

<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><b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS</b></p> <p><b>du Syndicat mixte du SCOT de Lille Métropole</b></p>
--	--

Bureau du Syndicat mixte du 11 mai 2021

Délibération n°04B-2021

**Objet : AVIS SUR UN PERMIS D'AMENAGER A VOCATION HABITAT SUR ORCHIES**

Le mardi onze mai deux mille vingt et un à dix-sept heures, le Bureau du Syndicat mixte du SCOT s'est réuni à l'Hôtel de la Métropole Européenne de Lille en salle Atrium 1, sous la présidence de Monsieur Francis VERCAMER, Président.

**Étaient présents :**

DUMORTIER Benjamin, FOUTRY Luc, GRAS Christophe, VERCAMER Francis

En visioconférence :

DENDIEVEL Stanislas, DESMET Rodrigue, LEPRETRE Sébastien

**Convocation adressée aux Vice-présidents du Comité syndical le :** 5 mai 2021

**Nombre de délégués en exercice :** 7

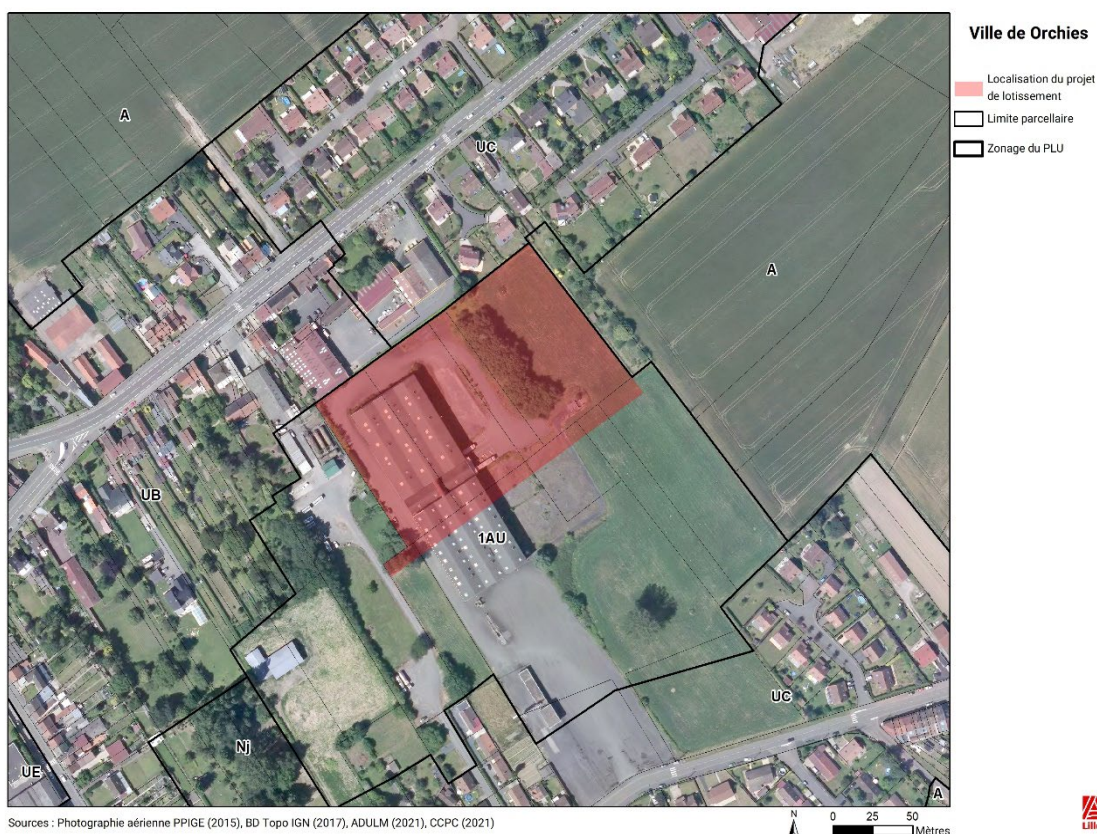
## Rapport de Monsieur le Président

Dans le cadre de l'instruction d'un permis d'aménager sur un projet de lotissement situé à Orchies, l'avis du Bureau du Syndicat mixte du SCOT de Lille Métropole est sollicité, depuis le 15 janvier 2021, 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du schéma de cohérence territoriale (SCOT) approuvé le 10 février 2017.

### Éléments de contexte :

#### I - Description du projet

Situé rue Jean Lagache, au Nord-Est de la ville et à proximité de la gare d'Orchies, dans un environnement résidentiel, le projet présenté dans le permis d'aménager prévoit, sur une surface de près de 2 hectares (19 763 m<sup>2</sup>), la construction de 38 logements (38 parcelles à usage d'habitation individuelle en accession libre).



Le site est bordé :

- Au Sud par un lotissement se raccordant sur la rue Jean Lagache,
- Au Nord par des fonds de parcelles donnant sur la rue Jules Rieu (RD 938),
- À l'Ouest par le clos des Cossettes,
- À l'Est par un lotissement existant (rue des Lilas) et par des champs agricoles.

Ce projet constitue la phase n° 2 de l'aménagement d'une zone à vocation habitat de près de 6 hectares, comme le montre la photo aérienne ci-dessous.

Pour rappel, sur la 1<sup>ère</sup> phase d'aménagement, le Syndicat mixte du SCOT, par délibération n°14-2018 du conseil syndical du 20 décembre 2018, a émis un avis défavorable au permis d'aménager associé (cf. délibération en pièce jointe). Par arrêté municipal du 27 décembre 2018, la mairie d'Orchies a accordé le permis d'aménager en soulignant qu'il fallait engager une réflexion sur « *la mutualisation des places de stationnement afin de sécuriser la circulation des piétons et des modes doux* » et « *la création d'un réseau cyclable interne au projet* ». L'arrêté en question est également en pièce jointe. Au regard du suivi de dossier, ces deux réflexions proposées à l'égard du projet n'ont pas été poursuivies et concrétisées.

Les terrains prévus pour les habitations dans le cadre de ce permis d'aménager sont aujourd'hui occupés par les gravats issus de la démolition de l'ancienne sécherie Leroux et des prairies (situées au contact de la trame urbaine).

Le projet présenté au sein du permis d'aménager prévoit une surface de plancher de 9 900 m<sup>2</sup> et 346 m<sup>2</sup> de surface public dédiée au stationnement.



Le projet envisage, sur cette seconde phase d'aménagement, une densité brute de 19 logements/ha (pour mémoire, la densité moyenne des espaces urbains d'usage résidentiel sur Orchies en 2015 s'élevait à 21 logements par hectare, en densité brute). Le lotissement issu de la première phase de l'aménagement présente une densité brute de 17 logements par hectare (66 logements sur près de 4 hectares). Au global, la zone comptera ainsi 104 logements, soit une densité de 18 logements par hectare.

## **II - Cadre réglementaire et objectifs du projet**

Le projet est situé en zone 1AU au PLU d'Orchies. Ce dernier fut approuvé en décembre 2011, modifié en juillet 2013, ainsi qu'en mars 2017.

Pour rappel, la modification approuvée en mars 2017 avait notamment pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la zone 1 AU en question (passage de 2AU à 1 AU). La zone 1 AU constituant une « zone à caractère naturel destinée à urbanisation mixte à court ou moyen terme représentant une superficie totale de 5,8 hectares ».

Cette zone à urbaniser, également cadrée par une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), constitue un projet d'intérêt général pour la commune et ce, pour plusieurs raisons citées ci-dessous :

- Favoriser le renouvellement du tissu urbain tout en limitant la consommation d'espaces agricoles ou naturels ;
- Mobiliser des terrains situés à proximité de la gare sur une commune où il existe peu de disponibilités foncières dans la trame urbaine ;
- Diversifier l'offre résidentielle et « coudre » la ville à ce nouvel îlot. La diversité des tailles de parcelles qui seront proposées permettra de répondre à des aspirations résidentielles, notamment pour les primo-accédants ;
- Réaliser une voirie de bouclage venant compléter, voire améliorer, la trame viaire du quartier, tout en limitant l'impact de la voiture individuelle, le tout pour permettre une meilleure accroche du nouvel îlot au quartier.

## **III - Les principes d'aménagement appelant à des réserves**

Au vu du permis d'aménager transmis, qui s'inscrit en matière d'aménagement dans une continuité de la phase 1, les remarques, ci-dessous, réitèrent en grande partie les observations faites par le conseil syndical du Syndicat mixte du SCOT lors de la délibération n°14-2018 du 20 décembre 2018.

*Les éléments écrits en italique ci-dessous sont issus du permis de construire.*

### ➤ **Le respect du compte foncier à vocation résidentielle / mixte 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 partie en extension de la tâche urbaine d'Orchies.

Le DOO du SCOT de Lille Métropole a prévu, pour la CCPC, une enveloppe maximale d'extension urbaine résidentielle de 370 hectares entre 2015 et 2035. Cette enveloppe a été déclinée par la Communauté de communes pour chaque commune de la Pévèle Carembault lors du conseil communautaire du 2 octobre 2017 et modifiée lors du conseil communautaire du 19 février 2018.

A cet effet, Orchies dispose d'un droit maximal, à l'horizon 2035, de 13 hectares à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015.

Il serait utile de veiller au compte foncier impacté, à savoir entre le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et aujourd'hui, afin de s'assurer que l'opération, qui fait l'objet de la demande de permis d'aménager, additionnée avec d'autres projets réalisés, en cours de réalisation ou dont les permis furent validés, n'entraîne pas un dépassement des 13 hectares en question.

Le projet présenté répond aussi, en partie, à l'objectif de limiter l'étalement urbain et de maîtriser l'extension de la ville, de par le renouvellement urbain des terrains occupés par la friche Leroux.

➤ **Respect de l'article R151-20 du code de l'urbanisme**

Les éléments de cette seconde phase de l'aménagement sur ce secteur ne permettent toujours pas d'appréhender l'insertion du projet dans une opération d'aménagement d'ensemble.

En effet, le projet de près de 2 hectares n'aborde pas suffisamment les choix d'aménagement ultérieur au regard des terrains sur la partie du clos des Clossettes (liaison future, lien avec l'habitat environnant) conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation, ainsi que le règlement applicable sur ce secteur.

Or, l'article R151-20 du code de l'urbanisme indique : « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ... les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement ».

➤ **Incompatibilité du projet avec le DOO**

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

1. De par la densité proposée et sa proximité avec la gare, le projet ne répond pas pleinement aux orientations du SCOT en matière d'optimisation de la ressource foncière.

Le positionnement des terrains à urbaniser au sein d'un quartier résidentiel (peu dense) et la proximité de la gare occasionnent un effort supplémentaire de densification qui n'est pas saisi par le projet.

Cela ne va pas dans le sens de la recherche d'une densification des opérations (cf. page 11 du DOO) et la résolution des situations de sous-densité sans pour autant générer des formes urbaines en rupture avec le tissu bâti environnant (cf. page 53 du DOO).

2. De par l'offre nouvelle en logements, le projet n'est pas 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).

Si l'un des enjeux d'aménagement est de permettre, via la diversité de la taille des parcelles, la venue de primo-accédants, le fait que le projet ne propose que des lots à usage d'habitation individuelle pose toujours question.

Comme le rappelle la prescription du DOO en page 55 : « La diversité des logements s'entend également en termes de typologie de bâti : logements en

appartement, maison familiale, résidence de plain-pied, logement intermédiaire, etc. Il s'agit d'offrir les opportunités immobilières permettant le maintien des ménages sur le territoire du SCOT ».

Cette offre individuelle (une seule habitation par lot) en accession libre ne favorise pas le développement des parcours résidentiels des ménages. Cette offre est peu adaptée aux revenus des jeunes ménages et peu favorable au vieillissement de la population, surtout dans un secteur urbain mixte offrant une proximité des transports en commun et des services. Ces remarques reprennent les prescriptions du DOO en page 54 et 55.

Cette remarque soulève l'importance d'analyser l'offre en logements développée à l'échelle communale et plus spécifiquement sur celle déployée en logements sociaux afin de savoir si, au global, les autres secteurs de développement d'Orchies permettent d'être en compatibilité avec le SCOT sur l'objectif d'une offre résidentielle abordable, adaptée et diversifiée.

3. De par l'organisation des espaces publics et la couture de l'îlot avec l'existant, le projet ne permet pas d'assurer un cadre de vie durable, apaisé et convivial.
  - *« En matière de voirie, le projet se raccordera sur la voie principale de lotissement récemment créé. Cet aménagement permet de réaliser des bouclages afin de proposer un découpage en îlots. Il permet également d'éviter les voies en impasse.*
  - *Conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation prévue sur cette zone, un futur accès vers le Nord est prévu entre les lots 7 et 8. En accord avec la commune, le principe d'une liaison piétonne future vers le Nord Est de la zone n'a pas été retenu. Cette liaison déboucherait en effet directement vers une parcelle sur laquelle est actuellement installée une activité soumise à ICPE.*
  - *Un espace de stationnement des vélos est également prévu à proximité du lot 18 ainsi qu'un « chaucidou » destiné à faciliter le déplacement des cyclistes sur les voies internes du lotissement ».*

Le projet n'évite pas les systèmes de desserte fermés (cf. page 12 du DOO) et, de ce fait, n'est pas conforme avec l'OAP sur ce secteur qui prévoyait un lien vers la rue Jules Rieu.

Tout comme sur la phase 1 de l'aménagement de ce secteur, le projet présenté ne favorise pas un stationnement au sein du bâti plutôt que sur l'espace public (cf. page 45 du DOO).

Ainsi, les 27 places publiques prévues le long des voies dessertes internes seront potentiellement réservées aux visiteurs, ce qui ne répond à des objectifs de mutualisation comme le prescrit le DOO en page 45 : « Pour le stationnement visiteurs, il est nécessaire d'inciter à une mutualisation des usages pour favoriser un aménagement économe en foncier des aires de stationnement ».

A noter qu'en ajout de ces 27 places de stationnement, chaque acquéreur devra prévoir au moins deux places de stationnement sur son lot, hors garage éventuel, ce qui favorise la primauté des déplacements motorisés.

De plus, même si une mesure a été prise par rapport à la 1<sup>ère</sup> phase d'aménagement, le projet développe peu « la cyclabilité » et « la marchabilité » au sens du SCOT (cf. pages 45-47 du DOO) :

- « Etablir un réseau cyclable de desserte qui accueille des flux inter-quartiers ; l'amélioration de ce réseau est intimement liée à l'apaisement et à la sécurisation des conditions de circulation en milieu urbain ;
- Accompagner le rééquilibrage de l'espace public disponible au profit des piétons et des cyclistes dans de bonnes conditions de confort et de sécurité ».

Si des locaux vélos sont prévus spécifiquement, le rééquilibrage de l'espace public pour les deux-roues n'est pas prégnant au sein du secteur.

Au final, le projet ne favorise pas pleinement l'intégration et la cohérence de la zone d'urbanisation future avec l'existant. L'enjeu de « coudre » la ville à ce nouvel îlot n'est pas probant.

Ces incompatibilités prennent d'autant plus écho si l'on situe le projet au sein de l'armature urbaine du SCOT (page 9 du DOO). En effet, Orchies est une ville d'appui qui doit renforcer l'offre de production de logements tout en préservant les particularités de son environnement. Elle doit accueillir une partie du développement urbain lié au regain d'attractivité du territoire en raison de la qualité de sa desserte en transport en commun et son niveau de services.

#### ➤ **Vers une performance énergétique renforcée dans les projets d'aménagement**

Le permis d'aménager reçu ne présente pas d'objectifs forts d'aménagement en matière énergétique : le plan de composition ne fait pas part d'une approche bioclimatique ou d'une facilitation à des nouvelles techniques de construction ou de dispositifs d'économie d'énergie et/ou de production d'énergies renouvelables (cf. page 92 du DOO).

Le permis d'aménager gagnerait à être complété sur ces sujets.

#### ➤ **Prévention des risques**

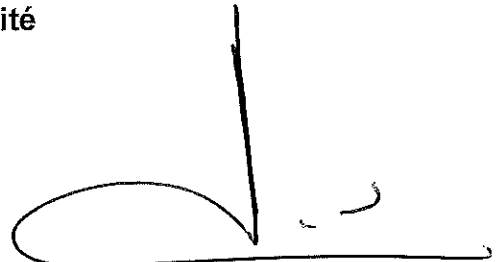
En dernier point, et comme indiqué lors de la délibération du Syndicat mixte en décembre 2018, le dossier pourrait être amendé quant à la présence ou non de sols pollués au droit de la zone ou en limite (notamment vis-à-vis de l'ancienne activité de sècherie), et n'indique pas s'il y a une maîtrise de l'exposition des futurs habitants aux pollutions, risques et nuisances (cf. page 86 du DOO).

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

- Compte tenu de la décision de la mairie d'Orchies d'accorder la 1<sup>ère</sup> phase du permis d'aménager sur ce secteur, par arrêté municipal du 27 décembre 2018 ;
- Compte tenu de l'absence de retour par rapport à la délibération du Syndicat mixte du SCOT de Lille Métropole en date du 20 décembre 2018 ;
- Compte tenu de la non compatibilité avec le SCOT des principes d'aménagement présentés via le permis d'aménager sur la seconde phase de l'aménagement de ce secteur.

**Le Bureau du Syndicat mixte du SCOT de Lille Métropole émet un avis défavorable au projet de permis de construire.**

**Adopté à l'unanimité**



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