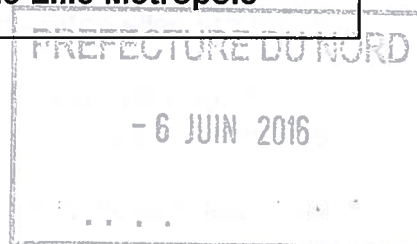


SYNDICAT MIXTE DU SCOT DE LILLE MÉTROPOLE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE DEPARTEMENT DU NORD Arrondissement de Lille Siège : Métropole européenne de Lille 1 rue du Ballon 59034 LILLE cedex	EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS du Syndicat mixte du SCOT de Lille Métropole
--	---

Bureau du 13 mai 2016
Délibération du Bureau n°04-2016



Objet : SA L'IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES - MAGASIN LA BASSEE: DEMANDE DE DEROGATION POUR AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE AU TITRE DU L.142-4 ET L.142-5 DU CODE DE L'URBANISME

Le vendredi treize mai deux mille seize à onze heures, le Bureau s'est réuni à l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole (centre Europe Azur - 323 avenue du Président Hoover à Lille - 2^{ème} étage), sous la présidence de Monsieur Marc Philippe DAUBRESSE, 1^{er} Vice-Président.

Vice-présidents présents :

Michel BORREWATER, Marc-Philippe DAUBRESSE, Luc FOUTRY, Nicolas LEBAS

Convocation au Bureau du Comité syndical le : 28 avril 2016

Nombre de membres du Bureau : 7

Publiée le : 6 - JUIN 2016

SYNDICAT MIXTE DU SCOT DE LILLE MÉTROPOLE

Rapport de Monsieur le Président

Le projet de magasin se situe en entrée de ville de La Bassée et s'inscrit dans la ZAC du Nouveau Monde (à vocation économique), à proximité d'un lotissement d'habitat et d'un futur collège. Ce projet participe à l'extension et à la structuration d'une nouvelle entrée de ville pour La Bassée.

Le projet commercial occupera une parcelle de 3 ha dans une zone d'intérêt économique local de 9 ha (politique des 1.000 ha de la MEL) au total.

Le projet prévoit la création d'un hypermarché et d'une petite galerie de 3 831 m² de surface de vente (ce qui représente 6 267 m² de surface de plancher), d'un drive (3 pistes), d'une station-service et une station de lavage.

Un magasin de 2 500 m² de surface de vente existe déjà au centre-ville de La Bassée, à proximité immédiate de la gare. Mais ce site est jugé trop exigu pour l'enseigne qui souhaite étendre son magasin et recherche un site plus visible.

Le site d'implantation est concerné depuis 2011 par un règlement de ZAC spécifique et par un zonage UGz35 au PLU de la MEL suite à une modification du zonage précédent AUCa.

La mise en place de la règle d'urbanisation limitée sur le territoire du SCOT amène le pétitionnaire à solliciter une dérogation préalable à l'autorisation commerciale, car le projet se situe dans un secteur rendu constructible après l'entrée en vigueur de la loi du 2 juillet 2003.

La Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a examiné le projet lors de sa séance du 17 mars 2016. Elle a rendu un avis défavorable considérant que l'emprise végétal et des surfaces de parking du projet sont trop importantes.

Éléments positifs à souligner :

- La zone concernée fait l'objet d'une ZAC qui prévoit la création d'une zone économique locale, associant commerce et PME-TPE. Cela permet au projet de s'insérer dans un aménagement d'ensemble (parc urbain, réseau viaire et cheminements, insertion paysagère) en vue de structurer une entrée de ville de La Bassée.
- Concernant la gestion des eaux pluviales, le projet propose un système de noues boisées permet une infiltration sur place, solution à rechercher prioritairement selon les règles du PLU de la MEL. Cela participe également à la qualité du projet paysager et environnemental de la ZAC et du projet commercial en particulier.
- L'importance du projet paysager résulte en grande partie des différentes exigences du règlement de ZAC et/ou servitudes réglementaires imposées par la présence de 2 canalisations de gaz.
- La ZAC tout entière ne consomme que 2 ha de terres agricoles.

SYNDICAT MIXTE DU SCOT DE LILLE MÉTROPOLE

Des réserves :

- Le projet commercial, au carrefour de la route de Lille et du contournement ouest de La Bassée, vient occuper une position de vitrine routière. Cette implantation commerciale, par sa localisation et son importance (près de 4 000 m² de surface de vente) participe au renforcement des déplacements routiers, l'offre en transports en commun étant peu développée dans ce secteur.
- Les risques d'effets négatifs sur l'animation urbaine sont possibles, alors même que le magasin existant actuellement au cœur de La Bassée joue un rôle moteur pour le centre-ville commerçant.
Cependant, on notera que le projet de SCOT arrêté prescrit une armature commerciale qui identifie la ville de La Bassée comme ville d'appui, ce qui lui permet de développer une offre réunissant « un ensemble de commerces de petite taille et/ou une moyenne surface généraliste (jusqu'à 5 000 m² de surface de plancher), éventuellement complétée par des magasins spécialisés (jusqu'à 5 000 m² de surface de plancher) » (DOO, p.75).
- Le plan masse du projet commercial fait apparaître d'importantes surfaces de parkings : 225 places (dont 65 enherbées). Les surfaces dédiées au stationnement représentent près d'une fois et demie l'emprise au sol du bâtiment commercial. Cela est conforme au règlement de la ZAC, adopté dans un contexte législatif différent (2011).
On notera que le contexte législatif a changé : la loi ALUR, applicable depuis le 1^{er} janvier 2016, limite les surfaces de stationnement des projets commerciaux (soumis à CDAC) à 0,75 fois l'emprise au sol du bâtiment commercial. Le projet commercial ici proposé consomme deux fois plus de surfaces au sol que la loi ne l'autoriserait à le faire aujourd'hui.

Décision prise :

Considérant que l'urbanisation envisagée :

- ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,
- ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace,
- ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services,

les membres du Bureau du Comité syndical accordent la dérogation d'ouverture à l'urbanisation pour le projet commercial sur la commune de La Bassée (déclaration de projet) en rappelant que l'enveloppe urbaine du compte foncier du projet de SCOT arrêté s'ouvre à partir du 1^{er} janvier 2015. Les choix récents de la commune seront retenus dans le cadre du compte foncier du SCOT défini pour les 20 ans à venir.

SYNDICAT MIXTE DU SCOT DE LILLE MÉTROPOLE

Le bureau souhaite que le projet de zone d'activités d'Illies Salomé soit réalisé simultanément pour assurer la cohérence du projet global du secteur.

La décision prise par le Bureau sera transmise au Président de la Métropole Européenne de Lille.

Damien CASTELAIN
Président du Syndicat mixte du SCOT
de Lille Métropole



SYNDICAT MIXTE DU SCOT DE LILLE MÉTROPOLE

ZAC DU NOUVEAU MONDE

