

Département du Nord

Commune de Baisieux

*Projet d'aménagement – ZA du Saint Calixte*

**PERMIS D'AMENAGER**

**DOSSIER DE CONCERTATION**

Notice descriptive et contexte réglementaire

## **Présentation générale :**

Le présent projet consiste en l'extension de la Zone d'Activités du Saint Calixte, située dans la partie Sud-Est de la commune de Baisieux, sur un terrain actuellement desservi par l'Avenue Colombier.

Le terrain à aménager est composé des parcelles cadastrées section ZD n° 151, 152, 153 et des parcelles récemment divisées ZD n° 175, 177, 178, 179 et 180 (DMPC n° 1058V). Le terrain est situé dans la zone UG (Zone d'Activités Diversifiées : Bureaux-Commerces-Services) du PLUi de la Métropole Européenne de Lille, approuvé le 8 octobre 2004. Au sein de la Zone d'Activités du Saint Calixte, un premier lot attenant à la zone concernée par le présent projet a déjà fait l'objet d'un permis de construire (PC n° 059 044 18 M0017 accordé le 20/12/2018, concernant les parcelles ZD n° 147, 174, 176 et 181, pour une superficie totale de 7000 m<sup>2</sup>).

Le propriétaire du site et maître d'ouvrage, la SARL 2C Aménagement, prévoit le détachement dans le terrain à aménager de 5 nouveaux terrains à bâtir, destinés à l'implantation d'entreprises de types bureaux, industries, commerces et/ou services, et la création d'une voirie de desserte commune. Le détachement de ces 5 terrains, en vue de la construction, constitue donc un lotissement au sens de l'article L. 442-1 du Code de l'Urbanisme. Ensuite, vu que ce projet prévoit la création d'espaces communs (voirie, espace vert), la procédure à utiliser est le Permis d'Aménager au regard de l'article R. 421-19 du code de l'urbanisme. Le présent projet fait donc l'objet d'un permis d'aménager en cours d'instruction.

Il n'existe actuellement aucune construction sur le site. La zone à aménager est actuellement boisée (jeune plantation sauvage). L'aménagement du site impliquera un déboisement sur une superficie d'environ 1,8 ha. L'article R.122-3 du Code de l'environnement stipule que les déboisements en vue de la reconversion de sols sur une surface de plus de 0,5 ha et de moins de 25 ha nécessitent un examen au cas par cas. A ce titre, une étude d'impact a été réalisée.

Dans le cadre du présent projet d'aménagement, la réalisation d'une concertation préalable est nécessaire, tel qu'indiqué dans l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme : *« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées : [...] Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat »*. L'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme stipule que les projets de travaux et d'aménagement soumis à Permis de Construire ou à Permis d'Aménager peuvent également faire l'objet de la concertation prévue à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme. L'objet du présent dossier est donc de servir de support à cette concertation préalable.

**Principe d'aménagement des espaces communs :**

Les accès aux 6 nouveaux terrains à bâtir se feront grâce à une nouvelle voirie raccordée à l'Avenue Colombier, à l'Ouest.

Les 6 nouveaux lots créés seront totalement viabilisés : voirie nouvelle pour l'accès et raccordement/branchements aux réseaux électricité, téléphone, eau potable et assainissement collectif (raccordement sur les réseaux de l'Avenue Colombier, à l'Ouest de la zone aménagée).

Les terrains à bâtir auront des superficies allant de 1291 m<sup>2</sup> à 7304 m<sup>2</sup>.

Une voirie de desserte commune aux lots, à double sens de circulation, d'une largeur de 6.0 mètres et en impasse, sera raccordée à l'Avenue Colombier et se terminera par une aire de retournement d'un rayon de 12.5 m, afin d'être en accord avec la réglementation concernant l'accès des véhicules de ramassage des ordures ménagères et des véhicules d'urgence.

La circulation des piétons se fera à l'aide d'un trottoir minéralisé du côté Nord de la chaussée.

Sous la chaussée, une structure réservoir permettra d'infiltrer l'ensemble des eaux pluviales issues des espaces communs.

La périphérie de la zone d'activités sera clôturée.

Au sein de chaque lot, des corridors boisés seront conservés, permettant à la fois de maintenir la biodiversité sur le site et de créer une enclave paysagère isolée de l'extérieur, ainsi peu visible depuis les habitations à proximité.

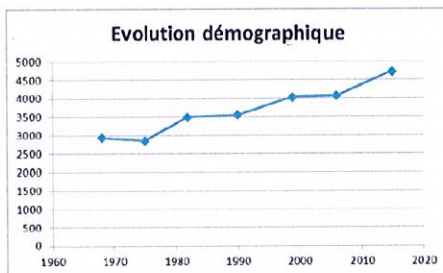
## Enjeux économiques et sociaux :

L'extension de la Zone d'Activité du Saint Calixte permettra une redynamisation du secteur Sud-Est la commune de Baisieux, via l'implantation de nouvelles activités et la création d'emplois au niveau local.

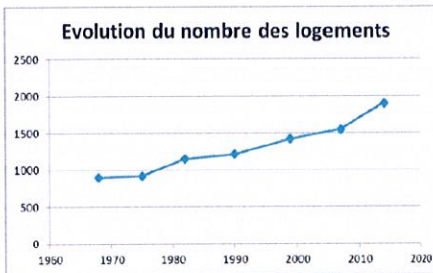
La démographie de Baisieux est en hausse constante, avec la majeure partie de la population dans la tranche active et une dynamique de création de logements sur la commune.

La proximité immédiate d'axes majeurs de circulation (Autoroute A 27 et RD n° 941), de la gare SNCF de Baisieux (voie ferrée Tournai-Lille), de l'Eurométropole de Lille et de la frontière avec la Belgique constitueront un atout dans le développement des futures entreprises du site.

S'agissant d'une Zone d'Activités à petite échelle (6 lots prévus), avec implantation d'entreprises de type bureaux, industries, services et/ou commerces, les impacts négatifs sur le cadre de vie local seront minimes. La zone aménagée sera en impasse, impliquant un faible trafic routier, uniquement lié à l'activité des entreprises. Le site constituera une enclave paysagère (corridors boisés préservés) peu visible depuis les habitations à proximité. De manière plus générale, le site est en périphérie de la commune de Baisieux.



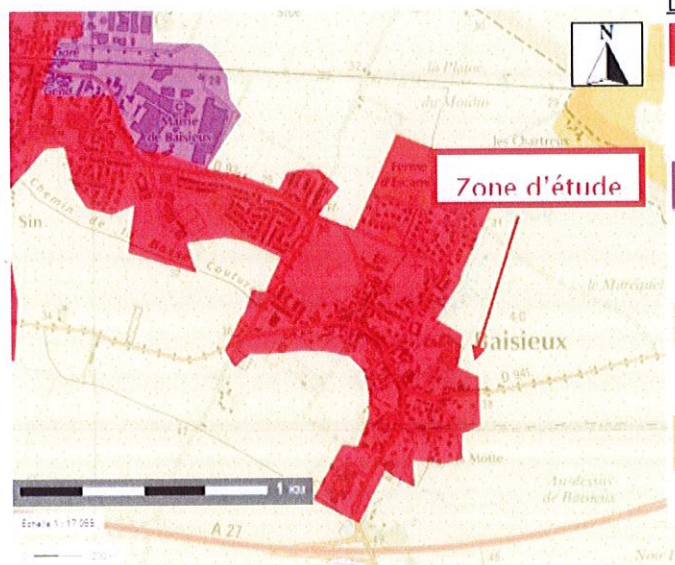
Evolution démographique de Baisieux de 1968 à 2015



Evolution du nombre de logements à Baisieux

Données 2014	Nombre d'habitants	% de la population	Moyenne des villes
Moins de 15 ans	1000	21.2	18.3
15 - 29 ans	768	16.3	13.6
30 - 44 ans	1079	22.9	18.8
45 - 59 ans	968	20.5	21.8
60 - 74 ans	609	12.9	17.6
75 ans et plus	273	5.8	8.9

Répartition de la population par tranche d'âge



Cartographie de l'occupation des milieux

### Légende :

- 112. Tissu urbain discontinu  
Espaces structurés par des bâtiments. Les bâtiments, la voirie et les surfaces artificiellement recouvertes coexistent avec des surfaces végétalisées et du sol nu, qui occupent de manière discontinue des surfaces non négligeables
- 121. Zones industrielles et commerciales  
Zones recouvertes artificiellement (zones cimentées, goudronnées, asphaltées ou stabilisées, terre battue, par exemple) sans végétation occupant la majeure partie du sol. Ces zones comprennent aussi des bâtiments et / ou de la végétation
- 241. Cultures annuelles associées aux cultures permanentes  
Cultures temporaires (terres arables ou prairies) en association avec des cultures permanentes sur les mêmes parcelles
- 242. Systèmes culturaux et parcellaires complexes  
Juxtaposition de petites parcelles de cultures annuelles diversifiées, de prairies et / ou de cultures permanentes complexes

Secteur d'activité	Nombre	%
Agriculture	24	2,5
Industrie	305	31,4
Construction	22	2,3
Commerce, transport et services divers	342	35,3
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	277	28,5
Ensemble	970	100

*Répartition de la population active en fonction du secteur d'activité*

Ainsi, par sa situation et sa nature, ce projet d'aménagement répond ainsi à la fois aux besoins locaux de création d'emplois et de diversification des activités. Cela renforcera l'attractivité de la commune de Baisieux et favorisera son développement socio-économique. La situation géographique du site (périphérie de la ville, réseau routier dense...) constitue un avantage à exploiter dans le développement d'entreprises. Enfin, le projet ne sera pas source de nuisances pour le voisinage, de par sa faible ampleur et son intégration dans le paysage.