

FP LOMME



Avenue de la Rotonde
59 160 LILLE

PROJET DE CREATION D'UN ENTREPOT DE
STOCKAGE ET PREPARATION DE COMMANDES
MULTI TEMPERATURES

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA
PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

ANNEXE 4

Compatibilité du projet avec l'affectation des sols



37 avenue Pierre 1^{er} de Serbie - 75 008 PARIS
Tél : 01-44-94-94-50 - Fax : 01-44-94-94-51
R.C.S 518 859 566
www.groupeidec.com

Affaire suivie par Emilie CHANTRE

Avril 2021

SOMMAIRE

<u>1.</u>	<u>ETAT ACTUEL DU TERRAIN</u>	<u>2</u>
<u>2.</u>	<u>PLAN LOCAL D'URBANISME - REGLEMENT</u>	<u>9</u>
<u>3.</u>	<u>SCOT DE LILLE METROPOLE.....</u>	<u>19</u>

1. ETAT ACTUEL DU TERRAIN

Situé à l'extrémité Sud de la plateforme multimodale internationale SNCF de Lomme, la parcelle était occupée par un réseau de voies ferrées et un ancien atelier de maintenance de matériel ferroviaire inoccupé en voie de délabrement avancé. Cet ancien atelier a d'ailleurs fait l'objet d'une démolition en octobre 2020.

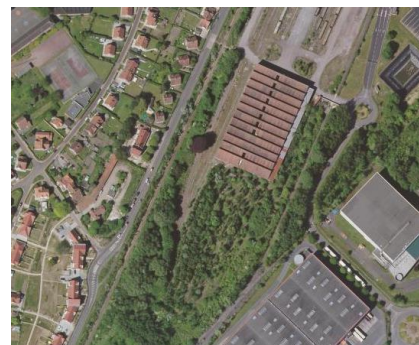
Le reste du terrain correspond à une entrée en friche récente de moins de 10 ans et le terrain porte les traces de son ancienne activité industrielle.



09/2005 : Le site est entretenu



09/2009 : Nous pouvons voir l'apparition de végétation sur site



07/2018 : poursuite de la colonisation de la friche

L'état des habitats naturels recensés sur le terrain par BIOTOPE lors des prospections 2018/2019 in situ est le suivant :





Bâtiment



Voie ferrée



Formation à Renouée du Japon

Habitats artificialisés - BIOTOPE



Friche mésoxérophile x Fourré arbustif

Habitat ouvert, semi-ouvert mésophile – BIOTOPE



Boisement de Bouleaux et de Saules



Boisement de Bouleaux



Roncier



Fourré arbustif x Friche mésoxérophile

Habitats forestiers - BIOTOPE

A l'heure actuelle, suite à l'obtention de la dérogation espèces protégées, les modifications suivantes ont été apportées :

- Démolition du bâtiment en Octobre 2020 (mesure E2)
- Balisage des habitats favorables au lézard des murailles mis en œuvre le 28/9/2020 (Mesure E1)
- La coupe des arbres à cavité a démarrée le 16/10/2020 (Mesure E2)
- Mise en place des habitats à chiroptères provisoires faite le 20/10/2020 (Mesure C4)
- Localisation des pieds de Gesse des Bois en Octobre 2020 et transplantation les 17 et 18/12/2020 (mesure AC01).

Il est notamment prévu dans le cadre de l'application des mesures ERC, un renaturation de certains espaces existants conservés.

Le terrain est relativement plat sur son ensemble, hormis la zone boisée au Sud-Ouest qui est environ 1m plus bas. Le terrain se situe à des altitudes comprises entre 27 et 31m NGF. Un merlon est présent au Sud Est.

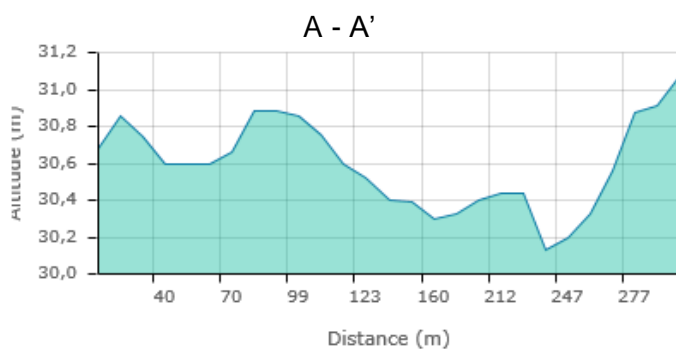


Vue Google Maps – 30/08/2017

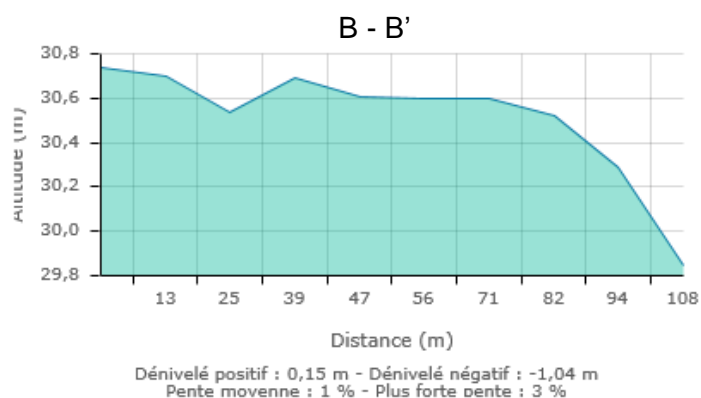
A terme, après aménagement, le niveau +0.00 du bâtiment (intérieur dallage) sera de 29.85m NGF, proche du niveau de l'ancien bâtiment démoli.



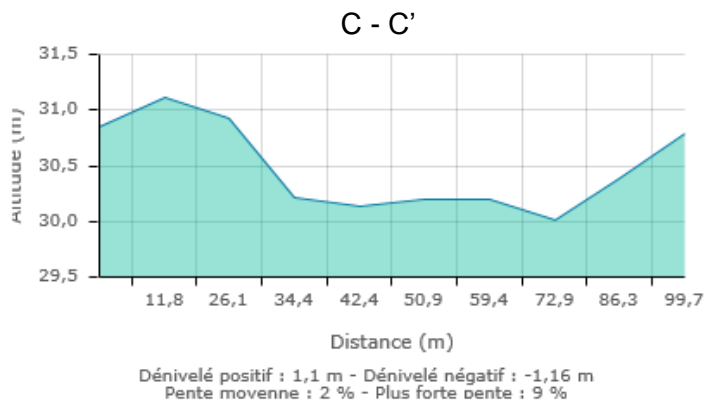
PROFIL ALTIMÉTRIQUE



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



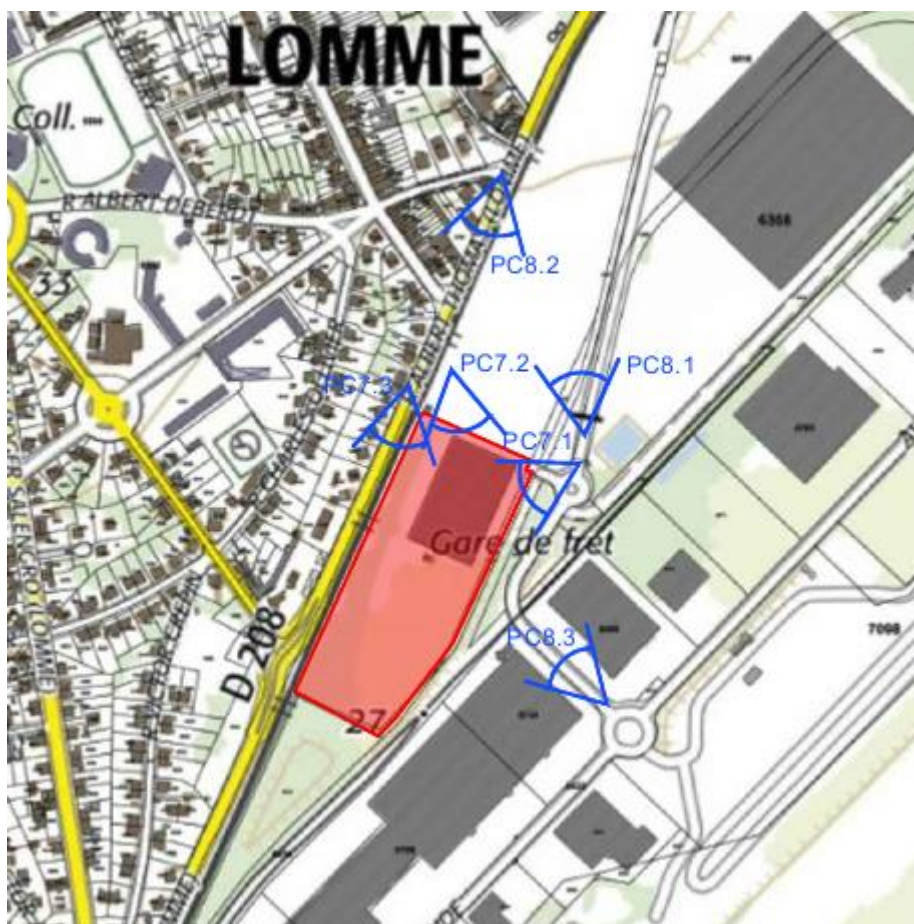
Profils altimétriques de l'aire d'étude immédiate - Géoportail

L'unité foncière est longée à l'Ouest, par une bande de terrain pourvue de voies ferrées longeant la rue Albert Thomas ponctuée d'un tissu pavillonnaire sur son côté opposé.

Le terrain est bordé à l'Est par l'avenue de la Rotonde qui dessert le terrain ainsi que l'ensemble de la zone qui est dédiée à l'activité logistique. Ainsi l'entrée principale du site se fait sur extrémité nord Est de la limite est du terrain, par le biais d'une courte voie de desserte et d'un rond-point sur lequel abouti l'avenue de la Rotonde.

Au Nord, les terrains sont agrémentés de voies ferrées utilisées pour des activités d'approvisionnement de matériaux de construction et d'entretien de voie ferrée propre à la SNCF, et d'espaces libres utilisés pour le stockage de ces matériaux. Au sud, le terrain est bordé d'espaces résiduels du fonctionnement ferroviaire pour l'essentiel reconquis par une végétation libre.

Voici quelques prises de vues du terrain dans son état actuel et son environnement (Février 2021)



Localisation des prises de vues du terrain et des alentours



PC7 vue 2



PC7 vue 3



PC7 vue 1



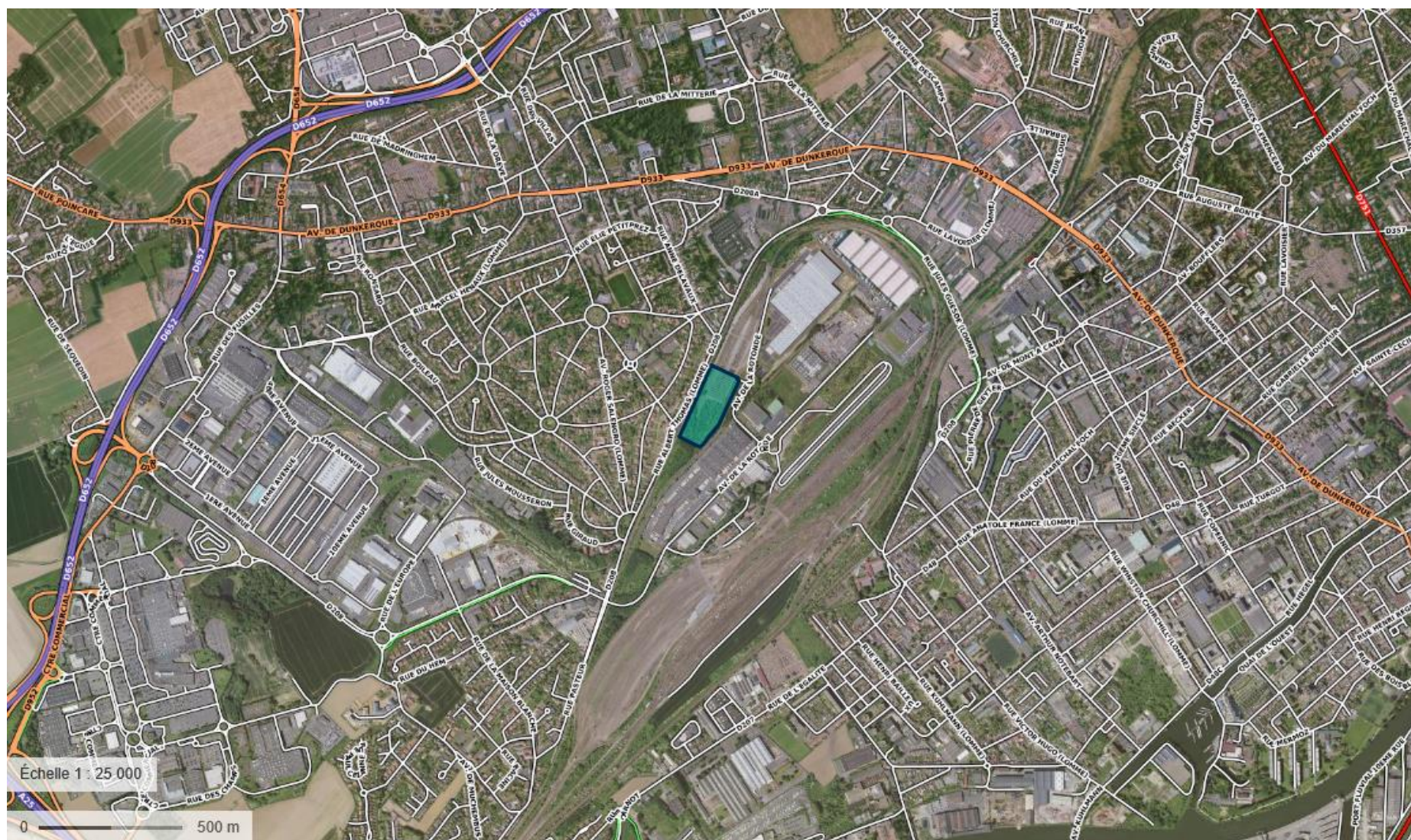
PC8 vue 3



PC8 vue 1



PC8 vue 2

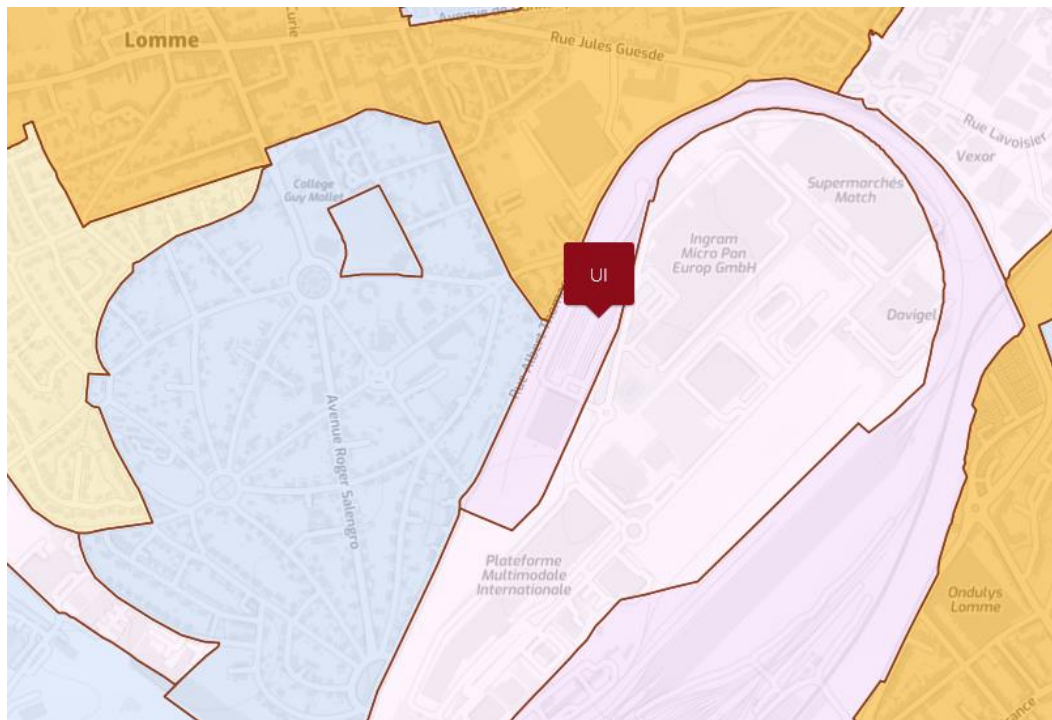


Localisation du site sur vue aérienne éloignée - Géoportail

2. PLAN LOCAL D'URBANISME - REGLEMENT

La commune de Lille (Lomme) sur laquelle s'implante le projet FP LOMME, est régie par d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal PLU2 en vigueur au 18/06/2020.

Le Plan Local d'Urbanisme classe le terrain du projet en zone UI. Il s'agit d'une zone qui est occupée en tout ou en partie par des activités et dont la vocation industrielle doit être non seulement maintenue mais privilégiée et renforcée.



Zonage PLU du secteur d'étude – MEL

L'implantation du projet est compatible avec la réglementation de la zone sur laquelle il souhaite s'implanter.

Les Installations Classées n'y sont pas interdites.

Un dossier de demande de permis de construire est déposé en parallèle du présent dossier Installation Classée (voir attestation de dépôt en PJ10).

Les propositions architecturales et paysagères du présent projet sont étudiées en application du PLU, ainsi que des réglementations relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, au Code du Travail et à l'accessibilité des personnes handicapées, et les mesures ERC en lien avec la dérogation espèces protégées.

Sont présentées ci-dessous les règles applicables à la zone issues du livre III du règlement et renvoi si nécessaire vers le livre I en terme de dispositions générales.

A. Section I – Affectation des sols et destinations des constructions

Article 1	<u>Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</u>
	Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation du sol non compatibles avec le caractère de la zone
Article 2	<u>Autorisation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités sous conditions</u>
	<p>Sont autorisés :</p> <p>Les constructions industrielles et leurs locaux annexes ainsi que leur extension.</p> <p>Les bureaux de l'établissement occupant à titre principal l'unité foncière.</p> <p>Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante, - soit une habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher. <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les extensions de ceux existants compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>Dans le périmètre des briqueteries existantes, l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la construction de centres de recyclage liés à cette activité</p>

Le projet correspond bien aux usages prévus dans la définition de la zone UI.

B. Section II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE	SOUS ARTICLE	REGLE
Emprise au sol maximum		Non réglementée
Hauteur maximum	<i>Hauteur absolue</i>	Cf. plan des hauteurs
	<i>Hauteur façade</i>	Non réglementée
	<i>Hauteur relative</i>	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<i>Implantation sur rue</i>	En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent respecter un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement (ou à la limite de la voie privée). Ce retrait ne pourra être inférieur à 15 mètres si la voie constitue également une limite de la zone UI.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière d'implantation, de telle manière à ce que la distance horizontale de tout point des constructions à édifier avec les limites séparatives soit au moins égale à la moitié de leur hauteur ($L \geq H/2$) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 15 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone UI avec une zone U Mixte à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus.
Espaces libres et plantations	<i>Espaces de pleine terre végétalisés</i>	les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,...) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arboré.
Stationnement		Cf. plan des stationnements

La hauteur absolue sur le secteur est limitée à 22m (par rapport au TN). Dans le cadre du projet FP LOMME, celle-ci sera strictement limitée à 14.45 m.

La hauteur relative sur le secteur (différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excèdera pas la distance comptée horizontalement (L) entre ces deux points (H=L)).

L'implantation par rapport aux voies présentera une distance minimale de 34m.

L'implantation par rapport aux limites séparatives sera de 18m au point le plus défavorable.

Concernant les stationnements, et au regard de la zone et du type de construction, le nombre de places n'est pas réglementé et doit être adapté au besoin de l'installation. 70 places de stationnement VL sont prévues sur le projet FP LOMME. Des places d'attente PL sont également prévues dans l'enceinte du site.

C. Section III – Equipements et réseaux

Le terrain du projet sera desservi par une voie publique, le rond-point de la rue de la rotonde.

La séparation des eaux usées et des eaux pluviales sera réalisée. Pas d'eaux usées industrielles prévues sur le projet. Le site sera raccordé au réseau d'assainissement collectif du secteur pour les eaux usées.

Concernant la gestion des eaux pluviales (et dans l'impossibilité de réaliser une infiltration des eaux du fait du plan de gestion de la pollution), le projet prévoit un raccordement des eaux pluviales au réseau public EP du secteur. Une limitation du débit de rejet à 2 l/s/ha sera mise en œuvre.

Les réseaux divers seront tous réalisés en souterrain.

D. Projet architectural et paysager

Les éléments ci-dessous sont issus de la notice architecturale et paysagère du permis de construire.

Le bâtiment sera implanté parallèlement aux limites de propriété Nord-Ouest, calé à une distance minimale de 18m de celle-ci. Sa façade arrière aveugle sera orientée à l'Ouest alors que la façade sur cour qui accueillera les camions et les bureaux se trouvera sur sa face opposée. Ainsi, cette implantation permet de préserver un corridor vert propice à la migration de la Faune de par son calme et son traitement paysagé du côté des habitations ; alors que l'activité se déploie côté zone industrielle.

Au Sud du bâtiment, une très large marge de friche méso-xérophile, sera nettoyée de ses espèces invasives, ouverte partiellement pour créer un environnement favorable aux pelouses rases et lézards des murailles.

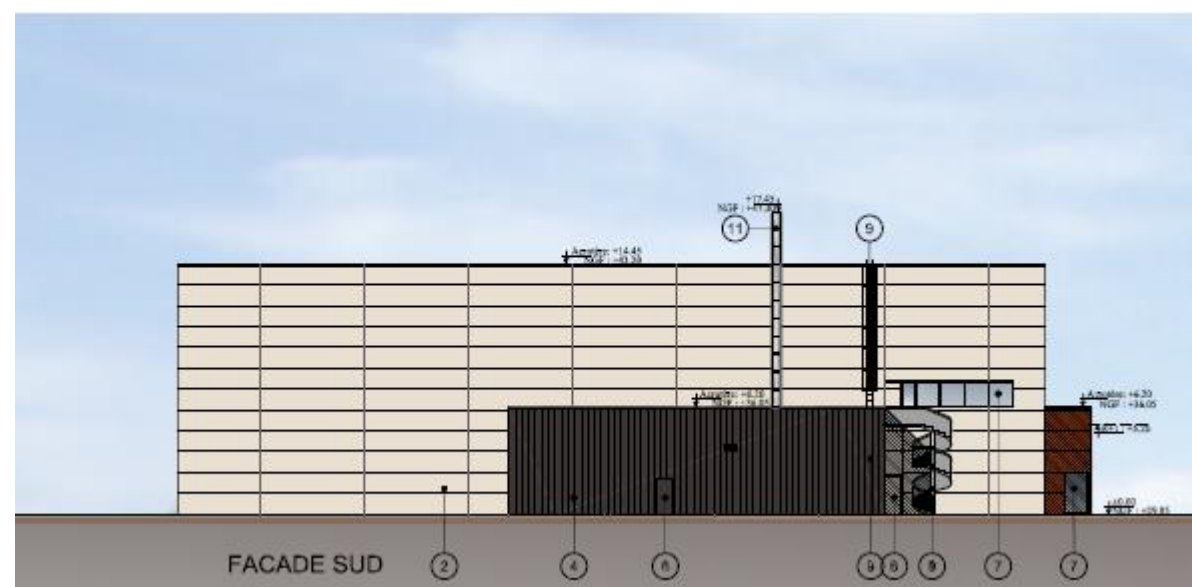
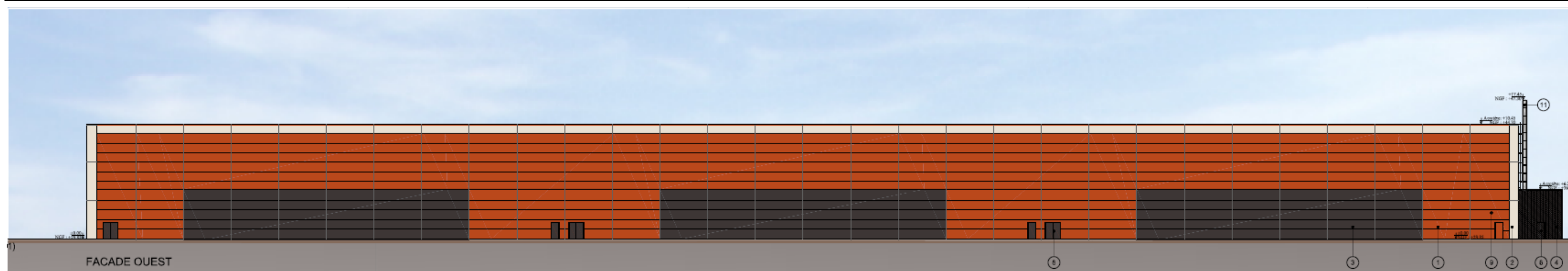
Au Nord du bâtiment, s'implantera le parking personnel situé face à l'entrée du site.

La volumétrie générale se présentera sous forme d'un parallélépipède rectangle de 180.8m par 50m par une hauteur de façade de 14.45m. A cette volumétrie simple viendront s'ancrer sur la façade Sud-Est (côté cour camion), trois petits volumes bas de 6.2m de haut, correspondant à l'entrée des bureaux dans chacune des cellules.

Sur la façade pignon Sud, viendra se greffer un petit volume de la même hauteur que le volume des halls d'entrée des bureaux ; occupé par les locaux techniques.

La façade pignon Nord restera lisse à l'instar de la façade arrière, seulement ponctuée par le retournement des percements vitrés du hall d'entrée à rez-de-chaussée et de ceux des bureaux en mezzanine.

Les tons choisis sont volontairement empruntés aux codes couleurs qui se dégagent de l'architecture du Nord, à savoir l'orangé rouge pour la brique, le blanc crème pour les modénatures, le brun gris pour le métal et le noir graphite pour les menuiseries. Tout en utilisant comme matériau de façade le bardage métallique plus adapté à la typologie du bâtiment ; le parti pris est de reprendre les teintes locales et de les utiliser pour la composition des façades en reprenant le vocabulaire de l'architecture du Nord.



Façades du projet – Permis de Construire – Mars 2021



Insertion du projet dans son environnement – Vue depuis la rue de la Rontaine en secteur Nord Est



Visualisation du projet architectural depuis l'entrée PL du site

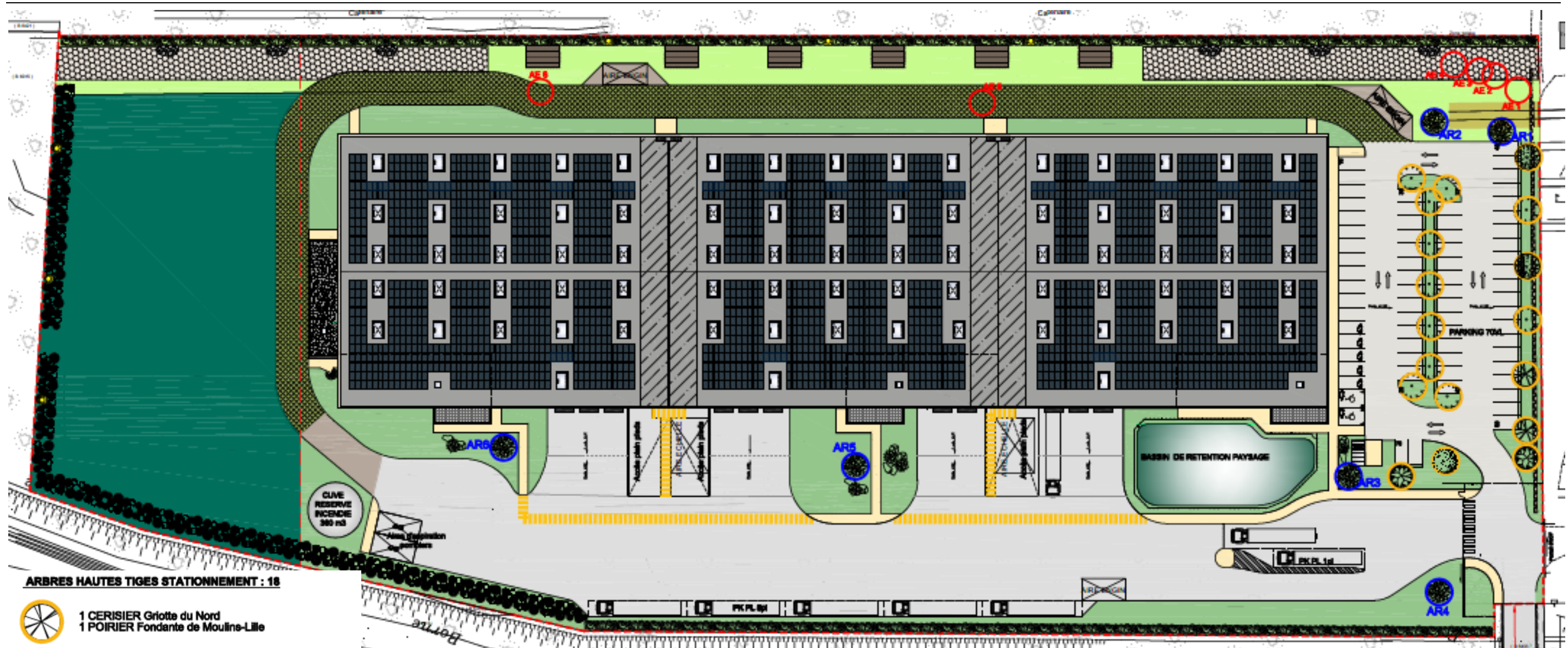
Le PLU n'impose pas de pourcentage d'espace vert mais un nombre de 4 arbres par place de stationnement et 1 arbre de haute tige pour 200 m² d'espace vert pleine terre. Les espaces libres de construction et de circulation seront paysagés et représenteront plus de 30% de la parcelle. Ils répondront à l'étude BIOTOPE qui a été faite sur le site et l'arrêté préfectoral portant dérogation au titre de l'article 411-2 du code de l'environnement délivré le 10 septembre 2020.

Sur Les 61 arbres hautes tiges exigés, 18 seront plantés pour le parking VL et 6 seront replantés en remplacement de 6 arbres existants supprimés. Le complément sera apporté par 37 arbres présents ou à implanter dans la zone mésoxérophile.

Le terrain sera clôturé sur son périmètre par un grillage en panneaux soudés de ton vert RAL 6005 sur une hauteur de 2m. Les clôtures ceinturant le terrain seront doublées d'une haie vive diversifiée comme le préconise les dispositions générales du PLU et sur les limites Sud et Est par un ensemble de Haies composés de trois rangs de végétaux comme préconisé dans l'arrêté de dérogation faune/flore. Seule la limite Nord ne sera pas pourvue de ce dispositif car elle sera doublée d'un muret de gabion offrant de nombreux interstices favorables au refuge des reptiles notamment durant la période hivernale. Cette disposition résulte de l'arrêté préfectoral portant dérogation au titre de l'article 411-2 du code de l'environnement délivré le 10 septembre 2020 afin de favoriser la migration des lézards entre les différentes parcelles.

De l'étude faune flore et l'arrêté préfectoral portant dérogation au titre de l'article 411-2 du code de l'environnement délivré le 10 septembre 2020 découle l'aménagement paysagé retenu.








- Aménager la partie arrière Ouest avec une alternance de paysagement minéral et de pelouse rase ponctuée d'empierrements de façon à recréer des zones propices à l'hébergement des lézards.
- Doubler la limite Nord entre le terrain voisin occupé par les zones ferrées de la SNCF et le parking du personnel, par un muret de gabion sur un linéaire de 81m pour favoriser l'habitat de la population de lézard des murailles et faciliter leur migration vers les parterres minéraux longeant la partie Ouest du terrain décrits précédemment.
- Préserver une très large bande d'une quarantaine de mètres au sud du terrain de façon à restaurer une friche méso-xérophile en débroussaillant la zone envahie par les espèces exotiques et en préservant les zones arbustives à conserver, recréant ainsi une zone favorable aux oiseaux et lézards. Cette opération se fera après l'intervention d'un ingénieur écologue qui supervisera les travaux.
- Valoriser la vue Nord occupée par le parking du personnel en séparant celui-ci en deux par une large banquette végétale de 2.5m permettant la plantation d'arbres hautes tiges et bosquets ; ménager le long du muret gabion ainsi que sur la zone face à l'entrée une large bande d'espaces verts ponctuée d'arbres à haute tiges. L'ensemble ainsi composé permettra de casser l'alignement visuel des voitures et d'offrir le nombre d'arbre préconisé pour le stationnement dans le PLU, à savoir un arbre pour 4 places soit 18 arbres. Dans cette zone de stationnement 2 arbres supplémentaires agrémentent le fond de la zone parking.
- Ponctuer les espaces verts devant chacune des 3 zones de bureaux par la plantation d'un arbre remarquable et la mise en place d'empierrements décoratifs de façon à constituer un cadre de vie agréable pour les utilisateurs du site.
- Ménager des espaces de continuité écologique le long de toutes les périphéries en mettant en place des gîtes pour chiroptères, des promontoires de thermorégulation et des hibernaculums pour favoriser le développement des lézards.
- Doubler les clôtures périphériques par la plantation de haies vives sauf pour la limite Nord qui accueille un muret de gabion préconisée par l'étude faune-flore.







**ARBRES HAUTES TIGES STATIONNEMENT : 18**

-  1 CERISIER Griotte du Nord
1 POIRIER Fondante de Mouline-Lille
-  2 CHARMES COMMUNS
Carpinus betulus
-  11 ERABLES CHAMPETRES
Acer campestre
-  1 CHENE SESSILE
Quercus petraea
-  2 HETRES COMMUNS
Fagus sylvatica

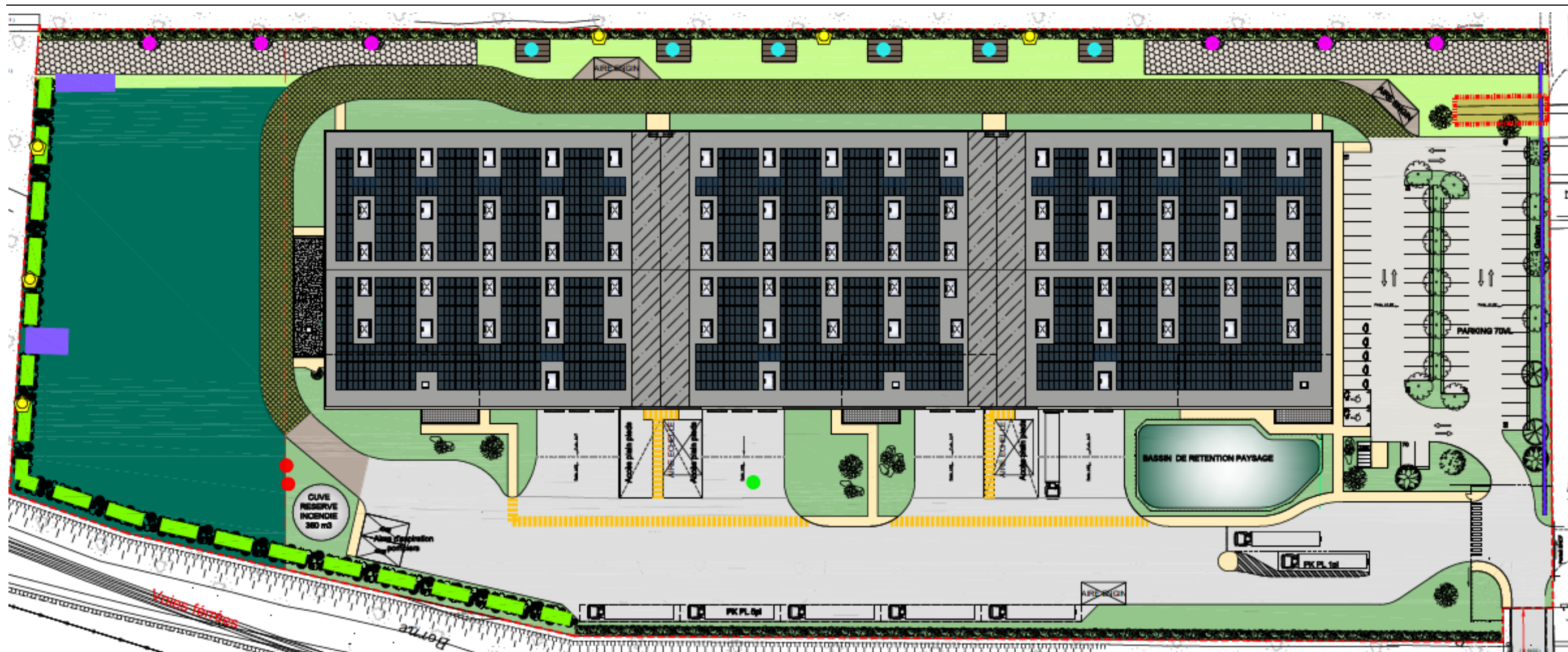
ARBRES HAUTES TIGES EXISTANTS REMPLACES : 6


-  6 ARBRES EXISTANTS
HAUTE-TIGE SUPPRIMES
-  6 ARBRES REMPLACANT
LES HAUTE-TIGES SUPPRIMES

-  DALLES BETON ENGAGONNEES
-  LINEAIRE DE BALLAST CONSERVE
-  PAYSAGEMENT MINERAL TYPE BALLAST
-  ZONE DE RESTAURATION DE FRICHE MESO-XEROPHILE
-  PELOUSE RASE
-  PELOUSE FLEURIE OU PRAIRIE NATURELLE
-  GABION : Largeur 60 cm, hauteur 80 cm
sur 81 mètres de lin'aire



-  FRISE ARBUSIVE SUR 3 RANGS
FAVORABLE A L'HABITAT DES OISEAUX:
Cornouiller sanguin, Aubépine à deux et un style,
Prunellier, Saule cendré, Sureau noir, Viome obier
-  HAIES VIVES DOUBLANT LES CLOTURES
-  EMPIERREMENT DECORATIF
-  6 HIBERNACULUMS
-  6 PROMONTOIRES THERMOREGULATION
-  6 GITES CHIROPTERE

Plan des Espaces Verts – Permis de Construire – Mars 2021




**Mesure d'évitement :**

-  Zone de balisage avec linéaire de ballast conservé 78 m²







Mesure compensatoire 1: optimisation des espaces verts

-  Zone de préservation pour retrouver une friche méso-xerophile: 3 533 m²
-  Zone d'espaces verts créée constituée de pelouse fleurie ou prairie naturel favorable à l'accueil des insectes et de la microfaune: 3 349 m²


Espèce patrimoniale protégée:

-  Zone de transplantation de la flore
-  Gesse des bois à transplanter
-  Linéaire couchée à transplanter


Mesure compensatoire 2: Création d'habitats pour les lézards

-  Hibernaculum : 6 pièces
-  Linéaire gabions : 81 mètres linéaire
-  Linéaire ballast : 864 m²
-  Promontoires thermorégulation : 6 pièces
-  Pelouse rase : 1 676 m²
-  Voirie pompier en dalle engazonnée : 1 582 m²

Mesure compensatoire 3: Création d'habitats pour les oiseaux

-  plantation d'une haie multistrates composée d'arbres et d'arbustes plantée d'essences variées disposées en quinconce et espacé de 50 cm sur 3 rangées
- Total 165 mètres linéaires

Mesure compensatoire 4: Création d'habitats pour les chiroptères

-  Gîtes Chiroptères : 6 pièces

Quantification et localisation des mesures de compensation – Permis de Construire – Mars 2021

Le projet présenté par FP LOMME, est donc compatible avec le PLU actuellement en vigueur sur le secteur.

3. SCoT DE LILLE METROPOLE

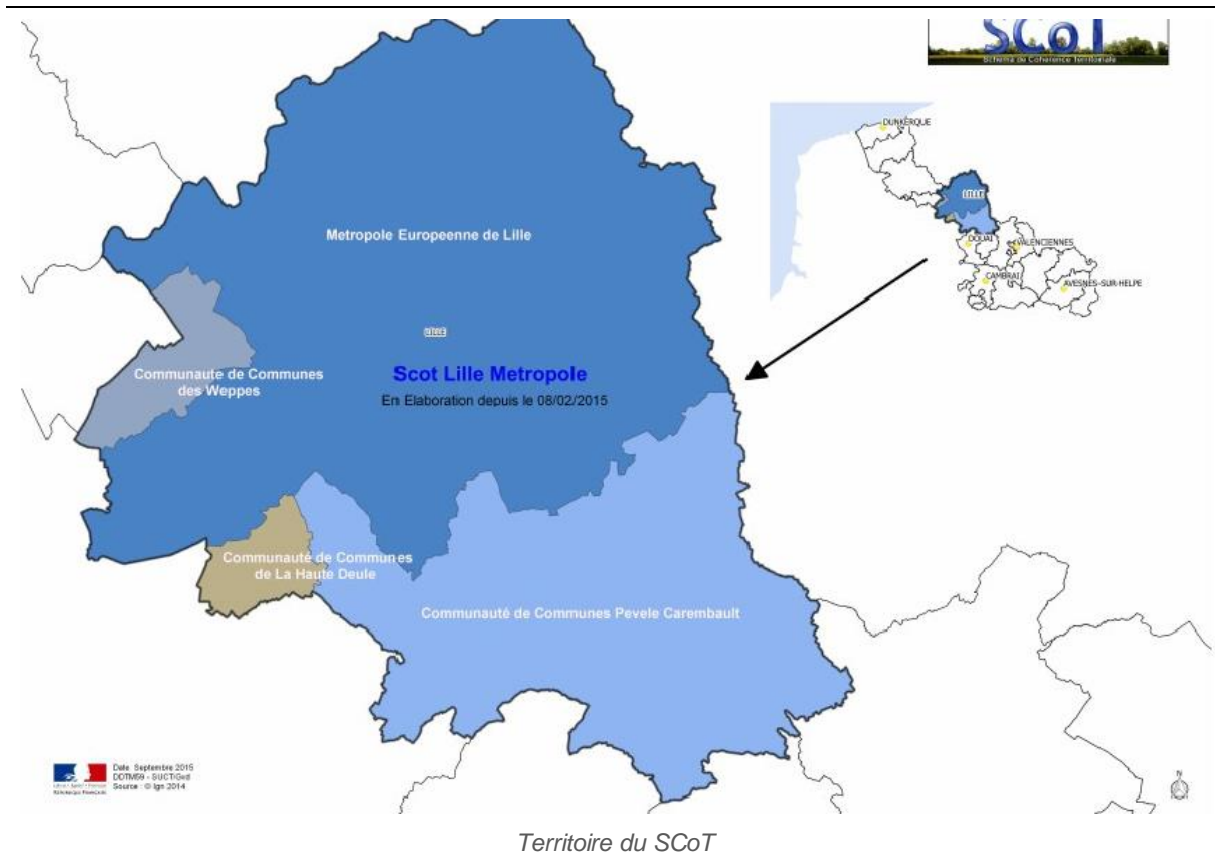
Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) sont des documents d'urbanisme et de planification créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU) pour remplacer les anciens Schémas directeurs. C'est un outil de planification qui coordonne les différentes politiques publiques composant la vie d'un territoire : habitats, déplacements, développement commercial, environnement, etc..., autour d'orientations communes. Cet outil de conception et de mise en œuvre permet aux communes d'un même territoire la mise en cohérence de tous leurs documents de planification.

La commune de Lille est concernée par le SCoT de Lille Métropole, approuvé le 10 Février 2017 (révision).

Il comprend la communauté urbaine de Lille métropole (compris l'ancienne communauté de communes des Weppes), et les communautés de communes de Pévèle – Carembault et Haute Deûle, regroupe 133 communes et concerne 1.25 Millions d'habitants.

Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans les différents domaines. Il est la traduction concrète du projet de territoire écrit dans le PADD, et constitue le règlement du SCOT. Le DOO est le seul document du SCOT qui est opposable aux autres documents réglementaires. Il s'organise autour d'axes thématiques, chacun déclinés en orientations :

- Garantir les grands équilibres du développement,
- Améliorer l'accessibilité du territoire et la fluidité des déplacements,
- Répondre aux besoins en habitat dans une dynamique de solidarités,
- Se mobiliser pour l'économie et l'emploi de demain,
- Organiser le développement commercial métropolitain,
- Viser l'exemplarité en matière environnementale,
- Offrir un cadre de vie métropolitain de qualité



Le projet d'entrepôt logistique porté par FP LOMME s'inscrit au sein de :

- « Réduire l'impact foncier du développement économique et commercial ».
 - Le projet s'inscrit au sein d'un tissu urbain existant
 - Le projet vise à régénérer du tissu économique sur lui-même (réemploi friche industrielle)
- « Maintenir et développer prioritairement l'activité en ville ».
 - Le projet s'inscrit au sein d'un espace économique déjà existant à requalifier
- « Agir pour la reconquête d'une ressource en eau irremplaçable ».
 - Le projet ne s'inscrit pas au sein des champs captants du Sud de Lille.
 - Les eaux pluviales collectées ne pouvant être infiltrées (qualité des sols) seront donc restituées progressivement au milieu par le biais du réseau de collecte des EP de la zone.
- « Maitriser l'exposition des habitants aux pollutions, risques et nuisances ».
 - Un plan de gestion des sols pollués a été établi et sera mis en œuvre dans le cadre de la reconquête de cette ancienne friche industrielle.
- « Vers une performance énergétique renforcée dans les projets d'aménagements ».
 - Le projet intègre un dispositif de production d'énergie photovoltaïque en toiture pour une autoconsommation.

Le projet présenté par FP LOMME, est donc compatible avec le SCOT actuellement en vigueur sur le secteur.