

<p>RÉPUBLIQUE FRANÇAISE DEPARTEMENT DU NORD Arrondissement de Lille Siège : Métropole Européenne de Lille 2 boulevard des Cités Unies - CS 70043 59040 LILLE cedex</p>	<p style="text-align: center;">EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS</p> <p style="text-align: center;">du Syndicat mixte du SCOT de Lille Métropole</p>
---	---

Bureau du 16 février 2021

Délibération du Bureau n° 02 B 2021



Objet : AVIS SUR UN PERMIS DE CONSTRUIRE D'UNE ZONE D'ACTIVITES A ORCHIES

Le mardi seize février deux mille vingt et un à quatorze heures, le bureau du Syndicat mixte du SCOT s'est réuni à l'Hôtel de la Métropole Européenne de Lille en salle Atrium 1, sous la présidence de Monsieur Francis VERCAMER, Président.

Étaient présents :

DENDIEVEL Stanislas, DESMET Rodrigue, DUMORTIER Benjamin, VERCAMER Francis

Convocation adressée aux Vice-présidents du Comité syndical le : 10 février 2021

Nombre de délégués en exercice : 40



SYNDICAT MIXTE DU SCOT DE LILLE MÉTROPOLE

Rapport de Monsieur le Président

Dans le cadre de l'instruction de ce permis de construire, l'avis du Syndicat mixte du SCOT de Lille Métropole est sollicité au titre des articles L.142-1-7 et du R.142-1-2 du code de l'urbanisme.

L'analyse technique, ci-après développée, s'effectue au regard du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT (DOO), document opposable réglementairement.

Éléments de contexte :

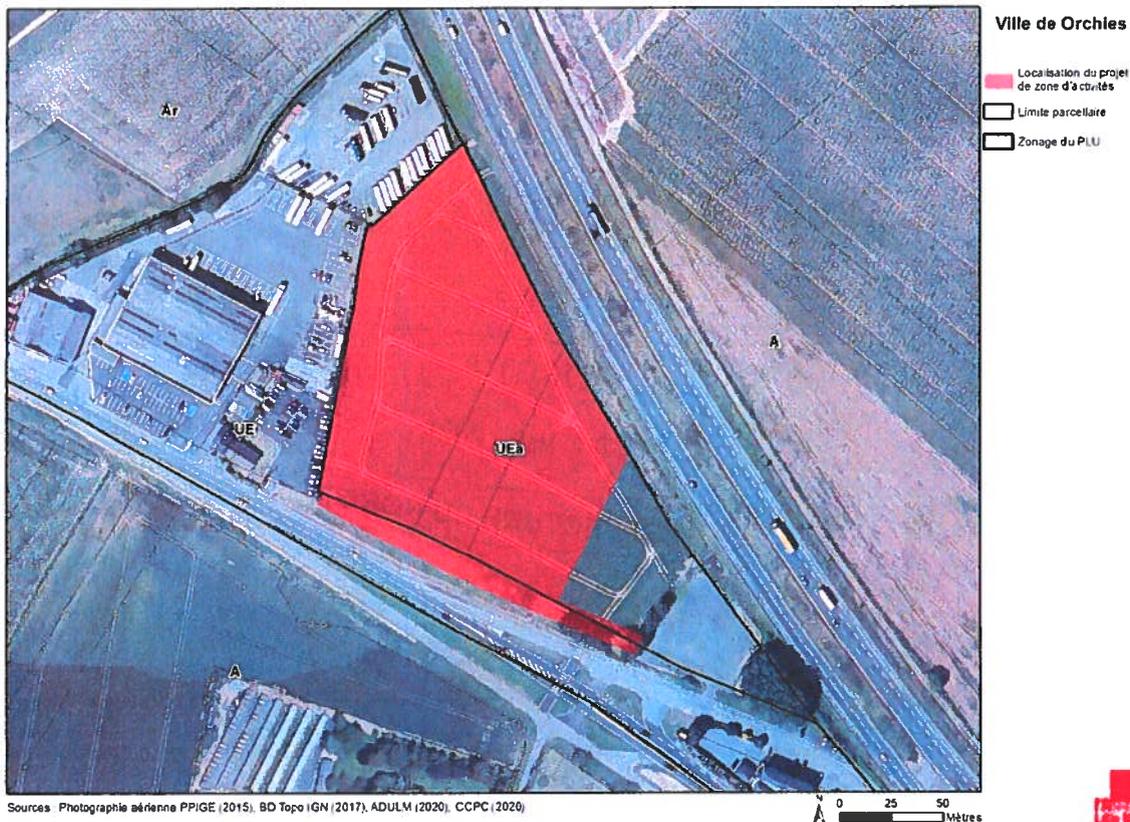
I - Description et cadre réglementaire du projet

Les éléments écrits en italique dans cette note sont issus du permis de construire, de même que le plan de composition du projet.

« Le terrain du projet d'aménagement est situé entre la RD 549 et l'autoroute A23 (axe Nord-Sud). Il est positionné entre une zone d'activités et de commerces et une zone d'hôtellerie et de restauration.

Actuellement, les parcelles sont cultivées intégralement. Aucun arbre n'est présent sur le terrain. On note une double déclivité depuis la départementale vers l'autoroute et vers la zone d'activité voisine.

La surface cadastrale du terrain est de 20 884 m² et la surface de plancher créée est de 8 973 m² ».



SYNDICAT MIXTE DU SCOT DE LILLE MÉTROPOLE

Plan de masse du projet (source : permis de construire)

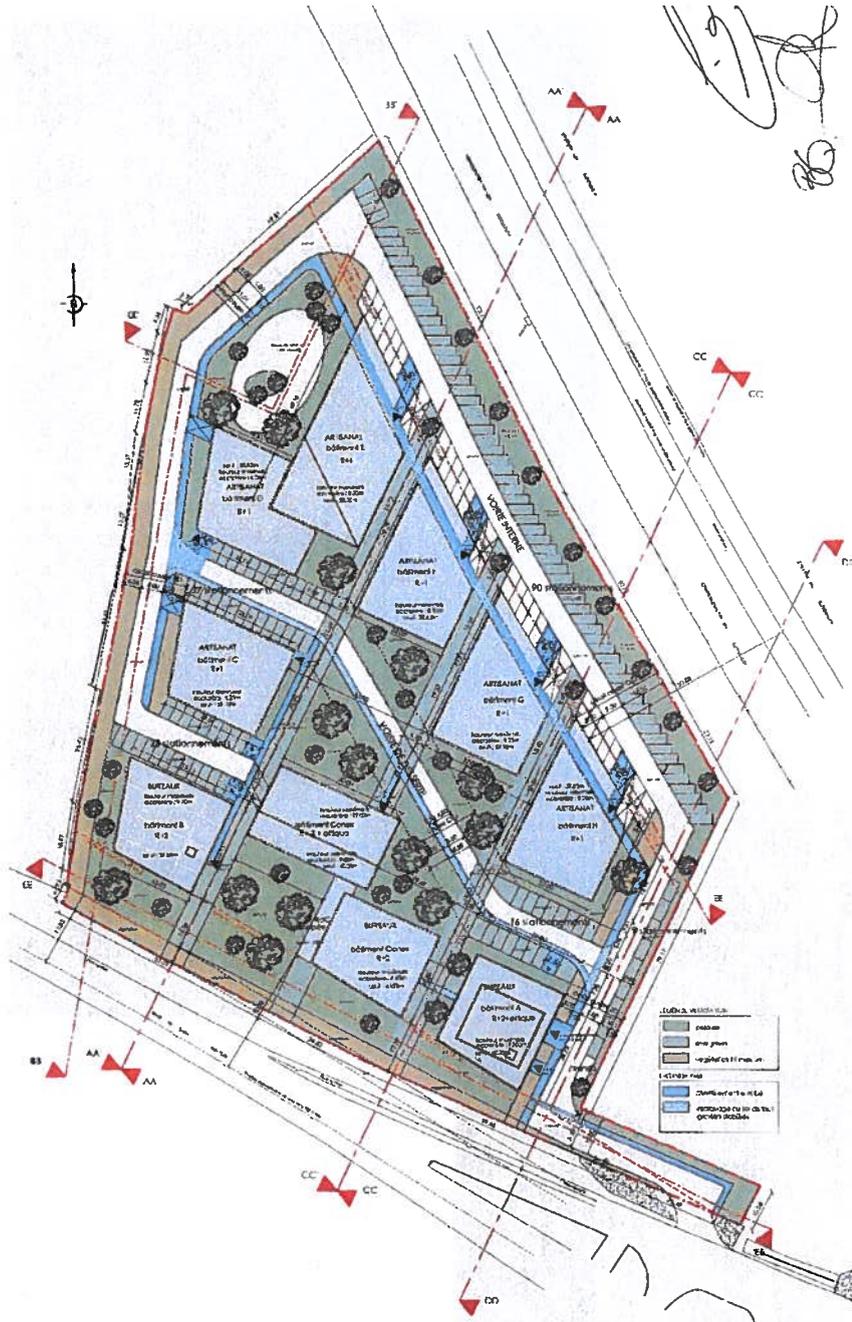
« Le projet de zone d'activités s'organise de part et d'autre d'une voirie de desserte travaillée en "zone mixte" allant d'est en ouest et rythmée par 3 larges zones piétonnes vertes orientées nord-sud.

On trouve coté RD 549 trois immeubles de bureaux (en R+2) ainsi que l'un des 6 bâtiments d'activités destinés aux artisans. Et l'on trouve côté A23 les 5 autres bâtiments d'activités artisanales en R+1 ».

« L'accès de la zone se fait à partir du carrefour desservant le hameau de Manneuville. En interne, c'est la voirie de desserte de la "zone mixte" au centre de la parcelle qui distribue tous les bâtiments et stationnements aériens ».

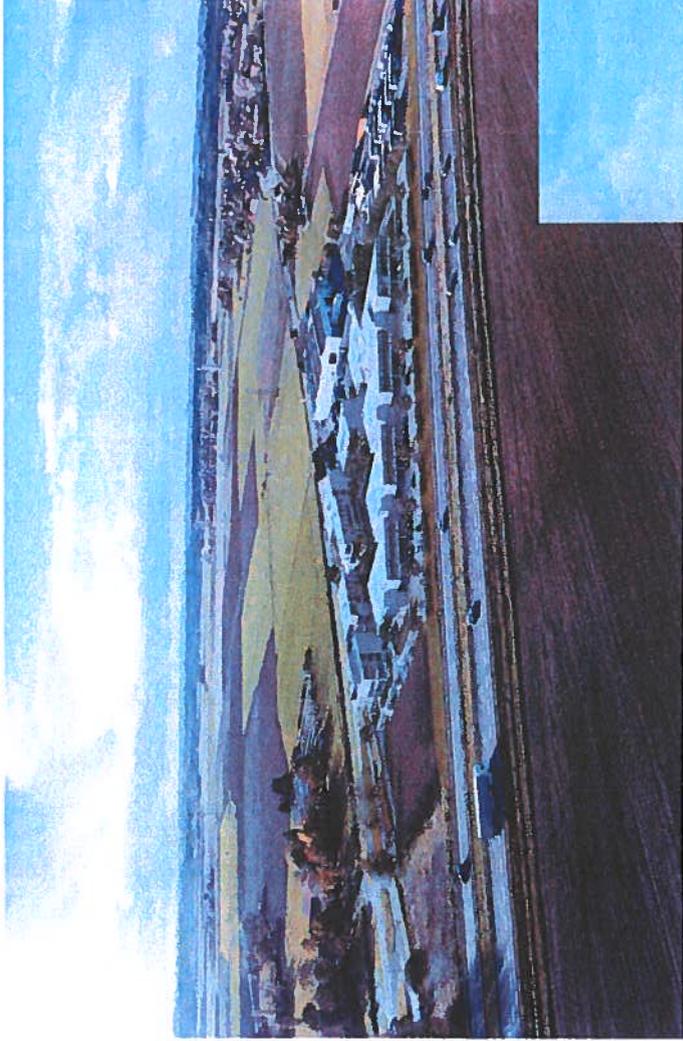
« D'une part, les espaces verts régulent les flux automobiles de la voirie de desserte de la "zone mixte" par le biais de passages piétonniers en evergreen à chaque fois que la voirie coupe les 3 larges zones piétonnes vertes, et d'autre part, ils sont également le poumon du projet : chaque bâtiment est entouré par la végétation, que cela soit par une pelouse, par les arbres de hautes tiges, par les haies hautes ou basses ... ».

« L'ensemble est délimité par une butte paysagère côté autoroute et est clôturé par des clôtures rigides noires (2 m de hauteur) doublées d'une haie en végétaux locaux agrémentée d'arbres de haute tige. »



SYNDICAT MIXTE DU SCOT DE LILLE MÉTROPOLE

Perspectives d'insertion du projet (source : permis de construire)



Au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur (approuvé en 2011 et modifié en 2013, puis 2017), le site se localise en zone UEa, zone urbaine à vocation économique édictant des règles spécifiques liées à la proximité de l'A23 et de la RD549.

La zone est concernée par l'étude loi Barnier réalisée au titre de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme sur le secteur UEa, auquel il est nécessaire de se reporter.

Ce secteur correspond à l'ambition du PADD du PLU de poursuivre l'aménagement des zones d'activités mais ne fait pas l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) particulière.

II – Principes d'aménagement appelant à des remarques et compléments :

➤ La bande d'inconstructibilité liée à l'amendement Dupont – Loi Barnier

Au regard des obligations diverses s'appliquant à la commune et notamment de la loi Barnier n° 95-101 du 2 février 1995, le statut de l'A23 et de la RD549 (route à grande circulation) engendre une bande d'inconstructibilité de 100 mètres de part et d'autre de ces voies.

L'aménagement de la zone de projet est soumis par conséquent à la réalisation d'un dossier de dérogation loi Barnier, comme le souligne le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Orchies.

Le permis de construire ne fait pas état de ce dossier indispensable à l'aménagement des terrains et ne propose pas de ce fait et, en application de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme, une étude justifiant de règles d'implantation spécifiques et compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Cette étude de dérogation à la loi Barnier et à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme est à joindre au dossier.

Ce dossier pourra d'ailleurs compléter les éléments de projet sur les choix paysagers, architecturaux et urbains de la zone d'activités, ce qui permettrait de répondre aux orientations stratégiques du SCOT sur le renfort de la qualité des sites d'activités (page 65 du DOO), la nature en ville (page 25), et le traitement des franges urbaines et des limites d'urbanisation (page 103).

➤ Le respect du compte foncier à vocation économique en extension

Le projet d'aménagement constitue, au regard de la tache urbaine, une extension de celle-ci.

Le permis de construire ne permet pas de contextualiser l'impact du projet à la fois sur les objectifs globaux du territoire en matière de développement économique (page 32) et le phasage demandé en matière d'extension urbaine résidentielle et économique (page 33).

Dans le respect des orientations du SCOT, la Communauté de communes Pévèle-Carembault dispose d'un droit maximal à l'horizon 2035 en extension urbaine de 190 hectares à vocation économique à compter du 1^{er} janvier 2015.

Ce compte est phasé en deux temps (2015 - 2025 et 2025 - 2035) : 127 hectares pour la première décennie, puis 63 hectares pour la suivante.

Il serait utile de veiller au compte foncier impacté, à savoir entre le 1^{er} janvier 2015 et aujourd'hui, afin de s'assurer que l'opération, qui fait l'objet de la demande de permis de construire, additionnée avec d'autres projets réalisés, en cours de réalisation ou dont les permis furent validés, n'entraîne pas un dépassement des 190 hectares en question et respecte la 1^{ère} phase du compte foncier 2015 - 2025.

➤ **Les priorités spatiales du développement économique (pages 67-68 du DOO)**

Le site choisi ne fait pas partie des secteurs et sites de développement économiques métropolitains prioritaires à horizon 2035. Sur Orchies, seul le centre commercial de l'Europe est identifié comme un site d'enjeu (en renouvellement urbain) à l'échelle du SCOT.

Cependant un développement foncier répondant à des besoins d'agglomération ou de proximité est possible : il doit se localiser prioritairement dans la tache urbaine existante ou, dans le cas d'espace en extension, tel est le cas pour ce projet, en continuité du tissu urbain existant (cf. chapitre trame urbaine du DOO du SCOT).

En accord avec les principes d'optimisation de la ressource foncière, il est utile de mettre à connaissance la prise en compte par les porteurs de projet, à l'échelle communale, de possibilités de localisation première dans le tissu urbain, conformément à l'objectif de renouveler prioritairement la ville sur elle-même et de réduire l'impact foncier du développement économique et commercial.

➤ **Proposer une hiérarchie des voies cohérentes... et en évitant les voies en impasse et les systèmes de desserte fermés (page 12 du DOO) / Maîtriser l'emprise du stationnement (page 45 du DOO)**

L'accès à la zone d'activités et le maillage viaire proposés au plan masse sont conformes aux normes sécuritaires et aux règles d'accessibilité.

Cependant, ils n'évitent pas pleinement les voies en impasse et développent peu la cyclabilité (les aménagement internes dédiés spécifiquement pour les vélos ne sont pas programmés).

Le projet favorise néanmoins le partage d'espaces de rencontres apaisées (3 larges zones piétonnes vertes) pour les piétons.

Parallèlement, concernant le stationnement, 200 places vont être créés (en stationnement couvert ou intégré). Le permis de construire ne précise pas si des solutions de mutualisation des stationnements ont été envisagées sur la zone.

➤ **Localiser le développement urbain, en renouvellement et en extension à proximité piétonne et selon une bonne garantie d'accès piéton, des arrêts de transports en commun et des pôles de services de la commune (page 10 du DOO)**

Le permis de construire déposé ne présente pas une analyse des accès piétons et transports en commun existants et leurs liens structurels avec les pôles de services de la commune.

Ces éléments de projets ne permettent pas de répondre favorablement aux orientations suivantes concernant le développement de la « cyclabilité » et de la « marchabilité » (page 45).

- **Prendre en compte l'impact des extensions urbaines potentielles et privilégier les solutions d'urbanisation les moins impactantes pour l'activité agricole, notamment afin de permettre la circulation des engins, de prévenir l'enclavement des sièges d'exploitation et d'éviter ou de minimiser le morcellement des exploitations et des conflits d'usages (page 15 du DOO)**

Le permis de construire ne présente pas les impacts agricoles du projet (foncier, pérennité économique de l'exploitant en place, situation transitoire, bail précaire...).

- **Prévention des risques et des nuisances**

Le dossier du présent permis de construire ne fait pas état de la présence ou non de risques naturels au droit du projet (sismicité, caractère inondable de la zone, risques de mouvements de terrain liés au retrait gonflement des argiles, remontées de nappes ...), et d'une sécurité vis-à-vis des risques technologiques au moment de la conception du projet (page 86 du DOO).

Ceci étant dit, le projet a pris en considération les impacts en termes de nuisances sonores, notamment via une butte paysagère côté autoroute et un respect des exigences réglementaires acoustiques en matière de la nature et des couleurs des matériaux de revêtement des murs.

- **Vers une performance énergétique renforcée dans les projets d'aménagement (page 92)**

Le permis de construire présente une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie des bâtiments qui fait état des différentes solutions d'investissement (chaudières collectives, chaudières bois, panneaux solaires photovoltaïques, aérothermie).

Le permis présente également un formulaire qui atteste de la prise en compte de la réglementation thermique 2012 quant aux choix des équipements de chauffage et de climatisation.

Cependant, pour des raisons technico-économique, le porteur de projet a choisi la solution gaz en matière d'approvisionnement en énergie au stade du permis de construire. Aucune énergie renouvelable est envisagée (capteurs solaires, bois énergie, réseau de chaleur...).

Concernant les matériaux engagés pour les constructions, seules une information est communiquée :

« Les bâtiments de la zone sont homogènes, ils sont construits en béton de teinte naturelle et sont pourvus de larges baies vitrées de type mur rideau participant ainsi au dialogue entre la zone et les voies automobiles ».

Les objectifs suivants du DOO du SCOT sont donc envisagés mais au final pas poursuivis :

- **Planifier l'approvisionnement en énergie des opérations d'aménagement ;**
- **Intégrer systématiquement l'approche bioclimatique à toutes les échelles ;**
- **Faciliter le recours aux dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergies renouvelables ou de récupération.**

Dans l'esprit des articles L.111-16 à 18 du code de l'urbanisme, il faut veiller à permettre la mise en œuvre de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant [...] la production d'énergie renouvelable » ou de récupération, y compris par des systèmes de mutualisation de cette production au sein de l'opération ou du quartier.

➤ **Veiller à la conformité des activités futures au sein de la zone avec celles identifiées au moment du dépôt de permis de construire**

Si au moment du dépôt de ce présent permis de construire valant division, les travaux projetés concernent la création d'une zone d'activités d'immeubles de bureaux et de bâtiments d'activités artisanales, il sera essentiel dans le cadre du suivi de ce permis que les futurs acquéreurs et/ou futurs locataires respectent la vocation du permis de construire et ne développent pas d'autres activités, notamment de vocation commerciale.

Il est souligné, à cet effet, que le permis prévoit une obligation d'autorisation de travaux à déposer en mairie d'Orchies par les futurs acquéreurs et/ou futurs locataires.

Le Bureau du Syndicat mixte du SCOT sera vigilant quant à cette conformité et assurera un suivi du respect de cette règle dans le cadre de la commercialisation de cette zone d'activités.

III - Avis du Bureau du Syndicat mixte du SCOT de Lille Métropole

Estimant que le permis de construire reçu :

- **Ne répond pas, dans l'immédiat, aux objectifs du SCOT de Lille Métropole cités-ci-dessus ;**
- **Ne fait pas part des obligations relatives à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme ;**

Le Bureau du Syndicat mixte du SCOT de Lille Métropole émet un avis défavorable au projet de permis de construire.

Cet avis défavorable sera levé si les compléments d'informations demandés sur les principes d'aménagements évoqués ci-dessus sont renseignés et assurent une compatibilité avec les orientations et objectifs du SCOT de Lille Métropole.

Adopté à l'unanimité des suffrages exprimés

Le Président du Syndicat mixte du SCOT
de Lille Métropole,
Pour le Président,
Le Secrétaire général délégué



François BERAUD

