

Réf. :

Lille, le 03/08/2021

Direction/Mission métropole  
Affaire suivie par : Morgane Mutelet et Raghnia  
Chabane  
Tél. : 06 72 57 38 81// 06 09 87 62 33  
[morgane.mutelet@nord.gouv.fr](mailto:morgane.mutelet@nord.gouv.fr)  
[raghnia.chabane@nord.gouv.fr](mailto:raghnia.chabane@nord.gouv.fr)

Le directeur

à

Monsieur le Vice-Président à l'Aménagement du  
territoire

Madame la Directrice de la planification urbaine  
programmation et stratégies territoriales à la Métropole  
Européenne de Lille (MEL)

Monsieur le Directeur de l'accompagnement juridique  
en aménagement du territoire à la Métropole  
Européenne de Lille (MEL)

**Objet : consultation administrative PPA/projet de modification du PLUi de la MEL**

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées prévue à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification engagé le 18 décembre 2020 par la Métropole Européenne de Lille a été notifié au préfet le 6 mai 2021.

L'analyse portée par la Direction départementale des territoires et de la Mer (DDTM) du Nord a pour objectif de vérifier que le projet ne comporte pas d'orientations ou règles de nature à compromettre l'application des enjeux nationaux et régionaux de développement équilibré et durable du territoire. Certaines recommandations ou commentaires sont formulés sur la composition ou l'expression juridique du projet de PLUi, dans la perspective d'une bonne appropriation du document et des règles qu'il comporte et pour garantir la sécurité juridique des actes délivrés sur son fondement.

*1) les questions de mobilité et de stationnement nécessitent quelques ajustements pour être en cohérence avec la réglementation*

Une description des niveaux de qualité de desserte (actuelle et projetée) et de leur niveau de centralité dans l'armature urbaine métropolitaine serait de nature à apporter une lecture complémentaire pour la bonne compréhension des choix opérés. Nous avons pris bonne note des éléments complémentaires apportés lors des échanges techniques. Ce sujet sera abordé dans la note d'enjeu PLU 95 que mes services élaboreront pour l'automne. J'ai bien noté que des groupes de travail dédiés aux questions de mobilité seront organisés pour intégrer notamment les éléments du futur Plan de déplacement Métropolitain. Là aussi, la Mission Métropole de la DDTM s'engage à y participer.

Adresse : 62 Boulevard de Belfort, CS 90007 - 59042 LILLE Cedex  
Tél. : 03 28 03 84 77

Horaires d'ouverture et modalités d'accueil sur : [www.nord.gouv.fr](http://www.nord.gouv.fr)

Suivez-nous sur : [facebook.com/prefetnord](https://facebook.com/prefetnord) - [twitter.com/prefet59](https://twitter.com/prefet59) - [linkedin.com/company/prefethdf/](https://linkedin.com/company/prefethdf/)

Concernant les évolutions sur le stationnement, la définition de seuils spécifiques pour des cas particuliers (logement social, logement intermédiaire, résidences universitaires et résidences pour personnes âgées) renvoie à des normes minimales alors que la logique poursuivie par l'ordonnance du 23 septembre 2015 est de prévoir la possibilité de ne pas prescrire la réalisation d'aire de stationnement pour ces cas spécifiques, compte tenu des besoins moindres en stationnement qu'ils impliquent. Dans le cas contraire, la logique de plafond prévue pour les logements à proximité de transport en commun appelle plutôt une définition de normes maximales (cf pour les cas particuliers). Toujours selon l'ordonnance précitée, il apparaît nécessaire de ne pas exiger une place de stationnement pour le logement intermédiaire en secteur S0 mais 0,5 place par logement intermédiaire. Il semble donc pertinent d'apporter des compléments voire un correctif sur ce point.

### *2) les modifications apportées participent à une bonne mise en œuvre des projets de renouvellement urbain*

Plusieurs des évolutions prévues dans le projet de modification ont pour objectif de créer des conditions favorables au renouvellement de la ville sur la ville et à l'intensification de certains secteurs de la Métropole, confortant ainsi les orientations prises dans le projet d'aménagement et de développement durable du PLUi. Les évolutions réglementaires qui concernent la réalisation des projets du NPNRU, l'ajustement des règles qui visent à favoriser la construction à proximité du tramway sur la commune de Tourcoing, l'augmentation des hauteurs dans certaines centralités en sont l'illustration.

Le choix de diminuer les possibilités de densification a été pris sur certains secteurs (Baisieux, Wasquehal, Fretin notamment) et plusieurs critères d'analyse ressortent clairement des justifications apportées dans le dossier de modification (harmonisation de l'ambiance urbaine, nuisances liées à une activité économique à proximité, plus de mixité des fonctions, etc).

Concernant le projet de Tourcoing, les modifications apportées sont de nature à répondre aux besoins du projet NPNRU de la commune. Ces nouveaux zonages permettront la réalisation des projets prévus. Néanmoins, nous nous interrogeons sur l'inscription de la future ZAC qui ne semble pas y figurer. Concernant le futur réseau de chaleur, il ne semble pas que celui-ci soit anticipé dans la carte générale de la destination des sols de la commune. Plus généralement, sur les communes NPNRU, qu'en est-il de la possibilité d'établir des activités agricoles dans les quartiers suite à l'appel à projet Quartiers fertiles ? Le règlement de zonage ne semble pas expliciter l'exploitation agricole de ces terrains et la vente de leurs productions.

### *3) les prescriptions concernant les projets d'énergie non renouvelables dans les espaces naturels, agricoles et forestiers justifient une vigilance particulière des critères retenus*

L'intégration d'un principe d'autorisation de production d'énergies renouvelables par défaut et l'autorisation des installations de production d'énergies renouvelables dans les zones naturelles et agricoles devra donc rechercher à s'inscrire dans une logique de moindre impact sur les espaces les plus qualitatifs.

Le règlement de la zone A et N autorisent des dispositifs de production d'ENR, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, du maintien de la qualité des sites, milieux et espaces naturels et qu'ils ne portent pas atteinte à la sensibilité des milieux naturels. Il ressort que l'objectif d'un maintien des activités agricoles, pastorales ou forestières, mériterait d'être plus explicitement affiché dans la réglementation de la production d'énergies renouvelables en zone A et N avec pour cette dernière une vigilance particulière.

J'attire également votre attention sur l'articulation avec l'OAP Energie. Il est indiqué que les prescriptions de l'OAP seront opposables notamment aux projets de construction et d'aménagement soumis à étude d'impact ayant une incidence sur l'environnement dans toutes les zones non artificialisées, soit tous les projets de 40 000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ; ce qui pose question quant à la préservation des terres agricoles.

Adresse : 62 Boulevard de Belfort, CS 90007 - 59042 LILLE Cedex

Tél. : 03 28 03 84 77

Horaires d'ouverture et modalités d'accueil sur : [www.nord.gouv.fr](http://www.nord.gouv.fr)

Suivez-nous sur : [facebook.com/prefetnord](https://facebook.com/prefetnord) - [twitter.com/prefet59](https://twitter.com/prefet59) - [linkedin.com/company/prefethdf/](https://linkedin.com/company/prefethdf/)

Au regard de ces éléments, il semble important de travailler en commun sur les critères retenus dans le cadre de l'instruction des autorisations.

De plus, le retrait de la notion d'imperméabilisation dans les secteurs paysagers et arborés (SPA) normaux et moyens et sa substitution par celle d'espaces verts de pleine terre appelle à un certain nombre de précisions. Il serait pertinent d'échanger sur ce point pour clarifier les notions d'espaces verts de pleine terre et examiner comment vous envisagez de les caractériser.

#### *4) les modifications proposées pourraient favoriser davantage la production de logements sociaux sur les communes déficitaires au titre de la loi SRU*

Parmi les modifications relatives aux emplacements réservés pour le logement ou à la programmation d'OAP « projets urbains », certaines concernent des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU. Une certaine hétérogénéité est constatée dans les orientations prises.

Les conclusions qui sont ressorties à l'occasion du bilan de la 6<sup>e</sup> période triennale (2017/2019) constituent une opportunité de mobiliser les outils du PLUi pour favoriser la production de logements sociaux, comme cela a été fait pour les communes de Pérenchies et de Marquette-lez-Lille par exemple. En particulier, aucune modification n'est constatée sur les communes de Neuville-en-Ferrain, Mouvaux et Marcq-en-Baroeul pourtant carencées au titre de la loi SRU. Par ailleurs, certaines communes auraient pu faire ressortir plus explicitement les conséquences induites des modifications d'ERL ou d'OAP sur l'atteinte de l'objectif de production de logements sociaux, pour les communes de Baisieux ou de Linselles.

Une vigilance particulière sera apportée à l'occasion de la procédure de révision du PLUi pour les communes qui ont fait l'objet d'un arrêté de carence SRU, sur la traduction de l'objectif d'augmentation des parts minimales de logements sociaux notamment.

#### *5) points divers*

Le CHU de Lille a pointé une incohérence concernant la réglementation des hauteurs sur ses parcelles. La hauteur n'est pas réglementée dans la partie écrite, tandis que les pièces graphiques apportent une limite de hauteur absolue à 22 mètres. Afin de ne pas obérer la réalisation du schéma directeur immobilier prévu sur le secteur, il est demandé de supprimer la règle des 22 mètres.

Je tiens à souligner la réalisation de l'OAP PCAET. Le dialogue entre PCAET et PLUi a permis la formulation de prescriptions applicables à certaines opérations d'aménagement, programmes de constructions ou de rénovation. Un temps de présentation dédié sur les projets soumis aux prescriptions de l'OAP auprès de mes services s'avérerait utile, à la fois pour en appréhender les contours, enrichir d'autres réflexions locale en cours et éviter toutes difficultés lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Mes services se tiennent à votre disposition pour échanger sur les points que vous estimez nécessaire d'approfondir.



Antoine LEBEL