

<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;"><b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS</b></p> <p style="text-align: center;"><b>du Syndicat mixte du SCOT de Lille Métropole</b></p>
--	--

Bureau du Syndicat mixte du 4 octobre 2022

**Délibération n°05B-2021**

**Objet : AVIS SUR LE PROJET ARRÊTÉ DU PLU DE GENECH**

Le mardi 4 octobre deux mille vingt-deux à neuf heures, le Bureau du Syndicat mixte du SCOT s'est réuni à l'Hôtel de la Métropole Européenne de Lille en salle Atrium 6 sous la présidence de Monsieur Francis VERCAMER, Président.

**Étaient présents** : Benjamin Dumortier, Luc Foutry. Christophe Gras, Francis Vercamer.

**Étaient excusés** : Stanislas Dendievel, Rodrigue Desmet, Sébastien Leprêtre

**Convocation adressée aux délégués du Comité Syndical le** : 28 septembre 2022

**Nombre de délégués en exercice** : 7

## Rapport de Monsieur le Président

Lors du conseil communautaire du 4 juillet 2022, la Communauté de communes Pévèle Carembault a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Genech (2 827 habitants en 2019, 7,5 km<sup>2</sup>).

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) ;

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 :

- Protéger les milieux naturels et la biodiversité ;
- Garantir la qualité du cadre de vie ;
- Maîtriser le développement démographique et proposer un parc de logements adapté aux besoins des genechois ;
- Sécuriser, améliorer et faciliter les besoins en déplacement ;
- Connaître les risques et les nuisances et préserver les ressources naturelles ;
- Poursuivre un développement économique respectueux du cadre de vie ;
- 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.153-17 du Code de l'urbanisme.

Le projet de PLU arrêté, reçu par nos services le 20 juillet 2022, est analysé au regard des orientations du SCOT de Lille Métropole et présenté au Bureau du Comité syndical du 4 octobre 2022.

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 texte du PADD du projet de 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 189 pour aboutir à une projection de 3017 habitants à l'horizon de 2030 en tenant compte du desserrement des ménages et d'un taux de vacance des habitations de 5 %...*

*...Le besoin de construction de nouveaux logements en extension de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) est donc d'environ 53 logements (dont une partie se fera par la création d'une structure d'accueil seniors)... Ainsi, les 53 nouveaux logements nécessitent un foncier d'environ 2,62 hectares en plus du foncier (voiries et équipements publics inclus) 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 la croissance démographique observée entre 2008 et 2018. 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 au sein du volet du rapport de présentation et mis en annexes. Il a permis de cibler et de tenir compte d'un potentiel de construction de logements au sein de la tâche urbaine ; (il est à noter que les élus ont décidé de considérer que l'ensemble de ces terrains sera mobilisé pour répondre aux besoins en logement / pas de taux de rétention foncière appliqué) ;
- Le développement des hameaux sera circonscrit aux limites actuelles de chacun (comblement de dents creuses ou simples extensions du bâti existant) ;
- L'offre en termes d'équipements publics et privés consistera à renforcer les emprises spatiales actuelles (zonage Ns, Us) ;
- 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 (2,62 hectares à vocation principale habitat), une densité brute de 25 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 près de 5,5 hectares entre 2021 et 2030 (en intégrant les surfaces qui seront artificialisées à l'intérieur de la tâche urbaine, 2,62 hectares pour la zone AU, le 0,7 hectare lié aux emplacements réservés, et la consommation foncière observée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021), comme le souligne le rapport de présentation.

Par ailleurs, le PLU arrêté présente une analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers s'élevant à 11 hectares, en se basant sur les données (2009-2020) du portail d'artificialisation du Cerema obtenues à partir des fichiers fonciers mis à disposition par le ministère des finances (DGFIP).

**Le projet de PLU présente et justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain conforme aux orientations du SCOT de Lille Métropole.**

Cependant, des justifications sont attendues quant à la mise en place de « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée » étendues (zones Ns et Na).

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, un 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. Genech dispose d'un droit maximal, à l'horizon 2035, de 15 hectares à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 (dont 10 hectares jusque 2025).

Le compte foncier impacté entre le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et aujourd'hui sur la commune est de près de 0,99 hectares. Compte tenu des objectifs de développement spatiaux de la commune retranscrit au sein de l'arrêt du projet du PLU de Genech, la commune respecte l'orientation du SCOT en matière de compte foncier « développement résidentiel et mixte » en extension de la tâche urbaine.

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 et 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 ».*

**Les intentions et traductions réglementaires du projet de territoire sont conformes aux prescriptions du SCOT de Lille Métropole.**

Les éléments de diagnostic agricole présentés au sein du rapport de présentation montrent que le projet :

- prend en compte l'impact agricole (foncier et économique) des secteurs de projet ;
- a tenu compte, via une concertation appuyée, des enjeux liés aux terres (accessibilité) et aux bâtiments agricoles (sites et bâtiments secondaires nécessaires à l'exploitation, développement de l'activité).

➤ 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 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, en cohérence avec les orientations du SCOT.

Le projet préserve les éléments de patrimoine naturels remarquables mêlant les intérêts écologiques et paysagers, plus spécifiquement, par :

- Le règlement écrit et cartographique, notamment via les zonages N, qui 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 d'un 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) ;
- La prise en compte des secteurs de zones à dominante humide du SDAGE Artois-Picardie ainsi que des zones humides du SAGE ;
- La protection de linéaires ou d'éléments végétalisés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

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

## 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 centre de la commune.

**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)

*« Les élus ont identifié des problèmes de stationnement importants dans les tissus urbains auxquels ils souhaitent répondre...aussi, des emplacements réservés pour la création de stationnement public seront créés ».*

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.

### 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, seniors, 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 189 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 ».*

*« Genech compte un certain nombre d'artisans. Dans un objectif de développement économique, les élus souhaitent sauvegarder ces activités et favoriser leur développement. Pour cela, la transformation de bâtiments et la construction de bâtiments d'activités économiques compatibles avec le caractère résidentiel de la commune sont autorisés tout en préservant la quiétude des riverains. Les activités non compatibles avec le caractère résidentiel du tissu urbain devront s'implanter dans la zone d'activités dédiée à leur développement ».*

Le projet de territoire vise le maintien du commerce et de l'artisanat de proximité par la destination des constructions, usages des sols et natures d'activités permises et non autorisées au sein des zones urbaines (UA, UB, UC, UE).

- 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 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, le projet de PLU permettra aux activités de diversifier leurs exploitations.

**Le projet du PLU est compatible avec les 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 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 du PLU de Genech ne présente pas de règles écrites permettant, à minima, 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 la mise en œuvre du 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 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 zonages 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 réglementairement 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 du PLU fait référence, par endroit, à des articles abrogés du code de l'urbanisme.
- Le SDAGE Artois-Picardie 2022-2027 a été approuvé le 21 mars 2022.
- L'OAP sectorielle présentée dans le projet du PLU ne répond 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).
- 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.

### **Avis du Bureau du Syndicat mixte du SCOT de Lille Métropole**

**Estimant que le projet est compatible avec les objectifs prépondérants du SCOT de Lille Métropole, l'avis au projet arrêté du PLU de Genech est favorable.**

Néanmoins, il sera nécessaire de répondre aux remarques résumées ci-après :

- 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 ;
- Prendre en compte les remarques complémentaires listées ci-dessus en point IX.

Le Bureau souligne l'importance de la volonté des élus de Genech, au travers ce projet arrêté, d'appuyer le développement de la commune et la desserte de ses équipements générateurs de mobilité (Institut agricole et Lycée Charlotte Perriand) en souhaitant la réutilisation des infrastructures de la ligne Ascq-Orchies par un moyen de transport performant à déterminer.

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