



**EXTRAIT DU**  
**REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du : 22 juin 2023  
Convocation du : 16 juin 2023  
Conseillers en exercice : 35  
Conseillers présents : 25

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, le vingt-deux à dix neuf heures trente, les membres du Conseil Municipal de la Ville d'ARMENTIERES se sont réunis à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Bernard HAESBROECK, Maire.

**PRESENTS** : Bernard HAESBROECK, Jean-Michel MONPAYS, Arnaud MARIÉ, Céline LEROUX, Laurent DERONNE, Hugues QUESTE, Martine COBBAERT, Jean-Louis MERTEN, Martine DUBREU, Ibtissam MARZAK-AFFAOUI, Lahcem AIT EL HAJ, Valérie PRINGUEZ, Philippe CATTOIRE, Dominique BAILLEUL, Véronique NAEYE, Pierre VANNESTE, Sophie TANGHE, Cristiane DELESTREZ, Michel PLOUY, Jean-Jacques DERUYTER, Hans LANDLER, Bruno VANGAEVEREN, Benjamin TISON-BEERNAERT, Mylène MERAD, Mélanie DEZEURE

**EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR** : Sylvie GUSTIN, Catherine DE PARIS, Thomas BLACTOT, Rut LERNER-BERTRAND, Grégory PICKEU, Alexis DEBUISSON, Carole CASIER, Philémon BRUNET, Caroline BAURANCE, Désiré BAILLON, ont délégué respectivement pour les représenter Bernard HAESBROECK, Jean-Michel MONPAYS, Céline LEROUX, Martine DUBREU, Arnaud MARIÉ, Hugues QUESTE, Laurent DERONNE, Pierre VANNESTE, Jean-Jacques DERUYTER, Michel PLOUY conformément à l'article L.2121.20 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**SECRETAIRE DE SEANCE** : Pierre VANNESTE

DE23.112

**VILLE DURABLE**  
**AVIS SUR LE PROJET DE PLU3**

*Autorisation - Approbation*

0380

Vu l'article L.2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération n°20 C 0405 du 18 décembre 2020 du Conseil de la Métropole Européenne de Lille prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme,

Cette révision générale du Plan Local d'Urbanisme poursuit les objectifs suivants :

- Fusionner dans un seul PLU les onze documents d'urbanisme de la MEL ;
- Accompagner les grands plans et projets stratégiques de la MEL (Schéma Directeur des Infrastructures de Transport, Plan Climat Air Energie Territorial, projet de territoire Gardiennes de l'Eau) ;
- Accompagner les projets municipaux émergents ;
- S'adapter aux enjeux de la crise sanitaire.

Le 23 avril 2021, les élus métropolitains ont débattu sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du futur PLU. Ce même débat s'est tenu à l'occasion du Conseil municipal du 23 septembre 2021 (délibération DE 21.122). Les enjeux soulevés lors de ce débat ont été pris en compte dans les propositions d'orientations et d'évolution du PLU.

Par délibération en date du 29 septembre 2022, le Conseil municipal s'est prononcé sur une première version de travail du projet de PLU3 (délibération DE22.159).

A l'issue des débats métropolitains et municipaux et suite aux échanges menés entre les communes et la MEL ainsi que les propositions émises par les citoyens et/ou plusieurs partenaires publics, le Conseil métropolitain a arrêté le projet de PLU3 par délibération du 10 février 2023 (23 C 0034).

En application des articles L. 153-33 et R.153-11 du Code de l'urbanisme, le projet de PLU3 arrêté par le Conseil Métropolitain est soumis pour avis aux 95 communes de la MEL.

A l'issue de cette consultation des communes et des personnes publiques associées, le PLU3 arrêté et les avis émis par les conseils municipaux seront soumis à une enquête publique prévue à l'automne 2023.

Après cette enquête publique, le projet de PLU3 pourrait être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, dont celui des communes, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide :

- d'émettre un avis favorable au projet de PLU3 arrêté ;
- de demander l'examen, au regard des résultats de la future enquête publique, des ajustements suivants, en l'occurrence :

- le maintien des possibilités de constructions limitées présentes dans le zonage NL dont la suppression est programmée sur le périmètre de la Base des Prés du Hem. Le zonage spécifique, à maintenir sur les espaces correspondant actuellement à l'emprise de la zone NL, devra permettre, sous réserve d'une stricte compatibilité avec le caractère écologique et naturel de la zone :
  - la réalisation d'équipements culturels et socio-éducatifs ayant pour objet la promotion, la connaissance du milieu naturel, de l'espace rural et des activités humaines qui en découlent ;
  - la réalisation de travaux, constructions et équipements nécessaires à l'exercice des activités de plein air à caractère sportif et de loisirs ;
  - la réalisation de constructions nécessaires à la gestion technique et administrative des parcs aménagés et ouverts au public.

De tels ajustements sont nécessaires à la réalisation du projet d'évolution de la Base des Prés du Hem, mis en avant par l'étude Lysière menée sur le secteur Euraloisirs, et limiterait les réflexions en cours sur la valorisation environnementale, paysagère, pédagogique et touristique de cet espace.

- La modification de l'écriture de la règle de la Servitude de Taille de Logement STL1 qui dans sa version arrêtée précise : « *Pour tous les programmes à partir de 3 logements, 40 % minimum de ces logements seront au moins des logements de type T4 et plus* ». Afin d'éviter l'impossible mutation de sites à enjeux, notamment lors des cumuls de servitude de taille de logements et de secteur paysager arboré, un abaissement du taux à 25 % de T4 et plus est sollicité.
- Au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite OAP Lysière, l'esplanade piétonne séparant la partie loisirs du secteur logement, se trouvant devant le Monument Historique Brasserie Motte-Cordonnier est indiquée comme privée à accès public et en liaison mode doux sur le schéma d'aménagement d'ensemble. Il y est, également, précisé qu'une « *promenade végétalisée est à créer le long de la Lys et/ou le long de la voie ferrée. Une bande d'environ 10m devra être alors être dédiée à cet usage et rendue accessible par le public.* ». L'instance décisionnelle sur le projet, pilotée par la Ville et la Métropole Européenne de Lille a récemment acté le maintien du caractère privé de l'esplanade. Le cheminement précis du contournement du chemin de halage est en cours d'étude avec le porteur de projet, la ville et la Métropole Européenne de Lille. Il ne peut être à ce stade imposé une largeur précise mais un principe de continuité dédiée à la circulation du public, qualitative d'un point de vue paysager arboré.
- Cette même OAP prévoit la possibilité de création d'un supermarché d'environ 2200m<sup>2</sup> de surface de plancher sur le Boulevard Faidherbe, tandis que le règlement de la zone UCA 2.1.1 dispose que « *Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 2500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.* ».

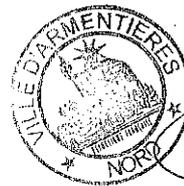
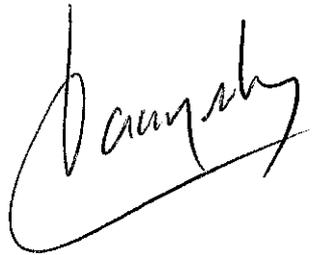
La surface de 2500m<sup>2</sup> permet par ailleurs aux supermarchés d'adjoindre un local de consignes à la surface de vente, et ainsi d'inclure la prise en compte de l'économie circulaire dans le cadre du projet. L'ajustement de l'OAP pour permettre la création d'un supermarché d'environ 2500m<sup>2</sup> est sollicité.

- Le projet des Franges Industrielles prévoit une implantation discontinue sur la rue de l'Octroi, afin de favoriser la réalisation d'habitations individuelles dont l'accès sera créé sur la nouvelle voie du programme d'aménagement, nécessitant une correction du schéma d'aménagement global de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite OAP Franges Industrielles.

**ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ**

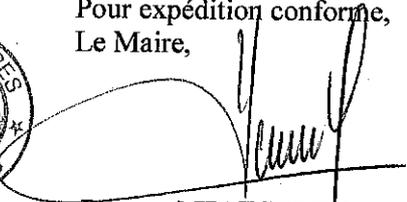
Ainsi fait et délibéré  
comme ci-dessus,

**Pierre VANNESTE**  
Conseiller Municipal  
Secrétaire de Séance



Pour expédition conforme,  
Le Maire,

**Bernard HAESBROECK**  
Vice-Président de la Métropole  
Européenne de Lille



# Projet PLU3

## Avis de la ville sur le projet arrêté

**Délibération en conseil municipal du 22 juin 2023**

# Objectifs du PLU 3

Envoyé en préfecture le 30/06/2023

Reçu en préfecture le 30/06/2023

Publié le

ID : 059-215900176-20230622-DE23112-DE



## Eau :

- **Renforcement du volet sur la préservation des aires d'alimentation de captage** avec : traduction des orientations du projet de territoire des Gardiennes de l'Eau et prise en compte des 5 nouvelles communes de l'ex-CCHD, et de la nouvelle Aire d'alimentation de captage de Salomé
- **Renforcement des orientations sur la gestion de l'eau** (zones humides, risque inondation, principe d'infiltration des eaux pluviales)

## Climat / Air / Energie / Risques / Santé

- **Poursuite de l'intégration** du PCAET, dont les enjeux sont transversaux à l'ensemble des thématiques

## Développement économique :

- Refonte des orientations pour tenir compte des **nouvelles orientations de la stratégie économique** et de la **nouvelle caractérisation des besoins économiques**
- Mise en avant **l'enjeu de mixité fonctionnelle** dans les projets pour maintenir des activités économiques productives en ville

## Mobilité :

- Evolution du volet mobilité pour améliorer la cohérence du PADD avec **les orientations du nouveau PDM**
- **Mise en avant** des futures lignes de **Transports en Commun du SDIT**

## Modèle de développement – Sobriété foncière :

- Renforcement des orientations sur la **limitation de l'étalement urbain** et de la **modération de la consommation foncière**.
- **Affirmation des orientations sur la densification du territoire** et particulièrement dans les secteurs de très bonne desserte

## Habitat :

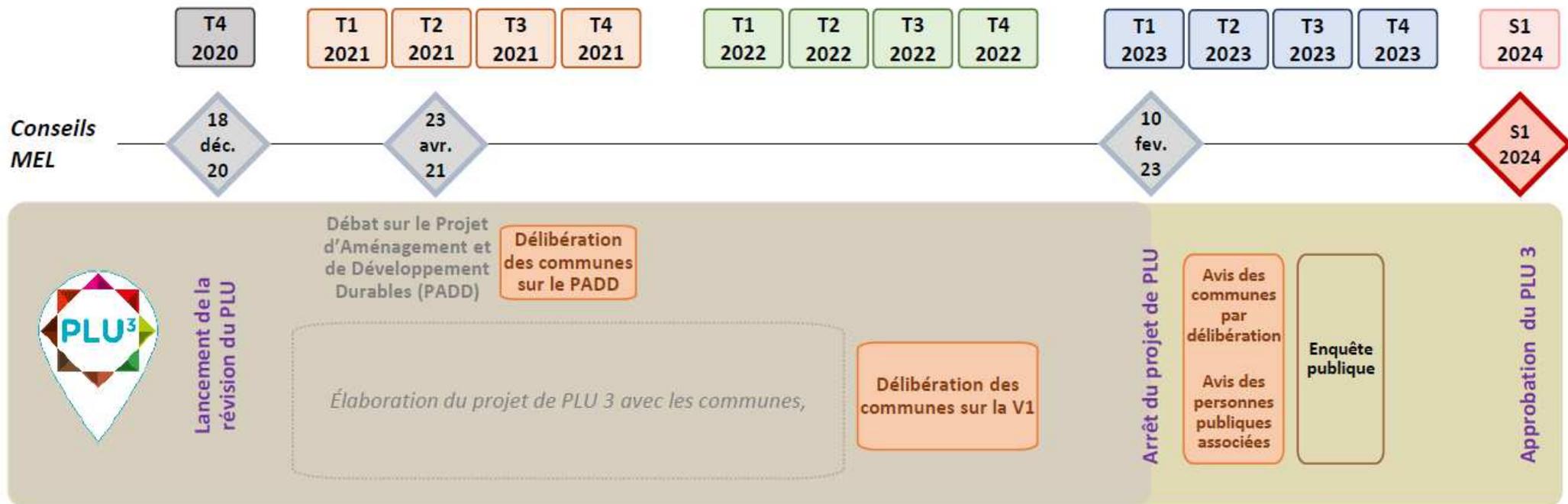
- Evolution du volet habitat pour améliorer la cohérence avec **les orientations du PLH3** et les besoins du territoire

## Nature en ville :

- **Renforcement des objectifs de préservation et de reconquête de la nature en ville**

# Calendrier

Envoyé en préfecture le 30/06/2023  
Reçu en préfecture le 30/06/2023  
Publié le  
ID : 059-215900176-20230622-DE23112-DE



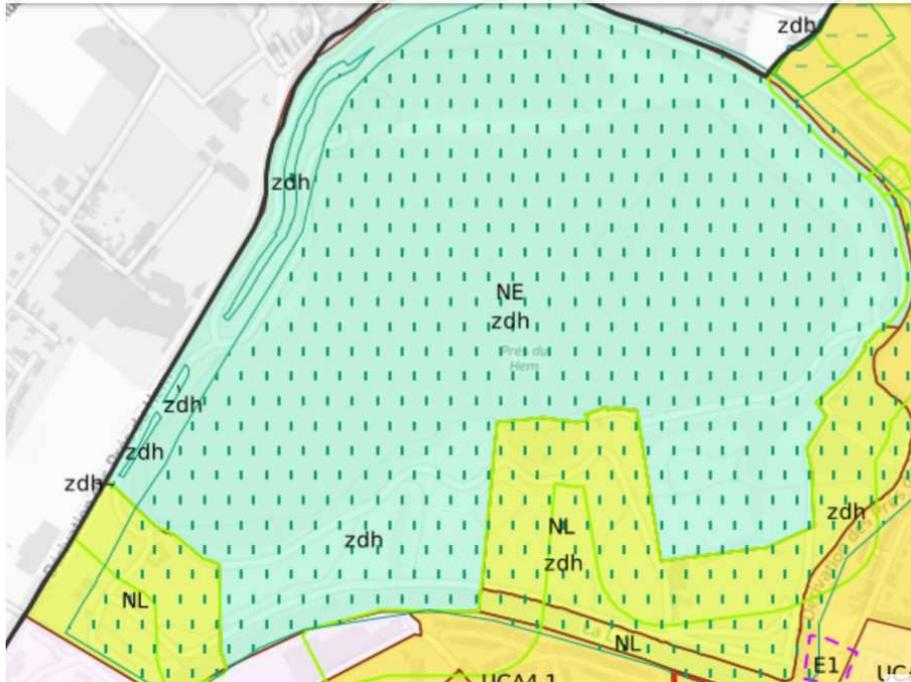
# **Enjeux urbains de la collectivité compatibles avec le projet PLU3**

—

## **proposition d'un avis favorable avec réserves**

# Zonage spécifique Près du

Envoyé en préfecture le 30/06/2023  
Reçu en préfecture le 30/06/2023  
Publié le  
ID : 059-215900176-20230622-DE23112-DE



PLU2



PLU3

-> Suppression du sous zonage NL par mesure de simplification

# Zonage spécifique Prés du Hem

Envoyé en préfecture le 30/06/2023  
Reçu en préfecture le 30/06/2023  
Publié le  
ID : 059-215900176-20230622-DE23112-DE

Impact réglementaire :

Suppression des possibilités de construire pour des équipements à usage spécifique de loisirs :

- des **équipements culturels et socio-éducatifs** ayant pour objet la promotion la connaissance du milieu naturel, de l'espace rural et des activités humaines qui en découlent dans la mesure où les constructions par leur taille ou leur nature n'altèrent pas la qualité écologique et paysagère du site;
- Les **travaux, constructions et équipements nécessaires à l'exercice des activités de plein air à caractère sportif et de loisirs**, à l'exception des activités générant des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone, et dans la mesure où les constructions n'altèrent pas la qualité écologique du site.
- Les **constructions nécessaires à la gestion technique et administrative des parcs** aménagés et ouverts au public, dans la mesure où elles s'intègrent à l'environnement rural et paysager.

# Zonage spécifique Près du Hem

Envoyé en préfecture le 30/06/2023  
Reçu en préfecture le 30/06/2023  
Publié le  
ID : 059-215900176-20230622-DE23112-DE

COURT TERME ( 5 ANS )

2. LE PLAN GUIDE - RÉINVENTER LES USAGES.



LONG TERME

2. LE PLAN GUIDE - RÉINVENTER LES USAGES.



Plan Guide juin 2022 présentant les objectifs validés en COPIL MEL-Ville :

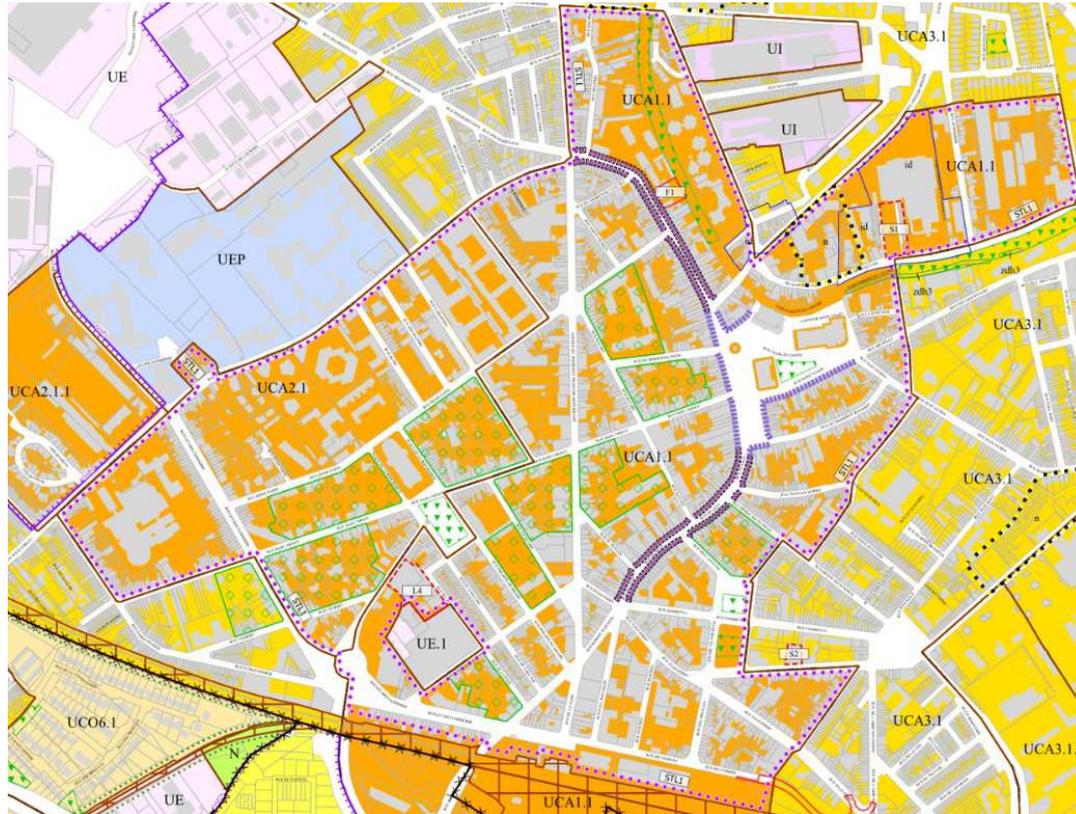
- Renouveler et enrichir l'offre d'équipements
- Développer et moderniser l'offre de loisirs
- Proposer de nouveaux services et commerces

→ étude de programmation à partir de l'été 2023 (avec spécialistes sur la gestion du bassin suite contestation ville sur le plan d'eau)

= incompatibilité zonage PLU3

# Servitude de Taille de Logement

Envoyé en préfecture le 30/06/2023  
Reçu en préfecture le 30/06/2023  
Publié le  
ID : 059-215900176-20230622-DE23112-DE



Création d'une STL en centre-ville à la demande de la collectivité.

Objectif : imposer la réalisation de grandes typologies de logements dans les nouveaux programmes.

Demande d'abaissement du taux de logements de T4 et + compris dans la STL de 40% à 25%, afin d'assurer un caractère réalisable des opérations (souvent déjà contraintes par les secteurs de parcs arborés) et éviter de créer les friches de demain.

# Orientation d'Aménagement et de

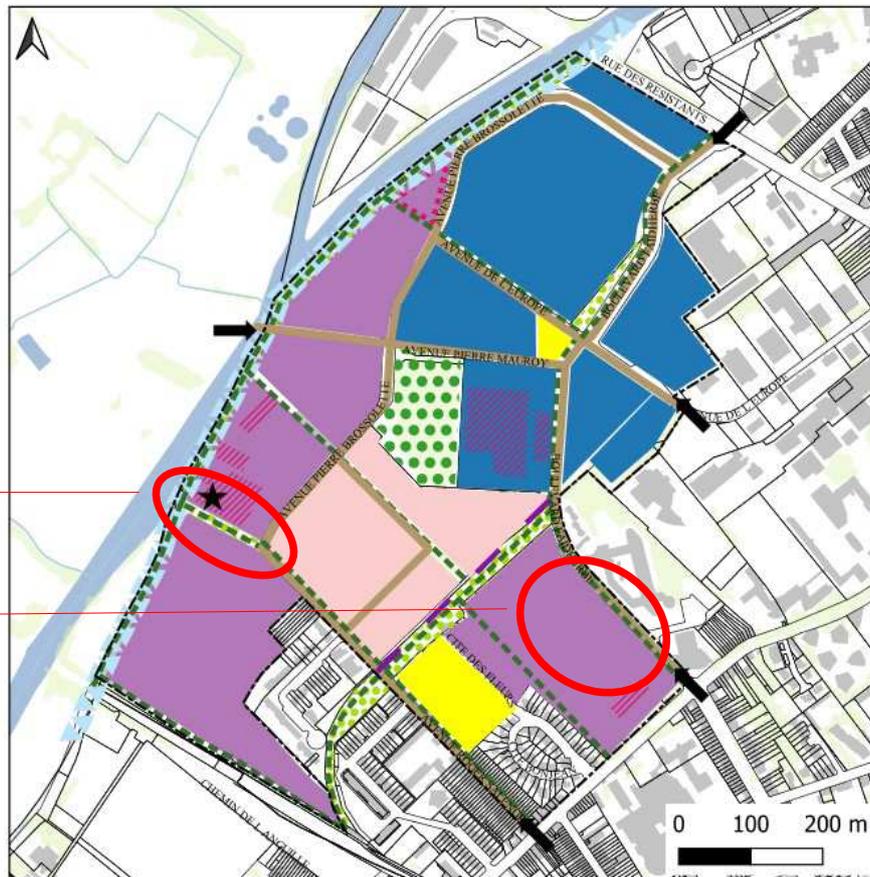
Envoyé en préfecture le 30/06/2023  
Reçu en préfecture le 30/06/2023  
Publié le  
ID : 059-215900176-20230622-DE23112-DE



# Programmation Lysière

Esplanade centrale

Surface commerciale



▭ Périmètre de l'OAP

## SECTION 2 CONDITIONS DE DESSERTE ET D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

- ↑ Accès viaire
- Liaison viaire
- Liaison transport en commun
- - - Liaison mode doux

## SECTION 6 QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

- Espace végétalisé ouvert
- Espace boisé
- Espace public
- ▨ Ensemble bâti à valoriser
- ▲ Berge à aménager
- ★ Signal urbain

## SECTION 3 PROGRAMMATION

- Secteur à vocation de logements
- Zone de mixité fonctionnelle
- Equipement public
- Secteur économique



# Orientation d'Aménagement et de Programmation

## Programme Lysière

Envoyé en préfecture le 30/06/2023  
Reçu en préfecture le 30/06/2023  
Publié le  
ID : 059-215900176-20230622-DE23112-DE

### ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET

#### Modalités d'aménagement et d'équipement de la zone

##### Modalités d'aménagement d'ensemble

L'aménagement de la zone se fera au fur et à mesure des équipements de la zone (différents permis peuvent être déposés).

#### Conditions de desserte et d'équipement de la zone

##### Réseau d'eau potable

Les dispositions des règlements (règlement du service public de distribution de l'eau potable, règlement département de défense extérieure contre l'incendie du département du Nord...) et des prescriptions techniques de la MEL en vigueur s'appliquent.

##### Réseau d'assainissement et gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales de l'aménagement doit être conforme aux prescriptions du PLU et s'inscrire dans les principes d'une gestion durable et intégrée des eaux pluviales. Il est rappelé que la Métropole Européenne de Lille n'a pas l'obligation d'accepter les eaux pluviales dans son réseau public d'assainissement. Aussi, les aménagements de gestion des eaux pluviales

devront être conçus pour optimiser l'infiltration à son maximum, viser la transparence hydraulique de l'aménagement et tendre vers le « zéro rejet » vers le réseau d'assainissement en gérant l'eau en surface au plus près de l'endroit où tombe la goutte d'eau, en privilégiant les solutions de gestion fondées sur la nature et alternatives aux solutions d'assainissement traditionnelles telles que les noues, revêtements poreux, tranchées drainantes, fosses d'arbres, jardin de pluie...

Les opérations de réhabilitation sont également des opportunités pour améliorer la gestion des eaux pluviales et déconnecter les surfaces imperméabilisées existantes du réseau d'assainissement, elles doivent donc s'inscrire dans les mêmes principes de gestion et de conception.

##### Déplacements et mobilité

Accès, desserte du site, lien aux transports en commun

Les accès au quartier se font conformément au schéma d'aménagement d'ensemble.

Les accès sont à aménager et valoriser. Ils se font principalement par la liaison Nieppe Armentières et le boulevard Faidherbe. Chacune de ces voies permettent le report sur l'avenue Brossolette, l'avenue de l'Europe, l'avenue Roger Salengro, et la rue Jean-Baptiste Lebas. Également la rue des Résistants au Nord et la rue Jules Lebleu au Sud-Est sont des axes importants qui encadrent le secteur.

##### Trame viaire interne

Globalement, la place de l'automobile dans les secteurs qui longent la Lys se limite aux accès aux secteurs d'habitat et aux poches de parking dédiées.

L'esplanade piétonne (privée à accès public) qui sépare le secteur privé de loisirs du secteur monuments historique permettra de relier les berges aux rues Brossolette et Salengro.

- Secteur **HABITAT EN BORD DE LYS**

Un bouclage automobile permettra de desservir les lots à partir de l'avenue Brossolette à travers une voirie zone 30 en double sens.

- Secteur **MONUMENTS HISTORIQUES**

Le secteur qui concerne le site de la brasserie réhabilitée doit être composé principalement d'un maillage piétons/cycles. La place de la voiture devra être réduite à son maximum sur cette zone.

- Secteur **LOISIRS**

Un accès viaire vers ce secteur privé est à prévoir par les voiries publiques depuis l'avenue Roger Salengro en cohérence avec l'usage programmé et la sécurité d'accès est à assurer. Le secteur doit être composé principalement d'un maillage piétons/cycles, avec la place de la voiture réduite au maximum. Secteur

- **FRICHE SALMON**

Les accès viaires se feront uniquement via le Boulevard Faidherbe au nord et la rue Jules Lebleu au sud. Ainsi, la limite nord adossée à la voie douce devra être préservée de toute entrée viaire et une bande végétale devra mettre à distance les futurs logements pour s'intégrer au mieux avec le traitement paysager. Le site devra permettre une connexion douce entre la trame verte et la rue Jules Lebleu.

Disposition écrite de l'OAP incohérente avec la décision prise en Comité de Pilotage du 2 février 2023 actant le maintien du caractère privé de l'esplanade.

# Orientation d'Aménagement et de Programmation

## Programmation Lysière

Envoyé en préfecture le 30/06/2023  
Reçu en préfecture le 30/06/2023  
Publié le  
ID : 059-215900176-20230622-DE23112-DE



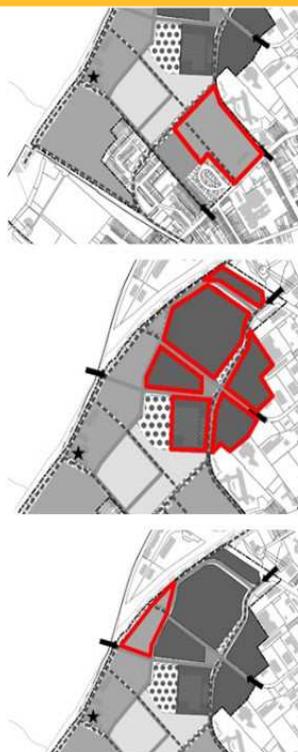
Sur la **Friche Salmon** une mixité fonctionnelle est recherchée, avec des logements, des commerces, des bureaux et du parking. Sont attendus précisément :

- Un supermarché d'environ 2 200 m<sup>2</sup> sur le Boulevard Faidherbe
- Environ 1700 m<sup>2</sup> de bureaux dans le bâtiment Salmon à réhabiliter
- Environ 140 logements dont un minimum de 30% de locatifs sociaux, définis selon l'POAP thématique habitat (PLUS-PLAJ) ; dans la partie nord-ouest, aux abords du Mail vert.

Sur les **secteurs à prédominances économiques**, il s'agira de conforter le tissu économique existant et orienter son développement vers un parc d'activités généralistes, destiné à accueillir des activités d'artisanat, de service aux entreprises, de recherche et développement, de petite logistique. Au niveau de foncier disponible à valoriser, il s'agira d'accueillir d'établissements de moyenne taille pour permettre le développement d'un parc résidentiel en sortie de la pépinière et envisager des modèles hybrides entre petite production et espace tertiaire lié. Il s'agira également d'intégrer au niveau du quartier :

- des hébergements et des services liés aux loisirs et au tourisme ;
- une offre des services et restauration pour les usagers de la zone d'activités ;
- une offre des petits commerces de proximité pour répondre aux nouveaux habitants du secteur ;

Sur le **reste du secteur** encore non évoqué, une mixité fonctionnelle est recherchée (habitats, économiques, équipements ...)



### ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 2500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituées d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

### Extrait du règlement de la zone UCA2.1.1

Demande de mise en cohérence entre les deux documents de la surface de plancher affectée au commerce.

Extrait OAP

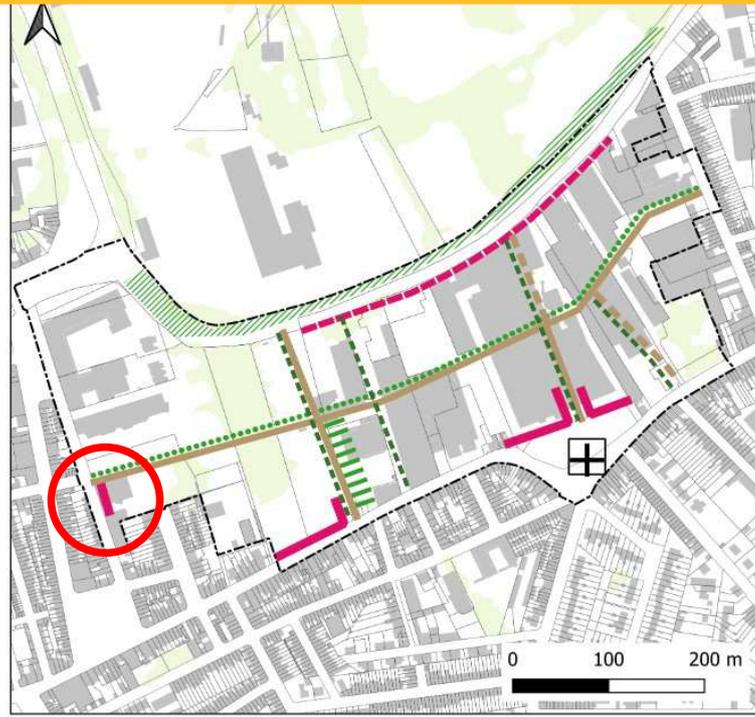


# Orientation d'Aménagement

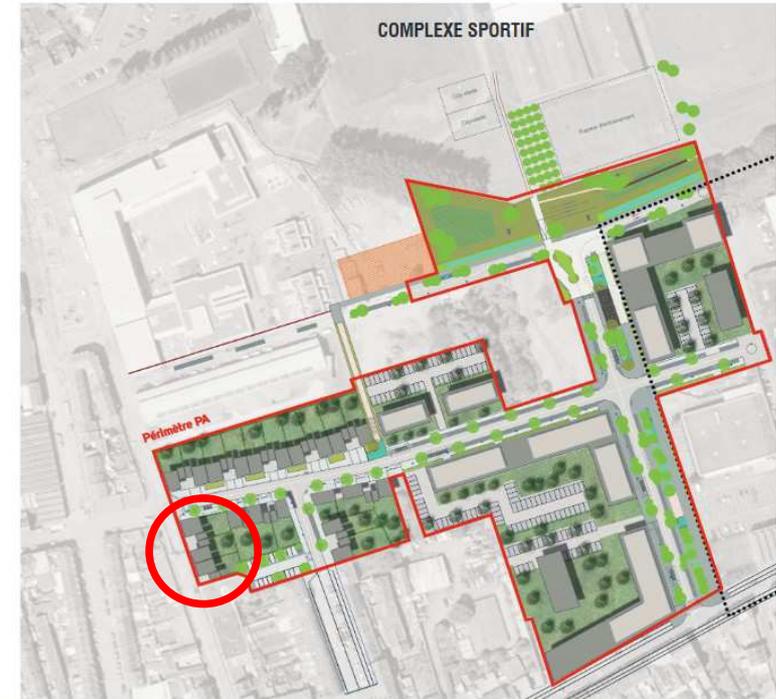
Envoyé en préfecture le 30/06/2023  
Reçu en préfecture le 30/06/2023  
Publié le  
ID : 059-215900176-20230622-DE23112-DE



# Programmation Franges Industrielles



- ▭ Périmètre de l'OAP
- SECTION 6 QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
  - ..... Alignements de végétaux à créer ou préserver
  - ▨ Ensemble paysager à valoriser
- SECTION 4 INSERTION ARCHITECTURALE URBAINE ET PAYSAGERE**
  - ▨ Traitement végétal des limites
- SECTION 2 CONDITIONS DE DESSERTE ET D'EQUIPEMENT DE LA ZONE**
  - ⊕ Carrefour
  - Liaison viaire
  - Liaison viaire secondaire
  - Liaison mode doux
- SECTION 5 GABARIT ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**
  - ▬ Façade discontinue à l'alignement
  - ▬ Façade continue à l'alignement



Incohérence à corriger entre l'OAP franges Industrielles et le permis d'aménager sur l'implantation des logements rue de l'Octroi.

