Accusé de réception en préfecture
059-200093201-20220427-3-B-2022-DE
Date de télétransmission : 06/05/2022
Date de réception préfecture : 06/05/2022

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°3B-2022

Objet : AVIS SUR LA RÉALISATION DE BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS À CYSOING

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 de ce permis de construire, l'avis du Bureau du Syndicat mixte du SCOT de Lille Métropole est sollicité depuis le 28 février 2022 par le service « instructeur ADS » de la Communauté de communes Pévèle Carembault au titre des articles L.142-1 et R.142-1 du code de l'urbanisme.

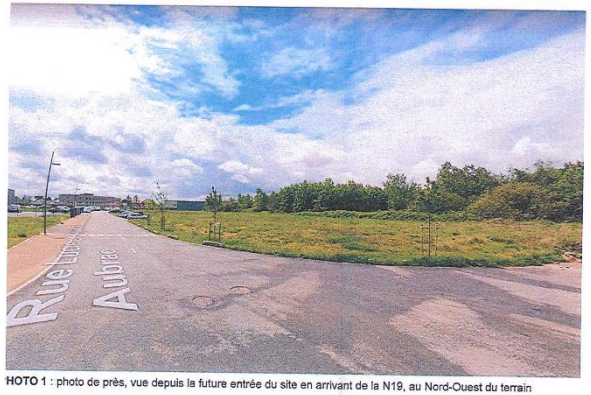
L'analyse, ci-après développée, s'effectue au regard du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT, document opposable réglementairement.

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

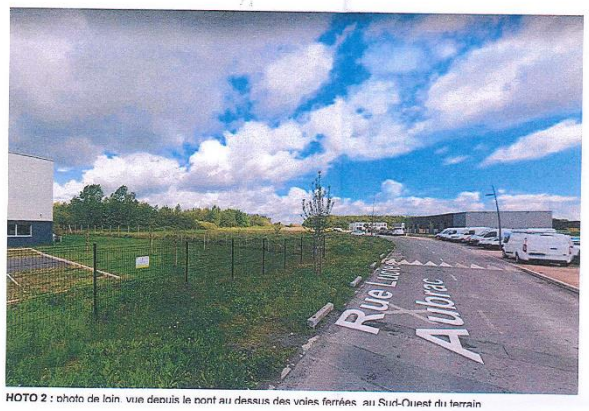
Les éléments repris en italique ci-dessous sont issus du permis de construire, de même que les plans de situation et de composition du projet.

« La présente demande de permis de construire porte sur la réalisation de deux bâtiments à usage d'activité sur une unité foncière de 14 251 m². La surface de plancher globale du projet est de 7 354 m². L'opération compte au total 91 places de stationnement VL…Le terrain correspond à l'addition de trois lots du lotissement Innovapark ».

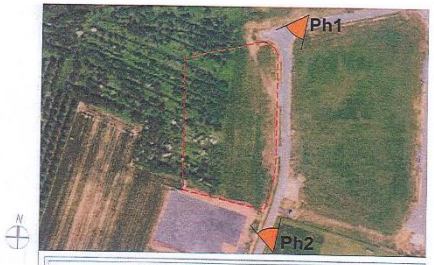
Vue aérienne de localisation du projet (source : permis de construire)



HOTO 1 : photo de près, vue depuis la future entrée du site en arrivant de la N19, au Nord-Ouest du terrain



HOTO 2 : photo de loin, vue depuis le pont au dessus des voies ferrées, au Sud-Ouest du terrain



PERMIS DE CONSTRUIRE

PROJET DE RÉALISATION D'UN PARC D'ACTIVITÉS

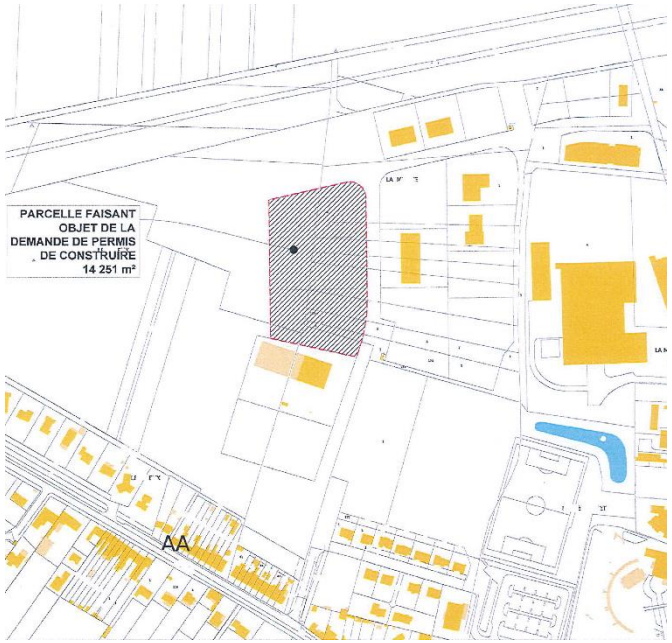
INNOVESPACE CYSOING
Rue Lucie et Raymond Aubrac
59 830 CYSOING

alsei — MAITRISE D'OUVRAGE SCCV INNOVESPACE CYSOING 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	aic — MAITRISE D'OEUVRE D'EXECUTION ALSEI INGENIERIE CONSTRUCTION 251 boulevard Pereire 75017 PARIS
BTP Consultants — BUREAU DE CONTROLE BTP CONSULTANTS 7 rue Christophe Colomb 59 760 MARCQ EN BAROEUL	CuarKK — ARCHITECTE CUARKK 132 avenue Pasteur 94120 Fontenay sous bois
ARKHAM — BE VRD ARKHAM INGENIERIE Agence Paris 5 rue de Liège 75009 PARIS	MH DESIGN — BE STRUCTURE MH DESIGN Rd Chemin du Pont de la Pierre 04 330 ENTRAVGUES SUR LA SORGUE
MSC INGENIERIE — BE THERMIQUE MSC INGENIERIE 55 rue de Bois Dormant 62550 Arbon en Artois	

DATE	PHOTOGRAPHIES DU SITE	PC7/8
Février 2022	*proche et lointain*	

Cachet et signature du maître d'ouvrage	Cachet et signature de l'architecte
SCCV INNOVESPACE CYSOING 251, boulevard Pereire - BP 80231 75838 Paris Cedex 17 R.C.S. Paris 504 444 495 Tél : 01 40 40 29 40	CuarKK SASU N° 5818

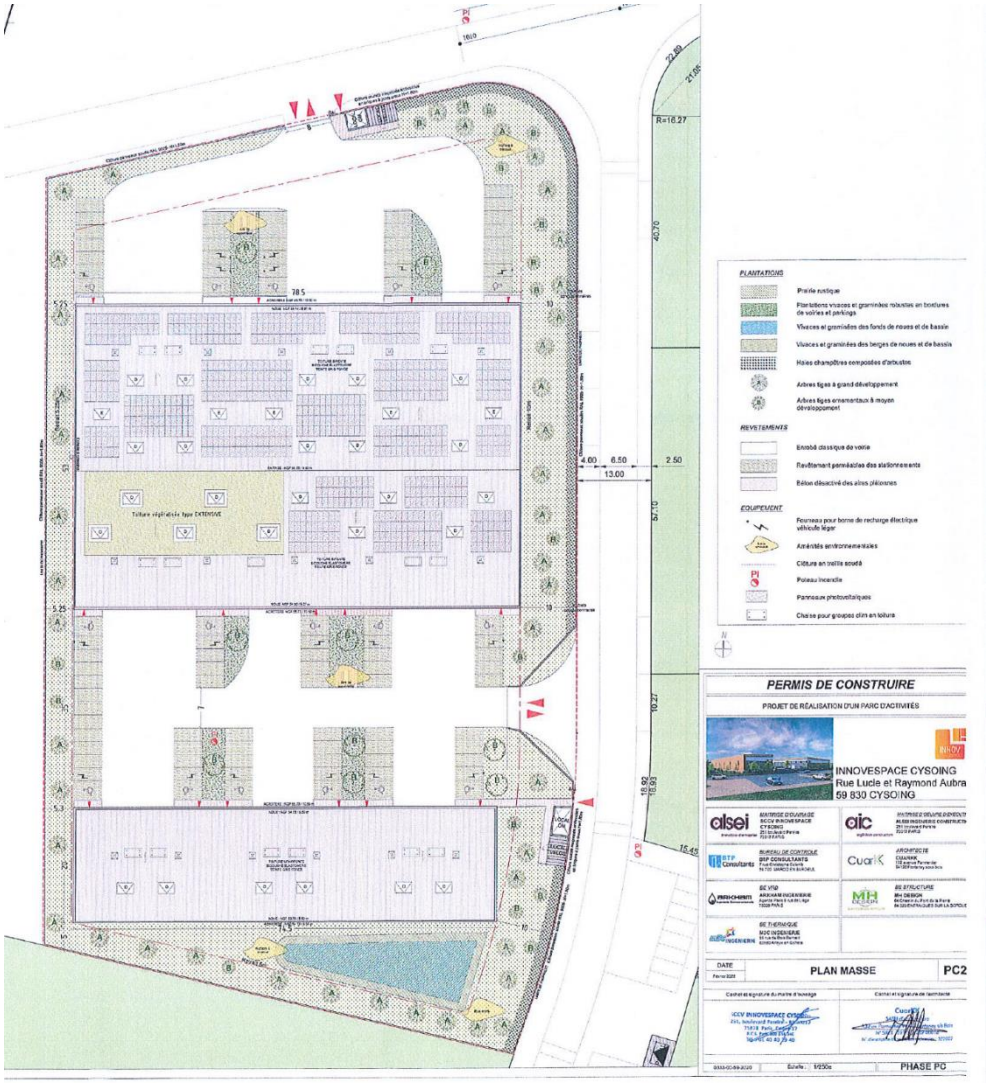
0335-00-09-2020 | Echelle : | PHASE PC



Vues projetées (source : permis de construire)

« Les bâtiments sont à usage d'activité. Le bâtiment A est constitué de 10 lots, répartis sur deux façades différentes, et le B est composé de 6 lots. Leurs futurs utilisateurs ne sont pas encore désignés. Les deux unités seront implantées selon un axe nord-sud au centre de la parcelle, avec deux cours de manœuvre dont une isolée au nord. Chaque cour aura son propre accès sur rue.

Le terrain sera clôturé sur toutes ses limites par des haies, des clôtures minérales, ou par un grillage, conformément au règlement de la zone du PLU et du règlement de lotissement. »



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

L'ensemble des éléments cités ci-dessous sont à prendre en compte au regard de l'application du DOO du SCOT de Lille Métropole.

- **Le respect du compte foncier à vocation économique en extension (page 33 du DOO)**

En tenant compte de l'outil de suivi de la consommation foncière de la Communauté de communes Pévèle Carembault, le terrain prévu pour les nouvelles constructions se situe en extension de la tâche urbaine de Cysoing.

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

Dans le respect des orientations du SCOT, un compte foncier « développement économique » en extension de la tâche urbaine a été décliné par la Communauté de communes Pévèle Carembault (CCPC) lors du conseil 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 Cysoing, le compte foncier en extension autorisé est de 7,8 hectares sur la période 2015-2025.

Il serait utile de veiller au compte foncier en extension impacté, à savoir entre le 1er 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 7,8 hectares en question et respecte la 1ère phase du compte foncier 2015 - 2025.

Cette veille permettrait de mieux justifier que le foncier visé répond à des besoins d'agglomération ou de proximité (cf. DOO page 70).

- **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)**

Le terrain du projet est accessible par deux entrées distinctes depuis la rue Lucie et Raymond AUBRAC. L'une se fera au nord pour desservir 5 cellules et la seconde à l'est desservant le reste des lots en face à face.
« Le projet comporte 91 places de parking pour 7 354 m² de SDP ce qui correspond à 1 place pour 80 m2 environ ».

Les accès aux lots à commercialiser présentés n'évitent pas les voies en impasse, et ne favorisent pas l'évolution du tissu à moyen terme (éventualité de prolongement des voiries vers d'autres lots…), notamment sur un secteur qui au sens du code de l'urbanisme est ouvert à l'urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. On peut regretter que deux points d'accès sortie/entrée soient créés sur les terrains projetés.

Parallèlement, concernant le stationnement, 91 places vont être crées (en stationnement couvert ou intégré). Le permis de construire ne précise pas si des solutions de mutualisation ou de remobilisation des stationnements ont été envisagées sur la zone pour favoriser un aménagement économe en foncier.

Si des éléments de projets montrent qu'une réflexion urbaine s'est tenue en lien avec l'environnement direct du site, 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 Cysoing, ville d'appui au sens de l'armature urbaine du SCOT.

Prévention 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 énergétique renforcée dans les projets d'aménagement (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

« Conformément à la loi Energie Climat et à ses directives, des panneaux solaires et une partie végétalisée complèteront la toiture du bâtiment A ».
« Le traitement architectural du futur parc, ainsi que son traitement paysager, se veulent être une réinterprétation de la zone boisée préexistante ».

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 métropole intelligente et connectée (page 107)

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

- 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.

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

« Au moment du dépôt de la demande de permis de construire, les utilisateurs des cellules d'activité ne sont pas identifiés. Au vu des dimensions projetées, le projet n'est pas conçu pour recevoir des installations classées pour la protection de l'environnement. Dans le cas où, un futur chef d'établissement, propriétaire ou locataire d'une ou plusieurs cellules, était soumis à la réglementation des ICPE, il devrait prendre les mesures constructives et administratives pour se mettre en conformité au regard de la réglementation en vigueur.
Aucune cellule ni aucun bâtiment n'est prévu pour recevoir du public. Il appartiendra à chaque chef d'établissement de mettre en conformité son local, s'il devait recevoir du public ».

Si au moment du dépôt de ce présent permis de construire, les travaux projetés concernent la création de lots à usage d'activité, il sera essentiel dans le cadre du suivi de ce permis que les futurs acquéreurs et/ou futurs locataires respectent les conditions d'aménagement fixées notamment au regard de la législation ICPE et ERP.

Avis du bureau du Syndicat mixte du SCOT :

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

Les demandes de précisions / compléments présentées ci-dessus devront être renseignées.

Francis VERCAMER
Président du Syndicat mixte
du SCOT de Lille Métropole