchandises.
- la commune de Templeuve est étendue sur 1588 ha avec des hameaux et des quartiers (Le Fourneau, Bonnance, Le Paradis, Wachemy, Bois le Ville, La Fourmisière, l'Hardinière) éloignés du centre bourg et situés géographiquement à l'opposé du projet. Les habitants du quartier de Bonnance à plus de 2km du projet auront donc tendance à choisir leur véhicule plutôt qu'à aller à pied. Se déplacer à pied reste d'ailleurs une pratique difficile et dangereuse dans de nombreux quartiers de la commune.

Ces précisions sont données pour expliquer que, opter pour un projet en centre bourg n'évite pas tous les problèmes de circulation et de stationnement même pour les Templeuvois...

De plus, l'hypermarché Leclerc annonce disposer de **697** places de parking et propose de mutualiser 148 places au profit des usagers du cinéma aux heures de pointe (après-midi et soir) – page 11E.

Il a obtenu un permis de construire pour un parking silo de **198** places (réservées aux personnels de l'hypermarché et de Médivie) d'une surface de 2.180 m², qui est actuellement en construction et implanté sur des places de parking existantes.

Explications : avant l'édification du parking silo, 697 places de parking sur l'hypermarché ; après la construction du parking silo, toujours 697 places disponibles alors que l'emprise au sol de cet ouvrage neutralise un nombre conséquent de places de parking.
Le chiffre de 697 est donc erroné...

Après notre comptage effectué sur place le 09/11/2023, les places disponibles sur le parking de l'hypermarché Leclerc sont de : **426 places**.

Sur le site du futur projet, viendront s'ajouter **27 + 34** places.

Au total, avec notre comptage : $426 + 27 + 34 + 198 = 685$ places usagers et personnels.

Selon l'étude d'impact, le nombre total de places de parking sera de $697 + 61 + 198 = 956$ (page 87E). Nous ne comprenons pas ce résultat. Comment justifier une différence de 271 places ?

A ce jour :

- le personnel de l'hypermarché et de Médivie se gare déjà hors du parking de l'hypermarché (un parking provisoire leur est réservé sur le terrain du futur projet « jardin des loisirs » ;
- le potentiel en personnel et usagers du projet « jardin des loisirs » (restaurant, cinémas, salle de sports, crèche, café/salon de thé) n'est pas estimé.

Or, comme le prouvent les photos jointes ci-après, le parking du centre commercial Leclerc est déjà saturé très régulièrement, en 2ème partie d'après-midi la semaine et le samedi toute la journée.

Le projet proposé ne répond pas à une demande de stationnements qui sera évidemment en hausse, ce qui générera des stationnements sauvages pénalisant les riverains.



Écrire que « de nombreux utilisateurs viendront au « Jardin des Loisirs » à pied ou en deux roues, en profitant de sa position centrale dans le bourg, de la présence de nombreux cheminements autour du projet » (page 4 R) est utopique car et heureusement pour les nouveaux commerces et services, leur clientèle ne se limitera pas à la population templeuvoise d'où de nombreux déplacements en voiture.

N'oublions pas que la population templeuvoise ne représente que 20% du marché que sont les cinémas, le secteur le plus générateur de déplacements dans ce projet.

De plus, l'offre en pistes cyclables dans le quartier du Maresquel est absente et se déplacer en vélo/trottinette peut être risqué.

NB : L'hypermarché Leclerc ne propose actuellement qu'une vingtaine d'emplacements pour cycles.

3° - Évolution du projet, raison des choix d'aménagement

Le maître d'ouvrage insiste sur le fait de renforcer la « centralité » du bourg. C'est déjà une réalité compte tenu de l'extension immobilière de ce centre.

Sur ce projet d'aménagement au Maresquel, seul Médivie 2 a sa place pour être proche de Médivie 1 et ainsi faciliter les soins apportés aux patients et éviter la multiplication des déplacements.

Une question peut se poser : la « centralité » du bourg mise en avant par le maître d'ouvrage n'est-elle pas avant tout au profit de l'hypermarché Leclerc ?

En effet, l'ensemble du projet est piloté par un maître d'ouvrage qui n'est autre que le responsable de l'hypermarché Leclerc, plus précisément, NOMERES INVESTISSEMENTS, GREENTAG, LECLERC DISTRIBUTION qui ont en leur sein les mêmes présidents/directeurs.

III - Les grandes caractéristiques de l'état initial de l'environnement de la zone d'étude.

La mobilité

Les déplacements routiers

L'étude de trafic confirme l'engorgement du carrefour C1 (rues Delattre et Demesmay) : « des difficultés se font ressentir au carrefour C1 (page 47 E) et un « temps d'attente très long pour s'insérer » (page 82 E).

Remarques importantes :

- le taux d'occupation du parking a été établi grâce aux caméras de l'hypermarché Leclerc dont les membres dirigeants sont aussi le maître d'ouvrage du projet.

- le choix des dates de relevés - vendredi 06/01/23 11H jusqu'au samedi 07/01/23 17H - n'est pas significatif car ces jours se situent juste après les fêtes de fin d'année d'où une fréquentation de l'hypermarché en baisse.

Une étude de trafic répartie sur plusieurs jours de la semaine en choisissant des périodes différentes et représentatives et en prenant en compte les heures de pointe du matin est donc NECESSAIRE pour se rapprocher de la réalité.

Les seules voies nouvelles créées sont internes à chaque projet immobilier et se rattachent aux voies principales déjà existantes. Seule nouveauté, « le passage de la grange » censé permettre l'accès à la gare en passant devant une école maternelle et primaire, au cœur du Central Park et surtout dont la hauteur est limitée à 2,90m empêchant l'accès aux poids lourds desservant l'hypermarché et aux bus/cars et servant aussi d'emplacement pour le marché dominical.

Toujours sur la question de la mobilité, l'autorité environnementale recommande de « joindre la cartographie permettant de clarifier les moyens d'accès en modes doux et leur liaison aux cheminements » (page 10 M) par nature de liaisons douces.

Le maître d'ouvrage reste évasif : « nombreuses liaisons douces déjà aménagées » (page 8 R).

Que propose concrètement le maître d'ouvrage sur les moyens d'accès en mode doux ? Le plan joint à l'étude d'impact (page 88 E) fait apparaître 2 liaisons douces dont l'une est une voie très étroite, ouverte à la circulation, sans trottoir - rue d'Orchies – et l'autre le passage de la grange sans matérialisation au sol des voies piétonnes ou cyclables.

IV - Impacts du projet, mesures correctrices.

« En l'absence de mesures d'accompagnement, le projet est susceptible de générer un certain nombre d'effets à l'encontre de son environnement » (page 11R).

En ce qui concerne les flux automobiles en provenance et en direction du projet : il y aura augmentation de la circulation rue Delattre, rue du Maresquel et les modes de transport doux restent insuffisants comme démontré précédemment.

Économie, aménagement du territoire, consommation d'espace

L'installation de 3 feux à 3 temps au carrefour C1 viendra aggraver la saturation à ce carrefour et non fluidifier le trafic. En effet, si cette installation a pour but de faciliter l'insertion des véhicules, elle va à l'encontre de la politique de nombreuses villes qui suppriment les feux pour gagner en fluidité.

Et où est évoquée la flotte de poids lourds qui ravitaillent l'hypermarché Leclerc et Médivie 1 ? Sans oublier les camions navettes qui desservent le Drive du Leclerc Lesquin soit en moyenne une dizaine de rotations par jour.

A souligner aussi la difficulté que rencontrent ces poids lourds à s'engager à droite dans la rue Delattre en venant de la rue Demesmay compte tenu de leur empattement, obligeant les véhicules arrêtés au stop actuel de la rue Delattre à reculer pour permettre aux camions de manœuvrer.

Un autre problème se pose au carrefour C1 : les véhicules au stop de la rue Delattre, faute d'une bonne visibilité, s'avancent et empiètent sur le passage piéton. Il n'est pas bon, pour toutes ses raisons, d'être un piéton ou un cycliste à ce carrefour...

Le sujet essentiel des poids lourds circulant à proximité et autour du projet « Jardin des Loisirs » n'est jamais abordé dans l'étude d'impact. Il semble important de l'évoquer.

Pour Rappel :

Les habitants ont par 3 fois depuis 2014 été sollicités pour participer et donner leur contribution à des enquêtes publiques :

- en 2014, lors de la dernière modification du POS pour déclassement des terres agricoles d'Anchin et leur reclassement en terrains à bâtir (le premier projet est celui nommé Cottage Pévèle de 71 logements en secteur 1 au nord) ;
- en 2016, pour donner leur avis sur l'approbation du dossier du PLU ;
- en 2019, pour la modification du PLU.

Chacune de ces enquêtes a donné lieu à des recommandations ou réserves ayant trait aux constructions de logements et rappelant la nécessité de développer les études d'un plan de circulation afin de mieux desservir les grands projets d'habitat en centre bourg.

Aucun suivi n'a été donné à ces 3 enquêtes et aux conclusions des rapporteurs. Il serait temps d'y donner suite... avec un plan des déplacements clairement établi et réalisé à courte échéance.

Ce modificatif n° 2 du PLU en 2023 n'apporte rien sur ce plan des déplacements et se limite au seul périmètre du projet de « jardin des loisirs » au Maresquel, en secteur 3 au sud des terrains d'Anchin.

L'autorité environnementale a bien souligné dans son avis que l'ensemble des projets de constructions était à prendre en compte et que l'étude de trafic devait être revue.

Densifier encore l'habitat sans développer les infrastructures routières devient inacceptable pour les habitants de la commune et des environs qui supportent de moins en moins les embarras de la circulation.

V - Nos conclusions

En tant qu'habitants de Templeuve-en-Pévèle, nous souhaitons qu'une véritable réflexion soit menée pour ce nouveau quartier. Nous avons relevé un certain nombre d'insuffisances et d'affirmations erronées qui doivent interpeller.

Il nous semble que ce questionnement est motivé par :

- La participation à cette enquête :
 - délai trop court ;
 - dossier technique lourd et complexe pour en mesurer la portée ;
d'où une difficulté pour les habitants à donner leur avis
 - une enquête publique couplée à une consultation qui se chevauchent perturbant la compréhension de la démarche ;
- Le fond du projet :

La modification n°2 du PLU permettant la réalisation du projet « le Jardin des Loisirs » aggravera une situation déjà critique. Ce projet bien que séduisant dans son offre de services et commerces, a un gros défaut : son implantation dans le centre bourg, dans un quartier commerçant déjà saturé en stationnements et au trafic routier très dense.

- Les recommandations données par les commissaires enquêteurs précédents qui n'ont jamais été suivies d'effets.

Notre groupe d'élus ERT porte une attention très vive à ce projet car nous sommes soucieux d'un développement équilibré de l'espace communal et du rayonnement inter communal.

C'est pourquoi nous proposons de modifier le projet par la création de 2 pôles :

- Un pôle au Maresquel comprenant Médivie 2 et la micro crèche consolidant le pôle santé existant sans engorger excessivement la circulation ;
- Un pôle à « la croisette » à proximité du centre aquatique comprenant cinéma, restaurant, salle de sport.

Le maître d'ouvrage évoque d'ailleurs cette possibilité dans l'étude d'impact.

Michel Maillard

Véronique Rotteleur

Annie Baggio

Yannick Liévin

Daniela Moronval

Emmanuel Charrette

Philippe Kuppens