

Délibération du CONSEIL

AMENAGEMENT ET HABITAT - ESPACE NATUREL ET URBAIN - DEVELOPPEMENT URBAIN ET GRANDS PROJETS

LILLE - Euralille - Opération immobilière dans le secteur Souham - Bilan de la concertation préalable -Arrêt de projet - Lancement d'une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

1. RAPPEL DU CONTEXTE ET DU PROJET

Contexte

Situé aux abords du Parc Matisse, entre le viaduc Le Corbusier et le boulevard Carnot, le secteur dit « Souham » est constitué par la Porte de Roubaix, ses courtines historiques et l'ancienne caserne Souham.

Inscrit dans les enjeux de développement du secteur Euralille, la valorisation du parc Matisse passe par la reconquête et la qualification de ses franges, le secteur Souham en constituant la frange sud-ouest.

Objectifs et enjeux

L'aménagement du secteur dit « Souham » est en cohérence avec les objectifs d'aménagement du projet Euralille 3000.

Le projet sur le secteur Souham permettra notamment :

- D'améliorer la jonction entre Euralille et le Vieux Lille, en traitant les interfaces et en créant une promenade piétonne reliant ces deux quartiers ;
- D'améliorer le lien entre les gares Lille Flandres et Lille Europe, en recréant une façade urbaine singulière et innovante à mi-chemin entre celles-ci ;
- D'améliorer les abords du Parc Matisse, en créant une promenade haute sur sa partie sud ;
- De mettre en valeur un lieu chargé d'histoire et emblématique pour les habitants de la métropole, en créant un lieu ouvert au public et une promenade piétonne sur les remparts en partie reconstitués ;
- De renforcer l'attractivité du quartier et du territoire en créant une offre hôtelière, commerciale et de loisirs-détente de qualité et innovante, pouvant faire de ce secteur, un lieu de destination métropolitain.

2. DEROULEMENT ET BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE

Par délibération n°14 C 0251 du Conseil de Communauté du 26 juin 2014, Lille Métropole a décidé de lancer une concertation préalable afin d'associer au projet les habitants, associations locales et toute autre personne concernée par ce projet

Déroulement de la concertation

La concertation, tenue du 15 juillet 2014 au 5 septembre 2014, a été portée à la connaissance du public par un panneau sur le site, par affiches en mairies de quartier et de la Ville de Lille, et sur les panneaux d'affichage de Lille Métropole.

Des avis dans la presse locale et sur le site internet de Lille Métropole ont été publiés précisant les dates et lieux de la mise à disposition du dossier et du registre.

Des registres papier ont été mis en place en Mairie de Lille et au siège de Lille Métropole. Un registre en ligne a également été ouvert sur le site internet de Lille Métropole.

Enfin, un dossier présentant les enjeux et objectifs de l'opération a été mis à disposition du public en Mairie de Lille et au siège de Lille Métropole.

Synthèse des avis émis et bilan de la concertation préalable

Ce temps de concertation a permis de mettre en évidence :

- Une bonne compréhension de la nécessité de créer de nouveaux liens entre le Parc Matisse, le quartier des Gares, la place des Buisses et le Vieux Lille, mais une inquiétude a été relevée, liée à la construction sur un espace vert ;
- Des questionnements sur la création d'une nouvelle polarité commerciale à proximité du centre commercial Euralille, sur la typologie de l'offre commerciale, et sur la nécessité d'un hôtel à cet endroit là. Certains demandent à ce que soient créés une offre locale, de proximité, et des espaces de jeux pour enfants ;
- Des divergences d'opinions sur le signal architectural envisagé sur le projet. Certains souhaitent qu'il ait une hauteur intéressante, alors que d'autres souhaitent préserver un horizon dégagé ;
- Des préoccupations du Centre National de Recherche Scientifique (CNRS), usager du site Souham, au sujet de la sécurité d'accès à l'îlot central, la préservation des places de parking existantes en cœur d'îlot, et les nuisances à venir avec le chantier.

Enfin, la lecture des avis recueillis révèle une confusion sur l'objet de la concertation. Les avis recueillis concernent autant le projet de l'îlot Souham que le projet urbain Euralille 3000, dont la deuxième phase de concertation est en cours.

3. ARRÊT DU PROJET ET DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Arrêt du projet

Au regard du bilan de concertation présenté ci-dessus et des enjeux du projet, ce dernier a été arrêté comme suit dans sa nature et ses options essentielles:

- une programmation mixte singulière et symbolique pour Euralille et la métropole, composée d'une offre hôtelière, commerciale et de détente de qualité et innovante, permettant de faire du secteur Souham, un lieu de destination métropolitain.

La programmation commerciale et hôtelière viendra compléter l'offre existante dans le quartier et renforcer son animation. Le projet de l'îlot Souham s'inscrit donc dans l'esprit du projet Euralille 3000, qui cherche à donner plus de vie au quartier des gares, en créant de nouveaux espaces animés, des jeux pour enfants, en intensifiant le secteur des gares, et en donnant plus de qualité aux espaces publics.

La place des Buisses, la place Saint Hubert et la promenade haute ouverte sur le parc Matisse profiteront de ce lieu animé. La programmation commerciale comprend 2500 m² d'espaces d'activités, de commerces et de bien-être ; les espaces de

restauration créative et innovante occuperont, quant à eux, 1 700m² de surface. Un hôtel de 4000m², avec un concept novateur et unique sur la métropole lilloise, est prévu. Son architecture haute sera un repère iconique dans la ville, et une réponse aux bâtiments hauts du quartier Euralille déjà construits. Proposer, dans le quartier des gares, une offre nouvelle pour les habitants, les voyageurs et les usagers du quartier, renforcera son attractivité et sa qualité d'usage, au bénéfice du territoire métropolitain.

- une mise en valeur du patrimoine historique, de la caserne Souham, de la Porte de Roubaix et de sa courtine qui sera ouverte au public; et la reconstitution, pour partie, des remparts, supports à une promenade haute paysagère. Le cœur de l'îlot Souham sera qualifié et permettra un accès facilité aux différents programmes ; la place Saint Hubert retrouvera ses qualités spatiales, en continuité de la place des Buisseres. Le stationnement des usagers du site sera géré dans un parking mutualisé et sécurisé.

- une valorisation paysagère de la frange sud-ouest du Parc Matisse, espace vert central du quartier Euralille, et un confortement des entrées au parc depuis la place des Buisseres et la Porte de Roubaix. Le projet permettra de créer une nouvelle liaison paysagère permettant de relier le Vieux Lille et le quartier central d'Euralille ; mais aussi de créer des vues en surplomb sur le parc depuis la promenade haute, qui sera, par ailleurs, animée.

-enfin, le projet tiendra compte des caractéristiques environnementales du site, et de son potentiel environnemental en termes d'énergie, de confort urbain ou de biodiversité. Les milieux écologiques devront être restitués dans leur diversité. Le meilleur rendement énergétique sera recherché dans la morphologie du projet. Enfin, les nuisances liées au chantier seront réduites, et une mise en scène du chantier pourra être mise en place pour en favoriser l'acceptabilité (visite éducative, jeux de lumières, etc.).

Caractère d'intérêt général du projet

L'opération Souham permettra donc de renforcer les liens entre Euralille et le quartier du Vieux Lille tout en offrant une revitalisation urbaine de cette frange du Parc Matisse, dont la valeur historique et patrimoniale nécessite d'être mise en valeur.

Cette qualification de la frange sud-ouest du Parc Matisse renforcera sa qualité de parc urbain à destination des habitants et usagers du quartier, où dialogueront nature et architecture, espaces animés et de calme.

Il s'agit par ailleurs d'un secteur urbain stratégique, essentiel au quartier Euralille et à la qualification des zones de couture entre le quartier d'affaires et les autres quartiers centraux de Lille.

La requalification de cette entrée de ville depuis la gare Lille Europe permettra enfin d'améliorer les liens entre les deux gares mais aussi de renforcer encore l'attractivité du territoire et son rayonnement à l'échelle métropolitaine.

Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Afin de mettre en œuvre ce projet, il est proposé de mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme sur le périmètre repris en annexe selon les objectifs suivants :

- Adaptation du règlement sur les deux secteurs concernés par le projet : UAa et UL1a, afin de permettre la réalisation de l'opération, notamment sur le plan urbain et architectural :
 - o Pour le secteur UAa (quartiers anciens très denses constituant l'hypercentre de Lille), les règles modifiées concernent l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, la hauteur maximale des constructions et l'aspect extérieur des constructions ;
 - o Pour le secteur UL1a s'appliquant à la ZAC du Centre International d'Affaires des Gares » (C.I.A.G), les règles modifiées concernent l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Inscription d'une Fiche d'Orientations d'Aménagement (F.O.A) détaillant les actions d'aménagement à mettre en œuvre sur le secteur de projet.

Le projet de mise en compatibilité du P.L.U. proposé est détaillé dans le rapport de présentation annexé à la présente délibération.

Comme le prévoit le code de l'urbanisme, celui-ci sera présenté au public et à un examen des personnes publiques associées dans le cadre d'une enquête publique.

Au terme de cette enquête publique, au regard des avis émis et des conclusions du commissaire enquêteur, le Conseil de Communauté sera appelé à se prononcer sur l'intérêt général du projet poursuivi, et, le cas échéant, à approuver les modalités de mise en compatibilité du P.L.U. nécessaires à sa mise en œuvre.


En conséquence, la commission "Aménagement durable du territoire et Urbanisme" consultée, le Conseil de Communauté décide:

- de prendre acte du bon déroulement de la concertation préalable et d'en tirer le bilan repris ci-dessus;
- d'engager l'enquête publique, conformément aux articles L.123-14, L.123-14-2 et L.300-6 du code de l'urbanisme, portant sur l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence;
- de laisser à Monsieur le Président l'initiative de procéder aux formalités afférentes..

Adopté à l'unanimité

Acte certifié exécutoire au 17/10/2014

Le Président de Lille Métropole,
Pour le Président,
Le responsable de service
délégué



Arnaud FICOT