

Le 21/ 12//2018

Décision du TA de Lille - Désignation commissaire - n° E18000147/59 du 28/09/2018
Arrêté d'enquête publique unique du 03/10/ 2018 modifié par l'arrêté du 08/10/2018 – Préfecture du Nord

Département du Nord
communes d'Illies et Salomé

Demande de Permis de Construire
d'un entrepôt logistique
sur les communes d' **Illies et de Salomé**
présentée
par la **société PRD**

ENQUÊTE PUBLIQUE
du 05/11 au 29/11/2018

siège de l'enquête : mairie d'Illies

CONCLUSIONS ET AVIS

commissaire enquêteur: Pierrette MAILLARD



Projet permis de construire



Vue Façade



Projet du Parc d'activités présenté lors de la concertation de juillet 2018

Considérant que

le futur projet se situe dans un espace agricole avec une zone humide, des fossés et des haies discontinus et est longé par le ru La Libaude,
à proximité se situent quelques habitations (hameau de Auvillers et 1 habitation sur la RD141),
il est éloigné des centres bourgs d'Illies et Salomé d'environ 1km, proche des zones d'activités commerciales du hameau des Auvillers et du futur parc du « nouveau monde» à La Bassée ,
qu'une zone industrielle et économique importante est en développement au sud à Billy- Berclau,
il est relié par la RD1471 à la RN41 et par la RD145 à la RN47,
au sud de Salomé se trouve le canal d'aire sur la Deûle, et qu'à proximité se trouve la gare SNCF de Salomé.

Considérant que

la demande du permis de construire est déposé pour un entrepôt permettant avec activité importante de **stockage de produits de consommation courante, avec possibilité de produits combustibles hors produits dangereux**, divisible ou non entre plusieurs locataires non connus à ce jour,

son dimensionnement et son organisation relèvent d'un choix économique d'un entrepôt de grande capacité permis par une surface foncière de 23,5 ha,

Les dimensions du bâtiment principal sont de 384 m de long sur 250 m de large pour une surface de 96000 m² de toiture et une hauteur annoncée est de 14m (voir ci dessous).

Il est divisé en 16 cellules de stockage de 6000m² chacune avec des bureaux et locaux sociaux attenant sur 1240m² et sur 2 étages.

Considérant que

L'accès au site se fait exclusivement par la RD141 requalifiée pour recevoir la circulation PL et a des mobilités douces sécurisées,

la circulation et le stationnement de VL et Des PL sont séparés,

le bâtiment étant au milieu du site, la circulation camions le contournant,

son accessibilité est aisée pour les pompiers.

Considérant les avis et observations suivantes

Les **maires d'Illies , Salomé et La Bassée** sont favorables à ce projet en raison de la création d'emplois de proximité sous réserve d'aménagements routiers et ferroviaires.

l'avis du maire de Marguilleries est défavorable en raison

des risques d'aggravation des inondations sur la plaine de Marguilleries , de l'impact de la circulation des camions sur la RD147 traversant le Bourg et servant déjà de délestage aux thromboses de la RN41 , de l'impact sur le paysage. la non adaptation de l'activité au territoire agricole,

celui favorable du représentant du **MEDEF** du fait de la proximité des RN41 et 47 et du nécessaire développement économique de la métropole,

Les observations des **2 associations locales** sur :

la dénaturation du paysage, l'imperméabilisation des sols, la proximité des champs captants, les pollutions et nuisances liées au transport par camions, l'impact du rejet des eaux pluviales dans la Libaude, la demande de panneaux solaires, une gestion économie des eaux, l'impact sur les espèces protégées

Les observations des particuliers à 90 % sont négatives quant à l'acceptation du projet en raison de:

du sentiment des non prise en compte des avis de la population dans le positionnement du parc d'activités ,
d'une décision ressentie comme exclusivement politique et financière,
de l'activité logistique comme contraire au développement d'une économie de proximité
de l'impact des dimensions du bâtiment sur le paysage des Weppes ,
de l'atteinte à la qualité de la vie rurale par les nuisances sonores et la pollution atmosphérique,
de l'aggravation des difficultés du trafic routier ,
des risques sur la pollution des terres agricoles,
des incidences sur la santé,
du risque de propagation des incendies,
de la crainte d'une dévaluation de l'immobilier.

Considérant que

le 1er **projet de permis de construire déposé le 20/10/2015** en mairie d'Illies et Salomé a été **modifié par un addendum en date du 23/07/2018** suite aux avis défavorables des autorités environnementales.

ce projet présente la suppression de l'extension de cellules sur la façade ouest, un évitement maximum des Ophrys abeille (orchidées protégées) avec replantation des pieds restant sur un merlon, un bassin de récupération des eaux pluviales agrandi et protégé,
l'aménagement paysager permet une prairie humide compensatoire, la reconstitution de haies et de fossés.

Ce projet modifié a reçu l'avis favorable des autorités environnementales avec des réserves et recommandations notamment sur la consommation foncière, la végétalisation des toitures et des parkings, la production d'énergie renouvelable.

Ce projet présente une recherche d'évitement et de compensation pour les espèces protégées flore et faune satisfaisante.

Considérant que

la **procédure de l'enquête et les conditions concernant l'information du public et le recueil des observations n'appellent pas de remarques particulières.** Elles ont été conformes à la législation en vigueur,

la **concertation publique** de juillet 2018 a permis l'information du public et d'informer PRD des interrogations et inquiétudes du public,

l'information du public quant à cette enquête a été complète et conforme à la procédure .

elle a été complétée sur les pages actualités des sites internet des communes d'Illies, Salomé et Marquillies.

la presse locale a couvert le projet depuis plusieurs années.

le **recueil des observations** a été complet et aisé, en conformité avec la procédure aussi bien lors des permanences (celles de Salomé ayant été prolongées) que sur le site de la préfecture, et sur les registres aux heures d'ouverture des mairies.

les personnes ayant envoyé par erreur sur le site de concertation de la MEL leurs observations ont été averties par celle-ci et renvoyé sur le site de la préfecture.

l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions outre l'insistance de quelques personnes pour l'organisation d'une réunion publique et pour certaines une colère exprimée et écrite.

Je n'y ai pas répondu favorablement en raison de la concertation publique préalable, de l'hostilité à ce projet basée sur la logistique et à son approvisionnement par camions, de son positionnement dans la plaine des Weppes, des questions auxquelles le dossier répond, des sujets liés aux aménagements routiers et hydrauliques de la plaine de Marquillies.

5 Considérant que

Ce parc, dont cet entrepôt est la partie principale, est inscrit depuis 2002 dans les documents d'urbanisme - SCOT métropolitain, PADD, PLU actuel et futur PLU2- en tant que zone de développement d'activités économiques - ZAUCA.

La compatibilité de ce positionnement avec les documents d'urbanisme ne peuvent donner lieu à sa remise en cause dans le cadre de cette enquête.

Il en est de même de l'activité économique de logistique.

La charte «Parc d'Activités pour le XXI^{ème} siècle» signée le 23/11/2013 initiée par la MEL - Lille Métropole Européenne - expose les objectifs en termes d'empreinte écologique, de biodiversité, de production d'énergies renouvelables et d'auto suffisance énergétique que devront atteindre les entreprises. Celle-ci ne peut être ignorée par PRD.

Considérant la prise ne compte des **enjeux de développement durable**

La demande de permis de construire ne peut ignorer les orientations du PADD notamment en termes de : sobriété et performance énergétiques, d'aménagements répondant à de nouveaux enjeux thermiques, la préservation des ressources environnementales (eau, biodiversité...), l'insertion paysagère, les aménagements liés aux mobilités novatrices et alternatives pour le transport de marchandises notamment sur longue et moyenne distances et routiers adaptés aux camions.

Sur ce dernier point le dossier est muet et ne concerne pas la demande de permis de construire

Considérant que **le dossier de demande de permis de construire est complet**

à l'exception d'une étude présentant une simulation de l'impact du projet sur le paysage des Weppes et d'une étude sur le bilan carbone de l'activité

Considérant en qui concerne **les choix énergétiques** que

PRD argumente **le choix du gaz pour le chauffage** du bâtiment en raison de sa souplesse et de son coût, de sa moindre pollution comme combustible .

PRD ne peut s'abstenir des enjeux du développement durable, de reporter la mise en œuvre des énergies renouvelables sur la décision des futurs locataires, tels les panneaux photovoltaïques sur la toiture du Bâtiment,

les panneaux solaires afin d'alimenter certains organes (ballons d'eau chaude) restent une éventualité.

Les mesures d'économie d'énergie développées - isolation du bâtiment, gestion technique de équipements, économie d'éclairage- sont satisfaisantes mais non suffisantes au regard de l'empreinte carbone de l'activité et du bâtiment

à l'empreinte carbone négative du gaz de des chaudières s'ajoutent l'activité des camions au fuel, le gaz du groupe de combustion

des panneaux photovoltaïques de production d'énergie renouvelable sur la toiture du bâtiment, pour les ballons d'eau chaude, l'éclairage extérieur et des parkings doivent faire l'objet du permis de construire.

des bornes de recharges électriques sur le parking des VL sont nécessaires afin d'accompagner les évolutions des motorisations des VL.

Considérant que le bâtiment fermera le paysage au Sud de la plaine agricole des Weppes et

marquera une forte **rupture paysagère** .

Considérant **la hauteur**

Sachant qu' un entrepôt de catégorie A doit avoir une hauteur minimale de 9,30m, que la hauteur a été déterminée en raison d'un « palettage » sur 6 niveaux et donc économique, que **la hauteur réelle sera de 14,60 m** (avec acrotère d'au moins 1,1m), qu'à celle-ci pourrait s'ajouter une élévation éventuelle du niveau du sol naturel (+ou- 1 m) (éventuelle nappe affleurante), que 13 m représente une habitation de 3 étages, que ceci est **supérieur à la morphologie des bourgs environnants, à celle reprise dans la notice non technique et à celle indiquée lors de la concertation**, que ce **choix est exclusivement économique sans prise en compte de son impact sur le paysage**.

Considérant **l'aspect architectural**

C'est celui d'un entrepôt classique avec des teintes neutres n'appelant pas de remarques particulières.

Considérant **l'insertion paysagère** et que

Il n'y a pas eu d'étude d'impact sur cette problématique

Celle-ci répond aux exigences environnementales mais reste insuffisante quant à l'acceptabilité paysagère du bâtiment:

l'annexe paysagère indique que «quelques sapins participeront à la mise en scène d'un angle du bâtiment»,

coté RD141, des jeux de haies bocagères et des bosquets doivent permettre d'atténuer la présence des aires de stationnement.

La toiture du bâtiment ne sera pas végétalisée pour des raisons de sécurité. Les toitures des bureaux le seront.

Un **merlon côté RD141** est envisagé afin d'ajouter un nouvel écran. Ce projet sera à mettre en œuvre.

Une **végétalisation** de la façade ouest fermée, des murs des annexes, et des car-ports pour la zone de stationnement des VL contribueraient en l'acceptabilité des dimensions du bâtiment tout en participant à la protection contre la hausse des températures .

Considérant **l'aménagement et la gestion de hydraulique**

que le projet doit prendre en compte

Une nappe superficielle est susceptible d'être rencontrée à faible hauteur

Le territoire est sujet notamment à des inondations récurrentes, à une qualité des eaux dégradée dans de nombreux secteurs.

Le terrain se situe en dehors d'une zone de protection de captage d'eau potable.

L'étude géotechnique indique une perméabilité faible, aucune cavité souterraine recensée

La nappe de craie utilisée pour l'alimentation en eau potable est située en profondeur et protégée par une couche d'argile : la vulnérabilité des eaux souterraines est donc faible.

Une zone humide recensée de 7415m² est impactée par le projet

Le réseau hydrographique est marqué par le présence de canaux de drainage qui traversent le site et les terrains voisins.

Une nappe superficielle est susceptible d'être rencontrée à faible hauteur

La Libaude qui longe le terrain au nord est le récepteur les eaux pluviales du site

que les aménagements hydrauliques de gestion des eaux polluées par l'activité et par d'éventuels incendies, la gestion des eaux pluviales sont conformes à la loi et aux schémas aux préconisations d'aménagement des eaux.

Ils y répondent par la reprise des eaux pluviales de la toiture du bâtiment par les réaménagements

des fossés, le bassin d'orage, le traitement et la gestion séparées des eaux polluées.

Considérant que

l'état de l'entretien de **la Libaude** et ses dimension , la récurrence des inondations dans **la plaine de Marquillies**,

il n'est rien dit clairement de l'impact sur l'imperméabilisation des sols et sur la pollution des eaux des **400 places réservées au stationnement futur des PL**.

le calcul de gestion des eaux pluviales étant effectué sur la base de pluies trentenaires, **l'évolution climatique** produisant une plus grande violence des pluies ,

ceci induit la nécessité de rehausser les exigences des **aménagements hydrauliques de la plaine de Marquillies et de les effectuer en concomitance avec la construction du Bâtiment**. Ceci relève des compétences de la MEL.

Considérant que

les risques sécurité, incendie, explosions , sont pris en compte et n'appellent pas de commentaires sinon l'extrême respect des règles de sécurité et du règlement de gestion par les futurs locataires et usagers dont par exemple l'interdiction de fumer dans l'enceinte du site.

Considérant que les **nuisances sonores** seront circonscrites au site et que le merlon ouest protégera les habitations les plus proches du hameau d'Auwillers.

Considérant que

la **gestion des déchets** sera conforme aux règles de la MEL de gestion du tri, au respect des activités de l'entrepôt et des produits autorisés à être stockés

mais que la gestion des déchets personnels notamment des conducteurs des VL devra faire l'objet d'aménagements particuliers sur les zones de stationnement et des quais afin que rien ne puisse polluer les sols et les eaux, que ces aménagements doivent être prévus par PRD et non laissés à l'initiative du locataire

J'émet un **avis Favorable** au permis de construire

Le site étant conforme aux documents d'urbanisme,

les contraintes de celui-ci en matière environnementale ayant été prises en compte,

les aménagements étant conformes aux exigences de fonctionnement et de sécurité d'un entrepôt de logistique stockant des produits de consommation courante

Sous les **Réserves** suivantes
afin de rendre le projet durable et acceptable

D'un aménagement paysager renforcé et des végétalisations de la façade ouest, des bâtiments annexes et du parking VL, en raison des dimensions du bâtiment et de la réalité de sa hauteur.

De panneaux photovoltaïques sur la toiture du bâtiment afin de produire de l'énergie durable, compenser le bilan carbone de l'entrepôt logistique, en conformité avec les orientations climat et atmosphère et la charte pour le parcs d'activités du XXI siècle: Ceci ne pouvant rester à la discrétion du futur locataire.

De bornes de recharges électriques pour les VL.

Que la MEL fasse en concomitance des aménagements hydrauliques sur la plaine des Weppes et la Libaude en prenant en compte les évolutions climatiques et les impacts de l'imperméabilisation des réserves futures pour le stationnement PL.