

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DU NORD  
Arrondissement de Lille  
Siège :  
Métropole Européenne de Lille  
2 boulevard des Cités Unies -  
CS 70043  
59040 LILLE cedex

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Syndicat mixte  
du SCOT de Lille Métropole

Bureau du Syndicat mixte du 27 avril 2022

Délibération n°2B-2022

### **Objet : AVIS SUR L'EXTENSION D'UN ENSEMBLE COMMERCIAL À ORCHIES (PERMIS DE CONSTRUIRE)**

Le mercredi vingt-sept avril deux mille vingt-deux à seize heures, 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** : M. DENDIEVEL, M. DESMET, M. DUMORTIER, M. FOUTRY, M. GRAS, M. VERCAMER.

**Étaient excusés** : M. LEPRETRE.

**Convocation adressée aux vice-présidents du Comité syndical le** : 20 avril 2022

**Nombre de délégués en exercice** : 7

## **Rapport de Monsieur le Président**

Dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire sur l'extension d'un ensemble de cellules commerciales situé à Orchies, l'avis du Syndicat mixte du SCOT de Lille Métropole est rendu au titre des articles L.142-1 5° et L142-1 7° du code de l'urbanisme et L.752-1 du code de commerce.

Le permis de construire est analysé au regard du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT de Lille Métropole approuvé le 10 février 2017.

### **I – Le projet faisant l'objet du permis de construire**

*Les éléments cités en italique ci-dessous sont issus du permis de construire, de même que les plans de situation et de composition du projet.*

Le site faisant l'objet du permis de construire se situe sur la partie Nord-Ouest d'Orchies, au sein d'une zone commerciale accessible depuis la RD 938 en provenance de l'échangeur donnant sur l'A23 (en direction de Lille ou Valenciennes). Ce site est bordé sur sa partie Est et Sud par un secteur résidentiel.

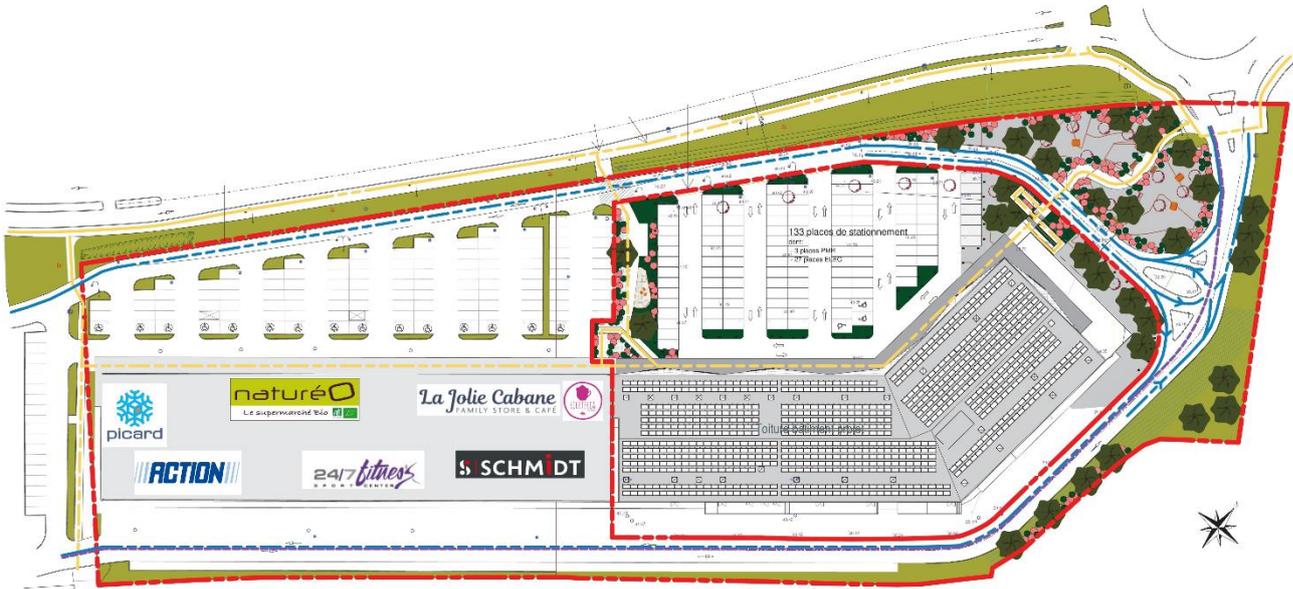
*« Le projet consiste en la construction d'un bâtiment à usage commercial, en extension d'une première phase réalisée en 2015, sur le site de la ZAC de l'Europe à Orchies. Cette extension est conçue constructivement de manière indépendante du bâtiment existant. Le complément de stationnement créé sera desservi par la voie d'accès principale existante et conservée, longeant sur le site la D938 ».*

Sur une emprise foncière de 26 142 m<sup>2</sup>, la création de 4 nouvelles cellules commerciales pour une surface de vente de 3 465 m<sup>2</sup> est envisagée.

Plans de situation du projet (source : permis de construire)



**Plans de composition du projet (source : permis de construire)**



## **II – Compatibilité du permis au regard des orientations et objectifs du SCOT de Lille Métropole**

### **« ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL MÉTROPOLITAIN »**

Selon le permis de construire, le site projeté se situe au sein de la ZAC de l'Europe.

Ce secteur est identifié comme :

- Un site de développement économique métropolitain prioritaire à horizon 2035 (secteur d'enjeu en renouvellement urbain à l'échelle du SCOT avec pour vocation prioritaire la diversification des fonctions urbaines – projet urbain - page 71 du DOO) ;
- Un pôle commercial monofonctionnel d'agglomération (page 80 du DOO) ;
- Partie prenante de la centralité commerciale urbaine d'appui que représente la ville d'Orchies (page 77 du DOO).

Cependant, au vu :

- de la pièce 11 du permis reçu, le projet est identifié au sein de la ZAE de la carrière dorée et non au sein du Parc commercial de l'Europe.
- de l'orientation suivante du DOO : « Chacun des sites commerciaux monofonctionnels identifiés sera délimité par un périmètre dessiné au plus près de l'existant. Cette limite devra être identifiée dans les PLU », la délimitation prévue dans le PLU d'Orchies devra être effectuée lors d'une procédure ultérieure d'évolution du document de PLU.

Le PLU en vigueur sur Orchies a été approuvé en 2011 et modifié en 2017 : il n'a donc pas encore fait l'objet d'une procédure visant à le mettre en cohérence avec le SCOT.

Sur le projet :

- 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 le projet n'évite pas pleinement les voies en impasse. Même si l'organisation de la trame viaire aux abords du site est tracée depuis la commercialisation de la première phase d'aménagement en 2015, on peut regretter qu'un second accès (entrée et/ou sortie) à cette zone n'ait pas pu être prévue ou anticipée au droit du rond-point donnant sur l'impasse du Château d'Eau.
- Parallèlement, concernant le stationnement, 133 places vont être créées. Le permis de construire ne précise pas si des solutions de mutualisation ou de remobilisation des stationnements ont été envisagées sur la zone.

Sur l'intégration urbaine du projet :

*« Le projet ne prévoit pas d'intervenir sur les accès véhicules existants du site. Deux liaisons douces sont créées afin d'inviter les piétons et vélos à accéder au site :*

- *L'une, située en position centrale de l'unité foncière, prolonge jusqu'en façade une amorce existante, actuellement connectée aux voies piétonne et vélo longeant la D938 et interrompue en limite de propriété. Un abri à vélo et quelques jeux enfants sont créés autour de cette nouvelle voie, agrémentée d'un espace vert de qualité.*

- *L'autre connexion invite les piétons en provenance du Nord Est du site, depuis le rond-point, à parcourir un chemin passant au travers d'un espace vert confortable et menant directement aux façades commerciales ».*

Si ces éléments de projets montrent qu'une réflexion urbaine s'est tenue en lien avec l'environnement direct du site (sur les accès doux notamment), il est dommageable que le permis de construire déposé ne propose pas :

- Une analyse des accès en transports en commun existants et les liens structurels des accès autres qu'automobiles avec les pôles de services de la commune, notamment la gare et le centre-ville qui sont à 10-15 minutes à pied ;
- Un parti pris architectural, urbain et paysager qui souligne que le site projeté constitue de par sa position une porte d'entrée vers le centre-ville d'Orchies (via le secteur résidentiel mitoyen et l'artère principale qu'est l'avenue de la Libération).

### **FAVORISER LA NATURE EN VILLE (page 25 du DOO)**

*« Pour information, l'étude d'infiltration des eaux pluviales démontre que le site ne permet pas d'infiltrer directement l'ensemble des volumes d'eaux pluviales qui seront donc tamponnées sur site.... Sept places de stationnement seront végétalisées au nord Est de l'aire de stationnement en transition avec l'espace vert aménagé en continuité.*

*L'infiltration doit être favorisée après un traitement qualitatif des eaux. Ainsi, plusieurs ouvrages favorisant l'infiltration seront mis en place pour recueillir les eaux de toiture et des parkings : 12 % du foncier sera perméable, création d'un bassin de tamponnement végétalisé ...1 129 m<sup>2</sup> d'espaces verts et 88 m<sup>2</sup> de pavés drainants participants à l'infiltration des eaux pluviales ».*

Les éléments de projet présentés dans le permis de construire tendent à favoriser la place du végétal en ville ; créer de nouveaux espaces de transition de taille variée et ouverts dans un secteur denses et déficitaires en espaces verts. En ce sens, le permis présenté favorise la nature en ville.

### **PREVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES**

Le dossier du présent permis de construire ne fait pas part d'un porter-à-connaissance concernant les risques et nuisances au droit du terrain projeté (niveau de sismicité, du caractère non inondable de la zone, et d'une sécurité vis-à-vis des risques technologiques) au moment de la conception du projet.

### **VERS UNE PERFORMANCE ENERGETIQUE RENFORCEE DANS LES PROJETS D'AMENAGEMENT (page 92)**

Le permis de construire prend en compte la réglementation thermique et présente une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie des bâtiments qui fait état des différentes solutions d'investissement (panneaux solaires photovoltaïques notamment).

*« Une production photovoltaïque, d'environ 298 panneaux pour une puissance approximative de 110kW, destinée à la revente, sera installée sur la toiture terrasse du bâtiment ».*

Concernant les matériaux engagés pour les constructions, la pièce 5 du permis de construire détaille les éléments de façade : « *Lame métallique horizontale ton terre cuite, menuiserie aluminium laquée ton gris anthracite, bandeau métallique laqué blanc, soubassement béton lisse apparent* » dans la continuité des bâtiments de la phase 1.

Les objectifs suivants du DOO du SCOT sont donc envisagés mais pas pleinement poursuivis au stade du dépôt de permis de construire :

- 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.

### **METTRE EN ŒUVRE LA METROPOLE INTELLIGENTE ET CONNECTEE (page 107)**

Le projet ne précise pas si le projet prévoit un raccordement des activités à la fibre optique. Cela permettrait de répondre aux prescriptions du SCOT suivantes :

- Assurer l'accessibilité pour tous, entreprises comme particuliers et équipements publics, aux réseaux haut débit et très haut débit de l'ensemble du territoire ;
- Prévoir les conditions pour assurer cette desserte en très haut débit et haut débit.

### **Avis du bureau du Syndicat mixte du SCOT :**

**Estimant que le projet est compatible avec les objectifs prépondérants d'organisation du développement commercial du SCOT de Lille Métropole, l'avis sur ce permis de construire est favorable.**

**Des efforts qualitatifs en matière d'intégration paysagère et urbaine du projet présenté dans le permis de construire sont demandés, notamment au droit des aires de stationnement.**

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