

## **DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAL DU 4 AVRIL 2018**

### **2018/16 - PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME « PLU2 » - AVIS DU CONSEIL**

Le 13 février 2015, le Conseil de la Métropole Européenne de Lille, par délibération n° 15C084, a prescrit la révision générale du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLU).

Pour mener à bien cette révision, la MEL a mené une démarche de concertation avec le public et les communes membres (réunions publiques, ateliers-débats, une « journée de la concertation PLU2 », des bornes interactives dans chaque territoire de la métropole dont une à l'Hôtel de Ville de Lille, un site internet dédié et plus de 4000 contributions enregistrées).

Après concertation, le Conseil de la Métropole Européenne de Lille a arrêté le projet « PLU2 » le 19 octobre 2017 et a apporté des corrections d'erreurs matérielles au projet par délibération du 15 décembre 2017.

En application de l'article L.153-33 du code de l'urbanisme, le projet « PLU2 » arrêté par le Conseil métropolitain doit désormais être soumis pour avis aux communes intéressées de la MEL.

L'objet de la présente délibération est de formaliser l'avis des communes de Lille, Hellemmes et Lomme.

A l'issue de la consultation des communes et des autres personnes publiques associées, la MEL prévoit de soumettre le PLU2 arrêté et les avis émis dans ce cadre, à enquête publique programmée pour l'automne 2018. Cette enquête publique sera alors l'occasion pour chaque citoyen de la métropole d'exprimer son avis sur le projet de PLU2.

#### **Présentation du projet de PLU2 arrêté**

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur est applicable depuis 2004 et ne répond plus aujourd'hui aux enjeux de ville durable.

Cette révision du PLU est indispensable pour développer un projet de territoire répondant aux nouveaux défis de développement de la métropole, aux besoins de sa population et aux évolutions des politiques sectorielles locales et nationales (aménagement, logements, déplacements, économie, espaces naturels et agricoles, eau, lutte contre le changement climatique et maîtrise de la consommation énergétique ...).

Ainsi, dans la continuité des orientations et objectifs définis par le SCoT approuvé le 10 février 2016, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du projet de PLU2 arrêté porte les grandes orientations d'aménagement du territoire.

Quatre axes stratégiques sont retenus pour le développement de la Métropole Lilloise :

- Un nouvel élan en matière d'attractivité et de rayonnement ;
- Un aménagement du territoire performant et solidaire ;
- Une stratégie innovante et exemplaire sur le plan environnemental ;
- Une métropole facilitatrice pour bien vivre au quotidien.

Par délibération n°2016/53 du 5 octobre 2016 et n°16/552 en date du 7 octobre 2016, le Conseil Communal et le Conseil municipal ont pris acte du débat sur les orientations générales du PADD, tout en précisant les enjeux méritant d'être réaffirmés et affinés sur le territoire de Lille, Hellemmes et Lomme, à savoir :

- Mettre en valeur le rôle de centralité du territoire lillois et de porte d'entrée de la Métropole,
- Prévenir l'étalement urbain et affirmer la priorité au renouvellement urbain et à la résorption des friches et des coupures urbaines, en délimitant des zones de densification s'appuyant explicitement sur le réseau de transports et les grands projets métropolitains.
- Soutenir l'objectif de réduction des inégalités socio-spatiales par la diversification du parc de logements répondant aux besoins de tous et la poursuite de la rénovation urbaine dans un objectif de mixité sociale et fonctionnelle et en tenant compte des besoins de rééquilibrage de la métropole lilloise.
- Mener une politique dynamique en matière d'activités pour toujours favoriser l'emploi, la création d'activités et maintenir ou accueillir tous les types de structures.
- Favoriser les continuités écologiques, en s'appuyant notamment sur la mise en réseau des éléments principaux de la trame verte métropolitaine, sur le plan bleu et en s'articulant avec le Schéma directeur des vélos-routes et voies vertes.
- S'engager dans l'élaboration d'un PLU Climat Air Energie et Adaptation.

Ces objectifs se retrouvent en grande partie repris dans le projet de PADD du PLU2 arrêté le 19 octobre 2017. Il semble toutefois important de réaffirmer les ambitions du territoire sur le rééquilibrage du parc de logement pour réduire les inégalités socio-spatiales en mobilisant les outils de la mixité sociale et fonctionnelle à l'échelle du territoire de la MEL et pour faire évoluer le document vers un PLU Climat Air Energie et Adaptation afin de répondre aux enjeux de la ville durable.

Le projet de document métropolitain décline un règlement déterminant l'occupation des sols et des orientations d'aménagement et de programmation, innovation du PLU2 introduite par la loi ALUR, pour :

- Traduire les grandes orientations des plans et programmes adoptés par le Conseil métropolitain ou d'autres personnes publiques (PDU, PLH, ...);
- Créer les conditions de l'attractivité du territoire (grands équipements et grands secteurs de développement);
- Promouvoir l'exemplarité environnementale notamment par la production d'une fiche d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la thématique de la trame verte et bleue pour permettre un aménagement compatible avec la sauvegarde, voire le renforcement, des enjeux écologiques identifiés.

Le projet de PLU2 propose également une fiche d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la thématique du changement climatique et de la transition énergétique ainsi que des dispositions réglementaires spécifiques pour orienter le projet urbain vers une amélioration de la performance environnementale et énergétique des bâtiments. Le document métropolitain décrit notamment les conditions pour un raccordement obligatoire des certaines constructions neuves au réseau chaleur urbain.

Cette recherche de l'exemplarité environnementale se traduit également par l'obligation de réaliser une évaluation environnementale du PLU ;

- Renforcer les grands équilibres du territoire métropolitain (équilibre entre zones urbaines et zones agricoles, naturelles, forestières, compte foncier en extension) et faire émerger le projet agricole du territoire ;
- Permettre un développement contextualisé des milieux urbains dont les spécificités ont été identifiées au SCoT et dans le diagnostic ;
- Permettre le maintien et la création d'emplois sur le territoire et créer les conditions de son attractivité grâce à la disponibilité de fonciers dédiés aux activités économiques ;
- Renforcer la qualité des cadres de vie grâce à l'urbanisme de projet et la protection des spécificités des milieux urbains (patrimoine, nature en ville...) traduit notamment par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles ;
- Promouvoir une offre commerciale équilibrée sur l'ensemble du territoire, en encadrant le commerce et notamment les pôles commerciaux ;
- Accompagner le projet de territoire et les projets des personnes publiques tierces en réservant le foncier nécessaire à la réalisation d'équipements publics en identifiant des emplacements réservés, leur objet et leur bénéficiaire (MEL, commune, Etat...).

Sur le territoire de Lille, Hellemmes et Lomme et en réponse aux enjeux de la ville durable, le projet de PLU2 arrêté prévoit notamment :

- La traduction dans le plan de zonage des grandes dynamiques urbaines et notamment le territoire de projet du « Cœur Métropolitain » défini dans le SCoT qui concerne Lille intramuros et ses franges incluant les pôles d'excellence et les grands projets urbains (le CHR, Euratechnologie, Fives-Cail, Arras-Europe...). Il se caractérise par la concentration des fonctions métropolitaines supérieures affirmant le rôle central du territoire lillois (sièges administratifs, activités tertiaires supérieures, activités touristiques et culturelles à fort rayonnement...).  
La « Couronne Urbaine du Cœur Métropolitain » composée par les villes et territoires de la première couronne est constituée dans une logique de faubourg autour des axes structurants.  
La vocation de ces grandes dynamiques urbaines est de rassembler des territoires aux enjeux urbains communs, indépendamment des limites communales. Les règles d'urbanisme qui en découlent traduisent les caractéristiques des tissus bâtis, des ambiances urbaines et paysagères, tout en s'inscrivant dans la continuité des dispositions actuelles du PLU.
- De nouveaux outils pour intégrer la nature en ville avec l'instauration de coefficients de biotope par surface, sectorisés dans le Cœur Métropolitain pour renforcer la présence végétale en pleine terre, en façade ou en toiture dans tout projet urbain.
- La création de linéaires commerciaux pour soutenir l'activité commerciale en ville en protégeant l'affectation des rez-de-chaussée d'immeubles notamment aux activités commerciales et artisanales le long des linéaires identifiés.

- Des Orientations d'Aménagement et Programmation sectorielles pour accompagner des projets urbains concentrant à la fois des enjeux de composition urbaine, de programmation et d'aménagement d'espaces publics. Cet outil peut être mobilisé sur des sites en mutation ayant fait l'objet d'études urbaines dans le but d'encadrer les projets par une fiche définissant les objectifs de forme urbaine, d'insertion dans l'environnement, de programmation en logements, en activité ou d'aménagement des espaces publics... et ainsi sortir d'un encadrement réglementaire strict. Cet outil qui promeut l'urbanisme de projet est donc mobilisé sur des sites en mutation comme Multilom à Lomme, le long des Boulevards de la Lorraine et de la Moselle ou sur le site Charles de Muysart à Vauban-Esquermes, sur le site du futur Palais de Justice dans le Vieux-Lille, sur Saint-Sauveur à Lille-Centre et sur la Rue du Ballon à Saint-Maurice Pellevoisin.

### **Réserves de la Ville sur le projet de PLU2**

Si le territoire de Lille, Hellemmes, Lomme partage une grande partie des orientations prises par le projet de document métropolitain, elle souhaite toutefois formuler les réserves suivantes pour une intégration au PLU2 dès son approbation :

- Dans les secteurs les plus contraints actuellement concernés par la servitude de mixité sociale dite « renforcée » du territoire de Lille, Hellemmes, Lomme, la sous production de logements abordables, malgré une servitude ambitieuse, est principalement liée au fait que de nombreux projets passent sous son seuil d'application. Il est donc proposé l'application dans ces secteurs d'un nouveau seuil de servitude de mixité sociale pour les programmes compris entre 700 et 1100 mètres carré de surface de plancher affectée au logement. Dans le PLU actuel, les résidences services ne sont pas soumises au respect de la servitude de mixité sociale et sont réalisées quasi exclusivement en libre. Elles ne répondent qu'assez peu aux besoins des populations concernées du fait du montant des loyers pratiqués et contribuent à dégrader le taux de logements sociaux du territoire. Il est donc proposé d'appliquer la servitude de mixité sociale aux résidences services dans tous les secteurs du territoire, tant pour l'offre étudiante que pour les résidences seniors.
- Même si plusieurs sites ont déjà pu être intégrés aux secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), il aurait été pertinent de pouvoir mobiliser davantage cet outil de l'urbanisme de projet. La Ville demande en priorité l'inscription d'une nouvelle OAP « projet urbain » sur le site dit « Quebecor-H2D » à Hellemmes qui représente un enjeu particulièrement important pour la collectivité du fait de sa taille et sa situation (5.4 ha en cœur de ville) et du fait de la maturité du projet urbain puisque les études urbaines ont permis d'aboutir à une proposition de programmation et à la production du projet de fiche OAP (annexé à la délibération).
- L'ensemble du territoire de Lille, Hellemmes, Lomme est composé par le Cœur Métropolitain et sa couronne, définis dans le PADD comme la centralité principale de la métropole « composée de secteurs urbains intenses par leur mixité des fonctions, la présence de centralités commerciales, de services répondant à des besoins pour l'ensemble de la métropole ». Ces caractéristiques ne sont donc pas compatibles avec

le plafonnement de la superficie des surfaces commerciales dans les zones urbaines mixtes tel qu'il est proposé dans le projet de PLU2.

Pour que ces dispositions soient cohérentes avec le caractère de ces zones dans lesquelles « l'intensification, la dynamisation en termes de services et de commerce (...) sont fortement recherchés », il est essentiel que le plafonnement à 400m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le commerce soit levé dans les zones urbaines « aux tissus mixtes denses ».

- Sur les enjeux de protection du commerce en ville et l'inscription de linéaires commerciaux, le projet de PLU2 propose deux niveaux de protection.

Le premier, dit « toute activité », sauvegarde la vocation des rez-de-chaussée d'immeubles notamment pour le commerce, l'artisanat, les services publics, les activités de bureau et services ou la restauration et bloquera ainsi la transformation d'une cellule en logement si elle se situe en bordure d'une voie repérée.

Le second niveau de protection dit « artisanal et commercial » sauvegarde la vocation des rez-de-chaussée d'immeubles pour l'artisanat, le commerce de détail et les services publics. Cet outil pourrait être mobilisé pour limiter la tertiarisation des rez-de-chaussée sur certains linéaires, mais les dispositions actuelles empêchent également la transformation des rez-de-chaussée pour de la restauration, de l'hébergement hôtelier ou des cinémas.

Cette rédaction semble disproportionnée au regard des objectifs poursuivis. C'est pourquoi une mobilisation du linéaire « artisanal et commercial » sur certains secteurs du territoire de Lille, Hellemmes, Lomme nécessite une évolution de la règle :

- Soit en permettant l'installation d'activités de restauration, d'hébergement hôtelier ou de cinéma dans le linéaire « artisanal et commercial »,
- Soit en créant une 3<sup>e</sup> catégorie de linéaire, linéaire « artisanal et commercial élargi », qui permettrait l'ensemble de ces activités

La cartographie des linéaires commerciaux à inscrire est annexée à la présente délibération.

L'ensemble des demandes formulées par la Ville s'inscrivent dans la continuité des objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale et dans le respect des orientations générales définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable arrêté. L'objet des demandes d'ajustements au projet de PLU2 formulées dans la présente délibération ne remettent pas en cause l'économie générale du document, soit parce qu'elles ne s'appliquent qu'au territoire de Lille, Hellemmes et Lomme, soit parce qu'elles visent à la bonne mise en œuvre du projet exprimé dans le PADD.

### **Ajustements souhaités par la Ville sur le projet de PLU2**

En outre, la Ville de Lille, Hellemmes et Lomme exprime ses souhaits d'évolution du document métropolitain :

- Sur l'objectif de réduction des inégalités socio-spatiales par la diversification de l'offre de logements, il est regrettable que les outils d'encadrement de la mixité sociale ne soient pas plus largement déployés dans un souci de rééquilibrage à l'échelle de la métropole.

- L'OAP thématique « habitat et accueil des gens du voyage » rappelle l'objectif du PLH pour la production de logements neufs qui se décline comme suit :
  - Un tiers de logements sociaux,
  - Un tiers de logements abordables,
  - Un tiers de logements libres.

Afin de rendre opérationnelle cette volonté de diversifier l'offre de logement, la Ville souhaite que puissent être définis, y compris d'un point de vue réglementaire, les critères d'application de cette répartition des trois tiers dans la totalité des projets comportant un nombre important de logements, tout en tenant compte des caractéristiques locales particulières.

- La gestion dynamique du PLU, par le biais de modifications ultérieures du document, devra permettre de poursuivre le travail visant à encadrer la création de logements par division de logements existants. Il s'agira de permettre une application plus systématique de la servitude de taille de logements inscrite dans le PLU, par la mise en œuvre du dispositif de permis de diviser prévu par la Loi. Il s'agira, en prolongement de ces dispositions contribuant notamment à la lutte contre l'habitat indigne, d'étudier les possibilités d'interdire ce type de division dans les immeubles ne disposant pas des caractéristiques nécessaires à l'aménagement de parties communes qualitatives, indispensables au fonctionnement d'un immeuble de logement collectif décent.
- Sur les enjeux de qualité urbaine et architecturale, de ville durable et d'urbanisme de projet, la gestion dynamique du PLU devra être l'occasion d'intégrer progressivement les outils innovants permettant de définir les critères d'une évolution qualitative des formes urbaines et de tendre ainsi vers un PLU morphologique, objectif qui n'est pas atteint dans la forme actuelle du document.
- Outre l'OAP « projet urbain » pour le site de « Quebecor-H2D », il est rappelé que la Ville souhaite également la production de fiches OAP sur la zone d'activité du Grand But à Lomme pour traduire le projet d'évolution du site, sur le secteur des deux portes à Lille ou encore sur le secteur du « front Nord » qui s'étend d'Euralille à la Deûle. Le projet d'installation du siège de la MEL ayant évolué depuis la production de la fiche d'OAP sur le secteur Quartier du Ballon, celle-ci devra être retravaillée en lien avec la Ville.
- Si la production de fiches d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les thématiques de la santé, de la trame verte et bleue ou de la transition énergétique constitue une réelle avancée par rapport aux dispositions du PLU actuel, l'importance des enjeux environnementaux et de santé justifie une évolution du document vers un véritable PLU Climat Air Energie et Adaptation Métropolitain dans le cadre de la gestion dynamique du document.  
En outre, il pourrait d'ores et déjà être intégré au projet de PLU2, l'obligation pour les porteurs de projets de justifier d'une bonne prise en compte des enjeux environnementaux de performance énergétique et thermique dans l'élaboration de leur projet par la production d'une notice descriptive qui fera l'objet d'un examen lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.
- La Ville souhaite également que puissent être intégrés au projet de PLU2, notamment au travers de la carte des véloroutes et voies vertes annexée au document, les outils

permettant de répondre aux enjeux de reconnexion de la voie Eurovélo 5 de Lille à Sequedin.

- Enfin, pour garantir la bonne compréhension et l'efficacité des dispositions du PLU2, les communes de Lille, Hellemmes et Lomme proposent les ajustements ou reformulations repris en annexe à la présente délibération.

L'ensemble des propositions présentées dans cet avis du Conseil Communal sont développées en annexe à la présente délibération.

Le Conseil Communal, après en avoir délibéré, décide de bien vouloir :

- ◆ **EMETTRE UN AVIS FAVORABLE** sur le projet de PLU2 métropolitain sous réserve d'une bonne intégration dans le document des demandes développées dans la présente délibération :
  - L'évolution des servitudes de mixité sociale,
  - La levée du plafonnement des surfaces commerciales dans les zones urbaines mixtes,
  - L'inscription d'une OAP « projet urbain » sur le site « Quebecor H2D »,
  - L'évolution de la règle applicable au linéaire « artisanal et commercial ».
- ◆ **EMETTRE** le vœu d'une prise en compte dans le PLU2 de l'ensemble des remarques et ajustements évoqués dans la présente délibération et ses annexes

ADOPTE A LA MAJORITE,

Abstentions : M. DHELIN - M. ORIOL - Mme DELEPLANQUE - Mme KEIGNART - M. DUEZ.

Contre : Mme ACS - M. HENRI - M. NIEUVIART - M. CAUX.

Fait et délibéré à Lomme, les jour, mois et an ci-dessus.

Pour expédition conforme,

Le Maire de Lomme