

<p>RÉPUBLIQUE FRANÇAISE DEPARTEMENT DU NORD Arrondissement de Lille Siège : Métropole Européenne de Lille 1 rue du Ballon 59034 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 12 avril 2023

Délibération n°04B-2023

Objet : AVIS SUR UN PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF A BAUVIN

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

SYNDICAT MIXTE DU SCOT DE LILLE MÉTROPOLÉ

Rapport de Monsieur le Président

Dans le cadre de l'instruction d'un permis d'aménager modificatif lié à un projet de lotissement situé à Bauvin, l'avis du Syndicat mixte du SCOT de Lille Métropole est sollicité depuis le 3 janvier 2023 par la Mairie de Bauvin, au titre des articles L.142-1 et R. 142-1 du code de l'urbanisme. Ces derniers sont relatifs à la compatibilité des projets de plus de 5 000 m² de surface de plancher avec le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du schéma de cohérence territoriale (SCOT) approuvé le 10 février 2017).

I. Historique /Contexte du projet

Le permis présenté ci-dessous et faisant l'objet du présent projet d'avis est lié à un permis d'aménager délivré le 2 juillet 2019 et prorogé le 14 juin 2022. Le Syndicat mixte du SCOT de Lille Métropole avait émis, par voie de courrier en date du 24 avril 2019, un avis technique favorable avec remarques au permis d'aménager.

Ce permis d'aménager a fait l'objet d'une demande de modification en date du 15 décembre 2022 pour les motivations suivantes :

- modification du plan de composition : nouveau schéma viaire du projet (et mise à jour des plans de voirie et réseaux en conséquence) et nouvelle définition des emprises constructibles, réparties de part et d'autres de la voirie ;
- modification du nombre de lots : 40 terrains à bâtir et 1 macro-lot (14 terrains à bâtir, 12 lots libres et 2 macro-lots initialement) ;
- augmentation de 2 000 m² de surface de plancher (soit un total de 9 900 m²) ;
- nouvelle répartition de la surface de plancher entre les lots.

Ces modifications n'altèrent pas la conception générale du projet initial et le principe global d'implantation conçu en 2019 ce qui justifie le cadre d'une demande de permis d'aménager modificatif.

Les parcelles prévues à l'urbanisation se localise à l'extrême Sud de Bauvin (ancienne Communauté de communes de la Haute Deûle), en limite communale de Meurchin, à cheval entre la vallée de la Deûle (marais de la Briquette) et la cité minière Sainte-Barbe.

Le secteur de près de 27 000 m² est aujourd'hui à usage de friche (ancienne espace de stockage). Le site est bordé par des terres agricoles, à l'exception de la partie Est, au contact du tissu urbain (le long de la rue du Chemin blanc) et notamment d'une entreprise de transport et de logistique.

Les illustrations et plans repris ci-après sont issus du permis de construire.

SYNDICAT MIXTE DU SCOT DE LILLE MÉTROPOLE



ETAT DES LIEUX DU SITE

L'opération de projet est située en limite Sud-ouest de la commune de Baisieux, au sein du lot de « fosse Buisie ». La propriété regroupe les parcelles cadastrées section B 071143, 058, 001, 002 et 276) pour une superficie totale d'environ de 26 957 m².

Le terrain est très plat avec la présence d'un chemin de terre limit le chemin Buisie, sur la commune de Baisieux et le chemin des Ormeaux sur celle de Mourmelon. Il a servi dans le passé d'espaces de stockage et est remblayé sur une grande partie de sa superficie. Sur des hauteurs allant jusqu'à mètres, il est actuellement à l'état de terre gagnée par la végétation fourrés, d'arbres, de cette végétation sans intérêt patrimonial, caractérisée par le mélange sapin/pin/feuilles une faible densité d'arbres. Des dépôts stockés de bois morts ont pu être observés. L'opération s'insère à l'interface de l'urbanisation de Baisieux et des espaces agricoles et ruraux de Mourmelon formant des marais de la B.quette et de Maschien. Elle porte sur un secteur des commerces et services des deux communes dans un cadre de vie agricole.

L'urbanisation existante est représentée par deux typologies :

- De l'habitat individuel : essentiellement en rdt le long de la D964, avec des implantations allant du bordé continu à l'ordre discontinu. Les caractéristiques incluent en outre discontinu dans les implantations alternées.
- Des entrepôts et espaces de stockage marqués par des bâtiments plus importants.



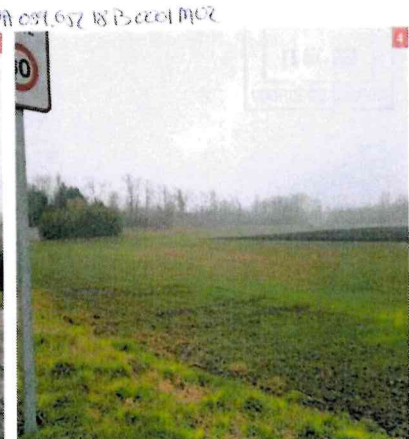
Interruption du bâti au niveau de l'entrée du site



Entrée du site au niveau du chemin blanc



Vue du site depuis le chemin des Ormeaux



Vue lointaine du site

SYNDICAT MIXTE DU SCOT DE LILLE MÉTROPOLE

II. Description du projet faisant l'objet du permis d'aménager modificatif

Le permis d'aménager prévoit 132 logements : 40 lots privatifs destinés à accueillir des logements individuels en R+C ou R+1 et un macro-lot pour la construction de 92 logements en locatif social répartis en deux bâtiments R+2 et un parking pour accueillir 92 places de stationnement.

Des espaces verts plantés communs complètent la programmation.

PA9 HYPOTHESE DIMENSIONNATIVE



Echelle : 1/5000



Le projet est desservi en double sens depuis le Chemin Blanc à L'Ouest et le chemin des Ormeaux sur l'Est.

Une voie secondaire en impasse est prévue pour desservir les lots au Sud.

SYNDICAT MIXTE DU SCOT DE LILLE MÉTROPOLE

Le projet de 9 900 m² de surface de plancher est repris en zone UB(c) E3.1 au Plan Local d'Urbanisme. Ce dernier fut approuvé en conseil métropolitain le 17 décembre 2021.

Cette zone, non-couverte par une OAP, constitue un projet d'intérêt général pour la commune car, comme le souligne le PADD, il permet le rééquilibrage de la population communale Nord/Sud en :

- « Reliant les anciennes cités minières au centre-ville, étiré le long de la RD39,
- Développant l'urbanisation future en profondeur, aux abords du chemin blanc dans le cadre d'une urbanisation assurant le plus de relations possibles entre le bâti existant et les extensions futures,
- Diversifiant les fonctionnalités urbaines de ce secteur : urbanisation de terrains en friches liés à l'ancienne exploitation minière, située entre le chemin Blanc et le bâti existant afin d'accueillir de l'habitat ».

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

Au vu de l'avis technique favorable du Syndicat mixte sur le permis d'aménager délivré en 2019, les remarques, ci-dessous, réitèrent en grand partie les observations transmises le 24 avril 2019 à l'ancienne Communauté de communes de la Haute-Deûle.

1. Eléments positifs à souligner

Le projet présenté par le permis d'aménager entre en conformité avec plusieurs thématiques fixées dans le DOO du SCOT :

- De par la densité proposée, le renouvellement urbain recherché (en lieu et place d'une ancienne fosse minière) et la proximité avec la gare de Meurchin et de Bauvin, le projet répond pas pleinement aux orientations du SCOT en matière d'optimisation de la ressource foncière.
- De par l'offre nouvelle en logements, le projet est en accord avec les orientations du SCOT en matière de développement d'une offre résidentielle abordable, adaptée et diversifiée (pages 51 à 54 du DOO).
- De par le partage de voirie et l'intégration des stationnements à la parcelle : le permis participe à la construction de continuités cyclables vers l'extérieur de la zone (centre-bourg, vallée de la Deûle).

L'implantation du futur lotissement tient ainsi compte de l'accessibilité aux transports collectifs, de la connexion aux centralités de bourg où se retrouvent les gares, mais aussi les principaux commerces et services que peut présenter une ville relais au sens du SCOT.

« Les villes-relais poursuivent leur rôle de polarité moyenne au sein des espaces périurbains selon leur poids et leur rôle actuel et futur. Le développement des villes relais s'organise selon les tendances observées, accueillant les équipements de proximité nécessaires au poids de leur population. Les efforts sont portés sur l'optimisation du rabattement en transports en commun vers les villes d'appui » page 9 du DOO.

SYNDICAT MIXTE DU SCOT DE LILLE MÉTROPOLE

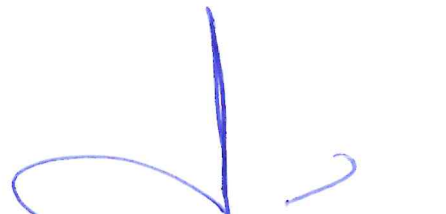
2. Principe d'aménagement appelant à des remarques :

Le projet présenté par le permis d'aménager modificatif n'entre pas pleinement en conformité avec plusieurs thématiques fixées dans le DOO du SCOT.

- De par l'organisation des espaces publics, des accès et la couture de l'ilot du permis avec l'existant, le projet favorise une plus-value paysagère mais cependant perfectible (comme évoqué lors de l'avis technique du Syndicat mixte en avril 2019).
- De par la desserte envisagée : le maillage viaire permet une bonne accessibilité mais n'évite pas pleinement les voies en impasse (cf. page 12 du DOO)
- De par le développement du projet avec la préservation de la ressource en eau
Le site à urbaniser se situe en limite Sud de l'Aire d'Alimentation des captages au Sud de Lille, mais intègre néanmoins le périmètre du Projet d'Intérêt Général. De ce fait, il se situe dans un secteur de vulnérabilité forte des eaux souterraines.
Le projet, qui reconquiert un terrain en friche, prévoit un rejet au réseau de collecte des eaux pluviales après stockage dimensionnées selon le règlement du PLU. Le projet propose des principes d'urbanisation favorables à la compatibilité des usages du sol avec la vulnérabilité de la ressource (page 83 du DOO).
Néanmoins compte tenu de la proximité immédiate de l'aire d'alimentation des captages et de l'urgence de recharger au mieux les nappes phréatiques contribuant à l'alimentation en eau potable du territoire, il aurait été pertinent de proposer des solutions de recharge directe de la nappe.
Par rapport à l'objectif de recharge qualitative des nappes phréatiques, le dossier de permis d'aménager modificatif ne précise pas, si l'accueil des nouvelles populations sur ce secteur est en adéquation avec les capacités d'approvisionnement en eau total (p.84 du DOO).
- Quant à la présence de pollutions, de risques et de nuisances potentielles (page 86 du DOO). Le dossier pourrait être amendé quant à la présence pérenne ou non de sols pollués au droit de la zone ou en limite (notamment vis-à-vis de l'ancienne fosse 1), ce qui 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).

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

Le projet répond aux orientations du SCOT et plus particulièrement aux objectifs prépondérants de renouvellement urbain et de traitement de friche. Toutefois, le projet pourrait être amélioré sur certains points cités ci-dessus (cf. partie III.2).



Francis VERCAMER
Président du Syndicat mixte
du SCOT de Lille Métropole