



**MÉTROPOLE**  
**EUROPÉENNE DE LILLE**

# **Elaboration du Plan Local d'Urbanisme sur les 95 communes de la MEL**

## ***Débat sur les orientations générales du PADD***

Synthèse des débats tenus lors de la commission spéciale Aménagement  
du 1<sup>er</sup> avril 2021

Le 18 décembre 2020, le conseil métropolitain a lancé la révision générale du PLU sur les 95 communes de la MEL visant notamment à pourvoir le territoire d'un document d'urbanisme unique. Une des étapes structurantes de la procédure est celle du débat sur les orientations générales du PADD (projet d'aménagement et de développement durables) proposé à l'ordre du jour du Conseil de la Métropole du 23 avril 2021.

Pour préparer le débat en séance du Conseil, des étapes intermédiaires d'échanges et d'information ont été proposées et notamment une séance spéciale de la Commission Aménagement ouverte à l'ensemble de l'exécutif métropolitain qui s'est tenue le 1er avril 2021.

Lors de cette séance, les débats ont été structurés autour de trois grands thèmes en lien avec les objectifs qui ont motivé la révision générale du PLU :

- Politiques d'habitat, de mobilité et d'urbanisme : quelles réponses coordonnées pour répondre aux besoins ?
- Comment l'aménagement du territoire peut-il « booster » la transformation économique du territoire ?
- Comment la métropole doit évoluer pour tenir compte des enseignements de la crise sanitaire et des autres enjeux de préservation et de cadre de vie ?

Chaque thème est décliné en une série de questionnements.

Le présent document reprend les éléments de contexte permettant d'éclairer les thèmes et questionnements et propose une synthèse des points de vue et contributions exprimés lors de la séance du 1<sup>er</sup> avril.

Ces éléments ont pour objet de nourrir l'échange en Conseil de la Métropole. Le débat sera ensuite porté dans les conseils municipaux des 95 communes de la MEL. Les thèmes de débat et les enjeux soulevés seront également repris dans le cadre de la concertation citoyenne liée à la révision du PLU.

L'ensemble des contributions et échanges permettra de conforter, compléter, actualiser les orientations du PADD qui définiront le développement de la métropole dans la décennie à venir et dont la rédaction finale sera proposée à l'occasion de l'arrêt du projet de PLU, prévu à l'automne 2022.

---

**POLITIQUES D'HABITAT, DE MOBILITE ET D'URBANISME :**  
**QUELLES RÉPONSES COORDONNÉES POUR RÉPONDRE AUX BESOINS ?**

---

## **Débat du PADD / POLITIQUES D'HABITAT, DE MOBILITE ET D'URBANISME : QUELLES RÉPONSES COORDONNÉES POUR RÉPONDRE AUX BESOINS ?**

### Éléments de contexte généraux:

*Pour la première fois depuis sa création, la MEL élabore dans un calendrier synchrone ses documents de planification et de programmation en matière d'habitat, de mobilité et d'urbanisme, tout en ayant un PCAET récemment approuvé.*

*La MEL n'a pas fait le choix d'élaborer un document « tout en un », ou PLU intégrateur valant Programme Local de l'Habitat (PLH) et Plan de Mobilités (PDM). Le PLUi n'en est pas moins le document « pivot », garant de la coordination des politiques publiques et de leurs déclinaisons territoriales.*

*Autrement dit, le PLH et le PDM définissent les grandes orientations programmatiques et les actions qui en découlent en matière d'habitat et de mobilité. **Les principes d'organisation dans l'espace de la réponse aux besoins et les orientations visant à la bonne cohérence territoriale des politiques d'habitat et de mobilité en lien avec le PCAET sont définis par le PLU.***

*Dès lors, il est proposé dans le débat sur les orientations du PADD du PLU non pas de débattre de la programmation logements ou mobilité mais de la façon d'organiser cette programmation et de la mettre en synergie sur le territoire, en interrogeant notamment le lien entre urbanisme et mobilité.*



**Quel aménagement privilégier dans les quartiers autour des arrêts/axes de transports en commun ?  
Quelles sont les conditions d'aménagement pour valoriser ce potentiel ?**

### **POURQUOI CETTE QUESTION ?**

Le développement de nouveaux axes prévus par le Schéma Directeur des Infrastructures de Transport et le renforcement des axes existants sont un des leviers majeurs de l'aménagement et du développement du territoire dans les décennies à venir. L'investissement public conséquent fait par la MEL doit avoir des retombées en la matière qui vont au-delà des objectifs de mobilité.

Il convient donc de se projeter et de préciser la façon dont s'organisera la ville autour des axes de transports en commun et leurs arrêts.

Quelles vocations privilégier ? quels services et aménités développer ? faut-il créer de nouveaux quartiers et de quels types ? faut-il fixer des objectifs de densification ? quel périmètre donner aux secteurs de valorisation (cercles tels que les DIVAT, logique longitudinale tels que les contrats d'axes,...?) quelles solutions de mobilité en relai de ces grands axes de transports l'organisation de la ville doit-elle intégrer ?

#### **Orientations du PADD concernées**

Cette question très transversale fait écho à plusieurs orientations du PADD de l'axe « *Une métropole facilitatrice pour bien vivre au quotidien* ».



Quel aménagement privilégier dans les quartiers autour des arrêts/axes de transports en commun ?  
Quelles sont les conditions d'aménagement à imposer pour utiliser ce potentiel ?

### LES POINTS DE VUE EXPRIMÉS

- Le PLU doit permettre de répondre aux enjeux de mobilité en **réinterrogeant la place de la voiture** dans les centres urbains.
- Le **rabattement vers les réseaux de transport** en commun et la **multimodalité** doivent être facilités, en particulier dans les territoires de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> couronne ou les villages.
- En complément des TC, les modes doux, notamment les **aménagements cyclables** doivent être développés sur l'ensemble du territoire et en particulier pour la desserte des **zones d'activité**.
- Les **problématiques de stationnement** générées par la limitation du nombre de places selon la localisation ou la typologie des logements n'est pas à négliger.
- Les **équipements et activités générateurs de flux** doivent être **encouragés** à mettre en place des **stratégies de mobilité plus vertueuses** limitant les émissions de gaz à effet de serre. Les changements de comportement de mobilité doivent être incités.

### ILS ONT DIT :

« Il y a un problème dans la distribution des transports. »

« Il faut aider les personnes à laisser la voiture chez eux et à venir en ville sans prendre leur voiture. »

« Quelle place pour la voiture dans la première couronne ? »

Vélo

Limiter les émissions de GES

Plan Vélo

Stationnement

SDIT

Multimodalité



**Quels services du quotidien doivent être garantis à proximité immédiate (1/4h à pied ou en transports en commun) des centres de vie (habitat, travail, etc) ? Comment le garantir ?**

### **POURQUOI CETTE QUESTION ?**

La notion de « Ville des proximités » est déjà présente dans les stratégies d'aménagement et de développement de la MEL. De nombreuses orientations du PLU2 y concourent. Mais rien ne précise vraiment à quelle échelle cette « Ville des proximités » doit s'apprécier ni ce qu'on doit y trouver.

A travers cette question, il s'agit de s'appuyer sur une référence de temps ou de distance pour définir ce que les métropolitains doivent pouvoir trouver à côté de chez eux pour répondre aux besoins du quotidien (équipements, commerces, espace de nature,...). Renforcer et préciser cette orientation semble d'autant plus important que la question du cadre de vie de proximité a été centrale pendant la crise sanitaire et a révélé de nouvelles inégalités entre les métropolitains.

#### **Orientations du PADD concernées**

« Répondre aux besoins de proximité »



Quels services du quotidien doivent être garantis à proximité immédiate (1/4h à pied ou de TC) des centres de vie (habitat, travail etc) ? Comment le garantir ?

### LES POINTS DE VUE EXPRIMÉS

- La **mixité fonctionnelle de proximité** doit être développée car elle **dynamise** les quartiers. Afin de garantir la pérennité des activités économiques, elle doit être alliée à une **densité minimale de logements**.
- Dans les quartiers politique de la ville, c'est grâce à la **mixité sociale** que les activités économiques pourront perdurer ou se développer .
- Dans les secteurs bien desservis, avoir accès aux transports en commun ne suffit pas. Il faut **développer d'autres services et aménités**.
- **Il faut refaire du commerce et du service** dans les secteurs les plus denses.
- Identifier les besoins de proximité des métropolitains est une question importante à verser à la **concertation citoyenne**.

### ILS ONT DIT

« Sur l'économie de proximité, on a envie de retrouver une nouvelle mixité, à conforter dans les villes ou à créer dans les quartiers qu'on veut construire. »

« On assiste à un retour au commerce de proximité. »

« Il faut que les commerces soient dans des secteurs assez denses pour que l'activité ne périclite pas. »

Commerces

Densité

Redynamiser

Economie de proximité

Mixité



**Quels objectifs en matière de réduction de l'artificialisation en renouvellement urbain et en extension ?  
Faut-il définir une stratégie de compensation entre la renaturation des zones les plus urbaines et la réponse aux besoins dans les extensions les mieux placées ?**

### **POURQUOI CETTE QUESTION ?**

Le projet de loi Climat et résilience nous invite à anticiper certains débats et notamment celui de l'artificialisation des sols. Le SCoT fixe d'ores et déjà un rythme maximum d'artificialisation (135ha/ an en moyenne, soit 2750 ha à horizon SCoT). Toutefois cette problématique est à distinguer de celle de l'extension urbaine, traduite par le « compte foncier » du SCoT et du PLU, et qui traite plutôt des enjeux liés à l'étalement urbain.

L'incitation à limiter le rythme d'artificialisation nette dépasse l'opposition entre extension urbaine et renouvellement urbain. Elle concourt à avoir une approche globale de l'artificialisation, en imaginant éventuellement des formes de compensation. Faut-il, par exemple, envisager que l'ouverture d'une zone en extension soit compensée par la renaturation d'un autre espace dans la ville dense où il offrirait une respiration ?

Ce principe de « compensation » doit être associé aux orientations de bonne localisation du développement, en lien avec les objectifs de mobilité et de proximité et en tenant compte des impacts agricoles et environnementaux. Il ne s'agit donc pas de figer tous les espaces non artificialisés mais de s'interroger sur l'opportunité d'un projet où l'artificialisation des sites les mieux situés pour répondre aux besoins de développement est compensée par la renaturation de terrains artificialisés (friches, délaissés, espaces végétalisés,...) pour répondre à d'autres types de besoins (parcs, espaces naturels, aménagement naturels des berges à canal, boisement,...).

#### **Orientations du PADD concernées**

*Chapitre « UN AMENAGEMENT DU TERRITOIRE PERFORMANT ET SOLIDAIRE »*



**Quels objectifs en matière de réduction de l'artificialisation en renouvellement urbain et en extension ?  
Faut-il définir une stratégie de compensation entre la renaturation des zones les plus urbaines et la réponse aux besoins dans les extensions les mieux placées ?**

### LES POINTS DE VUE EXPRIMÉS

- Le **renouvellement urbain doit être la priorité**. Il concerne la reconversion des **friches** mais également le recyclage des terrains **privés et du parc immobilier vieillissant**.
- Le **potentiel foncier des friches** doit être appréhendé avec vigilance car il n'est **pas mobilisable en totalité et ne peut satisfaire tous les besoins**. Il faut tenir compte des **projets en cours**, des surcoûts engendrés par la **pollution**,... Il est nécessaire de mieux connaître ce potentiel.
- **La reconversion des friches ne doit pas répondre qu'aux besoins de logements**. Elle peut répondre à de multiples ambitions : habitat, activités économiques, nature, énergie, climat, etc.
- Le débat entre extension et renouvellement urbain doit être arbitré au regard du **principe « éviter, réduire, compenser »**.
- **L'agriculture** doit être intégrée **comme une activité économique** à préserver.

### ILS ONT DIT

« Les friches ne sont pas forcément synonyme de foncier disponible. »

« Peut-être que des friches économiques qu'on n'arrive pas à commercialiser peuvent être re-fléchées pour autre chose (mixité, logement...) »

« Essayons d'éviter toute nouvelle extension. Si on ne peut pas l'éviter, essayons de réduire l'artificialisation et en bout de course, de la compenser, en renaturant ou en désartificialisant. »

Friches

Eviter,  
Réduire,  
Compenser

Recyclage foncier



**Quelle stratégie pour les ouvertures à l'urbanisation : critères d'ouverture, priorisation des besoins et compensation?**

**POURQUOI CETTE QUESTION ?**

Dans le PLU2, les enveloppes maximales d'extension urbaine sont encadrées par le compte foncier du SCoT. Le PADD fixe par ailleurs de nombreuses orientations en matière de localisation préférentielle des zones d'extension, qui se traduisent dans le choix des zones AU reprises au plan de zonage.

En revanche, il n'y a pas d'orientation programmatique pour ces secteurs en zone AU, ni en matière économique, ni en matière d'habitat qui permettrait de justifier les besoins, pas de priorisation ou d'échéancier notamment au regard du potentiel en renouvellement urbain,...

Au regard des exigences réglementaires sur l'ouverture à l'urbanisation et des objectifs de limitation de l'artificialisation qui ne cessent de se renforcer, l'opportunité de développer un projet en extension est de plus en plus difficile à justifier.

Pour anticiper et sans doute mieux sécuriser les projets, la question se pose de fixer dans le PLU des critères de priorisation permettant d'échelonner la mobilisation des zones d'extension urbaine tout en se projetant sur une réponse aux besoins pour les 10 années à venir.

**Orientations du PADD concernées**

Cette problématique n'est pas traitée en tant que telle dans le PADD du PLU actuel.



Quelle stratégie pour les ouvertures à l'urbanisation : critères d'ouverture, priorisation des besoins et compensation?

**LES POINTS DE VUE EXPRIMÉS**

- Les **besoins en extension** devront être strictement **justifiés et limités autant que possible**. Ils pourront éventuellement être **compensés** par la renaturation des zones denses .
- Une **souplesse** doit être envisagée **en matière d'extension urbaine** lorsque qu'il s'agit de **répondre** aux obligations en matière de **mixité sociale**.
- La priorité donnée au **renouvellement urbain** est importante. Cette priorisation ne permet pas toujours pour les **communes dont le potentiel est très réduit, voir inexistant de garantir un dynamisme de population suffisant**.
- Les **communes qui le souhaitent** doivent pouvoir **stopper leur développement en extension comme en renouvellement urbain** pour préserver leur identité.

**ILS ONT DIT**

« Comment répondre aux obligations SRU sans pouvoir aller sur l'extension urbaine ? »

« Toutes les demandes d'artificialisation devront être justifiées. »

« Qu'est-ce qu'il va advenir dans les petites communes des possibilités de développement urbain ? »

« On veut garder notre identité. »

Autonomie

Dynamisme

Souplesse

Obligations de mixité sociale

Environnement contraint



**Fixe-t-on des objectifs de densité dans les secteurs les mieux desservis en transport collectif et en services et équipements du quotidien? Quelles sont les conditions d'une densité acceptable et heureuse sur notre territoire ?**

### **POURQUOI CETTE QUESTION ?**

Les besoins du territoire croissent alors que l'enveloppe urbanisable est une ressource limitée. Ce constat implique que la satisfaction des besoins passe nécessairement par une forme de densification. La question des « conditions » de la densité mérite donc d'être posée. Le scénario du « laisser faire » qui consiste à assouplir au maximum les règles de constructibilité sans condition d'insertion, de programmation et de qualité va à l'encontre des attentes des citoyens et des équilibres du territoire. Ce scénario peut même conduire à une situation de rejet et de blocage, freinant significativement les capacités à répondre aux besoins.

A travers la révision du PLU, la question d'un autre scénario se pose : celui d'un processus de densification « choisie ». Il peut s'agir par exemple de définir des objectifs de densité (voire des seuils de densité) différenciés en tenant compte des types de situation urbaine (centralités, périphérie, bien ou pas desservie en TC, ...) et des ambiances urbaines (centre historique ancien, quartier d'habitat industriel, secteur pavillonnaire périphérique, grand ensemble, ...).

Cela implique de ne pas restreindre la densification à une question de bâti mais de la lier également à l'intensification et la diversité des usages. La densité de population favorise alors le principe de la ville des proximités (du 1/4h à pied ou en TC pour accéder à ces besoins), qui permet au plus grand nombre de bénéficier des services, commerces, équipements et de l'accès au transport collectif.

Le PLU peut définir des orientations et des règles pour conditionner la densification à la mise en œuvre d'une certaine mixité des fonctions, à la qualité d'opération et de construction, au respect d'un patrimoine protégé, à la création de nouveaux espaces de nature, de végétalisation,...

#### **Orientations du PADD concernées**

« Intensifier l'utilisation du foncier en renouvellement urbain en fonction de la morphologie existante et de façon contextualisée »,

« Viser une intensification des projets en extension adaptée au contexte »



Fixe-t-on des objectifs de densité dans les secteurs les mieux desservis en transport collectif et en services et équipements du quotidien? Quelles sont les conditions d'une densité acceptable et heureuse sur notre territoire ?

### LES POINTS DE VUE EXPRIMÉS

- Les **Maires** doivent être **libres de définir et de traduire les objectifs de densité suivant les secteurs de la commune.**
- Il faut tenir compte du niveau de l'offre de transport en commun pour la densification.
- La densité doit être abordée en termes de **densité heureuse** : il faut notamment y intégrer la question de la **répartition des espaces verts** à l'échelle du territoire. **D'autres besoins de proximité** doivent également être pris en compte.
- Il faut **développer des formes urbaines** qui allient **densité, qualité de vie, mixité fonctionnelle et sociale.**
- La **densité et les formes urbaines** doivent être **adaptées** en fonction de la **localisation** et de l'**identité communale.**

### ILS ONT DIT

*« Le travail fait sur le PLU précédent a défini différents types de formes urbaines, des identités, des réalités sociales. Il faut le conserver. »*

*« Il faut prendre en compte l'identité des communes. »*

*« On a des efforts à faire pour montrer que la ville dense peut être agréable. »*

Identité

Espaces verts

Bien-vivre

Liberté

Intégration urbaine

## POUR COMPLÉTER LE DÉBAT

### LES POINTS DE VUE EXPRIMÉS

- La **stratégie de développement** qui repose sur l'**attractivité** doit être **réinterrogée** afin de mieux concilier les besoins de développement et les objectifs de préservation, de qualité de cadre de vie, de transition énergétique,...
- Le **PADD** doit être conforté dans les grands principes mais il faut pouvoir l'**actualiser** au regard de l'**évolution des visions de développement de certaines communes ou de l'émergence de secteurs projets** (ex : Bords de Deûle, Gardiennes de l'eau, ...).
- Le territoire souffre encore d'inégalités sociales. Les **outils de mixité sociale** doivent être développés sur l'**ensemble des communes** par souci d'équité territoriale.
- Les **obligations en matière de mixité sociale** doivent être **adaptées** lorsque les opérations n'atteignent pas le **seuil minimal** d'application de 17 logements.
- La problématique de la **démographie médicale** doit également être intégrée dans les réflexions.

### ILS ONT DIT

« Si on maintient une démarche d'attractivité, on ne parviendra pas à répondre à tous nos objectifs. »

« Le projet de territoire a changé sur ma commune. Vous partez sur le document d'il y a deux ans, il y a eu des changements depuis, il faudra en tenir compte. »

« Pour réduire les inégalités spatiales, il faudrait que certaines communes instituent des dispositifs tels que des servitudes de mixité sociale, ou de tailles de logements. »

Mixité sociale

Actualisation

Démographie  
médicale

Attractivité  
≠ densité heureuse ?

Equité

---

COMMENT L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE PEUT-IL « BOOSTER » LA TRANSFORMATION  
ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE ?

---

## Débat du PADD / COMMENT L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE PEUT-IL « BOOSTER » LA TRANSFORMATION ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE ?

### Éléments de contexte généraux:

*En matière économique, les évolutions sont particulièrement rapides et le contexte continuellement mouvant. Bien avant la crise économique et sanitaire, l'enjeu d'adaptation des modèles de développement économique en réponse aux transformations environnementales et sociétales à l'œuvre était déjà réel.*

*Pour se doter d'un cap stratégique et accompagner ces transformations, la MEL s'est récemment doté d'un Projet stratégique de transformation économique du territoire (PSTET) qui traite à la fois de l'urgence de l'aide économique, de la relance post-crise et de la transformation du territoire sur le long terme. Le PLU a vocation à accompagner les mesures de moyen terme (relance économique) et de long terme (transformation du territoire et des entreprises) du PSTET.*

*Au cœur du défi 5 du PSTET, l'économie de proximité est à la fois parmi celles les plus fortement touchées par la crise et à la fois le moteur structurel de la transformation économique du territoire.*

*Par ailleurs, la crise que nous traversons accélère ou exacerbe certaines tendances qui étaient déjà plus ou moins à l'œuvre et sur lesquelles il faut à tout le moins s'interroger (ex : nouvelle organisation du travail et développement du télétravail, devenir de certains types de filières, d'activités ou encore d'équipements, nouveaux modes de consommation,...).*

**Comment accompagner l'économie circulaire ?**



**POURQUOI CETTE QUESTION ?**

Le PLU2 actuel pose le principe d'une offre économique diversifiée au sens assez large du terme. Toutefois, il ne traite pas des spécificités de l'économie circulaire.

Fortement lié à l'écologie industrielle (organisation des échanges, substitution des ressources, mutualisation des moyens et services, optimisation des pratiques de déplacements), cet enjeu rejoint les questions relatives aux activités productives et logistiques, à leurs évolutions et à la place qu'il faut leur donner sur le territoire .

Par ailleurs, certains pans de l'économie circulaire comme la filière recyclage pâtiennent souvent d'une image répulsive et peuvent soulever de véritables contradictions en termes d'enjeux environnementaux. Est-il nécessaire/ souhaitable d'accompagner leur développement par exemple par une programmation/ planification de sites dédiés dans le PLU ?

**Orientations du PADD concernées**

*« ACCOMPAGNER LES ENTREPRISES PAR LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE ECONOMIQUE DIVERSIFIEE » mais sujet de l'économie de proximité et de l'économie circulaire non traités*



## Comment accompagner l'économie circulaire ?

### LES POINTS DE VUE EXPRIMÉS

- Le **développement** de l'économie circulaire doit être encouragé afin d'accompagner les **nouveaux modes de production et de consommation**.
- Il faut **identifier des sites dans le tissu urbain** qui pourraient être **dédiés** à son développement.
- Il peut y avoir un lien assez fort entre le développement de l'économie circulaire et les problématiques économiques des **Quartiers en Politique de la Ville**.
- La création d'un **pôle de développement économique**, voire d'un **pôle d'excellence dédié à l'économie circulaire est en projet**.
- L'économie circulaire peut être considérée comme une **activité industrielle** : elle représente une **source importante d'emplois**. Mais elle génère aussi des **flux de marchandises et de personnes** sur le territoire qu'il faut pouvoir prendre en compte et gérer.

### ILS ONT DIT

« Il y a un enjeu de filière. »

« Il faut rentrer dans une métropole plus productive, c'est l'enjeu de demain. »

« A Tourcoing, il y a dans le programme ANRU, le site Lepoutre qui est dédié à cette économie circulaire. Il y a une réelle dynamique. »

« L'économie circulaire est dans notre ADN : exemple : la braderie de Lille... »

Emplois

Métropole  
productive

Enjeu de demain

Flux

Filière

Quelle place donne-t-on aux activités industrielles, en particulier aux activités industrielles en ville?



### POURQUOI CETTE QUESTION ?

Les activités productives nécessitent des réponses spécifiques en matière de PLU, compte tenu de la spécificité de leurs besoins (fonciers peu chers, bien desservis en infrastructures,...) et de leur faible acceptabilité.

La question renvoie à la fois au volume et à la localisation des fonciers réservés pour ce type d'activités. La diminution de plus de 500 ha de ce type de foncier dans le PLU 1 marque une tendance qui s'accélère.

Par ailleurs, le changement de modèle économique à l'œuvre sur le territoire de l'AAC, au regard de l'impératif de protection de notre ressource en eau potable, pourrait encore modifier l'équilibre du marché métropolitain dans ces domaines d'activité dont le territoire « sud » était un lieu d'accueil important.

Pourtant, dans le contexte actuel, la promotion d'une économie productive locale avec un fort ancrage territorial est perçue comme un gage de création d'emplois et de durabilité.

Réserver du foncier économique, notamment pour de l'activité artisanale et industrielle est une orientation du PADD du PLU actuel à confirmer. De même que dans un contexte de raréfaction du foncier urbanisable, la question peut être posée de la sanctuarisation des sites économiques en ville.

#### Orientations du PADD concernées

- « ACCOMPAGNER LES ENTREPRISES PAR LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE ECONOMIQUE DIVERSIFIEE »
- « Appuyer les initiatives en faveur de la « métropole productive », véritable lieu de vie, d'échanges, de consommation et de production »



Quelle place donne-t-on aux activités industrielles, en particulier aux activités industrielles en ville?

## LES POINTS DE VUE EXPRIMÉS

- L'implantation d'activités industrielles sur le territoire doit être accompagnée d'une **réflexion** sur les **impacts** en matière d'**accessibilité**, de **flux** et les impacts **environnementaux**.
- L'application de **zonage économique** pour certains **sites au sein du tissu urbain mixte** pourrait être envisagée afin de **favoriser** le maintien de l'**activité économique** ou de la **mixité fonctionnelle** lorsqu'elle s'est développée .
- Maintenir des **activités économiques en ville** permet de **pourvoir aux besoins d'emplois** au plus près des populations.
- Dans les **nouveaux projets**, une part de **mixité entre habitat et activités** est à déterminer.
- Dans les **champs captants**, il faut définir une **politique d'implantation** au regard de la **nature des activités** et des impacts pour la nappe phréatique.

## ILS ONT DIT

« L'économie industrielle n'est pas forcément l'industrie lourde qu'on a connue jusqu'ici. »

« Il est nécessaire d'avoir des espaces disponibles pour le développement économique que nous souhaitons. »

Mixité  
fonctionnelle

Activité  
industrielle ≠  
industrie  
lourde

Conditions  
d'implantation

Emploi &  
proximité

Impacts



## Quelles priorités, quelle régulation pour le marché tertiaire ?

### POURQUOI CETTE QUESTION ?

Liée à la fois aux phénomènes de métropolisation et de désindustrialisation, la tertiarisation de l'économie métropolitaine a fait jusqu'alors l'objet d'actions d'impulsion et de concentration.

Le contexte de crise sanitaire et économique et les évolutions latentes de l'organisation du travail viennent réinterroger le modèle de bureaux, tout comme la concentration de fonctions et la densité de nos métropoles.

Développer un tertiaire plus vertueux dans les grands pôles existants, permettre le développement d'un tertiaire de proximité pour de plus petites entreprises et à des prix plus bas, favoriser l'émergence des centres de co working, notamment dans l'immobilier vacant (bureaux de seconde main ou autre type d'immobilier vacant), réguler le marché sur certains secteurs en « sur offre »,... sont autant d'orientations que le PLU pourrait intégrer pour anticiper les évolutions de ce marché à la fois dynamique et en pleine évolution.

### Orientations du PADD concernées

*Cette problématique n'est pas traitée dans le PLU actuel.*



## Quelles priorités, quelle régulation pour le marché tertiaire ?

### LES POINTS DE VUE EXPRIMÉS

- L'évolution des modes de travail questionne l'avenir des bâtiments tertiaires monofonctionnels.
- Les anciens ensembles tertiaires obsolètes présentent un **potentiel de reconversion** vers de **nouveaux usages** tels que le **logement** ou le **tourisme qu'il faudrait pouvoir favoriser**.
- Les nouveaux ensembles tertiaires doivent être conçus de manière à être **beaucoup plus évolutifs et plurifonctionnels**. Il faut accompagner ce changement nécessaire.
- Tant que les perspectives sur l'évolution du travail sont incertaines le développement du tertiaire doit être **stoppé ou tout au moins freiné et transformé**.

### ILS ONT DIT

« Lille reste bien placée sur le marché tertiaire, il y a toujours une demande importante de localisation de sièges ou locaux universitaires. »

« Il est vraisemblable que le développement tertiaire ralentisse. »

« Les promoteurs proposent dans les vieux immeubles de bureaux des résidences services ou des logements étudiants. »

Evolution des  
besoins

Nouveaux usages  
Plurifonctionnel

Reconversion  
Evolutivité



### Quel devenir pour les pôles commerciaux monofonctionnels d'agglomération ?

#### POURQUOI CETTE QUESTION ?

Les pôles commerciaux monofonctionnels sont les 11 grands centres commerciaux de type « périphériques » qui maillent le territoire métropolitain. Le PADD actuel, en accord avec le SCoT, incite à une modernisation de ces centres commerciaux monofonctionnels, notamment sur le plan environnemental (réhabilitation, développement des mobilités douces,...). Il interdit leur extension foncière et y limite le développement des surfaces de vente. Le projet de loi climat et résilience fixe un principe général d'interdiction de création de nouvelles surfaces commerciales qui entraîneraient une artificialisation des sols, avec des dérogations exceptionnelles jusqu'à 10 000 m<sup>2</sup> - principe qui était déjà posé dans le SCoT et le PLU puisque toute nouvelle création de pôle commercial y est interdite.

Ces pôles commerciaux présentent souvent un usage très « extensif » et peu optimisé de l'espace (beaucoup de surfaces de parkings et de voirie, de délaissés,...). Dans un contexte de raréfaction du foncier urbanisable, la question peut se poser d'intensifier les usages, voire de diversifier les fonctions sur ces pôles commerciaux. Cependant, les caractéristiques « périphériques » inadaptées à certains usages ainsi que l'impact environnemental, économique et urbain de ces mutations nécessitent d'en avoir une vision métropolitaine globale.

Cette problématique de mutation doit s'apprécier au regard des potentialités de chaque pôle compte tenu de son contexte urbain et au regard des avantages/ inconvénients de ces transformations pour répondre aux besoins de la Métropole (économiques non commerciaux, services, activités de loisirs et récréatives, voire logements? ).

#### Orientations du PADD concernées

« RESTRUCTURER LES POLES COMMERCIAUX MONOFONCTIONNELS D'AGGLOMERATION »

## Comment accompagner les évolutions de la logistique et notamment de la logistique urbaine ?



### POURQUOI CETTE QUESTION ?

La métropole a de nombreux atouts pour la logistique au regard de son accessibilité, de son positionnement géographique, de son bassin d'emploi et de son bassin de consommateurs. Cependant, la raréfaction de grands fonciers, la congestion routière et les protections environnementales viennent contraindre l'implantation des activités logistiques sur notre territoire.

La fonction logistique est variée et complexe, allant de la très grande logistique périurbaine (entrepôts supérieurs à 12 000 m<sup>2</sup>) à la logistique urbaine (sites de distribution, relais colis ...). Elle peut être réalisée en fret fluvial ou ferroviaire et par la route.

Si elle est parfois perçue comme une source de nuisances, elle reste un support indispensable de l'activité économique, pour le fonctionnement direct des entreprises (y compris celles de production et d'économie circulaire) comme pour l'acheminement des produits manufacturés jusqu'au consommateur.

Au vu de la nécessaire transformation de notre économie vers une économie résiliente et vertueuse, la logistique a un rôle essentiel à jouer, notamment dans la réalisation des objectifs ambitieux du PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) ainsi que dans la compétitivité de nos entreprises.

Dès lors, les orientations du PLU doivent accompagner et inciter cette transformation. L'un des questionnements à résoudre est celui de la répartition de l'offre foncière dédiée, au regard notamment de la protection de la ressource en eau qui nécessite de réorienter et d'accompagner le marché.

### Orientations du PADD concernées

« ACCOMPAGNER LES ENTREPRISES PAR LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE ECONOMIQUE DIVERSIFIEE » « APPUYER LES INITIATIVES EN FAVEUR DE LA «MÉTROPOLE PRODUCTIVE», VÉRITABLE LIEU DE VIE, D'ÉCHANGES, DE CONSOMMATION ET DE PRODUCTION »



## Comment accompagner les évolutions de la logistique et notamment de la logistique urbaine ? Quel devenir pour les pôles commerciaux monofonctionnels d'agglomération ?

### LES POINTS DE VUE EXPRIMÉS

- Il faut **diversifier les pôles commerciaux** monofonctionnels en autorisant d'**autres types d'occupation**, comme d'autres activités économiques, de la logistique urbaine,...
- Des **logements** pourraient être implantés à proximité de ces grands ensembles commerciaux.
- Le développement du **e-commerce** et de la **logistique urbaine** doit être intégré dans ces réflexions.
- Les **parkings** de ces zones commerciales pourraient avoir des **usages multiples** en fonction des occupations autorisées et des mouvements pendulaires.
- Il faut réfléchir à la **stratégie** de développement de l'**offre commerciale** et notamment du développement de nombreux petits supermarchés qui mettent en péril les grands centres commerciaux.
- Les besoins **de commerces de proximité sont croissants**. Il faut renforcer le développement et le soutien à ce type de commerce.

### ILS ONT DIT

« On ne peut pas nier le boom du e-commerce qu'il faut accompagner. »

« Il faut permettre un peu plus de mixité dans ces grands ensembles fonciers. »

E-commerce

« On assiste à un retour au commerce de proximité. »

En péril

Diversification

Opportunité foncière

Logistique

## POUR COMPLÉTER LE DÉBAT

### LES POINTS DE VUE EXPRIMÉS

- Le sujet de l'**urbanisme transitoire** doit être développé, notamment sur les sites comme les centres commerciaux.
- Il faut **intégrer l'artisanat** dans la stratégie de développement économique et de l'urbanisme et **prévoir des locaux adaptés** dans les centres urbains.
- La stratégie de **regroupement de sites de l'université de Lille** doit être intégrée aux réflexions et dégagera ou nécessitera peut-être des **opportunités foncières**.
- Le commerce de proximité est à développer en tenant compte de la **densité potentiel de clients** mais aussi de situations particulières comme les **quartiers politique de la ville**.
- Il faut conforter et poursuivre le développement des **pôles d'excellence**.

### ILS ONT DIT

« Comment accompagner les quartiers politiques de la ville avec l'arrivée des commerces et du tertiaire ? »

« La place des artisans est importante pour l'attractivité de la métropole et leur rôle dans l'apprentissage. »

Université de Lille

Pôles d'excellence

Urbanisme  
transitoire

Artisanat

---

COMMENT LA MÉTROPOLE DOIT-ELLE ÉVOLUER POUR TENIR COMPTE  
DES ENSEIGNEMENTS DE LA CRISE SANITAIRE ET DES AUTRES ENJEUX  
DE PRÉSERVATION ET DE CADRE DE VIE ?

---



**Quelles évolutions apporter aux constructions et aux opérations d'aménagement pour améliorer le confort au quotidien et le cadre de vie des métropolitains?**

**POURQUOI CETTE QUESTION ?**

La crise sanitaire a mis en exergue des éléments fondamentaux d'amélioration des logements et de leur environnement immédiat, des lieux de travail, des espaces publics, de l'accès aux commerces et services ,...

La révision générale du PLUi est l'occasion de s'interroger sur les enseignements à en tirer.

Quelles évolutions seraient attendues pour répondre au bien-être des habitants ?

Faut-il s'interroger sur la taille des logements, leur évolutivité ? (ex : besoins d'aménager un nouvel espace pour travailler, pour faire du sport, bricoler,...)

Faut-il porter de nouvelles recommandations ou prescriptions sur les conditions de lumière et d'ensoleillement des logements ?

Faut-il garantir un accès à un espace extérieur privatif d'un maximum de logements ?

Faut-il renforcer les conditions d'intimité ou encore développer d'avantage d'espaces de rencontres et de sociabilité privés pour lutter contre l'isolement ?

**Orientations du PADD concernées**

Plusieurs orientations réparties dans les 4 axes du PADD, mais aucune sous l'angle du bien être et très peu de façon prescriptive.



Quelles évolutions apporter aux constructions et aux opérations pour améliorer le confort au quotidien et le cadre de vie ?

### LES POINTS DE VUE EXPRIMÉS

- Afin de fluidifier les parcours résidentiels, il faut développer l'**évolutivité** et la **modularité des logements**.
- La crise sanitaire risque d'engendrer un **phénomène d'exode urbain** qu'on peut déjà pressentir, mais ce ne sont pas forcément des familles.
- Les logements doivent être plus grands. Les **prescriptions** sur la **taille des logements** doivent être étudiées.
- Une **construction qualitative** des logements doit être garantie et des **espaces de respiration** prévus dans les quartiers.
- Dans le cadre de la stratégie de densification, les problématiques de **gestion des flux et du stationnement** doivent être anticipées en particulier dans les **centres-bourgs** aux rues étroites.
- Le déploiement des **modes de collecte alternatifs des déchets** doit être favorisé.

### ILS ONT DIT

« Le principe de bien construire doit s'appliquer partout et particulièrement dans les champs captants afin de garantir la non-pollution de la nappe. »

« Faut-il être plus prescripteur sur la taille des logements ? »

« Il faut travailler sur la qualité des logements, sur les espaces de respiration dans les quartiers. »

Modularité

Collecte alternative des déchets

Parcours résidentiel

Espace de respiration

Qualité



**Comment accélérer la transformation énergétique du territoire au regard des effets révélés par la crise ?  
Quelle orientation se donner pour faire une plus grande place à la nature dans la Métropole ?**

### **POURQUOI CES QUESTIONS ?**

La crise met en exergue de véritables enjeux en matière d'efficacité énergétique, d'autosuffisance du territoire,... De nombreuses dispositions sont déjà prises par le PCAET, et reprises dans l'OAP PCAET. La question peut se poser à travers l'élaboration du PLU de rendre plus prescriptives certaines dispositions de façon à accélérer les transitions en cours (idée de « choc énergétique ») – tout en déployant les actions nécessaires à la mise en œuvre de la règle.

Par ailleurs, de nombreuses orientations actuelles du PADD soulèvent l'enjeu des espaces de nature, toutes tailles et usages confondus (grands espaces naturels, parcs et jardins, espaces de nature de proximité,...). Aucun objectif n'est toutefois fixé ni pour leur préservation, ni pour leur développement.

L'attente sociétale est très forte en la matière et la réalité est celle d'une offre largement sous dimensionnée (par rapport à d'autres agglomérations européennes) et inégalement répartie sur le territoire. Cela pose la question du maillage territorial. La localisation privilégiée des espaces à développer, notamment au regard de leur accessibilité, de la précarité des populations alentour, du maillage écologique pourraient aussi être développés dans le PLU.

#### **Orientations du PADD concernées**

« UNE STRATÉGIE INNOVANTE ET EXEMPLAIRE SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL »

« *Faire réapparaître la nature en ville* », « *Développer l'offre de nature de proximité et l'accès aux grands espaces de nature métropolitains* », « *Contribuer à la gestion des îlots de chaleur urbain* », « *Contribuer au développement des espaces et équipements propices à la pratique sportive* »



Comment accélérer la transformation énergétique du territoire au regard des effets révélés par la crise ?  
Quelle orientation se donner pour faire une plus grande place à la nature dans la Métropole ?

### LES POINTS DE VUE EXPRIMÉS

- Les **ambitions Climat et Bas carbone** peuvent  **fédérer la stratégie métropolitaine** et le PADD. Il faut les développer.
- Le développement de la **production énergétique** dans les opérations d'**habitat** doit être encouragé.
- Des **usages transitoires** doivent être envisagés sur les sites sous-exploités pour répondre aux **enjeux du PCAET**.
- Il faut développer la **nature en ville**. La mobilisation des friches peut aussi servir aux enjeux de biodiversité.
- Les sujets du **paysage** et de la **biodiversité** doivent être abordés et les **continuités écologiques** stabilisées sur le territoire.

### ILS ONT DIT

« Les ambitions Climat et Bas carbone peuvent rassembler l'ensemble du territoire métropolitain, entraîner et fédérer le PADD du PLU. »

« On envisage la possibilité d'avoir des usages transitoires (boisement, énergie). Les responsables SNCF Immobilier par exemple sont demandeurs. »

Production  
énergétique

Continuités  
écologiques

Fédérer

Nature en ville



**Quelles orientations complémentaires pour mieux garantir l'accès à une eau potable de qualité et en quantité suffisante ?  
Comment accompagner la mise en œuvre de la démarche Gardiennes de l'eau**

**POURQUOI CETTE QUESTION ?**

Le contexte climatique accroît la pression sur la ressource en réduisant la capacité de la nappe à se recharger. Ce phénomène de réduction des nappes souterraines a également pour incidence de fragiliser sa qualité.

La situation de la ressource en eau souterraine du sud de la Métropole s'avère la plus critique eu égard à la forte vulnérabilité de la nappe (sol calcaire fissuré, faible couverture pédologique et faible profondeur de la nappe). Celle-ci est soumise à des pollutions diffuses et des risques de pollutions accidentelles qui remettent en cause sa durabilité et qui pourraient générer de graves dysfonctionnement dans l'alimentation en eau potable des 1,2 Millions métropolitains .

La démarche Gardiennes de l'eau qui vise à renforcer la préservation de la ressource tout en valorisant et développant autrement le territoire a été définie après l'arrêt du PLU 2 (Cf . Charte des communes Gardiennes de l'eau, adoptée par le Conseil de la Métropole du 12 décembre 2019) . La révision du PLU doit permettre d'une part de renforcer les mesures de préservation notamment en ce qui concerne la gestion des risques de pollution et d'autre part de préciser la prise en compte du projet de territoire des Gardiennes de l'eau.

**Orientations du PADD concernées**

« Améliorer le cycle de l'eau » et actualisation nécessaire des orientations portant sur les territoires de dynamique urbaines concernés.



Quelles orientations complémentaires pour mieux garantir l'accès à une eau potable de qualité et en quantité suffisante ?  
Comment accompagner la mise en œuvre de la démarche Gardiennes de l'eau ? (1/2)

### LES POINTS DE VUE EXPRIMÉS

- Les communes Gardiennes de l'eau doivent pouvoir **concilier préservation** de la ressource et **développement urbain** pérenne.
- Sans possibilité d'extension, la **trajectoire démographique** des communes pose question.
- Il faut revoir la politique d'implantation économique **au regard de la nature des activités**.
- Au regard de la menace qui pèse sur la ressource, il faut **mettre un terme aux extensions** urbaines sur les champs captants. Il s'agit de construire avec le soin nécessaire pour préserver la nappe.
- Le **renouvellement urbain** est la stratégie à **privilégier**. Pour ce faire, il faut que les possibilités d'**extensions** des **logements existants** et des **activités existantes** soient assouplies.
- Le **coût du recyclage foncier** sur les sites pollués ne peut être négligé, en particulier si on veut préserver l'eau souterraine .

### ILS ONT DIT

« Il faudra quand même admettre des développements si on veut maintenir la population actuelle au regard des études prospectives. »

« Aujourd'hui le modèle a changé. J'aimerais qu'on ne s'étende pas sur les villes champs captants et cela concerne aussi toutes les villes du territoire. »

Souplesse

Extension

Besoins de  
développement

Renouvellement  
urbain

Coût de dépollution



Quelles orientations complémentaires pour mieux garantir l'accès à une eau potable de qualité et en quantité suffisante ?  
Comment accompagner la mise en œuvre de la démarche Gardiennes de l'eau ? (2/2)

### LES POINTS DE VUE EXPRIMÉS

- Le développement des **activités agricoles** (biologiques, permaculture, maraîchage, installations nécessaires) doit être **facilité** sur le territoire des communes gardiennes de l'eau.
- La MEL doit **accompagner les agriculteurs dans leur évolution ou mutation vers des pratiques plus vertueuses**.
- Il faut envisager le développement d'une **activité agricole « bio »** mais qui **consomme peu d'eau**.
- Une **charte agricole** pourrait être mise en place sur les champs captants.

### ILS ONT DIT

« Les contraintes sur les champs captants, même pour une installation en bio, sont complexes. »

« On a besoin d'une vraie politique d'accompagnement du monde agricole. »

« Sur les terres agricoles et les pesticides, c'est un travail de fond qu'il faut mettre en place. »

Permaculture  
Maraîchage  
Charte agricole  
Conversion

## POUR COMPLÉTER LE DÉBAT

### LES POINTS DE VUE EXPRIMÉS QUI ÉLARGISSENT LE DÉBAT

- Il faut prendre en considération l'**augmentation de la charge foncière et des prix de l'immobilier** dans le développement de l'offre d'habitat notamment des villages . C'est une vraie problématique si on veut pouvoir répondre aux besoins des citoyens.
- La gestion du **risque inondation** doit être intégrée dans l'aménagement du territoire notamment en cessant de buser les fossés.
- De nombreux outils de la MEL existent et sont à mettre à profit concrètement sur le territoire (baux ruraux agricoles, office foncier solidaire, résorption des logements vacants...).
- Il faut avoir un PLU **plus lisible, plus compréhensible** pour les citoyens.

### ILS ONT DIT

*« Il faut que nous soyons vigilants dans notre urbanisation sur la charge foncière qui augmente considérablement. »*

*« La MEL dispose d'outils existants qu'il faut mettre à profit. »*

**Risque  
inondation**

*« Il faut arrêter de buser les fossés car cela génèrent des problématiques d'inondation. »*

**Lisibilité**

**Charge  
foncière**



**MÉTROPOLE**  
**EUROPÉENNE DE LILLE**