

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE DEPARTEMENT DU NORD Arrondissement de Lille Siège : Métropole Européenne de Lille 2 boulevard des Cités Unies - CS 70043 59040 LILLE cedex	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS</b>  <b>du Syndicat mixte du SCOT de Lille Métropole</b>
--	---

Bureau du Syndicat mixte du 4 octobre 2021

Délibération n°09B

**Objet : AVIS SUR L'ARRET PROJET DU PLU DE GENECH**

Le lundi quatre octobre deux mille vingt et un, à seize heures trente, le Bureau du Syndicat mixte du SCOT s'est réuni à l'Hôtel de la Métropole Européenne de Lille en salle Atrium 6-7, sous la présidence de Monsieur Francis VERCAMER, Président.

**Étaient présents :**

DUMORTIER Benjamin, GRAS Christophe, VERCAMER Francis

En visioconférence :  
FOUTRY Luc

**Convocation adressée aux Vice-présidents du Comité syndical le : 28 septembre 2021**

**Nombre de délégués en exercice : 7**



---

Siège social : Métropole Européenne de Lille – 2 boulevard des Cités Unies – CS 70043 – 59040 LILLE cedex  
Siège administratif : Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole  
Centre Europe Azur - 323 avenue du Président Hoover - 59000 LILLE - Tél. 03.20.63.33.50  
scot-lille@adu-lille-metropole.org / www.scot-lille-metropole.org  
Toute correspondance est à envoyer au siège administratif à l'attention de Monsieur le Président.

## Rapport de Monsieur le Président

Lors du conseil municipal du 17 juin 2021, la commune de Genech a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Pour rappel, la commune a engagé la révision de son PLU, datant de 2005, le 9 décembre 2015 pour les raisons suivantes :

- Réintégrer les zones 2AU de plus de 9 ans ;
- Adapter le PLU au nouveau SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) de Lille Métropole ;
- Actualiser le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) qui date de 2005 ;
- Préparer le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ;
- Intégrer les évolutions législatives de ces dernières années (Lois Grenelle, ALUR et Elan) et tenir compte des perspectives de développement de la commune.

Le projet de PLU de Genech s'articule autour de 7 axes majeurs inscrits au PADD qui dessine un scénario d'aménagement et de développement à l'horizon 2030 :

1. Protéger les milieux naturels et la biodiversité (prendre en compte les zones à dominante humide du SDAGE, les éléments de la trame verte et bleue, les caractéristiques paysagères et naturels du territoire) ;
2. Garantir la qualité du cadre de vie (préserver les éléments de patrimoine, les cônes de vues et entrées de ville, développer les parcours, assurer une offre en équipements) ;
3. Maîtriser le développement démographique et proposer un parc de logements adapté aux besoins des genechois ;
4. Sécuriser, améliorer et faciliter les besoins en déplacement ;
5. Connaître les risques et les nuisances et préserver les ressources naturelles ;
6. Poursuivre un développement économique respectueuse du cadre de vie ;
7. Fixer des objectifs chiffrés de la consommation foncière.

L'avis, ci-rendu, s'inscrit dans le cadre réglementaire des articles L.153-16 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Le projet arrêté du PLU, reçu par nos services le 2 août 2021, est analysé au regard des orientations du SCOT de Lille Métropole et sera présenté au Conseil syndical du 18 octobre 2021.

L'ensemble des éléments cités ci-dessous sont à prendre en compte au regard de l'application du document cadre.

Les éléments en italique repris ci-après font référence au PADD du projet arrêté du PLU de Genech.

## I. GARANTIR LES GRANDS EQUILIBRES DU DEVELOPPEMENT

- Limiter l'étalement urbain en optimisant la ressource foncière et en maîtrisant l'extension de la ville (pages 9 à 12 du DOO)

*« En matière de développement urbain, l'ambition des élus est de projeter une programmation de nouveaux logements à l'horizon 2030 de manière à accroître la population d'environ 0,67 % par an (soit 9 % d'ici à 2030). Pour cela, la production théorique de logements est de l'ordre de 192 pour aboutir à une projection de 2945 habitants....*

*.... Le besoin de construction de nouveaux logements en extension de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) est donc d'environ 59 logements (dont une partie se fera par la création d'un Béguinage)... Ainsi, les 59 nouveaux logements nécessitent un foncier d'environ 2,8 hectares en plus du foncier identifié dans la zone urbaine et du foncier concerné par des permis accordés et des projets en cours ».*

Le projet de PLU vise à poursuivre le regain démographique. Pour répondre spatialement à cet objectif, le projet a cherché en premier lieu à optimiser les constructions au sein d'espaces mobilisables dans le tissu urbain.

En ce sens :

- Un diagnostic foncier a été réalisé et intégré dans le rapport de présentation et mis en annexes. Il a permis de cibler et de tenir compte d'un potentiel de logements qui peuvent être réalisés au sein de la tâche urbaine.
- Le développement des hameaux sera circonscrit aux limites actuelles de chacun, conformément aux orientations du SCOT (comblement de dents creuses ou simples extensions du bâti existant).
- Les annexes et extensions des habitations existantes en zone agricole ou naturelle et forestière sont règlementées de manière à assurer leur insertion dans l'environnement.

Par ailleurs, le projet de PLU propose, sur la seule zone d'extension de la commune (2,8 hectares à vocation principale habitat), une densité brute de 18 logements par hectare.

Pour mémoire, en 2015, la densité moyenne brute des espaces urbains d'usage résidentiel s'élevait à 9 logements par hectare sur la commune.

Au global, le projet de PLU prévoit une consommation de terrains non artificialisés de 9,8 hectares entre 2021 et 2030 (en intégrant les surfaces qui seront artificialisées à l'intérieur de la tâche urbaine, un équipement et les 2,6 hectares liées aux emplacements réservés), comme le souligne le rapport de présentation.

**Le PLU arrêté ne présente pas d'analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme comme le demande l'article L 151-4 du code de l'urbanisme.**

L'analyse de la consommation d'espaces établie dans le projet arrêté du PLU de Genech est effectuée de 1998 à 2009 au regard de l'occupation des sols (SIGALE).

- Le compte foncier « résidentiel et mixte » et « développement économique » (pages 27 à 34 du DOO)

Le compte foncier « résidentiel et mixte »

Dans le respect des orientations du SCOT, le compte foncier « développement résidentiel et mixte » en extension de la tâche urbaine a été décliné, via une délibération, par la Communauté de communes Pévèle Carembault (CCPC) pour chaque commune de l'EPCI lors du conseil communautaire du 2 octobre 2017. Cette même délibération fut modifiée lors du conseil communautaire du 19 février 2018.

A cet effet, Genech dispose d'un droit maximal à l'horizon 2035 de 15 hectares à compter du 1er janvier 2015. **Il est important de veiller au compte foncier impacté entre le 1er janvier 2015 et aujourd'hui à l'échelle communale.** Les données mises à disposition au sein du PLU arrêté ne permettent pas de mettre à jour en « temps réel » le compte foncier en extension autorisé jusqu'en 2035.

Le compte foncier « développement économique »

A l'instar du compte foncier « résidentiel et mixte », la CCPC a décliné un compte foncier « développement économique » en extension, en cohérence avec le compte foncier phasé déterminé par le SCOT Lille Métropole (délibération communautaire du 10 décembre 2018).

Le compte foncier en extension prévoit la consommation de 124 hectares pour la réalisation de foncier économique sur la période 2015-2025, puis 66 hectares complémentaires pour la période 2025-2035. Ce compte est décliné par commune.

A l'échelle de Genech, le compte foncier en extension autorisé est de 3,53 hectares sur la période 2015-2025.

**Au regard du parc du Moulin d'Eau qui occupera une surface de 3,5 hectares d'ici 2030, le projet arrêté du PLU de Genech respecte le compte foncier en extension dédié au « développement économique ».**

- Préserver une agriculture diversifiée et dynamique (page 15 du DOO)

*« Les élus marquent leur volonté de préserver la place des espaces agricoles qui représentent un élément clé de l'économie locale et participent pleinement à l'identité rurale de la commune... Dans le but de pérenniser l'activité agricole au sein de la commune, les élus souhaitent permettre une diversification des activités agricoles. Cette diversification permettra de développer le tourisme vert et l'agro-tourisme. C'est pourquoi le projet autorise la construction ou l'aménagement de gîtes, de chambres d'hôtes et d'unités de vente directe ».*

**Si les intentions et traductions réglementaires du projet de territoire sont conformes aux prescriptions du SCOT de Lille Métropole, il est néanmoins nécessaire de compléter le diagnostic agricole du projet de PLU au sein du rapport de présentation notamment sur :**

- Le nombre d'exploitants actuels,
- La présence de bâtiments d'exploitation secondaires sur la commune,
- Les terres cultivées par chaque exploitant (de manière anonyme),
- Les enjeux liés à la proximité vis-à-vis de l'exploitation et au développement de l'activité.

Le rapport de présentation prend, cependant, en compte l'impact agricole (foncier et économique) du projet de PLU et notamment celui des secteurs de projet.

➤ L'armature verte et bleue (pages 15 à 24 du DOO)

*« Des Zones à Dominante Humide (ZDH) sont répertoriées par le SDAGE Artois Picardie. Elles sont situées sur la frange Nord du territoire et en bordure sud du tissu urbain... Les élus de Genech sont tenus d'intégrer les trames vertes et bleues locales à leur Plan Local d'Urbanisme. Ils seront particulièrement vigilants aux nouvelles constructions sur les terrains indiqués comme réservoir de biodiversité et sur les continuités écologiques ».*

L'évaluation environnementale du PLU de Genech, mise en annexe, permet de mesurer les impacts potentiels du projet de territoire sur les éléments de la trame verte et bleue ainsi que sur les secteurs à forte sensibilité environnementale, et cela en cohérence avec les orientations du SCOT :

- Le règlement écrit et cartographique, notamment via les zones N, instaurent des limites relatives à l'utilisation des sols.
- De même, pour des secteurs non classés en N mais étant situés au droit ou à proximité de secteur à fort enjeux environnementaux, des justifications de prise en compte de l'impact sur l'environnement et le paysage sont demandées (comme en zone Ap).
- Les secteurs de zones à dominante humide du SDAGE Artois-Picardie ont été pris en compte.

**Les objectifs et mesures réglementaires portant sur la préservation de l'environnement dans le projet de PLU de Genech sont compatibles avec les orientations du SCOT.**

Néanmoins, le projet arrêté du PLU :

- Ne prend pas en compte le SAGE Marque-Deûle qui est entré en vigueur depuis le 9 mars 2020 ;
- Ne retranscrit pas réglementairement la protection de linéaires ou d'éléments végétalisés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.  
Les alignements d'arbres ou de haies, ainsi que le réseau hydrographique (les cours d'eau et fossés) constituent, entre autres, des continuités écologiques permettant la circulation des espèces animales et végétales.  
De plus, ils peuvent jouer un rôle important dans le bon écoulement des eaux.  
Ce deuxième intérêt est d'autant plus important sur un territoire où les risques d'inondation sont présents et où s'applique le PPRI de la Vallée de La Marque.

## II. AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ DU TERRITOIRE ET LA FLUIDITÉ DES DÉPLACEMENTS

### ➤ Développer la « cyclabilité » et la « marchabilité » (page 45 du DOO)

*« Le diagnostic a démontré la nécessité de sécuriser la RD 145 pour tous les usagers (automobiliste, piéton, cycliste) notamment en limitant la vitesse.*

*D'un point de vue plus global, les élus affirment la volonté d'améliorer la sécurité des déplacements dans l'ensemble du tissu urbain...*

*La commune est traversée par une voie ferrée et dispose d'une gare, ces infrastructures ne sont plus utilisées. Les collectivités locales étudient la possibilité de les réutiliser afin d'améliorer les échanges entre la métropole lilloise et la Pévèle. Les élus de Genech affirment leur volonté de voir ce projet aboutir en prenant en compte tous les moyens de transport envisageables ».*

Le projet communal s'est attelé à renforcer la centralité marquée en voulant urbaniser prioritairement au sein de la tâche urbaine et à proximité, afin de permettre l'intégration des futurs habitants à la vie communale et de réduire les déplacements automobiles internes à la commune.

Il s'agit aussi de favoriser la marche à pied ou l'utilisation des modes doux plutôt que la voiture, en rapprochant le lieu de résidence des lieux de consommation, de promenade et d'équipements.

Les nombreux emplacements réservés au titre de chemin piétonnier, en vertu de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, s'attèlent à établir un maillage doux, notamment vers l'ancienne gare au Nord de la commune (en vue de son potentiel réemploi).

**Le projet de PLU répond aux intentions principales du SCOT de Lille Métropole à ce sujet, à savoir :**

- **Garantir la desserte par les modes doux des équipements générateurs de déplacements ;**
- **Poursuivre le maillage du réseau cyclable en aménageant un réseau cyclable continu et sécurisé.**

### ➤ Maîtriser l'emprise du stationnement » (page 45 du DOO)

Globalement, les dispositions réglementaires concernant le stationnement visent à maîtriser son emprise et incitent à une mutualisation des usages, notamment via l'inscription d'emplacements réservés pour la création de parkings.

**Cependant, le projet arrêté du PLU n'établit pas l'inventaire des capacités de stationnement et les possibilités de mutualisation de ces capacités comme le demande l'article L-151-4 du Code de l'urbanisme.**

Le rapport de présentation est à compléter sur ce point, notamment pour mieux justifier les besoins de créations de parkings.

### III. REpondre aux besoins en habitat dans une dynamique de solidarités

- Assurer les parcours résidentiels par une offre adaptée et diversifiée / Développer une offre résidentielle abordable, adaptée et diversifiée (pages 51 à 56 du DOO)

*« Il est apparu nécessaire aux élus de profiter de l'élaboration du PLU pour proposer de nouveaux projets d'habitat sur lesquels la volonté de diversification du parc de logements soit clairement affichée. Ainsi, les Genechois doivent pouvoir trouver un logement répondant à leurs besoins tout au long de leur vie (jeune ménage, famille monoparentale, séniors, etc.)*

*C'est pourquoi les nouvelles opérations d'ensemble devront tendre vers un objectif de mixité du parc de logements, comprenant environ de 10 à 20 % de logements locatifs, de 15 à 25 % en accession à la propriété et de 55 à 75% en lots libres ».*

**L'estimation des besoins en logements à horizon 2035, qui s'élève pour Genech à 192 logements, a pris en compte un taux de décohabitation des ménages réaliste et les orientations en matière d'offre nouvelle en termes de typologie (collectif, individuel, intermédiaire) permettront de favoriser les parcours résidentiels des ménages de la commune.**

### IV. SE MOBILISER POUR L'ÉCONOMIE ET L'EMPLOI DE DEMAIN ET ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL MÉTROPOLITAIN

- Produire des espaces à dominante économique (pages 69-70 du DOO)

Cf. partie I.

- Maintenir et développer prioritairement l'activité en ville (page 63)

*« Les commerces sur la commune sont essentiellement implantés le long de la RD 145 aux abords du centre du village. Les élus souhaitent poursuivre cette logique et renforcer la présence de commerces dans le centre en engageant une réflexion sur le stationnement ».*

Le projet de territoire vise le maintien du commerce de proximité par les usages des sols et la destination des constructions permises au sein des zones centrales à vocation mixte à dominante habitat (UA, UB).

Néanmoins, les sous-destinations permises au sein de la zone UE (parc d'activités du Moulin d'Eau) diffèrent peu des sous-destinations permises au sein des zones centrales. Cela peut être un frein à l'objectif affiché au PADD et cité ci-dessus.

Le développement d'une offre commerciale via la zone d'activités pourrait, de ce fait, venir concurrencer indirectement les commerces existants ou en devenir au sein du centre-bourg de Genech.

- Organiser le développement de toutes les activités économiques (pages 63 à 65 du DOO)

*« Dans le but de pérenniser l'activité agricole au sein de la commune, les élus souhaitent permettre une diversification des activités agricoles. Cette diversification permettra de développer le tourisme vert et l'agro-tourisme. C'est pourquoi le projet autorise la construction ou l'aménagement de gîtes, de chambres d'hôtes et d'unités de vente directe ».*

Par la mise en place de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (zonage Ns et Nd) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, le projet de PLU de Genech permet le maintien et l'évolution d'activités de dimension locales.

Parallèlement, la réglementation de la zone A et N et l'identification de certains bâtis agricoles au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme permettront aux activités de diversifier leurs exploitations.

**Le projet arrêté du PLU est compatible aux ambitions du SCOT de Lille Métropole en matière de développement économique et commercial.**

## **VI. VISER L'EXEMPLARITE EN MATIÈRE ENVIRONNEMENTALE**

- Agir pour la reconquête d'une ressource en eau irremplaçable (page 83 à 86)

*« La première ressource naturelle utilisée quotidiennement par l'homme est l'eau. Le projet communal ambitionne un strict respect de cette ressource. Ainsi, les réseaux de distribution et d'assainissement de l'eau devront être en capacité d'alimenter les nouvelles constructions ».*

**Le projet arrêté du PLU n'estime pas les impacts du développement communal sur la consommation en eau potable et en matière d'assainissement (capacité de la station d'épuration notamment).**

- Une performance énergétique renforcée dans les projets d'aménagement (page 92)

*« Dans un objectif de favoriser le développement des énergies renouvelables, les élus permettent d'introduire les nouvelles techniques de construction pour les futurs bâtiments et désirent favoriser la construction des nouveaux équipements publics en Haute Qualité Environnementale (HQE) ».*

**Le projet arrêté du PLU de Genech ne présente pas de règles écrites permettant de décliner l'orientation présentée dans le PADD.**

**La relation directe entre le PADD exprimant le projet de territoire et les pièces opposables est nécessaire. De ce fait, toute prescription doit permettre de mettre en œuvre le PADD.**



- Maîtriser l'exposition des habitants aux pollutions, risques et nuisances (pages 86 à 89 du DOO)

*« Le territoire est soumis à des risques naturels d'inondation par débordement de cours d'eau, d'inondations par remontées de nappes et d'inondations par ruissellement. Ces risques concernent particulièrement le nord, le sud et l'ouest de la commune mais également une partie du tissu urbain.... Le territoire est également soumis aux risques naturels suivants : le retrait et gonflement d'argiles et le risque sismique ».*

**Le projet de PLU intègre la prise en compte des contraintes d'aménagement liées aux risques d'inondation (PPRi, zones d'inondation constatées, remontées de nappes...), de retrait-gonflement des argiles, ou de risques liés liées aux activités humaines (sites Basias, axes terrestres bruyants...).**

## **VII. OFFRIR UN CADRE DE VIE MÉTROPOLITAIN DE QUALITÉ**

- Reconnaître la richesse et la diversité du patrimoine et des paysages / Identifier et protéger le patrimoine métropolitain - Respecter et habiter le patrimoine (pages 101-102 du DOO)

*« La commune présente un patrimoine bâti riche et diversifié...La municipalité veut que ce patrimoine d'intérêt soit relevé et protégé dans le PLU dans sa diversité. Plusieurs points de vue particuliers ont été relevés sur le territoire avec des panoramas remarquables. Les élus souhaitent conserver et mettre en valeur ces points de vue pour permettre une meilleure visibilité du potentiel paysager et ainsi améliorer le cadre de vie sur la commune ».*

**En ajout du projet global, qui en raison de tous les points cités plus haut, tend à préserver la richesse et la diversité des paysages, le PLU, via l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et l'instauration de secteurs spécifiques (où les constructions doivent faire l'objet d'une intégration paysagère renforcée) est conforme aux objectifs et ambitions du SCOT de Lille Métropole.**

## **VIII. METTRE EN ŒUVRE LA METROPOLE INTELLIGENTE ET CONNECTÉE (page 107 du DOO)**

*« Les élus affirment la nécessité de proposer des réseaux de communications numériques capables de répondre aux besoins des particuliers et des professionnels tout en restant vigilant à la sécurité des citoyens. L'installation récente de la fibre répond en partie à cet objectif ».*

**Cette orientation n'est pas traduite dans les parties réglementaires du projet de PLU, notamment dans l'article « desserte par les réseaux ».**

## IX. REMARQUES COMPLEMENTAIRES A PRENDRE EN COMPTE

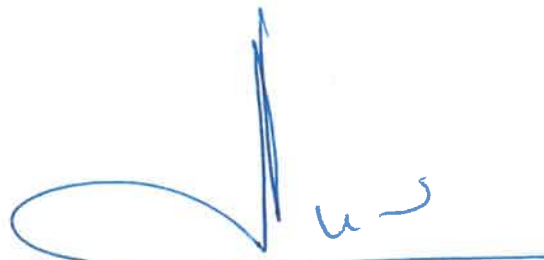
- Le projet arrêté du PLU fait référence, par endroit, à des articles abrogés du code de l'urbanisme.
- Le SAGE Marque Deûle a été approuvé le 21 janvier 2020. Il est opposable depuis le 9 mars 2020.
- Globalement, les deux OAP sectorielles présentées dans le projet arrêté du PLU ne répondent pas aux objectifs minimums demandés par l'article R.151-6 du Code de l'urbanisme (prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone).
- Par ailleurs, l'OAP n°2 présente deux principes d'aménagement entrant en contradiction : « la présence en cœur d'îlot permettant de créer un aménagement bien connecté au réseau viaire et au tissu urbain » et « Desservir le quartier en créant des petites voies en impasse ».
- Les annexes du projet de PLU de Genech sont à compléter par les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols (articles L.151-43 et R.151-51 du Code de l'urbanisme), puis, le cas échéant par les éléments listés par les articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme.
- Dans le rapport de présentation :
  - La partie consacrée au SCOT de Lille Métropole est à réactualiser ;
  - La partie statistique consacrée à la variation annuelle de la population s'établit jusque 2013 et non 2018 comme les autres thématiques du diagnostic.
  - Les objectifs de modération de la consommation foncière affichés en page 221 du rapport de présentation ne sont pas les mêmes que ceux affichés dans le PADD.

## CONCLUSION

Considérant que le projet arrêté de PLU de Genech répond aux objectifs prépondérants du SCOT de Lille Métropole, le Bureau du Syndicat mixte émet un avis favorable.

Néanmoins, afin de répondre pleinement aux principes de compatibilité du PLU de Genech avec le SCOT Lille Métropole (article L.131-4 du code de l'urbanisme), il sera nécessaire de répondre aux remarques résumées ci-après :

- Présenter une analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme comme le demande l'article L.151-4 du code de l'urbanisme ;
- Compléter le diagnostic agricole du projet de PLU au sein du rapport de présentation ;
- Prendre en compte le SAGE Marque- Deûle qui est entré en vigueur depuis le 9 mars 2020 ;
- Etablir l'inventaire des capacités de stationnement de et des possibilités de mutualisation de ces capacités comme le demande l'article L-151-4 du Code de l'urbanisme ;
- Estimer les impacts du développement communal sur la consommation en eau potable et en matière d'assainissement (capacité de la station d'épuration notamment) ;
- Etre attentif à la relation directe entre le PADD et les pièces opposables. Par principe toute orientation débattue dans le PADD doit être retranscrite réglementairement ;
- Prendre en compte les remarques complémentaires listées ci-dessus en point IX.



**Francis VERCAMER**  
Président du Syndicat mixte  
du SCOT de Lille Métropole

