

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT 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 4 octobre 2022

Délibération n°06B-2021

Objet : AVIS SUR UN PERMIS DE CONSTRUIRE D'UN PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUE A ORCHIES

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

SYNDICAT MIXTE DU SCOT DE LILLE MÉTROPOLE

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 21 juillet 2022 par le service des « Autorisations du Droit des Sols » de la Communauté de communes Pévèle Carembault au titre des articles L142-1 et du R142-1 du code de l'urbanisme.

Éléments de contexte :

I - Description et cadre réglementaire du projet

Les éléments graphiques et écrits en italique insérés dans ce projet d'avis sont issus du permis de construire.

« Le projet du parc d'activité économique, l'Eco-Parc se situe entre l'autoroute A23 et la route départementale RD549 à Orchies. Le terrain concerné dégage une superficie totale de 27.366,00 m². Le site comporte un accès carrossable depuis la bretelle de la route départementale 549.

Le site concerné par la présente demande est ancré dans un tissu urbain éparé, dominé par une activité économique. Son occupation est actuellement agricole.

Le terrain du projet est situé à proximité de bâtiments d'activités tel que le dépôt de bus « Lapage » ; une habitation ; et l'hôtel restaurant « Le Manoir ».



Source : permis de construire

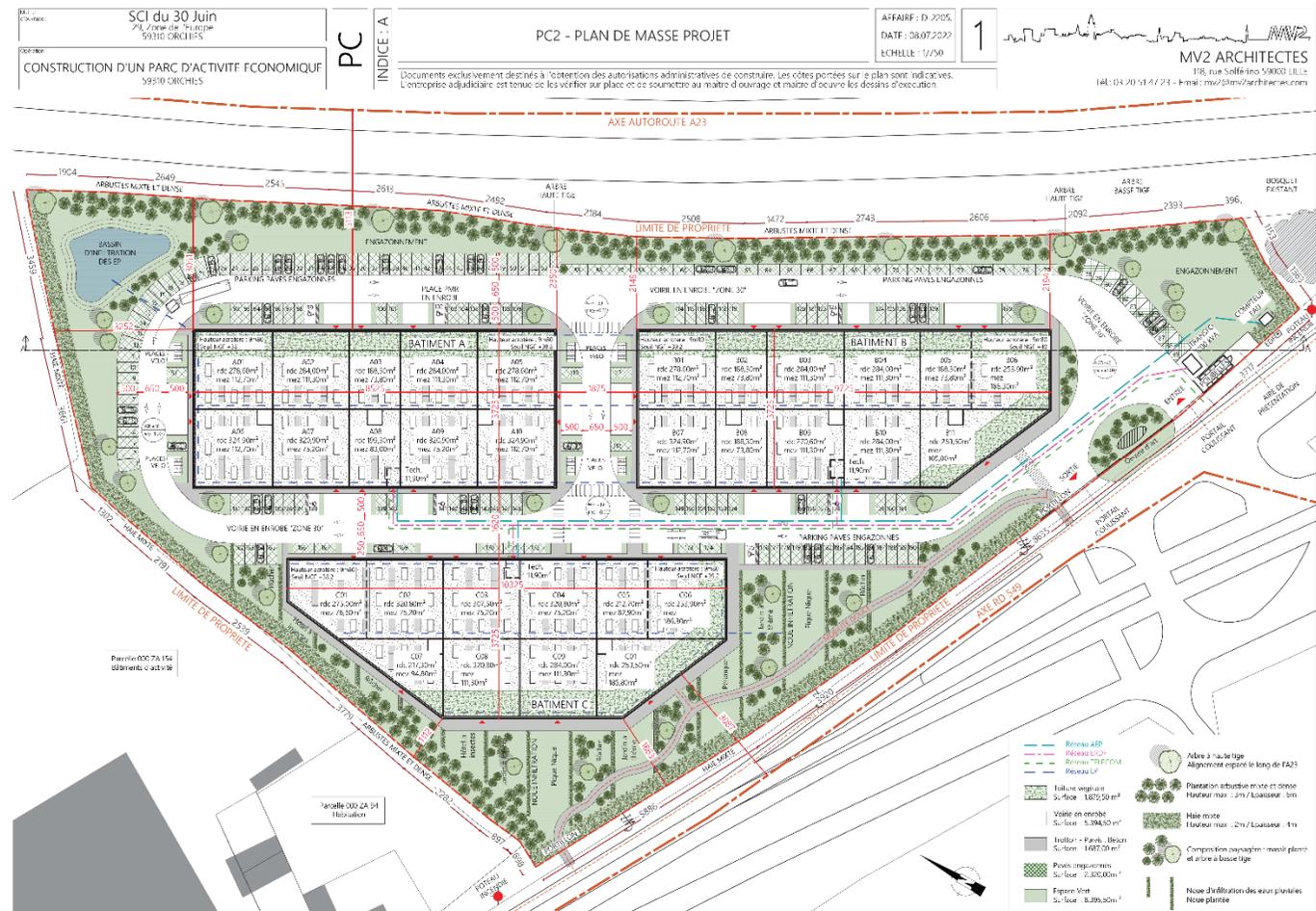
SYNDICAT MIXTE DU SCOT DE LILLE MÉTROPOLE

Plan masse du projet (source : permis de construire)

« Le projet d'implantation dans la dent creuse consiste à construire un parc d'activité économique dont le but est de pouvoir accueillir tout type d'implantation, qu'elle soit artisanale, tertiaire ou industrielle.

Le plan masse repose également sur l'idée de l'interpénétration de la nature et de la ville, cette idée se traduit par une trame verte constituée de 3 corridors écologiques généreusement plantés et d'une trame viaire de type urbaine. Ces corridors reçoivent la gestion des eaux pluviales de l'opération conçue selon un principe alternatif de « zéro tuyau » pour une infiltration de l'ensemble des eaux de ruissellement sur la parcelle.

L'Eco-Parc comportera 31 cellules pouvant accueillir des activités liées au Code du Travail ou des ERP. Les cellules seront livrées vides et non aménagées. Les futurs preneurs réaliseront une demande d'aménagement en relation avec leur future activité.



Source : permis de construire

SYNDICAT MIXTE DU SCOT DE LILLE MÉTROPOLE

Perspectives d'insertion du projet (source : permis de construire)

Une voirie partagée périphérique interne et sans cul de sac permet de distribuer les trois bâtiments et les parkings de de l'écoparc.

L'ensemble du stationnement sera positionné sur la voirie périphérique du bâtiment. La capacité globale du site sera de 190 places, dont 7 places PMR (soit 4% du nombre total), 38 places seront pré-équipées (soit 20% du nombre total).

Le site est pourvu de 6 groupes de stationnement pour vélos totalisant 36 places. Le projet prévoit de pré-équipées 12 places vélos (soit 33% du nombre total).



Source : permis de construire – « Vue depuis l'autoroute A23, dans le sens Lesquin-Valenciennes »

Au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur, le site se localise en zone UEa, zone urbaine à vocation économique édictant des règles spécifiques liées à la proximité de l'A23 et de la RD549.

Ce secteur correspond à l'ambition du PADD du PLU de poursuivre l'aménagement des zones d'activités mais ne fait pas l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) particulière.

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

I – Principes d'aménagement du projet à souligner :

➤ **Le parti pris paysager :**

La zone est concernée par l'étude loi Barnier réalisée au titre de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme sur le secteur UEa, auquel il est nécessaire de se reporter.

Cette étude qui présente les éléments de projet à respecter sur les choix paysagers, architecturaux et urbains en vue de l'urbanisation de la zone d'activités permettent de répondre aux orientations stratégiques du SCOT sur le renfort de la qualité des sites d'activités (page 65 du DOO), la nature en ville (page 25), et le traitement des franges urbaines ainsi que des limites d'urbanisation (page 103).

➤ **Proposer une hiérarchie des voies cohérentes... et en évitant les voies en impasse et les systèmes de desserte fermés (page 12 du DOO)**

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.

Le projet évite les voies en impasse et favorise les déplacements propres aux modes actifs.

➤ **Le respect du compte foncier à vocation économique en extension**

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 d'Orchies.

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 d'Orchies, le compte foncier en extension autorisé est de 12 hectares sur la période 2015-2025.

Entre le 1^{er} janvier 2015 et aujourd'hui, le compte foncier sur la commune a été entamé de moins d'un hectare. Le projet ne remet pas en cause le respect de l'orientation du

SCoT en matière de compte foncier « développement économique » en extension de la tâche urbaine.

II – Principes d'aménagement du projet appelant à des remarques ou des compléments

➤ **Les priorités spatiales du développement économique (pages 67-68 du DOO)**

Le site choisi ne fait pas partie des secteurs et sites de développement économiques métropolitains prioritaires à horizon 2035. Sur Orchies, seul le centre commercial de l'Europe est identifié comme un site d'enjeu (en renouvellement urbain) à l'échelle du SCOT.

Cependant, un développement foncier répondant à des besoins d'agglomération ou de proximité est possible : il doit se localiser prioritairement dans la tâche urbaine existante ou, dans le cas d'espace en extension, tel est le cas pour ce projet, en continuité du tissu urbain existant (cf. chapitre trame urbaine du DOO du SCOT).

En accord avec les principes d'optimisation de la ressource foncière, il est utile de mettre à connaissance la prise en compte par les porteurs de projet, à l'échelle communale, de possibilités de localisation première dans la tâche urbaine, conformément à l'objectif de renouveler prioritairement la ville sur elle-même et de réduire l'impact foncier du développement économique et commercial.

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

Concernant le stationnement, 190 places vont être créées. Le permis de construire ne précise pas si des solutions de mutualisation des stationnements ont été envisagées sur la zone, notamment pour les visiteurs ou clients afin de 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 utile de préciser qu'Orchies dispose de deux aires de covoiturage dont une au droit de l'échangeur avec l'A23 à proximité du site retenu pour le projet.

➤ **Prendre en compte l'impact des extensions urbaines potentielles et privilégier les solutions d'urbanisation les moins impactantes pour l'activité agricole (page 15 du DOO)**

Le permis de construire ne présente pas les impacts agricoles du projet (foncier, pérennité économique de l'exploitant en place, situation transitoire, bail précaire...).

➤ **Prévention des risques et des nuisances**

« Le maître d'ouvrage devra se conformer à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire et de prendre en compte les incidences techniques dans le dimensionnement et le ferrailage des ouvrages de gros œuvre ».

Si le permis de construire assure une prise en compte du risque parasismique, ce dernier ne précise pas si le terrain concerné par le projet est concerné par d'autres risques (caractère inondable, risques de mouvements de terrain liés au retrait gonflement des argiles, remontées de nappes ...) et si, par conséquent, des mesures devront être prises pour assurer la stabilité et la pérennité des constructions projetées (page 86 du DOO).

III – Principes d'aménagement du projet appelant à un suivi et à une mise en œuvre du projet

➤ **Vers une performance énergétique renforcée dans les projets d'aménagement (page 92)**

Le permis de construire ne présente pas d'étude de faisabilité des approvisionnements en énergie des bâtiments. Ce dernier est composé, cependant, d'un formulaire qui atteste de respecter la réglementation thermique 2020 quant aux choix des équipements de chauffage et d'isolation des bâtiments. Cet engagement devra être pris par la réalisation d'une étude thermique via un bureau d'étude qualifié.

Par ailleurs, il est envisagé que les bâtiments soient composés de toitures terrasses qui recevront des dispositifs de tamponnement d'eau pluviale avec les parties végétalisées, et des panneaux solaires.

Le projet prévoit également la mise en place de plusieurs centrales solaires afin de favoriser son autonomie énergétique.

Les objectifs suivants du DOO du SCOT sont donc envisagés :

- **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.**

Si les efforts qualitatifs en matière d'intégration paysagère et urbaine du projet présenté dans le permis de construire sont soulignés, en matière de recherche de performance énergétique optimale, il aurait été souhaitable de mieux orienter les bâtiments.

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

Si au moment du dépôt de ce présent permis de construire les travaux projetés concernent la création d'une zone d'activités à vocation artisanale, tertiaire ou industrielle, il sera essentiel dans le cadre du suivi de ce permis que les futurs acquéreurs et/ou futurs locataires respectent la vocation première de la zone et ne développent pas d'autres types d'activités, notamment commerciales.

Il est souligné, à cet effet, que les futurs preneurs des cellules commercialisées réaliseront une demande d'aménagement en relation avec leur future activité.

IV – Avis du bureau du Syndicat mixte du SCOT de Lille Métropole

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

Francis VERCAMER
Président du Syndicat mixte
du SCOT de Lille Métropole