

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAL DU 5 OCTOBRE 2017

2017/58 - ZAC RIVES DE LA HAUTE DEÛLE - BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE ET DE LA MISE A DISPOSITION DE L'ETUDE D'IMPACT MODIFICATION DU DOSSIER DE CRÉATION EN VUE DE L'EXTENSION DE LA ZAC ET ARRÊT DU PROGRAMME

Le site des "Rives de la Haute Deûle" s'étend de part et d'autre de l'ancien canal de la Deûle, sur les territoires des communes de Lille et de Lomme. En 2000, ce secteur d'environ 100 hectares a fait l'objet d'une étude de définition ayant conduit à l'établissement d'un plan de référence global, puis au lancement d'un 1er secteur opérationnel sous forme d'une ZAC de 25 hectares environ actuellement en cours d'aménagement.

Compte tenu de la capacité d'évolution du projet urbain des Rives de Haute Deûle (RHD), par délibération n° 13 B 0119 du 12 avril 2013, n° 2013/41 du 20 juin 2013 et n°13/513 du 28 juin 2013, la MEL et la Ville de Lille commune associée de Lomme ont validé la réalisation d'études ayant permis de réinterroger le schéma directeur de 2000, d'identifier le potentiel de densification de la ZAC du 1er secteur opérationnel et de délimiter de nouveaux secteurs d'interventions.

Sur cette base il est décidé d'engager le projet de densification et d'extension de la ZAC du 1er secteur opérationnel afin de profiter de son rayonnement et de son succès opérationnel.

Ce nouveau périmètre comprend ainsi :

- le périmètre de la ZAC du 1er secteur opérationnel,
- le secteur du marais sud à l'ouest,
- la presqu'île Boschetti au sud-ouest,
- l'îlot dit Gallieni / Anatole France au nord.

Ce périmètre présente une capacité de mutation à court terme et un potentiel programmatique partagé.

Les objectifs d'aménagement de ce secteur sont les suivants :

- densifier l'aménagement de la ZAC existante en profitant de tout son potentiel de développement,
- déployer la mixité urbaine mise en oeuvre dans le secteur de la ZAC existante,
- poursuivre et renforcer la dynamique économique d'EuraTechnologies,
- poursuivre le développement d'un territoire de vie et d'appropriation par une multiplicité de pratiques touristiques, sportives, créatrices, culturelles et festives,
- préparer la transition de l'habitat et du tertiaire vers une programmation plus économique favorisant le développement de la Ville productive.

Une phase de concertation préalable s'est tenue du 29 novembre 2016 au 7 avril 2017, dont le bilan a été tiré lors du conseil communautaire du 1er juin 2017.

LE PROJET ARRÊTÉ

Le projet couvre une superficie de 38 ha, comprenant les 25 ha de la ZAC actuelle, et représente un programme global de 356 000 m² de surface de plancher (SP) :

- 152 000 m² SP déjà consommée dans le cadre de la ZAC actuelle,
- 204 000 m² SP à construire dans le cadre de la densification et l'extension de la ZAC.

.../...

Les 204 000 m² SP à construire se répartissent de manière à mettre en oeuvre une mixité fonctionnelle et sociale :

- 92 000 m² à destination de logement, soit 45 % du programme pour environ 1350 logements,
- 92 000 m² à destination tertiaire, d'activités et d'équipements, soit 45 % du programme,
- 20 000 m² affectable à du logement, du tertiaire ou des équipements selon les besoins, à définir dans le temps de l'opération, soit 10 % du programme.

Le programme tertiaire – activité s'inscrit dans la poursuite du pôle d'excellence numérique, y compris sous des formes plus productives.

Le programme habitat prévoit la répartition suivante :

- 35 % de logement locatifs d'insertion (PLUS PLAI),
- 5 % de logement à loyer intermédiaire (PLS),
- 12,5 % d'accession sociale,
- 12,5 % d'accession maîtrisée,
- 35 % de logement libre.

Ce programme se complète par la réalisation d'une nouvelle école, rue Winston Churchill et du développement d'un équipement d'échelle métropolitaine sur la pointe Boschetti face à la gare d'eau ainsi que la réalisation de deux franchissements. Le prolongement de la voie de la Tortue, de l'avenue ML Delwaulle et la réalisation de nouvelles allées piétonnes desservant les ilots à construire permettront un maillage renforcé en direction du quartier Marais de Lomme, et de mettre en lien le paysage du canal, marqué par les aménagements menés dans le cadre de la ZAC actuelle et celui de la Deûle, plus ouvert et naturel.

IMPACT ENVIRONNEMENTAL ET PARTICIPATION DU PUBLIC

La consultation des documents d'étude d'impact par le public et le recueil de ses observations et propositions ont été organisés comme suit :

- annonce au public de la procédure 15 jours avant son lancement, par voie de presse et d'affichage, et sur le site internet de la MEL,
- mise à disposition du public du 17 juillet 2017 au 18 août 2017 d'un dossier papier comprenant l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale, la note d'information apportant les premiers éléments de réponse, et d'un registre permettant de recueillir les observations et propositions du public. Ce dossier a été mis à disposition à l'hôtel de ville de Lille et de Lomme, à la mairie de quartier des Bois Blancs et à la MEL aux heures habituelles d'ouverture des bureaux,
- le même dossier était également consultable et téléchargeable en format numérique sur le site internet de la MEL et accompagné d'un registre en ligne.

La Participation du public :

Des avis ont été inscrits sur les registres mis à disposition du public :

- Sur le site internet de la MEL : 34 avis exprimés,
- A la ville de Lille : aucun avis exprimé,
- A la ville de Lomme : 4 avis exprimés,
- A la Mairie des Bois Blancs : 6 avis exprimés,
- Au siège de la MEL : aucun avis exprimé.

Par ailleurs 1 courrier a été reçu, adressé directement au siège de la MEL.

.../...

Synthèse des remarques :

Les principaux thèmes abordés lors de cette consultation sont repris dans les pièces du bilan annexées à la présente délibération.

Au terme de cette procédure, différentes propositions ont été émises par le public concernant les thématiques suivantes :

- Consultation du public
- Stationnement – circulation – franchissements – transport
- Biodiversité – bio potager – nature – gestion transitoire
- Densité – proximité du secteur SEVESO et de son PPRT
- Qualité des équipements publics et des espaces publics
- Mixité fonctionnelle – usages – polarités commerciales – qualité du projet urbain
- Aménagement de la gare d'eau
- Autres :
 - × Piscine Marx Dormoy
 - × Propreté publique
 - × Projet d'aménagement du site NETTEN
 - × Circulation sur la rue Victor Hugo
 - × Accessibilité au corps médical
 - × Accessibilité au logement

Après analyse, il est décidé de tenir compte des propositions suivantes :

- L'inscription du projet dans un processus de concertation continu qui sera intégré aux missions de l'aménageur afin de travailler dans le temps à l'accompagnement des différentes phases de réalisation du projet urbain,
- Poursuivre le travail et les actions des collectivités permettant une gestion de l'offre de stationnement sur le périmètre de l'opération pour répondre aux besoins des résidents, salariés et visiteurs du site,
- Améliorer la desserte ouest du périmètre de l'opération au travers des projets de LINO et d'ouverture à la circulation publique des 3ème et 4ème avenue en complément des interventions de maillage viaire et de création de continuités internes au périmètre de l'opération,
- Ouvrir le projet à des processus de gestion transitoire,
- Retravailler la répartition de la densité à l'échelle de l'opération tout en conservant les objectifs globaux de densité, et en permettant la continuité des corridors écologiques,
- Affiner les programmes d'équipements publics (scolaires, culturels ...) venant accompagner le projet,
- Travailler à une diversification des supports de l'immobilier économique afin de conserver la vocation productive du périmètre de projet,
- Affiner la programmation commerciale permettant de venir accompagner l'offre de service de proximité,
- Travailler les relations entre le projet de la gare d'eau et le projet urbain afin de tirer parti de la présence de la voie d'eau et de valoriser un espace singulier de la métropole

Ainsi, à ce stade le projet d'Extension de la ZAC du 1er secteur opérationnel s'inscrit bien dans les objectifs d'aménagement intérieur en tenant compte des attentes du public.

Concernant la densité et la demande d'espaces verts plus généreux, des approfondissements sont étudiés lors des phases de travail ultérieures. Tout l'enjeu de la poursuite du projet RHD est de développer un quartier en lien avec son environnement, qui associera densité, préservation de l'échelle humaine et qualité de vie, au coeur de l'agglomération et de la ville.

.../...

La Métropole Européenne de Lille, compétente en matière d'aménagement, délibérera parallèlement le 19 octobre 2017 pour tirer le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact et de l'analyse environnementale et modifier le dossier de création pour le projet d'extension de la ZAC du 1er secteur opérationnel des Rives de la Haute Deûle.

Dans ce cadre, conformément à l'article R.311-2 du code de l'urbanisme, le dossier de création de la ZAC étendue ci-annexé comprend :

- le rapport de présentation,
- le plan de situation,
- le plan de délimitation du périmètre de la ZAC,
- le mode de réalisation : la réalisation et l'aménagement de la ZAC seront confiés à un concessionnaire, par concession d'aménagement,
- le régime de la ZAC au regard de la taxe d'aménagement,
- l'étude d'impact, pour laquelle le résumé non technique de l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale sont annexés à la présente délibération.

Conformément à l'article L.331-7, 5° du code de l'urbanisme, seront exonérés de la taxe d'aménagement les constructions et aménagements réalisés dans la zone d'aménagement concertée, le coût des équipements publics sera mis à la charge des constructeurs ou aménageurs. Ces derniers participeront au coût des voies et réseaux publics intérieurs à la zone, ainsi que des équipements correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone, en application de l'article R.331-6 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L.5211-57 du code général des collectivités territoriales, les villes de Lille et de Lomme sont sollicitées pour donner leur avis sur ce dossier de création de ZAC.

Le Conseil Communal, après en avoir délibéré, décide de bien vouloir :

- ◆ **APPROUVER** le bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact et de l'avis environnemental du projet d'extension de la ZAC du 1er secteur opérationnel dans les termes et conditions développées dans les pièces du bilan annexé à la présente délibération

- ◆ **DONNER** un avis favorable au dossier de création modifié de l'extension de la ZAC du 1er secteur opérationnel des Rives de la Haute Deûle sur le territoire des communes de Lille et Lomme, dont le contenu est annexé à la présente délibération

ADOPTE A LA MAJORITE,

Contre : M. DHELIN - M. ORIOL - Mme DELEPLANQUE

Abstentions : Mme ACS - M. HENRI - M. NIEUVIART - M. CAUX.

Fait et délibéré à Lomme, les jour, mois et an ci-dessus.

Pour expédition conforme,

Le Maire de Lomme