

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

Bureau du Syndicat mixte du 30 novembre 2022

Délibération n°7B-2022

**Objet : AVIS SUR UN PERMIS DE CONSTRUIRE D'UNE ZONE A VOCATION HABITAT
– LE « SITE DU VILLAGE » A PHALEMPIN**

Le mercredi trente novembre deux mille vingt-deux à neuf heures et quarante-cinq minutes, 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 : Stanislas Dendievel, Luc Foutry, Christophe Gras, Francis Vercamer.

Étaient excusés : Rodrigue Desmet, Benjamin Dumortier, Sébastien Leprêtre.

Convocation adressée aux vice-présidents du Comité syndical le : 24 novembre 2022

Nombre de délégués en exercice : 7

Rapport de Monsieur le Président

Dans le cadre de l'instruction du permis de construire pour le projet « Site du Village » à Phalempin, l'avis du Syndicat mixte du SCOT de Lille Métropole est sollicité au titre des articles L142-1 4° et R142-1 du Code de l'urbanisme, l'opération s'opérant sur 7 291 m² de surface de plancher.

Le projet 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.

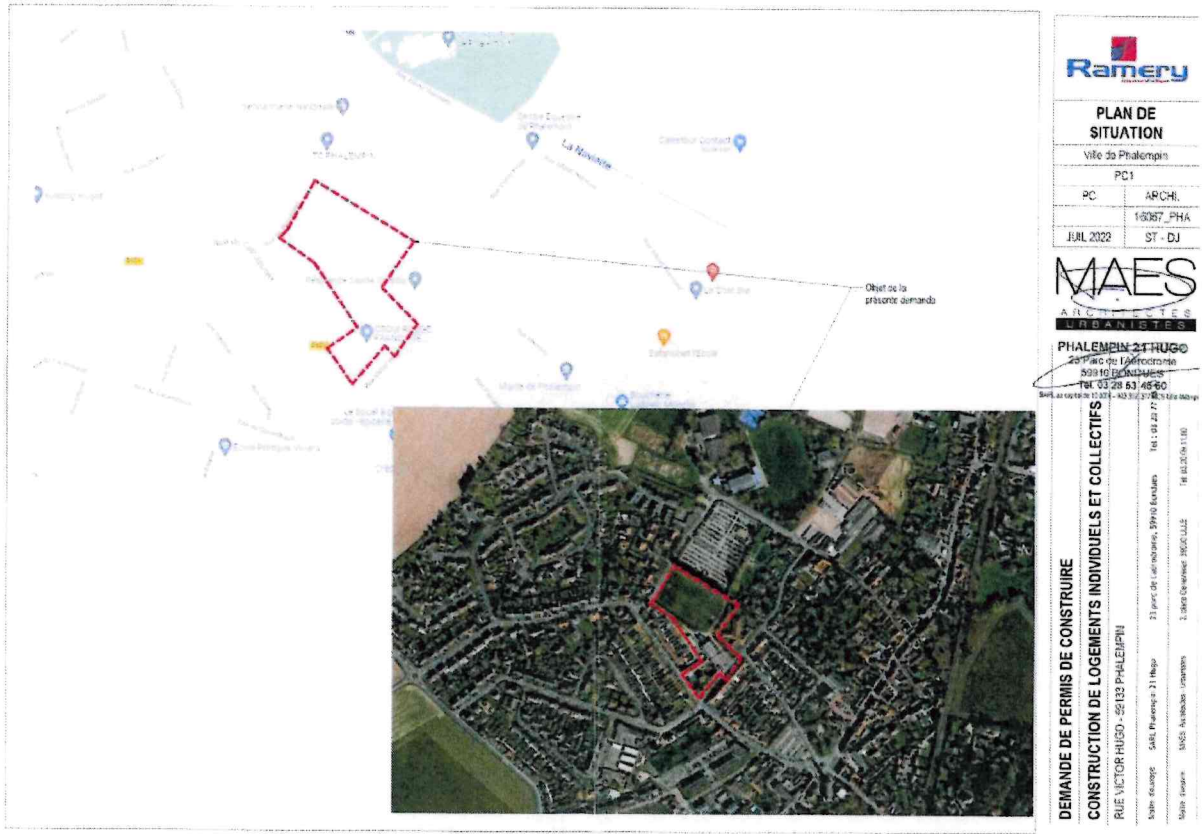
Le projet est implanté à Phalempin entre la rue Victor Hugo et la rue du Ponchelet. Le site regroupe 6 parcelles (AA231, AA208, AA261, AA 230, AA 209, AA 232) pour une superficie totale de 17 962 m². Situé au cœur de la commune, une partie du site est aujourd'hui occupé par une école maternelle fermée, un hangar municipal ainsi que l'ancien stade de la ville. L'ensemble des bâtiments actuels sera démoli.

Le site est identifié au sein du PLU opposable à travers l'OAP « Site du Village », afin de valoriser le centre bourg, de répondre à l'offre de logements sur la commune à proximité de la gare de Phalempin et de favoriser les modalités douces.

Le projet prévoit la construction de deux bâtiments de logements collectifs (50 logements) et 34 lots de maisons individuelles. A propos des typologies de logement, celles-ci sont variées afin de favoriser les parcours résidentiels : 22 logements locatifs sociaux, 62 logements en accession libre, parmi lesquels des logements pour seniors. En termes de tailles, les logements prévus vont du T2 au T5 : 18 T2, 36 T3, 15 T4, 15 T5. Le projet prévoit également la réalisation d'un parking aérien comprenant 62 places de stationnements et 5 box. Le projet prévoit une hauteur maximale en R+3, sans sous-sol. Concernant les surfaces, le projet prévoit une répartition comme telle : 6 961 m² dédiés aux habitations et 330 m² pour de l'activité.

« Le projet de construction de deux bâtiments neufs de 50 logements s'inscrit dans un contexte péri-urbain moyennement dense, dans lequel le projet s'insère en finesse en proposant une hauteur réduite à celles de constructions alentours. Une attention particulière a été apportée aux enjeux d'insertion urbaine et paysagère qui ont orienté le projet et permis la mise en place de cette colonne vertébrale végétale que constitue la coulée verte. Son objectif, au-delà de l'échelle du projet est de renouer le lien entre les diverses parties de Phalempin en mettant en place une traversée piétonne au sein de cet immense îlot. Ce cheminement constitue la base de notre réflexion et permet l'organisation des divers éléments de programme autour de cet axe fondateur ».

Plan de situation du projet



Plans de masse (rez-de-chaussée) du projet



Trame verte et paysagère



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

« Garantir les grands équilibres du développement » et « répondre aux besoins en habitat dans une dynamique de solidarités »

Le SCOT décline une armature urbaine, afin d'organiser le développement cohérent du territoire, en fonction de typologies de communes identifiées : « l'armature urbaine définit pour chaque commune le rôle qu'elle devra jouer dans le développement futur du territoire selon une typologie communale » (DOO, page 9).

Phalempin est identifiée comme une ville relais : « les villes relais poursuivent leur rôle de polarité moyenne au sein des espaces périurbains selon leur poids et leur rôle actuel et futur » (DOO, page 9).

A cet objectif, s'ajoute celui de répondre aux besoins en logements pour les habitants actuels et futurs, les parcours résidentiels doivent ainsi être assurés par une offre adaptée et diversifiée: « cette production de logements doit répondre aux besoins de mixité (mode d'occupation, typologie et taille des logements, ...) en privilégiant le développement urbain dans les secteurs les mieux desservis en infrastructures et en transports en commun offrant un bon accès aux services et aux équipements notamment aux commerces » (DOO, page 51).

Le site choisi pour développer le « Site du Village » répond pleinement à l'ensemble de ces objectifs :

- Le projet propose plus de 80 logements situés au cœur de la commune de Phalempin, à 500 mètres des commerces du centre-ville et de la gare. Selon le portrait de commune réalisé par l'ADULM pour Phalempin, près de la moitié du parc de logement de la commune est constitué de grands logements (47% de T5 ou plus). **Ainsi, la programmation prévue permet de participer à l'effort de diversification du parc de logements** à l'échelle communale, puisque sur les 84 logements prévus, près de 65% sont des logements de petite taille (T2 et T3). La programmation prévue permet de développer la part du locatif social sur la commune, puisque 26% des logements prévus sont des logements locatifs sociaux. En 2019, le locatif social représentait 8% des types d'occupation sur la commune (Portrait de communes 2021, ADULM).
- Le projet « Site du Village » **permet de conforter l'objectif de réemploi de friches**, puisqu'il s'opère au sein du cœur urbain de Phalempin sur des espaces dont la vocation est aujourd'hui à redéfinir. Cet objectif de renouvellement urbain est d'autant plus important que la commune est située au sein de l'Aire d'Alimentation des champs captant (AAC) au Sud de Lille, où le renouvellement urbain constitue une réelle opportunité afin de limiter les extensions urbaines et favoriser la recharge de la nappe.
- Afin de cibler les sites potentiels de densification, le SCOT précise : « un effort supplémentaire de densification doit être fait dans les sites les mieux desservis par les transports en commun » (DOO, page 11). **Le site retenu est, pour rappel, à 500 mètres de la gare de Phalempin.** Le projet prévoit la création de 84 logements sur près de 1,8 hectare, soit une densité moyenne de 45 logements à l'hectare. La densité résidentielle moyenne sur Phalempin observée dans le SCOT est de 15 logements à l'hectare.

En ajout, le SCOT insiste sur la nécessité « de promouvoir un cadre de vie durable, apaisé et convivial » (DOO, page 12). Le traitement paysager prévu pour ce projet passe par la création d'un mail vert pour les modes doux traversant le parc central, de deux placettes arborées, d'un mail arboré le long de la résidence Sainte Camille, de noues urbaines long de la voie de desserte centrale.

« Améliorer l'accessibilité du territoire et la fluidité des déplacements »

Le SCOT développe le principe de la « ville des proximités » pour promouvoir l'usage des modes actifs : « afin de favoriser le report modal, il est nécessaire d'offrir les conditions de développement de mobilités alternatives. La mise en œuvre de la « ville des proximités » repose notamment sur l'amélioration des parcours en modes doux en développant des parcours continus, sécurisés et qualitatifs tant pour les vélos que pour les piétons » (DOO, page 45).

Le projet « Site du Village » prévoit à ce titre des aménagements spécifiques pour développer les modes doux à Phalempin. De par sa localisation au cœur de ville, à proximité immédiate des commerces et de la gare de la commune, le projet est facilement accessible et permettra de connecter les différents espaces entre eux au vu du maillage prévu (axe central pour les modes doux). Ainsi, la trame viaire

principale a pour but de relier la rue Victor Hugo au Sud-Est à la rue Ponchelet au Nord-Ouest par une trame viaire accompagnant tous les modes doux.

Afin de garantir la qualité des espaces publics et la fluidité des déplacements, le SCOT fixe l'objectif suivant : « Les espaces publics créés doivent proposer une hiérarchie des voies cohérente, inscrite dans la continuité des espaces publics existants, favorisant un maillage qui préserve les possibilités d'évolution du tissu à long terme (éventualité de prolongement des voiries...) et en évitant les voies en impasse et les systèmes de desserte fermés » (DOO, page 12).

Dans le projet présenté, le site est accessible par les modes motorisés en deux endroits, sans toutefois assurer une continuité entre la rue Victor Hugo et la rue Ponchelet (cette continuité est malgré tout prévue pour les modes doux grâce aux cheminements le long de la trame viaire). L'accessibilité principale du site par les véhicules se fait depuis la rue Ponchelet. Une voirie de desserte secondaire, en impasse est prévue depuis la rue Victor Hugo. L'ensemble des parcelles sont desservies par un bouclage traité en zone partagée.

Le projet prévoit la création de 67 places de stationnement sur un parking aérien réparti sur l'ensemble du site. Un stationnement à la parcelle est prévu pour les maisons individuelles, ainsi que des stationnements visiteurs. Les parkings des collectifs sont perméables et en partie engazonnés afin de permettre l'infiltration. Le permis de construire fait état 127 places de stationnement sur l'ensemble du site. Il serait intéressant d'avoir le détail des stationnements prévu ainsi que l'usage fléché et de réfléchir à des solutions de mutualisation.

« Viser l'exemplarité en matière environnementale »

Le « Site du Village » est en zone de vulnérabilité moyenne au sein de l'Aire d'Alimentation des Captages au Sud de Lille. La nappe de craie nécessite une vigilance absolue dans tout projet, de par sa fragilité, celle-ci étant fortement vulnérable au risque de pollution par l'infiltration d'eaux polluées. Pour rappel, la nappe de craie sert à alimenter près de 40 % en eau potable le territoire métropolitain, sa protection est donc essentielle pour le développement futur. De fait, les projets ayant lieu au sein de l'AAC doivent avoir un impact limité sur la ressource en eau en garantissant des conditions optimales d'infiltration des eaux propres et de recharge de la nappe de craie. Dans le cadre du SCOT, une commission partenariale AAC (la COMPAR AAC) a été créée afin d'analyser l'opportunité des projets en AAC. Cette commission peut être saisie à tout stade du projet, soit par l'élu de la commune ou les autorités instructrices, afin de garantir des conditions de réalisation du projet favorables à la nappe de craie. **A ce stade, la COMPAR AAC n'a pas été saisie pour le projet « Site du Village ».**

Concernant le traitement des eaux pluviales, le principe retenu est le tamponnement avec un rejet à débit limité sur le réseau unitaire. Compte tenu de la nécessité d'améliorer les capacités de recharge directe de la nappe de craie, il est nécessaire d'inclure aux projets des solutions d'infiltration directe des eaux réputées propres.

La commune de Phalempin est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation de Wahagnies-Ostricourt (approuvé) pour le ruissellement et les remontées de nappe. Le SCOT fixe des objectifs afin de limiter les risques : « Dans les secteurs les plus sensibles au ruissellement (cf. documents cités ci-dessus), il convient de veiller à repérer et protéger les éléments fixes du paysage (haies, mares, bosquets...) participant à la rétention des eaux pluviales et à la maîtrise de l'érosion, comme proposé dans le SDAGE et le PGRI » (DOO, page 87). Le projet prévoit un certain nombre d'aménagement paysager en réponse. Par exemple, le projet prévoit également la création de plusieurs espaces naturels en son sein, et notamment la plaine de jeu inondable / le parc central, formant une centralité principal de l'espace aménagé : elle est un véritable cœur de respiration verte au sein du site et participe aux fonctions écologiques du territoire en offrant la possibilité d'être inondable en cas d'épisode pluvieux abondant en tamponnant les eaux du ruissellement. **Sur ce point une vigilance particulière est à avoir sur la qualité des eaux infiltrées, compte tenu de la localisation du site en zone de vulnérabilité moyenne au sein de l'AAC (cf. DOO page 116). En effet, les eaux infiltrées ne doivent pas représenter une source de pollution pour la ressource en eau souterraine (nappe de craie), dont la fragilité est aujourd'hui avérée. Des mesures techniques doivent permettre d'éviter tout risque de pollution de la ressource en eau.**

De même, il est prévu la création d'une mare à l'Ouest de la plaine de jeu. L'ensemble des noues se déversant dans cette marre, celle-ci apporte un milieu naturel favorable à la diversité de la faune et de la flore sur site. Les essences choisies doivent permettre une phytoépuration naturelle. Sa création contribue à l'apport d'une ambiance de fraîcheur.

Afin de préparer l'avenir énergétique du territoire, le SCOT fixe des orientations afin de développer des projets aux performances énergétiques améliorées : « Les objectifs suivants doivent être poursuivis : 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 » (DOO, page 92). A ce jour, le dossier transmis ne comprend pas de mesures descriptives ni de prescriptions architecturales allant en ce sens.

Avis du Bureau du Syndicat mixte du SCOT de Lille Métropole :

Estimant que le projet est compatible avec les objectifs de développement du SCOT de Lille Métropole, l'avis sur ce permis de construire est favorable. Cependant, il est demandé une vigilance particulière au regard des impacts du projet sur l'eau, afin de garantir les conditions d'infiltration optimale pour protéger et alimenter qualitativement et quantitativement la nappe de craie au Sud de Lille.


Francis VERCAMER
Président du Syndicat mixte
du SCOT de Lille Métropole