

**Extrait du registre des délibérations  
de la Ville de Villeneuve d'Ascq**

Conseil municipal du mardi 27 septembre 2022

**N° VA\_DEL2022\_152**

**Objet : Avis sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Métropole Européenne de Lille**

L'an deux mille vingt-deux, le 27 septembre à 18h45, le conseil de municipal de Villeneuve d'Ascq s'est réuni en l'hôtel de ville, lieu ordinaire des séances, sous la présidence de Gérard CAUDRON, maire, suite à la convocation qui a été adressée à ses membres cinq jours francs avant la séance, laquelle convocation a été affichée à la mairie, conformément à la loi.

Étaient présents tous les membres en exercice à l'exception de Dominique FURNE, ayant donné pouvoir à Gérard CAUDRON, Dominique GUERIN étant absent.

Depuis décembre 2020, la Métropole Européenne de Lille a lancé la révision générale et l'élaboration du PLU3 avec comme objectifs :

- Un PLU unique pour les 95 communes
- Poursuivre la préservation de la ressource en eau et l'intégration du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)
- Répondre aux évolutions induites par la crise sanitaire
- Accompagner l'élaboration de projets opérationnels
- Accompagner l'évolution des besoins et orientations en matière d'habitat et de mobilités
- Consolider la politique d'urbanisme commercial à l'échelle du territoire métropolitain

Début 2022, les communes ont pu contribuer au débat sur les enjeux de la métropole et faire part de leurs souhaits d'évolution du PLU sur leur territoire pour répondre à leurs besoins spécifiques.

L'arrêt du projet de PLU3 sera proposé au Conseil de la Métropole en décembre 2022 et la MEL vient d'envoyer à chaque commune l'ensemble des documents du projet pour leur permettre d'avoir une projection des orientations déclinées à l'échelle métropolitaine, mais également de vérifier la bonne prise en compte des demandes retenues à l'échelle de la commune.

Le projet de PLU arrêté en décembre 2022 sera ensuite soumis à la consultation administrative et à l'enquête publique courant 2023 pour pouvoir être approuvé et rentrer en vigueur début 2024.

En ce qui concerne les demandes de modifications de Villeneuve d'Ascq dont la liste est reprise en annexe, quatre erreurs de retranscription sur la cartographie du PLU sont à rectifier :

- Site Lefèvre/202 rue Jean Jaurès : corriger le plan en indiquant la liaison douce entre le site de la Maillerie et sa prolongation sur les sites Lefèvre/202 rue Jean Jaurès – liaison nord-sud vers la Marque.
- Rue des Fusillés/ rue de la Tradition, corriger le périmètre de SPA simple en ajoutant les parcelles PC 225-226 et PC 15.
- Zone ex-AUDM de la rue Colbert à inscrire en zone agricole en excluant le foncier qui jouxte la ferme Chuffart et qui doit faire l'objet d'un aménagement du dépôt municipal et le réaménagement rue de l'abbé Cousin d'une aire de stationnement sur le foncier MEL en front à rue pour faciliter la circulation des modes doux.
- Au sud du parc de la Plaine, inscrire le passage de la zone AUDM en zone agricole pour partie, en rectifiant la zone UE de manière à permettre le projet d'extension de la brasserie et en AUCM pour le reste du site pour poursuivre la réflexion autour du Villeneuve d'Ascq est également concernée par les évolutions générales du PLU et le conseil municipal est invité à se prononcer sur les deux principales évolutions majeures du PLU liées aux orientations politiques métropolitaines.

**1. La création d'une Servitude de Mixité Fonctionnelle (SMF)** crée une obligation de développer de l'activité économique dans tous les projets d'habitat métropolitains avec comme objectif de répondre aux besoins économiques du territoire dans les projets.

Il est prévu que la SMF s'applique sur toutes les zones urbaines mixtes du PLU de la façon suivante.

Une application suivant deux seuils de déclenchement :

- pour tout projet d'une surface de plancher d'au moins 1 000 m<sup>2</sup>, une obligation de créer de l'activité économique d'une surface de plancher équivalente à 10 % de la surface de plancher habitat, en développant les activités suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, industrie (dont artisanat productif), entrepôt.
- pour tout projet d'une surface de plancher d'au moins 10 000 m<sup>2</sup>, une obligation de créer de l'activité économique d'une surface de plancher équivalente à 5 % de la surface de plancher habitat, en développant les activités suivantes : industrie (dont artisanat productif), entrepôt.

**2. La création d'un Coefficient de Densité Minimal (CDM) de 0,7** à proximité des transports en commun très performants avec l'objectif d'optimiser l'utilisation du foncier près des transports en commun et de favoriser l'usage de ces transports actuels et futurs.

- Ce CDM s'applique dans les 500 m des transports en commun très performants actuels et futurs : métro, tram, Bus à Haut Niveau de Service (BHNS).
- Ce coefficient définit la surface de plancher minimum à atteindre pour un projet. Par exemple : pour un terrain de 1000 m<sup>2</sup>, 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont à développer sur un ou plusieurs niveaux.

*Points d'attention sur les modalités d'application :*

- Habitat, commerces, services, bureaux...toutes les destinations comptent pour l'application du CDM
- Dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, les équipements communs sont à retirer du terrain d'assiette pour le calcul afin de favoriser les espaces de « respiration » (on parle alors de densité nette)
- Des exceptions sont prévues : gestion de l'existant, constructions individuelles, outils de protection paysagère et patrimoniale du PLU, équipements publics, entrepôts, industrie.

Pour le reste du territoire non concerné par le CDM, le PLU fixe l'objectif d'atteindre une densité minimale équivalente à 0,3 dans les projets afin d'optimiser l'utilisation du foncier, réduire la consommation foncière et l'étalement urbain.

**Après avis de la Commission Plénière du jeudi 15 septembre 2022, Il est proposé aux membres du conseil de donner un avis favorable sur le projet de PLU3 et notamment :**

- sur la bonne prise en compte des demandes de la commune ;
- sur l'insertion dans la carte de destination des sols, des outils nécessaires à la mise en œuvre des lignes issues du SDIT (emplacements réservés pour le tracé ou pour les centres de maintenance et de remisage) et des règles liées au passage des futurs transports (coefficient de densité minimale - CDM) ;
- sur les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) indiquées sur la carte de destination des sols ;
- sur les emplacements réservés pour des infrastructures.

**Sur la création d'une servitude de mixité fonctionnelle (SMF) :**

- il est demandé de laisser la liberté aux maires, dans l'instruction des demandes de permis de construire, de décider s'ils souhaitent avoir des commerces ou services et de décider où ils souhaitent en avoir sur la commune ;
- il faut éviter d'avoir des coquilles vides à certains endroits ;

**Sur la création d'un coefficient de densité minimale (CDM) :**

- cette mesure est acceptable pour la mise en œuvre du PADD et notamment la volonté de densifier aux abords des axes de transports en communs performants et de leurs arrêts ;
- le coefficient de 0,7 n'est pas excessif au regard des projets immobiliers qui ont été développés à Villeneuve d'Ascq ;
- toutefois, ce coefficient ne doit pas être uniforme dans toute la métropole ;
- comme la SMF, l'application de ce coefficient de densité doit être laissée à l'appréciation des maires.

**En conclusion, sur l'instauration d'un coefficient de densité minimal et la création de la servitude de mixité fonctionnelle :**

- il est demandé que ces mesures ne s'appliquent pas de façon automatique à toutes les communes et sur tout le périmètre métropolitain ;
- il est demandé que les Maires puissent conserver une liberté de choix et une souplesse d'application suivant les secteurs concernés de leurs territoires communaux.

**Après en avoir délibéré, le Conseil municipal a adopté à l'unanimité des suffrages exprimés (les 7 élus du groupe ACCES s'étant abstenus), l'amendement proposé (repris en annexe).**

**Après en avoir délibéré, le conseil municipal adopte à l'unanimité des présents et des représentés cette proposition, Claudine REGULSKI, Catherine BOUTTE, Eva KOVACOVA, Pauline SEGARD, Fabien DELECROIX, Antoine MARSZALEK, Vincent LOISEAU s'étant abstenus.**

Ainsi fait et délibéré en séance, le jour, mois et an susdits.  
Ont signé au registre tous les membres présents.

Pour extrait conforme,  
Le Maire,  
Gérard CAUDRON

Extrait de la présente délibération a été affiché le jeudi 29 septembre 2022 à la porte de la mairie, en exécution des dispositions des articles L.2121-25 et R.2121-11 du code général des collectivités territoriales

ID télétransmission : 059-215900930018-20220927-190233-DE-1-1  
Date AR Préfecture : jeudi 29 septembre 2022

Co de	Commune	Libellé de la demande	Demandeur	Décision sur la demande	Explication de la décision de la MEL et rectifications de la commune
2022_01_0502	Villeneuve-d'Ascq	Changement de zonage UE vers Umixte friche industrielle rue des Epoux Labrousse	Commune	Demande non retenue	Maintien en UE en accord avec la commune
2022_01_0965	Villeneuve-d'Ascq	Classement d'un site rue Brève en terrain cultivé en zone urbaine	Commune	Demande non retenue	Demande non retenue car site non cultivé - proposition de la MEL pour achat de la parcelle par la ville
2021_11_0890	Villeneuve-d'Ascq	Zone AUD au sud du parc de la Plaine : classement en zone AUC des zones polluées pour permettre leur urbanisation mesurée	Commune	Demande non retenue	La demande de passage en AUC a été refusée par la MEL par manque de maturité du projet : <b>RECTIFICATION COMMUNE : DEMANDE MAINTENUE AVEC CLASSEMENT EN EN AUCCM POUR LE PROJET IMMOBILIER « LA DISTILLERIE »</b>
2022_01_0942	Villeneuve-d'Ascq	Zone AUD au sud du parc de la Plaine : déclassement d'une partie en zone agricole	Commune	Demande retenue	<b>RECTIFICATION COMMUNE : CLASSEMENT EN ZONAGE AGRICOLE D'UNE PARTIE DU SITE ET CLASSEMENT EN UE POUR LE PROJET D'EXTENSION DE LA BRASSERIE</b>
2022_01_0941	Villeneuve-d'Ascq	Déclassement en zone agricole du site AUDM à l'Ouest de la rue Colbert	Commune	Demande retenue	<b>RECTIFICATION COMMUNE : EXCLURE DE LA ZONE AGRICOLE : -FONCIER QUI JOUXTE FERME CHUFFART POUR REALISATION DEPOT MUNICIPAL -FONCIER RUE ABBE COUSIN POUR REAMENAGEMENT AIRE DE STATIONNEMENT</b>
2022_04_0252	Villeneuve-d'Ascq	Inscription d'un SPA simple sur les arrières de terrains entre carrefour rue des Fusillés / rue de la Tradition et CEMOI (proposition extension du périmètre)	Commune	Demande retenue avec contreproposition	Proposition d'étendre le périmètre du SPA demandé sur parcelle PC 15, 225 et 226
2021_11_0892	Villeneuve-d'Ascq	Développer un parc urbain avec habitat (sites Lefèvre UP et 202 rue Jean Jaurès Umixte pour habitat intermédiaire au Sud) + création ER liaison douce Nord-Sud de la Maillerie vers la Marque (décision : uniquement les ER)	Commune	Demande retenue avec contreproposition	Inscription d'un ERV au bénéfice de la ville et maintien en UE  <b>RECTIFICATION COMMUNE : IL MANQUE L'INSCRIPTION GRAPHIQUE DE LA LIAISON DOUCE NORD-SUD</b>
2021_11_0911	Villeneuve-d'Ascq	Intégrer dans le projet Grand Angle la chaussée de l'HDV comme axe central du commerce et services de proximité (OAP centre-ville)	Commune	Demande retenue	
2021_12_0141	Villeneuve-d'Ascq	Modification de l'OAP centre-ville - secteur 5 îlot Sud : Diminution nb m <sup>2</sup> + évolution programmation / recomposition urbaine de l'îlot	MEL	Demande retenue	

2021_12_0 142	Villeneuve-d'Ascq	Modification périmètre OAP 65 (Maillerie)	MEL	Demande retenue	
2021_12_0 161	Villeneuve-d'Ascq	Permettre un développement mesuré de la Haute-Borne en protégeant son identité verte et peu dense et en renforçant son caractère apaisé.	MEL	Demande retenue	
2022_01_0 343	Villeneuve-d'Ascq	Changement de zonage UI vers Umixte UCA 2.1 site AVD - rue de la Tradition	Commune	Demande retenue	

2022_01_0 966	Villeneuve-d'Ascq	Rectification incohérence : classement en UCA4.2 de parcelles classées en UE rue Colbert (10/13 - S2)	Commune	Demande retenue	
2021_10_0 702	Villeneuve-d'Ascq	Création IPAP/IBAN - Château et ferme du recueil, rue de Lannoy	Commune	Demande retenue	
2022_04_0 025	Villeneuve-d'Ascq	creation IBAN ferme 15 chemin du Grand Marais	Commune	Demande retenue	
2022_04_0 027	Villeneuve-d'Ascq	creation IBAN ferme 129 rue des Marchenelles	Commune	Demande retenue	
2022_04_0 028	Villeneuve-d'Ascq	creation IBAN ferme Desmet - 4 rue des Marchenelles	Commune	Demande retenue	
2022_04_0 030	Villeneuve-d'Ascq	creation IBAN ferme Hardy - 71 rue des Marchenelles	Commune	Demande retenue	
2022_04_0 062	Villeneuve-d'Ascq	Création IPAP D - Ferme, 124 rue Colbert	Commune	Demande retenue	
2022_04_0 063	Villeneuve-d'Ascq	Création IPAP D - Ferme du grand nuage, 18 rue Colbert	Commune	Demande retenue	
2022_04_0 064	Villeneuve-d'Ascq	Création IPAP D - Ferme Hallez, 225 rue Jules Guesde	Commune	Demande retenue	

2022_04_0 066	Villeneuve-d'Ascq	Création IPAP D - Ferme Legall, 51 rue Jean-Baptiste Lebas	Commune	Demande retenue	
2022_04_0 712	Villeneuve-d'Ascq	Suppression ER S11	MEL	Demande retenue	
2022_04_0 713	Villeneuve-d'Ascq	Suppression ER S4	MEL	Demande retenue	
2022_06_0 162	Villeneuve-d'Ascq	Suppression ERI F1	MEL	Demande retenue	
2022_06_0 181	Villeneuve-d'Ascq	Suppression ERI F15	MEL	Demande retenue	
2022_06_0 815	Villeneuve-d'Ascq	Création d'un emplacement réservé en lien avec les aménagements des lignes du SDIT, SPEP, Rue de la distillerie Villeneuve-d'Ascq	MEL	Demande retenue	
2022_06_0 816	Villeneuve-d'Ascq	Création d'un emplacement réservé en lien avec les aménagements des lignes du SDIT, ERI, Rue verte Villeneuve-d'Ascq	MEL	Demande retenue	
2022_06_0 817	Villeneuve-d'Ascq	Création d'un emplacement réservé en lien avec les aménagements des lignes du SDIT, ERI, Boulevard de valmy Villeneuve-d'Ascq	MEL	Demande retenue	
2022_06_0 818	Villeneuve-d'Ascq	Création d'un emplacement réservé en lien avec les aménagements des lignes du SDIT, ERI, Rue de versailles Villeneuve-d'Ascq	MEL	Demande retenue	
2022_01_0 501	Villeneuve-d'Ascq	Changement de zonage UI vers Umixte site BVP Boyenval rue de Lannoy + ER pour liaison douce à créer sur les bords de Marque - Attention passage en UE (décision : passage en UE)	Commune	Demande non retenue avec contreproposition	Passage de UI vers UE

**N°25 - Avis sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Métropole Européenne de Lille - VA\_PROJDEL\_10370**

---

**Proposition d'amendement déposé par les groupes de la majorité**

**Il est proposé aux membres du Conseil municipal de compléter le délibéré par l'ajout du texte suivant :**

- *Sur la création d'une servitude de mixité fonctionnelle (SMF)*
  - Il est demandé de laisser la liberté aux maires, dans l'instruction des demandes de permis de construire, de décider s'ils souhaitent avoir des commerces ou services et de décider où ils souhaitent en avoir sur la commune ;
  - Il faut éviter d'avoir des coquilles vides à certains endroits.
  
- *Sur la création d'un coefficient de densité minimale (CDM)*
  - Cette mesure est acceptable pour la mise en œuvre du PADD et notamment la volonté de densifier aux abords des axes de transports en communs performants et de leurs arrêts ;
  - Le coefficient de 0,7 n'est pas excessif au regard des projets immobiliers qui ont été développés à Villeneuve d'Ascq ;
  - Toutefois, ce coefficient ne doit pas être uniforme dans toute la métropole ;
  - Comme la SMF, l'application de ce coefficient de densité doit être laissée à l'appréciation des maires.

En conclusion, sur l'instauration d'un coefficient de densité minimal et la création de la servitude de mixité fonctionnelle :

- Il est demandé que ces mesures ne s'appliquent pas de façon automatique à toutes les communes et sur tout le périmètre métropolitain.
- 
- Il est demandé que les Maires puissent conserver une liberté de choix et une souplesse d'application suivant les secteurs concernés de leurs territoires communaux.