

<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 12 avril 2023

Délibération n°03B-2023

**Objet : AVIS SUR UN PERMIS DE CONSTRUIRE D'UNE ZONE A VOCATION HABITAT
– RUE DU GENERAL DE GAULLE A PHALEMPIN**

Le mercredi douze avril deux mille vingt-trois 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 5, sous la présidence de Monsieur Francis VERCAMER, Président.

Étaient présents : Messieurs Rodrigue Desmet ; Luc Foutry ; Christophe Gras ; Francis Vercamer ;

Étaient excusés : Messieurs Stanislas Dendievel ; Benjamin Dumortier ; Sébastien Leprêtre

Convocation adressée aux vice-présidents du Comité syndical le : 6 avril 2023

Nombre de délégués en exercice : 7

Rapport de Monsieur le Président

Dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire pour le projet de construction de logements collectifs à Phalempin, l'avis du Bureau du Syndicat mixte du SCOT de Lille Métropole est sollicité depuis le 25 janvier 2023 par le service ADS de la Pévèle Carembault, au titre des articles L142-1 4° et R142-1 du Code de l'urbanisme, l'opération s'opérant sur 5 348 m² de surface de plancher.

Le projet est analysé au regard du Document d'Orientations 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 plans de situation et de composition du projet présentés ci-après sont issus du permis de construire réceptionné.

Le projet, situé rue du Général de Gaulle à Phalempin, concerne la création de logements collectifs en zone UA, au plan local d'urbanisme en vigueur, approuvé le 18 décembre 2020.

Le secteur visé, situé en cœur de ville, est aujourd'hui occupé par une ferme avec des zones d'exploitation agricole de 1 242 m² de surface de plancher et quelques arbres plantés en fond de parcelle. L'emprise représente une superficie de 8 039 m² au sol.

L'accès au site s'effectuerait depuis la rue du Général de Gaulle et via le vieux chemin de la beuvrière afin de connecter le projet à la gare de Phalempin.

Concernant la programmation, il est prévu la construction de 76 logements en accession en R+2, répartis sur 3 bâtiments :

- Bâtiment A (12 logements) : 3 T2, 4 T3 et 5 T4
- Bâtiment B (36 logements) : 13 T2, 18 T3 et 5 T4
- Bâtiment C (28 logements) : 8 T2, 13 T3 et 7 T4

Soit un total de 24 T2, 35 T3 et 17 T4.

Un parking aérien de 108 places est prévu conformément à la réglementation du PLU sur ce secteur : la réalisation d'une place de stationnement par logement de moins de 75 m² et deux places de stationnement par logement de plus de 75 m² est requis. Pour le stationnement « visiteur », le PLU prévoit 1 place tout les 5 logements.

Un espace vert planté est prévu autour des bâtiments.

L'emprise au sol des constructions du projet envisagé est de 2 552 m², soit 31 % de l'emprise foncière (80% maximum autorisé au PLU). Les espaces paysagers communs prévus représentent 2 762 m² soit 34 % de l'emprise du terrain (15% minimum prévu au PLU pour les opérations de plus de 5 000 m² de surface de plancher). La surface dédiée au stationnement est de 1 424m² soit 18% de l'emprise foncière.



Plan de situation du projet



Plan masse du projet

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 projet envisagé propose une programmation axée sur le développement de petites et moyennes typologies. 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 permettrait de participer à l'effort de diversification du parc de logements à l'échelle communale. Le projet répond aussi aux objectifs de renouvellement urbain et de densification fixés dans le SCOT puisque celui-ci s'opère en zone urbaine à proximité immédiate du centre-ville et de la gare.

Cependant, le dossier annonce que le site est aujourd'hui occupé par une ferme avec des zones d'exploitation agricole, le permis de construire ne présente pas les impacts du projet sur cette activité comme l'évoque le DOO (page 15). Cela est à préciser.

Le SCOT insiste sur la nécessité de promouvoir un cadre de durable, apaisé et convivial (DOO, page 12). Dans le dossier déposé, il est envisagé la plantation d'une trentaine d'arbres, de plus, les haies existantes seront conservées en priorité et d'autres seront plantées en doublon des clôtures.

On peut regretter que la création d'espaces publics soit liée à la présence de parkings ou d'espaces fonctionnels et non à l'aménagement favorisant le partage d'espaces tournés vers la gare ou la rue du Général de Gaulle, créant ainsi une ouverture de l'îlot dans un quartier dense et peu ouvert morphologiquement.

« 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).

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).

Si le projet, comme précisé en amont, est à proximité immédiate de la gare de Phalempin, et à moins de 500 mètres du cœur de ville, le plan masse n'évite pas les voies en impasse : un seul accès entrée/sortie est prévu.

Cependant un accès direct à la gare pour les modes doux est prévu via le vieux chemin de la beuvrière et des locaux vélos sont prévus en extérieur de chaque bâtiment.

Concernant le stationnement, le projet prévoit la réalisation de 108 places de stationnement aérien, conformément aux règles du PLU en vigueur.

« Viser l'exemplarité en matière environnementale »

Le projet est situé 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.

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.

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.

Dans le dossier reçu, la création de noues au droit de chaque bâtiment est envisagée pour récupérer les eaux pluviales des toitures. Les places de stationnement seront réalisées en matériaux perméables et la voirie sera de type chaussée-réservoir pour permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Ces mesures prises contribuent à alimenter de manière quantitative la nappe de craie, dans le sens où elles permettent a priori l'infiltration des eaux réputées propres. Néanmoins, il aurait été intéressant que puissent être présentés d'autres mesures favorables au bon écoulement des eaux à l'image de scénarios d'implantation des bâtiments augmentant les espaces de pleine terre et diminuant de fait l'emprise au sol, en jouant sur les hauteurs et les densités, ... de même, il est prévu la plantation d'une trentaine d'arbre sur le terrain qui en est aujourd'hui dépourvu. Il serait également intéressant que le pétitionnaire privilégie des essences favorables à la recharge en eau souterraine, tout comme des éléments de haute tige contribuant à la qualité paysagère du site.

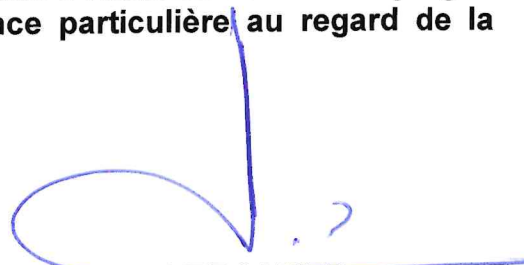
Le dossier pourrait être amendé quant à la présence ou non de sols pollués au droit de la zone ou en limite (notamment vis-à-vis de l'occupation des sols actuelles), et n'indique pas s'il y a une maîtrise de l'exposition des futurs habitants aux pollutions, risques et nuisances (cf. page 86 du DOO).

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

Le permis de construire atteste de la prise en compte de la réglementation environnementale RE2020 et justifie d'une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie des bâtiments qui fait état des différentes solutions d'investissement pour chaque bâtiment.

Avis du bureau du Syndicat mixte du SCOT :

Le projet répond aux orientations cadres du SCOT de Lille Métropole. Toutefois ce dernier, qui se situe dans le périmètre de l'Aire d'Alimentation des Captages au Sud de Lille (AAC), nécessite une vigilance particulière au regard de la protection de la ressource en eau.



Francis VERCAMER
Président du Syndicat mixte
du SCOT de Lille Métropole