

M. le Président de la commission d'enquête
Métropole Européenne de Lille
Direction des affaires juridiques
Service droit de l'aménagement et de
l'urbanisme
1 rue du Ballon
CS 50749
59034 LILLE Cedex

Douai, le 10 janvier 2019

Réf : FT
Tél. :03.27.93.05.50

Objet : Observations sur le PLU2 dans le cadre de l'enquête publique

P.J. : Livret contenant les annexes de ce courrier

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

Dans le cadre de l'enquête publique ouverte sur le projet du nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Métropole Européenne de Lille (MEL), nous souhaitons vous faire part des observations de SIA HABITAT à l'égard du PLU2 et en particulier de l'éventuelle remise en cause de la constructibilité des terrains situés sur l'Aire d'Alimentation des Captages (AAC).

Nos observations concernent trois communes dans lesquelles SIA HABITAT est propriétaire de réserves foncières, à savoir **SAINGHIN en WEPPEs, SECLIN et WAVRIN**, sachant qu'à la lecture des pièces figurant dans le dossier d'enquête publique, nous nous interrogeons à l'égard de la localisation des terrains qui seront rendus inconstructibles pour la préservation des **champs captants**.

- Monsieur le Préfet du Nord, dans son avis rendu le 27 avril 2018, a indiqué que pour préserver les champs captants, les ouvertures à l'urbanisation devaient être plus fortement limitées par le PLU2. Monsieur le Préfet du Nord a également précisé que « si toute nouvelle artificialisation est à proscrire en zone de vulnérabilité totale et très forte, elle doit aussi être minimisée sur les autres zones de vulnérabilité ». Enfin, Monsieur le Préfet vise le développement trop important des zones à vocation économique sur le territoire des champs captants.
- En réponse à l'avis formulé par Monsieur le Préfet du Nord, la MEL propose notamment, de « supprimer [sur le territoire de l'AAC] les zones en

extension situées en dehors de la tâche urbaine qui seraient alors classées en zone agricole ou naturelle ».

- Les cartographies mises à la disposition dans le cadre de l'enquête publique ne semblent pas reprendre les futures dispositions du PLU2.

La question de l'opportunité du classement de ces terrains en zone non constructible peut se poser ; en effet :

- D'une part, Monsieur le Préfet du Nord insiste surtout sur le fait de **limiter** les extensions urbaines **et non pas les supprimer** totalement (excepté en zone de vulnérabilité totale et très forte). En outre, Monsieur le Préfet du Nord semble vouloir limiter essentiellement les zones d'extension à vocation économique ;
- D'autre part, des solutions ont déjà été mises en place pour la préservation des champs captants.

Il s'agit :

- de la servitude de protection des captages (AS1),
- de la déclaration d'utilité publique en date du 25 juin 2007 instaurant des périmètres de protection des forages du sud de Lille,
- du projet d'intérêt général (PIG) des champs captants du sud de Lille, arrêté le 25 juin 2007.

Aucun de ces dispositifs n'impose une stricte inconstructibilité dans l'ensemble du périmètre de vulnérabilité délimité pour la protection des champs captants.

Par ailleurs, par arrêté du 23 novembre 2015, le Préfet de la région Nord-Pas-de-Calais (à l'époque), a approuvé le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Artois-Picardie et arrêté le programme pluriannuel de mesures correspondant (période 2016-2021). Il prévoit à ce titre :

« Disposition B-1.1 : Préserver les aires d'alimentation des captages : Les documents d'urbanisme (SCOT, PLU communaux, PLU intercommunaux et cartes communales) ainsi que les PAGD (Plans d'Aménagement de Gestion Durable) et règlements des SAGE contribuent à la préservation et la restauration qualitative et quantitative des aires d'alimentation des captages situées dans les zones à enjeu eau potable figurant en carte 22.

» [NOTA : le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marque-Deûle, est en cours d'élaboration).

Le SDAGE renvoie aux documents locaux d'urbanisme pour régler l'utilisation des sols pour qu'elle soit compatible avec lui, mais n'impose nullement une inconstructibilité stricte.

En lieu et place d'une interdiction de construire dans ces périmètres, il pourrait être opportun que le PLU2, au cas par cas, prévoit une réglementation de

l'occupation des sols imposant certaines mesures pour assurer la préservation de la ressource en eau (par exemple, limiter l'emprise au sol des constructions, imposer pour les espaces libres un pourcentage de pleine terre, ...).

Il est à noter également que l'inconstructibilité de ces sites aurait pour conséquence de déséquilibrer le futur PLU2 (les équilibres géographiques de développement sur le territoire de la MEL n'étant plus respectés).

Au vu de ces éléments, SIA HABITAT se soucie de savoir si l'ensemble de ses terrains situés sur les communes de SAINGHIN en WEPPE, SECLIN et WAVRIN, toutes trois concernées par l'AAC et en dehors des zones déjà urbanisées, vont devenir inconstructibles.

Ceux-ci représentent environ **20 hectares**, et un éventuel classement en inconstructibilité aurait des conséquences importantes pour la société qui ne pourrait alors plus conserver son **statut d'acteur majeur** du logement social dans la MEL (pour mémoire, premier acteur avec 1429 logements financés entre 2013 et 2016) et qui verrait sa capacité de production totale de logements neufs **fortement impactée**.

Les investissements réalisés par SIA HABITAT depuis 2005 sur ces trois communes (**6.435.000€** en achat des fonciers, paiement des évictions, frais d'acte, temps passé, portage financier...) ne relèvent en rien d'approches hasardeuses, mais répondent parfaitement à des besoins liés à la **carence** du logement social (loi SRU).

Ceux-ci s'expliquent aussi par le fait que c'est bien sur la MEL que la part de financement était la plus importante dans la Région Nord-Pas-de-Calais (de l'ordre de 45%), et qu'ainsi, autant les communes concernées que la MEL avaient montré leur intérêt à urbaniser ces zones. Au demeurant, les projets de SIA HABITAT, représentant un chiffre d'affaires avoisinant les 80 millions d'euros, ont tous été réalisés en concertation avec les communes.

➤ S'agissant du site « la Sablonnière » à SAINGHIN en WEPPE :

- Le site se situe depuis de nombreuses années en zone AUDm¹ ;
- Les Maires de la commune qui se sont succédés depuis 2005 ont **soutenu** SIA HABITAT pour la réalisation de son projet de construction².

¹ Cf plan de zonage (annexe 1) et fiche d'information du PLU2 concernant une partie du site (annexe 2)

² Cf courriers de M. Georges LEGRAND, en date du 2 avril 2009 (annexe 3) et de Mme Elisabeth MENU en date du 7 juin 2012 (annexe 4), alors Maires de SAINGHIN en WEPPE

La volonté des élus était d'ailleurs que SIA HABITAT maîtrise la **totalité** de la zone pour réviser le PLU et permettre la constructibilité du site. C'est pourquoi, SIA HABITAT investit depuis toutes ces années sur cette commune³ ;

- SIA HABITAT a été autorisée à construire une première tranche de 100 logements (logements locatifs sociaux, en accession libre et lots libres)⁴. Une voirie a été réalisée pour désenclaver cette première tranche et les équipements pour la desserte en assainissement de l'ensemble de l'opération (250 à 300 logements) sont prévus. Les différents permis de construire délivrés à SIA HABITAT n'ont fait l'objet d'aucune observation de la Préfecture lors du contrôle de légalité ;
- L'étude d'aménagement réalisée sur le site de la Sablonnière par l'équipe Didier DEBARGE et Claude FRANCK, architectes urbanistes associés, le 9 juillet 2010, à la demande de LMCU (depuis devenu la MEL) met en évidence la volonté d'urbaniser le site de la Sablonnière⁵ ;
- Le site se situe dans le périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)⁶ ;
- Il se situe dans un secteur de vulnérabilité de la nappe moyenne et faible (AAC3) ; Dans ce secteur, Monsieur le Préfet du Nord a émis l'avis de minimiser les extensions urbaines et non les proscrire ;
- Il se situe en zone S3 du Plan d'Intérêt Général (PIG) des champs captants du 25 juin 2007. Dans cette zone, les puits et forage sont permis à condition de ne pas dépasser 10 mètres de profondeur ;
- Il se trouve à proximité de la gare.

➤ S'agissant du site « **chemin de l'arbre de Guise** » à **SECLIN**, celui-ci se situe :

- En partie en zone U et le surplus en zone AUDm et ce, depuis de nombreuses années⁷ ;

³ Cf plan de situation (annexe 5)

⁴ Cf plan du schéma d'orientation réalisé dans le cadre de l'étude d'aménagement réalisée par ANTEA GROUP (annexe 6)

⁵ Cf annexe 7

⁶ Cf annexe 8

- en cœur d'îlot construit ;
- dans le périmètre des OAP⁸ ;
- sur le secteur d'un emplacement réservé pour le logement (ERL) ce qui montre la volonté de la MEL de réaliser des logements sociaux sur ce site ;
- dans un secteur de vulnérabilité de la nappe moyenne et faible (AAC3) ;
- en zone S1 du Plan d'Intérêt Général (PIG) du 25 juin 2007 ;
- à proximité de la gare.

Vous trouverez ci-joint, le plan du programme de constructions envisagé par SIA HABITAT⁹.

➤ S'agissant du site « **rue Anatole France** » à **WAVRIN**, celui-ci se situe :

- en zone AUDm dans le PLU et en zone AUCM dans le PLU2¹⁰ ;
- en cœur d'îlot construit ;
- dans le périmètre des OAP¹¹.
- dans un secteur de vulnérabilité de la nappe moyenne et faible (AAC3) ;
- à proximité de la gare.

Vous trouverez ci-joint, le plan du programme de constructions envisagé par SIA HABITAT¹².

⁷ Cf plan de situation (annexe 9), plan de zonage (annexe 10) et fiche d'information du PLU2 concernant une partie du site (annexe 11)

⁸ Cf annexe 12

⁹ Cf annexe 13

¹⁰ Cf plan de situation (annexe 14) et plan de zonage (annexe 15) et fiche d'information du PLU2 concernant une partie du site (annexe 16)

¹¹ Cf annexe 17

¹² Cf annexe 18

Ces projets de construction sont le fruit d'un **long travail** : prospection et acquisition des terrains d'assiette sur de nombreuses années, échanges avec les élus, réalisation de diverses études, planification des programmes...

Ils permettent la réalisation d'un potentiel d'environ **650 logements sociaux**, sachant que les engagements de SIA HABITAT sur la MEL représentent, malgré la RLS, encore un niveau ambitieux de 250 à 300 logements par an.

Nous insistons sur le fait que SIA HABITAT ne dispose pas des réserves foncières nécessaires et suffisantes pour maintenir ces objectifs de production à court terme.

A la lecture de ces éléments, vous comprendrez que SIA HABITAT soit fortement attachée à ce que ses terrains demeurent constructibles, tant pour conserver son rang d'acteur majeur du logement social sur la MEL que pour préserver sa situation économique et financière.

Sensible à la protection de l'environnement et consciente des enjeux de développement durable et des contraintes du territoire, soyez assuré que SIA HABITAT aura à cœur d'intégrer la problématique de la préservation des champs captants dans la réalisation de ses programmes et d'associer des bureaux d'études spécialisés pour la préservation des sites à l'instar de ce qu'elle a pu faire lors de la réalisation de la première tranche de SAINGHIN en WEPPES pour la préservation de la zone humide.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous accorderez à ces observations formulées à l'égard du projet de PLU2,

Je vous d'agrée, Monsieur le Président de la commission d'enquête, mes salutations distinguées.

Frédéric TALIK
Directeur Général Délégué Habitat et
Patrimoine

