

François Denis du Péage
17 Boulevard de la Libération
92370 Chaville

A Madame, Monsieur le/la Président(e) de la
Commission d'enquête du PLU 3

Lille, le 31 octobre 2023

Madame la Présidente, Monsieur le Président,

J'interviens sur le projet de PLU 3. Je suis co-proprétaire indivis du terrain cadastré section AI, n° 47, lieudit Ruelle des cousins, de surface 00ha 84a 98ca, et au nom de l'Indivision je m'oppose à ce déclassement en terrain non constructible car il nous est hautement préjudiciable.

Ce projet de déclassement fait suite aux incroyables péripéties survenues en seulement une année au Conseil municipal de Pérenchies : départ de la maire élue Mme Valérie Provo, intermède de la première adjointe, Carole Gruson, nouvelle municipalité élue arrivée en avril 2023 avec Karim Louzani.

La maire de transition, Carole Gruson, totalement inexpérimentée dans ce domaine, a demandé le déclassement de ce terrain, qui venait d'être rendu constructible sous Mme Provo. Le nouveau maire de Pérenchies Karim Louzani, à peine élu, est maintenant de ce fait à nouveau à la recherche de solutions pour résorber le déficit de logements sociaux de sa ville. Il se retrouve, comme son prédécesseur Mme Provo, à rechercher des terrains constructibles pour sa ville déficitaire en logements sociaux.

Notre terrain cultivé, longtemps classé constructible mais avec une réserve pour le cimetière de Pérenchies, a été étudié dans le cadre du PLU 2. Notre indivision demandait depuis très longtemps la levée de la réserve. Cette réserve cimetière mise à une époque lointaine ne se justifiait plus pour ce terrain enclavé dans la zone urbaine à côté du lotissement de coquettes maisons individuelles « le clos des peintres ».

La MEL a entériné le PLU 2 dans son assemblée plénière du 19 décembre 2021, la réserve cimetière a été enfin levée. La MEL n'a pas formulé de réserve. Le terrain qui nous intéresse est donc devenu constructible avec une réserve ERL, emplacement réservé aux logements.

Une association de riverains qui voyait d'un mauvais œil des logements sociaux s'ériger à proximité s'est opposée à ce PLU 2 concernant ce terrain. Après qu'ils aient envoyé un courrier au Préfet, fournis des articles à la Voix du Nord, formulé un recours amiable auprès de la MEL, la MEL ne leur a pas accordé raison, a confirmé sa décision, et l'association n'a pas contesté le PLU 2 devant le Tribunal administratif. Le PLU 2 est devenu définitif.

Seulement voilà, peu après, la Maire de Pérenchies, Mme Provo, a démissionné et la nouvelle mairie de Carole Gruson s'est déclarée opposée à la constructibilité de ce terrain.

Influencé par ce changement de la municipalité, le PLU 3, un an après, revient sur cette décision de la MEL de décembre 2021 et voudrait maintenant classer ce terrain en agricole.

Dans le document public « **Bilan de la concertation relatif à la révision générale du plan local d'urbanisme intercommunal de la MEL** », **projet de PLU arrêté au conseil du 10 février 2023**, l'avenir de notre terrain est évoqué à la page 110.

Il y est écrit concernant Lompret « **abandonner le projet rue du Tournebride pour cause d'inondations fréquentes** ». Je trouve quand même surprenant de voir cette information dans la colonne Lompret, alors qu'il s'agit de Pérénychies ! L'information diffusée dans ce document de consultation n'est donc pas exempte de critiques.

Lompret			sur d'autres sites sont proposés, notamment sur le secteur nord de la commune.
		Abandonner le projet rue du Tournebride pour cause d'inondations fréquentes	OUI - Le projet mentionné est inscrit comme ERL7 dans le PLU2 en vigueur - Emplacement réservé au logement n°7 sur la commune de Pérénychies. Toutefois, dans le cadre du PLU3, la commune a souhaité revoir le positionnement de ces projets de logements : L'ERL7 est supprimé, et de nouveaux ERL sur d'autres sites sont proposés, notamment sur le secteur nord de la commune.
	Renouvellement urbain	Définir comme zones	NON - La zone du Hâtre

Or jamais ce terrain n'a été inondé et certainement pas au point de ne pas devenir constructible. Cet argument d'inondation faisait justement partie des motifs d'opposition au PLU 2 des riverains, mais la MEL avait balayé cet argument d'un revers de main en renvoyant sur ce sujet à une expertise du maître d'ouvrage laquelle n'a pas eu lieu (voir délibération de la MEL du 17 décembre 2021).

En conséquence ce risque d'inondation qui fonde le projet de déclassement du terrain n'est qu'une affirmation mais n'est nullement démontré.

Ce PLU 3, s'il était adopté ainsi, nous serait hautement préjudiciable.

L'indivision était en finalisation de la cession du terrain à la société d'HLM MAISONS ET CITES, qui entre parenthèses n'était nullement inquiète d'un risque d'inondation, ce qui montre qu'il est irréal, et qui a de surcroit procédé aux carottages nécessaires du sol. Si le PLU 3 rend inconstructible ce terrain, il perdrait pratiquement toute valeur alors que l'accord avec la société d'HLM était conclu.

Le déclassement de ce terrain doit donc être abandonné.

Le nouveau Maire de Pérénychies dans son conseil municipal est à nouveau à la recherche de terrains pour les logements sociaux. Il affirme « **la commune de Pérénychies ne dispose que de très peu de foncier** ». Pourquoi ?

Simplement parce qu'une municipalité inexpérimentée et de transition, sujette à la pression d'une association de riverains, en a décidé autrement, alors que le terrain rue de Tournebride pourrait être donné clé en main à la nouvelle municipalité régulièrement élue. Nous pourrions alors réfléchir avec elle sur le type d'aménagement et de logements souhaités d'un commun accord.

Selon le bulletin municipal de juin 2023, le Préfet a informé la mairie de Pérenchies de son intention d'engager la procédure de constat de carence de logements sociaux. En effet, 70 logements sociaux ont été réalisés sur les 126 requis pour la période 2020-2022 en application de la loi SRU (25% de logements sociaux obligatoires dans chaque ville).

Le déclassement proposé, sur le seul motif soumis à la consultation de l'enquête publique d'un risque d'inondation, non démontré, est totalement injustifié et pourra faire l'objet de recours.

Je demande à l'enquête publique de recommander le maintien en terrain constructible du terrain cadastré section AI, n° 47, lieudit Ruelle des cousins, ce qui permettra à la municipalité de retrouver sereinement des possibilités de développement de logements sociaux.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.



François DENIS du PÉAGE
Membre de l'Indivision Denis du Péage

