

ANNEXE A L'ARRETE ACCORDANT LE PERMIS D'AMENAGER

N° PA 059 202 23 C0001 – ERQUINGHEM-LYS

Le présent document est rédigé en application et conformément aux articles L. 424-4 du Code de l'urbanisme et L. 122-1-1 du Code de l'environnement.

1) Objet du projet

Le site du parc d'activité Fort Mahieu est situé à l'est du territoire de la commune d'Erquinghem-Lys en limite du territoire de La Chapelle d'Armentières. Il bénéficie d'une situation liée à son foncier majoritairement maîtrisé par la Métropole Européenne de Lille (MEL) ; de son accessibilité routière ainsi que de sa proximité du pôle d'échanges de la gare d'Armentières. Enfin, ce site est bordé par l'autoroute A25, laquelle lui offre un « effet vitrine » apprécié par les entreprises.

Dans le cadre de la trajectoire de développement portée notamment dans le plan local d'urbanisme visant à renforcer l'attractivité du territoire, 40 000 emplois doivent être créés à l'horizon de 10 ans sur le territoire afin de diminuer le taux de chômage de deux points et ainsi le rapprocher du niveau national.

Pour atteindre cet objectif, le besoin de foncier économique représente 950 nouveaux hectares dont deux tiers en renouvellement urbain.

Le parc d'activités de Fort Mahieu, identifié comme un site clé depuis de nombreuses années, permet de répondre à ces besoins et de développer une offre foncière manquante pour l'accueil des artisans, des TPE et des PME ainsi que leurs activités de service et tertiaire d'accompagnement.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique à ce projet urbain a notamment été intégrée au plan local d'urbanisme de la MEL.

La MEL a conclu un contrat de concession d'aménagement avec la Société d'Économie Mixte « Ville Renouvelée » afin de développer le projet notamment sur le portage technique et administratif.

La programmation du site permet de répondre aux besoins identifiés et de répondre à la demande de l'artisanat (13% de nos établissements pour 2% de notre immobilier) structurellement défaillante. Cette offre est la plus difficile à reconstituer au vu de son équilibre économique et la plus facilement supprimée en tissu mixte au vu de la concurrence foncière.

Afin de limiter la congestion routière, de rapprocher les entreprises de leurs clients et de leurs salariés, il est important de pouvoir renouveler et compléter l'offre de locaux à destination des artisans au sein de la Métropole et de proposer une offre foncière adressée aux besoins du parcours résidentiel des TPE-PME du territoire.

À ce titre, le développement d'une offre foncière sur Erquinghem-Lys répondra à la demande immobilière des entreprises du tissu économique local (TPE/PME) de l'Armentierois, tournée vers la MEL et son bassin d'emploi sans entrer en concurrence avec le développement territorial des Flandres.

La programmation n'est pas arrêtée définitivement à ce jour mais pourrait être la suivante :

- 55% environ pour les activités de production qui pourraient être des activités type industrielles/de production et/ou de l'artisanat ;
- 30% environ de commerces et services ;
- 15% environ de bureaux.

La surface de plancher développée sera comprise entre 22 000 m² et 30 000 m² maximum.

Ainsi, le projet permettra de répondre aux besoins des entreprises du secteur, et de créer des emplois sur la zone considérée. La surface de plancher sera affectée par l'aménageur au fur et à mesure du développement du site.

Ce projet de parc d'activité se veut résilient par rapport à son environnement proche (restauration des zones humides) mais également par rapport à l'artificialisation des sols. Raison pour laquelle, l'aménagement du parc d'activités est le plus optimisé possible au niveau de la consommation de foncier et de la densité des bâtiments.

En effet, ce parc d'activités accueillera une diversité de programmes, complémentaires dans leur offre de services. Les différents espaces communs (comme les parkings par exemple) seront le plus mutualisés possibles afin de créer un cadre de vie de qualité pour les usagers de ce parc d'activités.

2) Autorisation d'urbanisme, évaluation environnementale et enquête publique

Le permis d'aménager référencé sous le numéro 059 202 23 C0001 a été déposé le 20 décembre 2023 en Mairie d'Erquinghem-Lys par la SEM Ville Renouvelée.

Il vise à autoriser l'aménagement du parc d'activités Fort Mahieu en prévoyant l'implantation de 15 lots maximum destinés à l'activité, aux commerces et aux services pour une surface de plancher maximale de 30 000 m².

Conformément aux dispositions des articles R. 122-2 et R. 123-1 du Code de l'environnement, l'opération d'aménagement portant sur un terrain d'assiette de plus de 10 hectares (rubrique n°39), le projet est soumis à enquête publique.

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a rendu son avis assorti de plusieurs recommandations en date du 20 février 2024 à la suite duquel la SEM VR a produit un mémoire en réponse en mai 2024 comportant des précisions et des éléments complémentaires.

L'étude d'impact, l'avis, le mémoire en réponse et l'ensemble des pièces de la demande de permis d'aménager ont fait l'objet d'une enquête publique ouverte et organisée par Monsieur le Président de la MEL, autorité compétente, du 1^{er} juillet au 2 août 2024.

Le point de départ du délai d'instruction du permis d'aménager a été reporté à la remise du rapport du commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique en application de l'article R. 423-20 du Code de l'urbanisme.

L'enquête publique a généré 3 visites lors des permanences et 2 contributions sur le registre numérique ouvert à cet effet.

L'avis et le rapport du commissaire-enquêteur ont été réceptionnés en date du 2 septembre 2024.

Le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable au projet d'aménagement, lequel a été assorti de trois recommandations :

- Recommandation 1 : faire réaliser et prendre en compte le diagnostic archéologique prescrit par la préfecture ;
- Recommandation 2 : diffuser intégralement l'Étude d'impact sur la biodiversité - faune, flore et habitats naturels datant de juillet 2024 – à la demande de la MRAe - en pièce jointe du rapport et de des conclusions du commissaire enquêteur, « pour éclairer le public qui n'a pas pu en avoir connaissance pendant la période d'enquête publique ;
- Recommandation 3 : demande d'une réflexion plus poussée à mener par la MEL pour orienter les véhicules en direction ou en provenance du site de Fort-Mahieu, par les voies les plus appropriées et les moins perturbantes pour la collectivité.

S'agissant de la troisième recommandation, des réflexions seront menées par la MEL et la SEM VR en lien avec la commune s'agissant des modalités de circulation aux abords du projet.

Le Conseil municipal de la commune d'Erquinghem-Lys a, par délibération en date du 08 octobre 2024, donné un avis favorable au projet.

Le Conseil métropolitain de la Métropole européenne de Lille a, par délibération en date du 18 octobre 2024, tiré le bilan de l'enquête publique et déclaré l'intérêt général du projet en application de l'article L. 126-1 du Code de l'environnement.

Le dossier d'étude d'impact réalisé conformément à l'article R. 122-5 du Code de l'environnement et son résumé non technique est consultable en mairie d'Erquinghem-Lys à l'adresse suivante :

Mairie d'Erquinghem-Lys
Place du Général De Gaulle
59193 ERQUINGHEM-LYS

L'avis de l'autorité environnementale est consultable à l'adresse suivante : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-projets-de-la-mrae-hauts-de-france-a1337.html#H_FEVRIER

La réponse du maître d'ouvrage aux remarques de l'autorité environnementale est consultable en Mairie d'Erquinghem-Lys.

Il pourra être pris connaissance, pendant un an, du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur auprès de la Mairie d'Erquinghem-Lys.

3) Mesures destinées à éviter, réduire, compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine

Les mesures prévues par le maître d'ouvrage pour éviter, réduire et compenser les effets négatifs sur l'environnement et la santé humaine ont été précisées dans l'étude d'impact fournie au dossier et complétées suite à l'avis rendu par la MRAe.

Elles sont reprises dans le document ci-joint en fonction des thématiques (**PJ n°1**).

4) Modalités de suivi

Les modalités de suivi des mesures prévues par le demandeur pour éviter, réduire et compenser les effets négatifs sur l'environnement et la santé humaine ont été précisées dans l'étude d'impact.

Elles sont rappelées dans le tableau en pièce-jointe (**PJ n°2**).