



nexity

Projet Multilom – Lomme (59)

Enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire

Notice explicative

Sommaire

I. Le contexte de projet

- A. Le territoire de la Métropole Lilloise
- B. Le secteur de projet

II. Présentation du projet

- A. Historique du projet
 - 1. Le Plan Programme Urbain Lommois (PPUL)
 - 2. Les différents scénarios envisagés
- B. Programmation retenue
- C. L'utilité publique de l'opération
 - 1. Réaliser des logements adaptés aux besoins des Lommois
 - 2. Faire le choix du renouvellement urbain
 - 3. Réaliser un environnement de qualité
 - 4. Créer un pôle de centralité à proximité du métro
- D. Planning de l'opération

III. Contexte réglementaire

- A. Le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) de Lille Métropole
- B. Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la MEL
- C. Le Plan local de l'habitat (PLH) de la MEL

V. Le recours à l'expropriation

- A. Les acteurs de l'expropriation
- B. La nécessité et la procédure d'expropriation



I. Le contexte de projet

A. Le territoire de la Métropole Lilloise



La Métropole de Lille (MEL), avec une population de plus de 1,1 million d'habitants, est la quatrième métropole française en termes démographique et le premier pôle urbain et économique de la région Hauts-de-France.

Son positionnement de carrefour relié aux capitales économiques entre Londres, Paris, Bruxelles et Amsterdam lui confère un positionnement singulier qui depuis longtemps lui permet de jouer un rôle particulier et historique de capitale régionale.

Elle bénéficie d'une desserte importante :

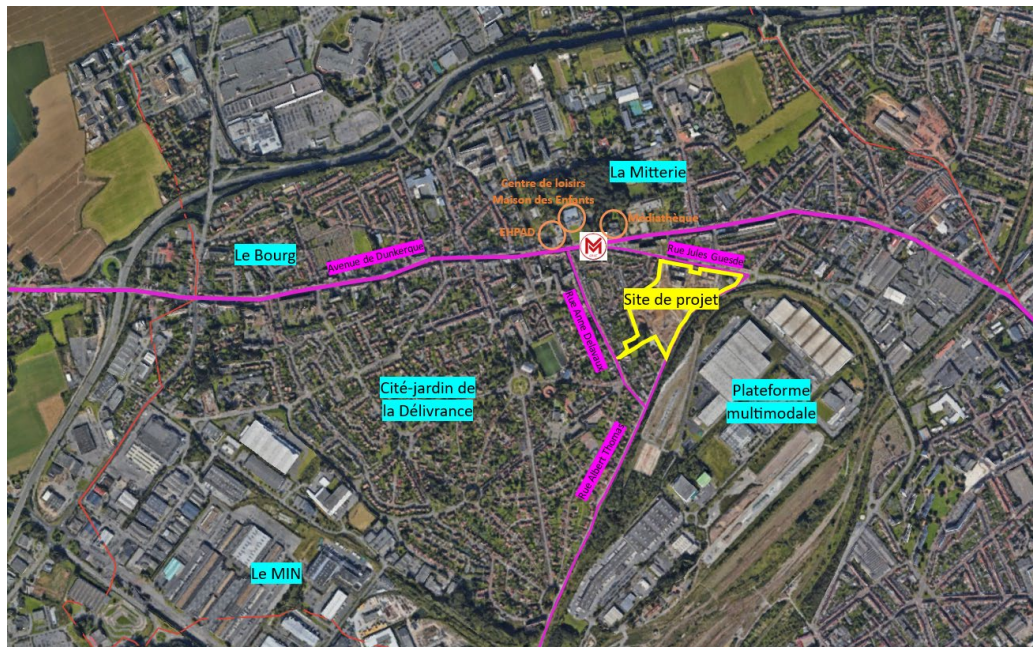
- Elle se situe au croisement d'axes autoroutiers d'envergure européenne qui permettent des liaisons tant nord-sud qu'est-ouest ;
- Elle jouit d'une desserte ferroviaire grande vitesse voyageurs très performante grâce aux gares Lille Flandres et Lille Europe.

Le territoire présente une densité très forte, parmi les plus importantes d'Europe, s'élevant à 1 800 habitants / km², et regroupe 19% de la population des Hauts-de-France sur moins de 2% du territoire.

L'agglomération centrale, composée d'une trentaine de communes agglomérées au sein d'un tissu urbain continu s'organise autour de Lille (incluant les communes associées de Lomme et Hellemmes), capitale régionale et cœur métropolitain, et de villes-centres d'agglomération que sont Roubaix, Tourcoing et Villeneuve d'Ascq, issues principalement à l'histoire industrielle de la métropole.

Autour et à proximité immédiate de ces villes, plusieurs communes forment un ensemble urbain continu et hétérogène, se rapprochant dans sa forme d'un tissu périurbain. L'expansion des communes aux limites de ce tissu urbain aggloméré et multifonctionnel a conduit à produire des franges urbaines peu qualitatives.

B. Le secteur de projet



La zone de projet est située sur le territoire de la Ville de Lomme, commune associée à Lille depuis 2000 et située au nord-ouest de cette dernière.

Lomme, d'une superficie de 931 hectares, est traversée par une voie historique structurante, l'avenue de Dunkerque, qui accueille commerces et équipements publics.

Elle est desservie notamment par 6 stations de la ligne 2 du métro de la MEL.

Elle comprend une organisation multipolaire avec des quartiers aux caractéristiques variées : le Bourg, la Délivrance, la Mitterie, le Mont-à-camp et le Marais.

La commune bénéficie d'une attractivité résidentielle forte, liée principalement à la proximité de Lille centre, son excellente desserte par le métro, la densité et la qualité de ses équipements publics (médiathèque, piscine, parc urbain...), ou encore le dynamisme engendré par le renouvellement urbain de certains quartiers qui peut servir de moteur écologique (comme le site des Rives de la Haute Deûle, avec l'accueil du pôle d'excellence métropolitain « Euratechnologies »).

Le site de projet, d'une emprise de 6 hectares environ, jouxte la plateforme multimodale de Lomme (vaste emprise, toujours délimitée par ses voies ferrées, qui témoigne de la présence historique de l'activité ferroviaire au cœur de la commune et aujourd'hui occupée par des activités industrielles, artisanales ou logistiques).

Le site se trouve à proximité immédiate de l'avenue de Dunkerque et à 300 mètres de la station de métro « Maison des Enfants ». Il est également proche d'une nouvelle polarité d'équipements publics du quartier de la Mitterie : médiathèque de Lomme, Maison de la Petite Enfance, Centre culturel, EHPAD, place publique...

Le site est bordé au sud-ouest par la « Cité-Jardin » de Lomme-Délivrance, ensemble pavillonnaire destiné aux cheminots de la gare de triage, construit dans les années 1920, caractérisé par une grande qualité architecturale et paysagère.

Le site est directement desservi par deux voies :

- La rue Jules Guesde, à l'est du site, relie l'avenue de Dunkerque au quartier de l'Hôtel de Ville ;
- La rue Albert Thomas, en rive sud du site, qui longe la plateforme ferroviaire.

- Le terrain « Multilom », constituant la grande majorité de l'emprise ;
- Le parking du restaurant « La Grange » au sud du site sur la rue Albert Thomas ;
- Le terrain triangulaire à usage d'activité au carrefour des rues Jules Guesde et Albert Thomas ;
- Une emprise de terrains nus et garages adressée rue Anne Delavaux.





II. Présentation du projet

A. Historique du projet

1. Le Plan Programme Urbain Lommois (PPUL)

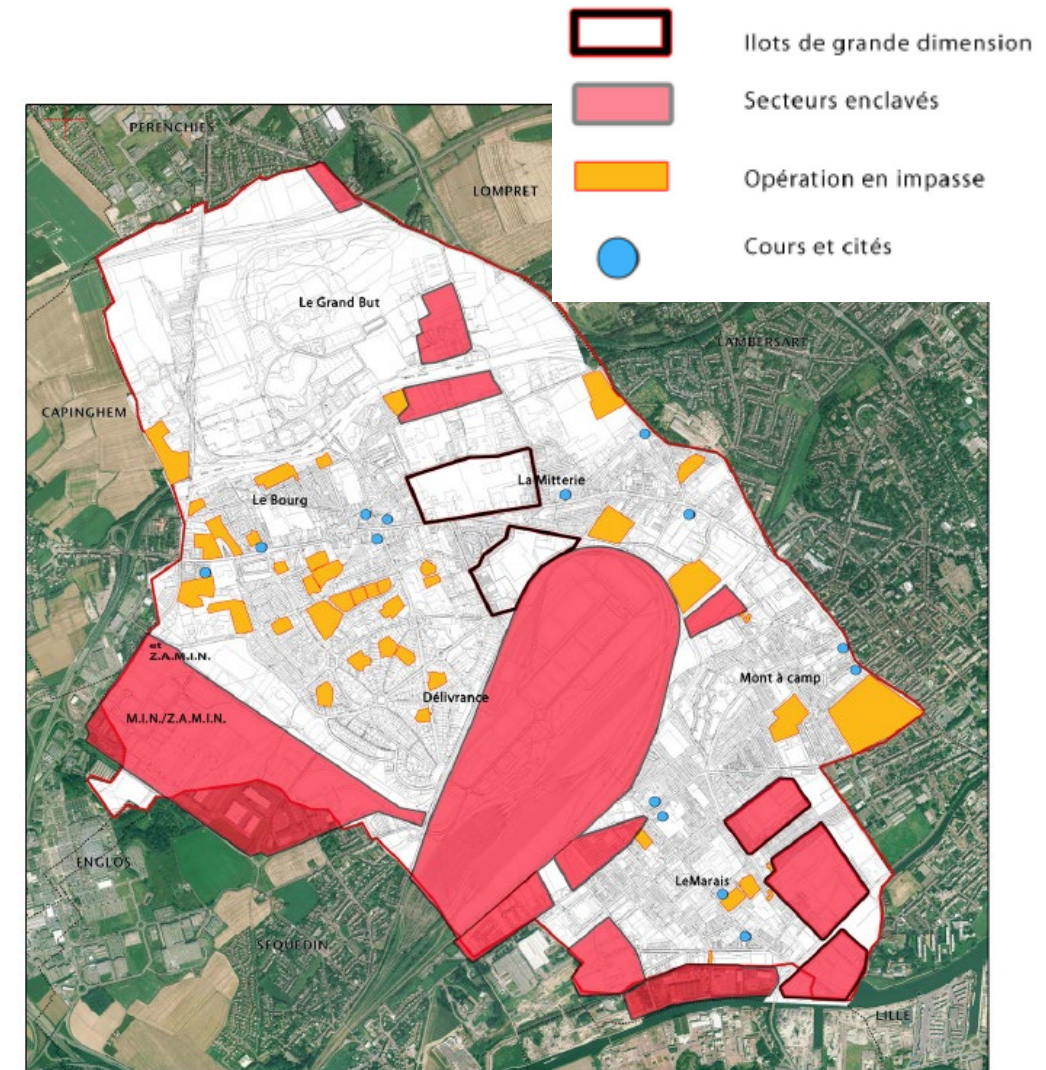
En 2009, la Ville de Lomme s'est dotée d'un Plan Programme Urbain Lommois (PPUL), ayant pour objet d'établir un diagnostic de la ville et de proposer des orientations d'aménagement à court, moyen et long terme.

Le diagnostic relève notamment l'hétérogénéité de la ville, constituée par un collage de quartiers ayant chacun une identité marquée, autour d'un axe attractif constitué par l'avenue de Dunkerque.

La ville souffre également d'une discontinuité de la trame viaire, où d'anciennes formes urbaines en courées constituent des secteurs enclavés – gare de triage Lille délivrance, le Marché d'Intérêt National (MIN) et sa zone d'activité associée, les friches industrielles du « Fond du Marais » – mais également des ilots de grande dimensions qui font obstacle aux échanges entre quartiers – le parc clôturé de la maison des Enfants, le site Multilom et les friches industrielles du quartier du Marais.

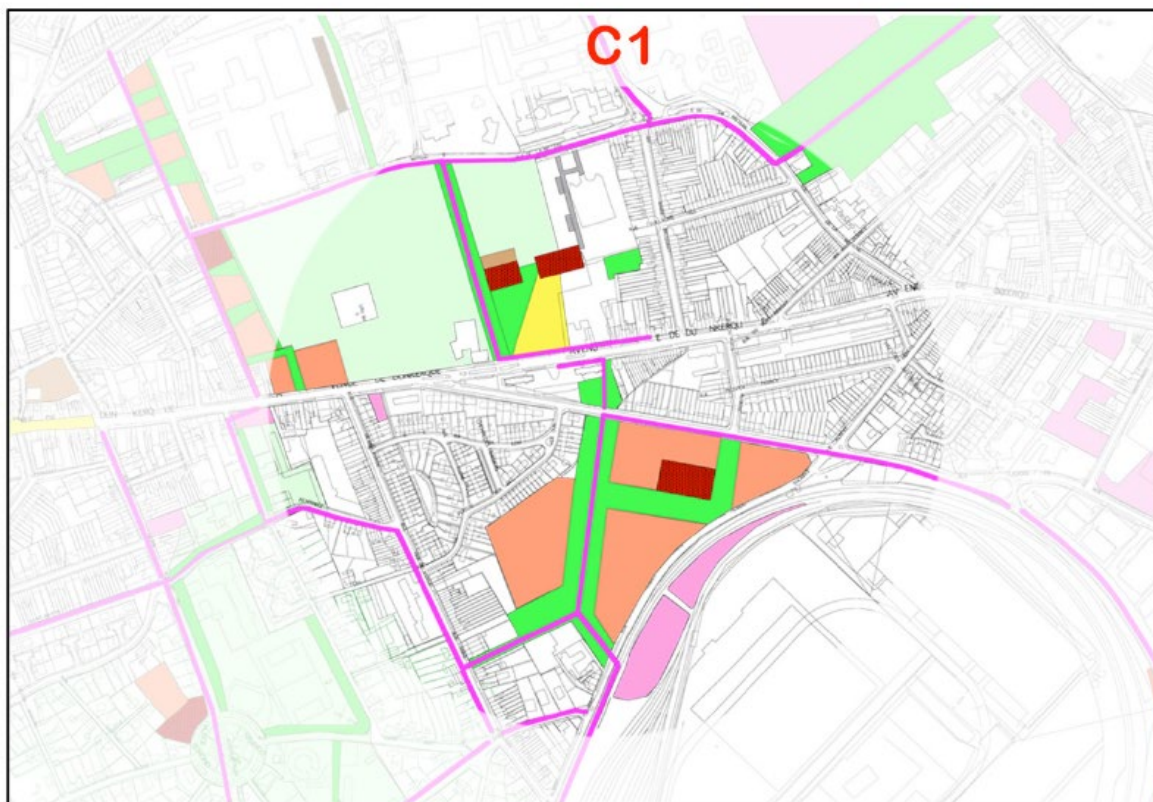
Suite à ce diagnostic, le PPUL a notamment fixé des principes directeurs d'aménagement et de développement urbain suivants :

- Améliorer la structure urbaine des quartiers en complétant ou en réorganisant les espaces publics ;
- Favoriser de nouvelles connexions transversales entre les quartiers (notamment Nord-Sud de la Mitterie à Délivrance) ;
- Programmer des opérations de qualité, favorisant une mixité fonctionnelle à dominante habitat ;
- Densifier l'habitat et diversifier les offres de logements autour des axes à haut niveau de service (notamment secteur Mitterie) ;
- Etc.





CENTRALITÉ - MÉDIATHÈQUE MULTILOM



LÉGENDE

■ lot à dominante HABITAT	■ Développement de trame verte interquartier
■ lot à dominante ACTIVITÉ	■ Secteurs de vigilance foncière
■ lot à dominante ÉQUIPEMENT	■ Extension cimetière
■ lot à dominante TERTIAIRE	■ LMD
■ lot à dominante ESPACE PUBLIC	■ Déplacements doux
■ lot à dominante ESPACES VERTS	■ Déplacements doux + LINÉA
■ lot à dominante COMMERCE	■ parking
■ lot mixte tertiaire habitat	

Trois thèmes fédérateurs à l'échelle du territoire lommeois sont également identifiés par le PPUL :

- Développer la trame verte à partir de la constitution de nouveaux espaces publics au sein des quartiers ;
- Organiser un maillage des déplacements doux entre les quartiers et en direction des pôles de vie principaux ;
- Affirmer l'identité des quartiers autour de leur centralité.

Le PPUL identifie les secteurs aux forts enjeux d'aménagement, dont fait partie le site « Multilom » : il pose notamment comme principes directeurs de **reconvertir ce site d'activités en nouveau quartier d'habitation** aux espaces libres privés ou publics préservant de larges perspectives ouvertes entre les logements et créant une nouvelle connexion inter-quartiers entre la Mitterrie et la cité de la Délivrance.

2. Les scénarios d'aménagement envisagés

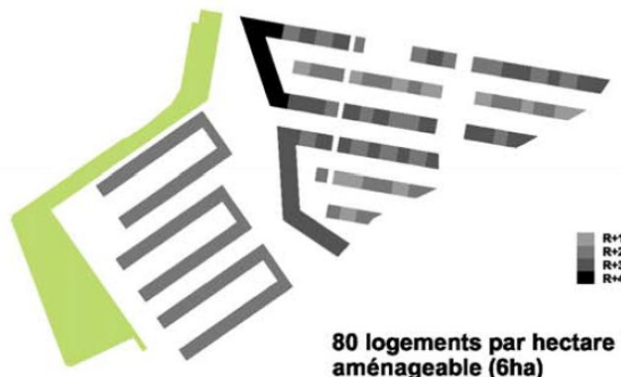
Dans le cadre du PPUL et des études de programmation et de faisabilité du projet, qui ont permis de confirmer les multiples potentialités du site et les principales contraintes d'aménagement, des propositions ont été élaborées, faisant varier notamment le nombre de logements à réaliser :

Ces propositions s'appuient sur une programmation alternative (3 scénarios) de 330 à 480 logements individuels et intermédiaires ou 600 logements collectifs et comprennent :

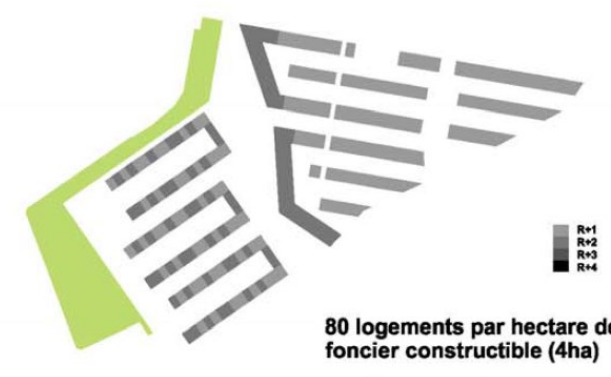
- La création d'une voie nord-sud au centre du terrain ;
- Le raccordement de la rue du Puits à la rue Albert Thomas ;
- L'aménagement d'un parc linéaire longeant cette voie et la répartition des programmes de construction en deux ensembles de part et d'autre de celui-ci ;
- L'aménagement paysager de la rue Albert Thomas ;
- La réalisation d'un ensemble de rangs de maisons intermédiaires le long de la rue Jules Guesde (« Les Rangs ») ;
- La réhabilitation en parc de stationnement du sous-sol du bâtiment principal et la construction d'un ensemble de maisons accolées (« Les Coopérateurs ») ;
- L'aménagement d'un ensemble singulier dans la pointe sud du terrain (« le Restaurant ») ;
- L'aménagement d'un ensemble de jardins familiaux en vis-à-vis des jardins des maisons voisines au Nord et à l'Ouest du site ;
- Le raccordement du projet à la rue Anne Delavaux par un cheminement piéton ;
- Le débouché du parc sur l'Avenue de Dunkerque au Nord.



> 600 logements collectifs
> hauteur : R+3 à R+4



> 480 logements
dont 60 individuels
> hauteur : R+1+c à R+3+c

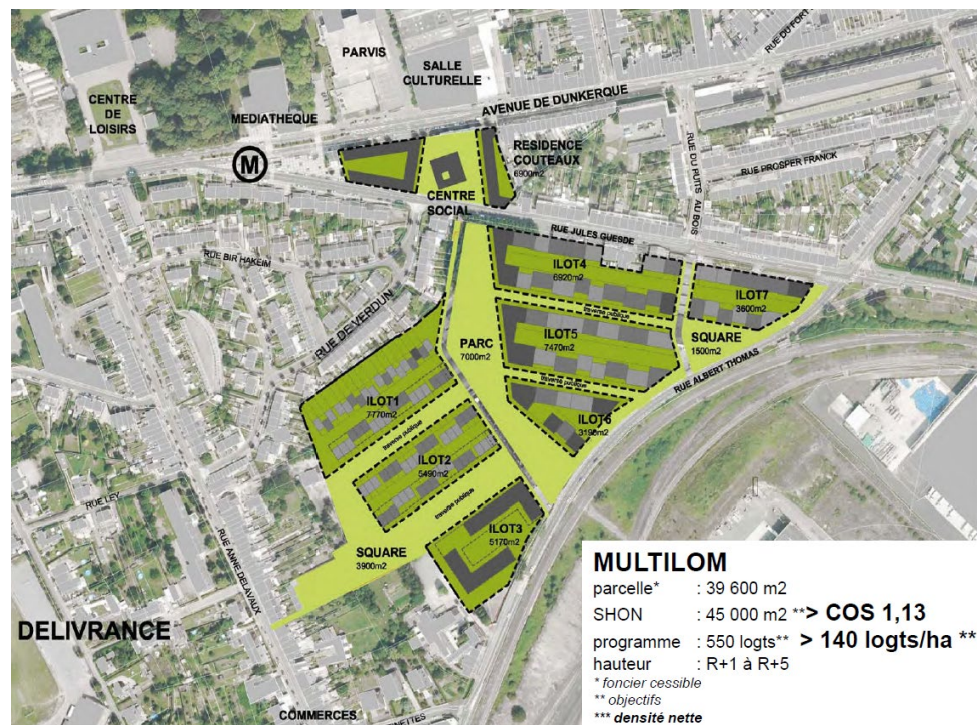


> 320 logements
dont 70 collectifs
> hauteur : R+1 à R+2

Puis, ces trois scénarios ont été éliminés au profit des évolutions suivantes :

- L'augmentation de la programmation à environ 550 logements, impliquant la démolition totale du bâtiment préalablement partiellement réhabilité ;
- La suppression des jardins familiaux initialement prévus au voisinage des arrières de jardins voisins ;
- Le recentrage et l'extension du parc public au centre du projet, avec la création d'une « rue parc » Nord-Sud.

La création d'un centre social, de l'autre côté de la rue Jules Guesde, a également été étudiée.



Plan issu du document de synthèse des différentes études urbaines, du 15 mars 2010

L'étude de ces différents scénarios et leur mise en concertation ont abouti, en 2018, à l'arrêt du projet tel qu'il est actuellement réalisé.

Les principales évolutions sont les suivantes :

- la densification avec une augmentation à 50 000 m² de surface de plancher, soit 666 logements ;
- la réduction du périmètre de l'opération, par l'abandon de l'intervention au nord de la rue Jules Guesde ;
- la création d'une résidence seniors ;
- la création d'une résidence étudiants avec deux cellules commerciales en rez-de-chaussée.

B. Programmation retenue

Le programme de l'opération est le suivant :

- 666 logements dont :
 - o 122 logements en résidence seniors ;
 - o 128 logements locatifs sociaux ;
 - o 85 logements en accession aidée (PSLA) ;
 - o 303 logements en accession libre ;
 - o 28 logements intermédiaires.
- une résidence étudiants de 140 chambres ;
- deux cellules commerciales (pharmacie et cabinet médical) en rdc de la résidence étudiants.

La surface de plancher totale de l'opération sera de 50 000 m² environ.

Les aménagements viaires seront les suivants :

- recomposer la rue Jules Guesde, liant le futur quartier à la polarité et à la station de métro de la Maison des Enfants ;
- créer une rue-parc nord-sud ;
- prolonger la rue du Puits-au-Bois pour mettre en relation l'avenue de Dunkerque et la rue Albert Thomas.
- création d'un accès depuis la rue Anne Delavaux vers le cœur de l'opération pour permettre aux riverains d'accéder au parc urbain et ouvrir le projet sur le quartier de la Délivrance.

Ensuite, de vastes espaces paysagers et arborés devront être aménagés. Ceux-ci sont de trois types, répondant à trois échelles :

- le parc central, reliant le parc de la Maison des Enfants à la boucle ferroviaire, d'une largeur allant jusqu'à 40 mètres pour une longueur totale de 240 mètres environ. Il s'agit d'un élément fondateur du projet, permettant de proposer deux univers de vie véritablement différents de part et d'autre (les coopérateurs et les rangs – voir ci-dessous). Une nouvelle voie carrossable accompagne le mouvement du parc.
- un square à l'ouest du projet ;
- les traverses, véritables rues piétonnes desservant les logements.



L'opération se compose de quatre secteurs d'habitation distincts, tant par leurs caractéristiques architecturales que par la diversité des usages qu'ils devraient permettre :

- **Les « Coopérateurs » : de l'intimité dans l'habitat collectif**

Situés dans la partie ouest du site, les coopérateurs sont un assemblage de plusieurs unités individuelles de vie pour créer un logement partagé tout en conservant une certaine forme d'intimité. Les volumétries sont plutôt basses (maximum R+3).

Deux types d'espaces définissent l'ambiance paysagère des coopérateurs :

- Les « venelles », sont les espaces accessibles au public, aux véhicules de services, de déménagement, aux pompiers et pour certaines d'entre elles également aux véhicules de collecte des ordures ménagères. Elles sont divisées en trois parties : une noue récoltant les eaux pluviales au droit des façades, une bande centrale piétonne large de 4 mètres revêtue de béton, et enfin un recul généralement sous forme de terrasse privative au droit des façades opposées ;
- Les « jardins » séparent deux rangées de constructions, aménagés en « vergers productifs » d'une largeur d'environ 16 mètres, et divisés en espaces de jouissance privative et en espaces accessibles au « macrolot ».



- **Les « Rangs » : des pièces dans l'habitat collectif en ville**

Les « Rangs » sont plus linéaires et de plus grande échelle que les « Coopérateurs ». Ils répondent à la notion de vie en collectivité tout en conservant la part d'intimité nécessaire à chacun. Les volumétries sont variables et plus élevées (jusqu'à R+5).

Deux types d'espaces définissent l'ambiance paysagère des « Rangs » :

- Les « cours » sont des espaces accessibles au public, aux véhicules de services, de déménagement et aux pompiers et sont divisés en trois parties : une noue récoltant les eaux pluviales au droit des façades, une bande centrale piétonne de 4 mètres revêtue de béton, bordée de bandes en pelouse, ponctuée d'arbres de la canopée et enfin un recul planté de trois mètres sur les façades opposées ;
- Les « jardins » séparent deux rangs de constructions, aménagés en espaces engazonnés accessibles aux « macrolots » et en espaces de jouissance privative des rez-de-chaussée.



- **La résidence étudiants**

La résidence étudiants se situe à la pointe est du site Multilom, au croisement des rues Jules Guesde et Albert Thomas.

Bâtiment signal, elle présentera un épannelage varié avec un maximum en R+5.

Le programme comprend 140 chambres ainsi que des locaux communs de services, et intègre deux cellules commerciales envisagées en pharmacie et cabinet médical.

Le cœur d'îlot de la résidence sera visible depuis la rue et permettra aux habitants de se retrouver dans un cadre intimiste et de profiter de la fraîcheur de la végétation.

Devant la pharmacie, une placette sera créée. Cette placette sera un lieu de rencontre et d'attente permettant de redonner une ambiance douce au carrefour routier important. Des larges espaces plantés et des arbres de hauts jets viendront animer la place et lui donner de l'ombre.



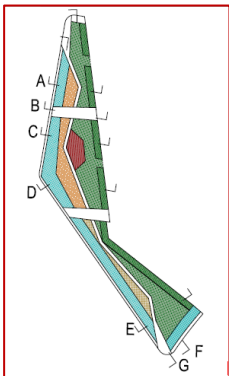
- **La résidence seniors**

La résidence seniors se trouve en entrée de site, à l'articulation entre les « Rangs » et les « Coopérateurs ». Elle est bordée par la rue Albert Thomas au sud et la voie nouvelle traversant le parc à l'Est.

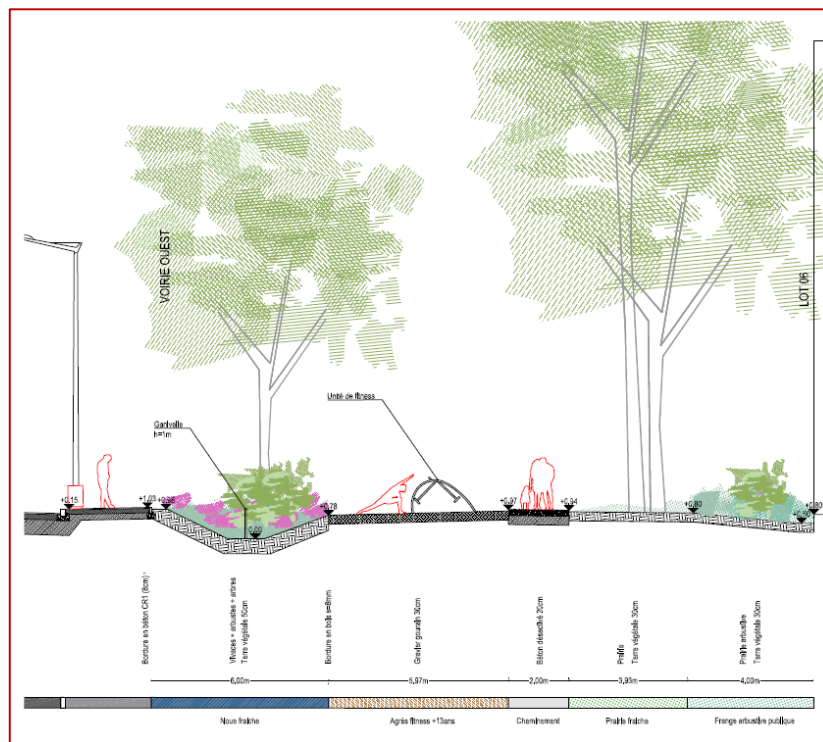
Le projet sera fragmenté en 8 volumes décalés les uns par rapport aux autres, avec des hauteurs de bâtiments du R+3 au R+5. Par son gabarit important, elle joue un rôle de « marqueur urbain » à l'échelle du quartier.

La résidence comprendra 122 logements et des locaux de services proposés aux résidents (zone d'accueil, espace salon bar, terrasse, bureaux, espace multimédia, restaurant, espaces de soins, piscine).

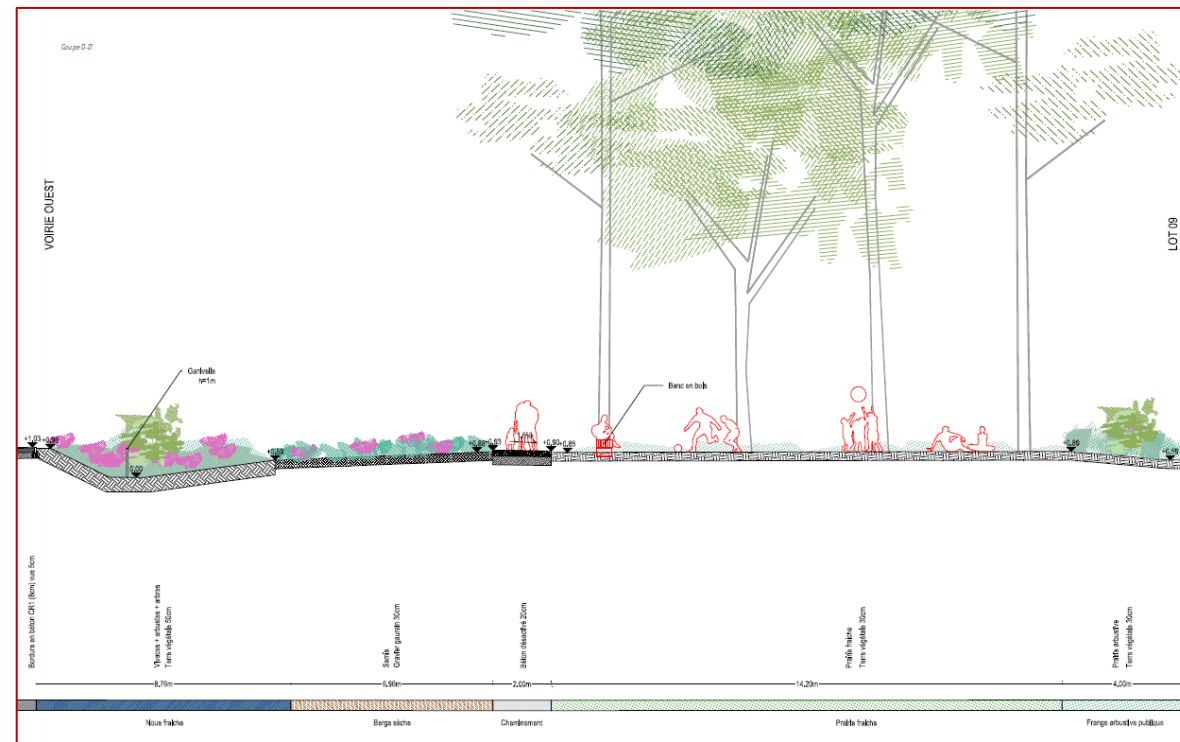
- **Le Parc central**



Coupe A



Coupe D



Une rue-parc Nord-Sud, reliant la rue Jules Guesde (au nord) et la rue Albert Thomas (au sud), sera bordée à l'est d'un grand parc urbain. De largeur utile variant de 20 à 40 mètres, il s'étire sur 240 mètres de long.

Il est constitué d'une prairie plantée d'arbres à grand développement, avec des aires de jeux, une promenade.

Le long de la voie, une prairie drainante utilisable au quotidien comme terrain de jeux offre une réserve de stockage des eaux pluviales lors d'occurrences exceptionnelles.

- **Le square sis 85 rue Anne Delavaux**

Un square est aménagé à l'ouest du projet, permettant notamment de relier le projet aux commerces de la rue Anne Delavaux, via un cheminement piéton.

Il s'agira d'un lieu de rencontre, favorisant les relations entre les actuels et les futurs habitants du quartier. Cet espace sera très protégé et les enfants pourront s'y rendre en toute sécurité.

Équipé de bancs et jeux, il constituera une animation sur le parcours reliant le projet aux écoles de la Délivrance et aux commerces de la rue Anne Delavaux.

Cette ouverture du projet à l'ouest contribuera à l'objectif de perméabilité du site, reliant ainsi différents quartiers (Cité de Délivrance et quartier de la station de Métro Maison des Enfants).

En sus de la promenade à travers les différentes voies et sentes, le parc central, l'aire de jeux pour les enfants et le parcours sportif, la création de cet espace aménagé en square vient compléter l'offre en équipements et espaces ouverts de l'opération.

Sa rétrocession à la Métropole Européenne de Lille garantira son usage public et partagé.



C. L'utilité publique de l'opération

1. Réaliser des logements adaptés aux besoins des Lommois

Sous l'effet des changements de modes de vie (diminution de la taille des ménages par la décohabitation, les familles monoparentales, etc.) et du vieillissement, le nombre de ménages augmente beaucoup plus vite que la population. Afin de réduire le déficit migratoire, les besoins de construction sont estimés à 6 000 logements / ans par le Plan local de l'habitat de la MEL et le SCoT.

La satisfaction de ces besoins se fera autant d'un point de vue quantitatif que qualitatif :

« Il s'agit de produire une offre suffisamment attractive pour répondre aux besoins des ménages du territoire et favoriser l'arrivée de nouveaux ménages : production de logements confortables, de taille variée, adaptée à la grande diversité des ménages et suffisamment conséquente pour rester accessible à des prix maîtrisés. Cela implique de proposer des produits variés adaptés aux différents âges de la vie aussi bien aux nombreux étudiants qui habitent la métropole qu'aux familles souvent obligées de s'éloigner du territoire pour trouver un logement à la dimension adaptée ou encore aux personnes âgées qui ont besoin de logement aménagé à une mobilité réduite. En termes de prévention à la perte d'autonomie, le maintien dans le quartier est pour ce public souvent essentiel » (extrait du PADD du SCOT de Lille Métropole)

La structure du parc de logements de la MEL se caractérise d'abord par son ancienneté, 35,5% des logements ayant été construits avant 1946. La prédominance des maisons individuelles (54,4%) est également spécifique au territoire. Par ailleurs, la typologie des logements est marquée par l'importance des logements de taille moyenne (3 ou 4 pièces) et l'insuffisance des logements plus petits ou plus grands. Enfin, la problématique des logements indignes est prégnante sur le territoire.

La sur-occupation et la sous-occupation des logements mettent en exergue l'inadéquation entre l'offre de logements et les besoins des ménages.

Au regard du faible revenu des ménages du territoire et de la forte augmentation du prix du logement, les besoins en logements sociaux et abordables sont significatifs. En 2019, 60% des ménages de la MEL étaient éligibles au logement HLM. La majorité des demandes ne peut être satisfaite (4 demandes pour 1 attribution). Par ailleurs 6 ménages sur 10 ne peuvent acheter un logement neuf sur le territoire.

Le vieillissement de la population doit également être anticipé à travers la production d'une nouvelle offre adaptée.

Afin de répondre aux besoins en logements, le parc de la métropole est en constante augmentation. L'objectif du PLH 2012-2018 (repris dans les grandes orientations du projet de PLH3) de 6000 logements par an témoigne de cet effort. De plus, la politique de l'habitat portée par la MEL s'attache à opérer un rééquilibrage territorial de l'offre afin de mieux accompagner les ménages dans leurs parcours résidentiels et contribuer à l'équilibre social des territoires.

Aussi, le projet du site Multilom présente une programmation adaptée à ces enjeux avec la création de :

- 666 logements dont :
 - o 122 logements en résidence seniors ;
 - o 128 logements locatifs sociaux ;
 - o 85 logements en accession aidée (PSLA) ;
 - o 303 logements en locatif et accession libres ;
 - o 28 logements intermédiaires.
- une résidence étudiants de 140 chambres.

Cette programmation tend à :

- **rééquilibrer le parc de logements** par la réalisation de logements adaptés à la demande ;
- **favoriser les parcours résidentiels** par la programmation de logements, en accession libre et sociale permettant l'acquisition de logements par le plus grand nombre de Lommois, garants de la sédentarisation des habitants ;
- **assurer la mixité sociale** par la diversité des programmes, associant accession sociale et maîtrisée, locatifs aidée, en complément des opérations libres en locatif et accession ;
- **diversifier l'offre en termes de taille** de logements par la programmation de petits logements (T2, T3) pour permettre la décohabitation des jeunes adultes et le relogement des personnes âgées dans les logements adaptés tant en surface qu'en équipement, l'installation de jeunes couples facteur de croissance démographique ;
- **rééquilibrer le ratio taille du logement/nombre d'occupants** ;
- **programmer des appartements pour personnes âgées non dépendantes**, banalisées ou regroupées, au sein des différentes typologies de logements pour répondre au vieillissement de la population et à son relogement à proximité de son lieu de vie actuel et ainsi tenter de limiter la sous-occupation des logements ;
- **créer des logements étudiants** à proximité du quartier de la Mitterie qui regroupe plusieurs lycées et équipements de formation professionnelle.

Le site Multilom n'est en revanche pas idéalement placé pour accueillir des commerces, car il est peu visible et non situé sur les flux. L'apport de population sur le site Multilom doit en revanche permettre de conforter les commerces existant à proximité.

Concernant les équipements scolaires, les écoles publiques alentours pourraient recevoir une grande partie des nouveaux élèves issus de l'opération sans création de nouvelle classe.

2. Faire le choix du renouvellement urbain

Comme tout le territoire français, l'importance artificialisation des sols n'a pas épargné la métropole lilloise. La population s'est peu à peu éloignée du cœur urbain de la métropole, pour s'installer dans des zones périphériques, engendrant un étalement urbain important.

Entre 1971 et 2013, alors que la population du territoire du SCOT augmentait de 16%, la surface artificialisée s'est elle accrue de 56% sur le territoire de la métropole lilloise et le rythme d'artificialisation était de 253 hectares par an. Bien que le rythme diminue de façon régulière, il reste important puisqu'entre 2005 et 2015, il était encore d'environ 160 hectares par an.

Les logements sont le poste le plus consommateur de foncier, avec 77 ha par an, soit 47% du grignotage des terres.

La densification de l'habitat, la réhabilitation de zones industrielles vides ou l'invention de nouvelles formes urbaines peuvent être des dépenses à la réduction de l'extension de la ville.

Le SCOT a déterminé que l'enveloppe de renouvellement urbain sur la métropole lilloise représentait un total de 3650 ha, soit près du double de l'enveloppe des extensions.



La réalisation de l'opération sur un site principalement industriel fortement minéralisé et au patrimoine végétal quasi absent s'inscrit dans cet objectif de renouvellement urbain et contribue ainsi à lutter contre l'artificialisation des sols, conformément aux orientations de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 et de la loi climat et résilience du 22 août 2021 fixant comme objectif d'atteindre la zéro artificialisation nette d'ici à 2050.

3. Réaliser un environnement de qualité

La « Cité-jardin » de la Délivrance voisine, décrite par certains de ses habitants comme une « campagne dans la ville », fut considérée comme une référence pour la qualité de vie offerte à ses habitants.

Le projet Multilom est conçu comme une « Cité-jardin », plus compacte, ouverte et intégrée à la ville que la Cité-jardin de la Délivrance, et décline la charte Eco-quartier de Lille Métropole autour de 4 thèmes principaux :

- Fabriquer un cadre de vie paysager (parc, jardins de proximité, jardins privés) ;
- S'ouvrir sur le voisinage (maillage viaire, parc central, squares) ;
- Limiter les emprises perméables (voiries minimales, parkings en sous-sol) ;
- Diversifier les constructions (maisons en rangs, habitat intermédiaire).

Aussi, le projet architectural reprend les intentions de la Cité-jardin et les réécrit autour de 5 principes :

- s'appuyer sur la mise en forme d'une structure paysagère et faire entrer le paysage en cœur de site ;
- Assurer la connexion sur site à la ville et cela de manière différente sur les trois façades urbaines ;
- Favoriser la pratique des modes doux et les usages multiples d'un nouveau sol ;
- Créer un réseau d'espaces paysagers de différentes natures et réinventer le modèle sociétal des cités-jardins en assurant des espaces publics et collectifs de qualité ;
- Travailler un grain urbain d'habitat à la petite échelle (petit collectif, maisons individuelles groupées, etc.) et proposer un habitat ouvert sur le paysage : vivre dedans/dehors en amplifiant les espaces à vivre et conquérir tous les espaces sol, façades, pour un foisonnement d'usage.

Il s'agit de préserver un maximum d'emprises perméables, notamment par des emplacements de stationnement en sous-sol et des emprises dédiées à la voiture les plus réduites possibles. Le projet profitant au maximum des voies périphériques, seulement une voie nouvelle est créée pour la circulation courante. Son emprise est aussi réduite que possible, permettent de limiter l'imperméabilisation des sols, de réduire l'espace voué à la voiture et de privilégier l'aménagement d'espaces publics plantés et à usage des piétons et vélos. Les venelles et cours, qui desservent les logements, seront piétonnes (sauf circulations exceptionnelles).

Une large proportion de l'opération est réservée à l'aménagement d'espaces ouverts afin de :

- Proposer aux futurs habitants des espaces de détente et de respiration équilibrant la densité d'occupation des terrains ;
- Permettre le développement d'une trame arborée tout en préservant les qualité d'habitabilité (éclairage) des logements ;
- Contribuer à la composition d'une identité paysagère forte en référence à la « Cité jardin » de la Délivrance.

Les espaces verts (parc central, squares...) représenteront un tiers de la surface d'emprise (surface végétalisée x 4 par rapport à l'existant).

4. Créer un pôle de centralité à proximité du métro



La création d'un nouveau quartier d'habitat en lieu et place du site logistique Multilom permet de renforcer la centralité autour de la station de métro et de l'ensemble des équipements publics du secteur : la Médiathèque, la maison Folie Beaulieu, la maison des enfants, l'EHPAD...

Il s'agit de densifier l'habitat autour des zones de très bonne desserte en transports en commun et en équipements publics.

La densité du projet prend en compte ce principe de centralité en venant créer un point de fixation important de la population par la réalisation de maisons groupées, de maisons de ville et de logements collectifs.

Le projet constitue des ouvertures et relie entre eux les pôles urbains et espaces ouverts et naturels voisins : la rue de Dunkerque, les boisements du Parc des Enfants, les rives de la plate-forme ferroviaire, les jardins intérieurs du projet.

Le projet s'inscrit dans des parcours quotidiens et développe les possibilités de connexion entre les ensembles résidentiels et espaces naturels voisins entre la rue de Dunkerque et la rue Albert Thomas, entre la rue Jules Guesde et la rue Anne Delavaux.

D. Planning de l'opération

- ❖ 2018 : première acquisition foncière
- ❖ 2019 : démolitions de l'existant
- ❖ 2020 : ouverture de chantier des premiers immeubles
- ❖ 2022 : livraison des premiers immeubles
- ❖ 2023 : livraison de la résidence seniors
- ❖ 2025 : fin prévisionnelle de l'opération



Livraison : Résidence Séniors (janvier 2024)



Chantier : les Coopérateurs (janvier 2024)



III. Contexte réglementaire

A. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Lille Métropole

Créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, le SCOT est un document de planification intercommunale, inscrit dans une perspective de développement durable. Il s'insère dans la hiérarchie réglementaire, au-dessus du Plan Local d'Urbanisme (PLU), du Plan Local de l'Habitat (PLU et du Plan de Mobilité (PdM) et des opérations d'aménagement, dans un rapport de compatibilité.

Le SCOT de Lille Métropole a été adopté par le Syndicat Mixte du SCOT de Lille Métropole le 10 février 2017 et présente les grandes orientations stratégiques en matière d'aménagement et développement du territoire métropolitain d'ici 2035.

Le périmètre couvre deux intercommunalités : La Métropole Européenne de Lille et la Communauté de communes Pévèle Carembault (CCPC).

Le SCOT de Lille Métropole s'appuie sur les grandes orientations suivantes :

- Maîtriser l'extension de la ville et optimiser la ressource foncière par des choix de projets priorisant le renouvellement urbain, la valorisation de la mixité fonctionnelle, des « densités contextualisées » et des variations des formes urbaines ;
- Organiser le développement selon l'armature verte et bleue. L'armature urbaine promeut une organisation multipolaire au regard de l'attractivité des territoires, des bassins de vie actuels et selon la desserte en transports en commun des communes les mieux équipées ;
- Déterminer le compte foncier fixant les enveloppes maximales d'urbanisation des espaces naturels et agricoles par territoire.

En particulier, pour satisfaire la demande actuelle en logements et surmonter les effets de la crise du logement, le SCOT fixe un objectif de production de 6 500 logements neufs en moyenne par an à la MEL. De plus, afin de répondre aux attentes des habitants et d'anticiper les évolutions sociétales, le SCOT impose à la MEL de diversifier son offre de logements en conciliant les besoins réels des ménages, leur capacité financière et la réalité du marché (logements de taille variée, à prix maîtrisés, adaptés aux différents âges de la vie...).

Le SCOT incite également au renouvellement urbain, à l'amélioration générale du cadre de vie et à la qualité environnementale des ménages. En effet, « *la nouvelle offre en logements sera prioritairement localisée dans le tissu existant en lien avec la présence des principales fonctions urbaines (emploi, services, transports...).* » (PADD du SCOT page 42). Il fixe un objectif de renouvellement urbain à 3970 hectares, prioritairement localisé à proximité piétonne des transports en commun et des pôles de services de la commune.

Le SCOT incite également à la construction de logements étudiants et d'habitat favorable au vieillissement.

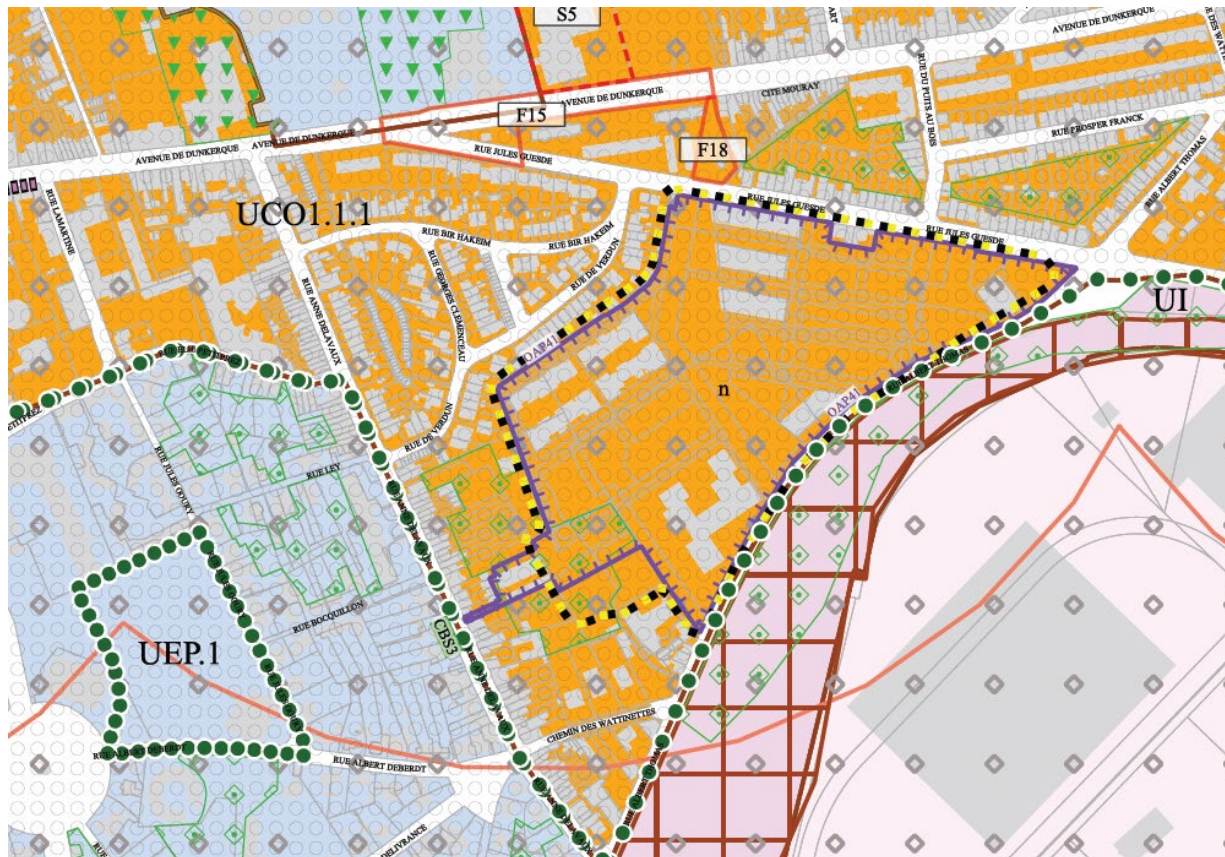
Aussi, par sa contribution à l'objectif de création de logements, l'offre variée de ces derniers (logements étudiants et seniors, logements à prix maîtrisés, typologies variées...), sa localisation en site déjà urbanisé et très bien desservi par les transports et les équipements publics, le projet Multilom répond parfaitement aux objectifs fixés par le SCOT.

B. Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

Le PLUi est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de l'intercommunalité, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

Le PLUi de la MEL a été approuvé au conseil métropolitain du 28 juin 2024.

Le site de projet est soumis au règlement de la zone UC01.1.1. mais également à une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique :



- **Le règlement de la zone UC01.1.1. :**

Les zones UCO correspondent aux centralités, et se caractérisent par une forte mixité fonctionnelle et une offre importante d'équipements publics, de services de proximité, de commerces et de transports publics. L'intensification et la diversification des usages, ainsi que l'optimisation des potentialités foncières, sont fortement recherchées.

Ce zonage autorise une large utilisation ou occupation du sol.

Urbain mixte

- [1] Centralités
 - [2] Tissu mixte dense
- [OAP] Périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation



OAP DE PROJET IRRAIN - LILLE - SITE DE MULTILOM

7-7

 Périmètre de l'OAP


**SECTION 2 CONDITIONS DE DESSERTE
ET D'EQUIPEMENT DE LA ZONE**

 Liaison viaire

 Liaison mode doux

**SECTION 6 QUALITE ARCHITECTURALE,
URBAINE ET PAYSAGERE**

 Signal urbain

 Espace végétalisé ouvert


SECTION 3 PROGRAMMATION

 Habitat

 Résidence étudiants

 Résidence seniors

 Habitat collectif

 Habitat intermédiaire

• **L'OAP « Site de Multilom »**

Le périmètre de l'opération fait l'objet d'une OAP visant à définir les conditions d'aménagement du site souhaitées par la MEL.

L'OAP impose la réalisation d'une opération de requalification de ce centre industriel en quartier de logements qualitatifs comprenant notamment les caractéristiques suivantes :

- Un aménagement paysager de qualité avec la création de sols fertiles et perméables, supports de biodiversité ;
- Tissant des liens importants entre les différents quartiers ;
- Une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins ;
- Une programmation globale d'environ 51 000 m² ;
- Une rue-parc développée sur l'axe nord-sud.

L'opération Multilom est compatible avec les règles du zonage UC01.1.1. ainsi qu'avec l'OAP.

NB : Il convient de noter que l'opération avait été initialement imaginée sous l'empire du PLU du 8 octobre 2004, qui plaçait le site en zone d'activités, rendant impossible la reconversion souhaitée par la ville de Lomme et la Métropole Européenne de Lille.

Au vu du caractère d'intérêt général du projet, ce PLU avait fait l'objet d'une mise en compatibilité par déclaration de projet, adoptée par le conseil métropolitain le 1^{er} avril 2016. Le nouveau règlement alors adopté n'est toutefois pas applicable du fait de l'approbation du PLUI2 par la MEL en 2019 (puis du PLU3 en 2024).

C. Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la MEL

Le PLH 2022-2028 (PLH3) de la Métropole Européenne de Lille a été adopté par le Conseil métropolitain en juin 2022.

Il s'agit d'une feuille de route de l'ensemble de la politique locale de l'habitat : construction neuve et amélioration de l'habitat existant, accès au logement et lutte contre l'habitat indigne, précarité énergétique, etc. Il prend en compte l'ensemble de la chaîne résidentielle (hébergement, logement adapté, habitat social, privé, accueil des gens du voyage...) et les besoins des ménages aux différentes étapes de leur vie (étudiants, jeunes, familles, personnes âgées...), en favorisant la cohésion sociale, intergénérationnelle et territoriale.

Au regard des projections de croissance démographique, de la diminution de la taille des ménages, aux dynamiques d'évolution du parc de logements existants, et du retard cumulé de production, le PLH 2022-2028 de la MEL fixe un objectif de construction de 6 200 logements neufs par an.



Pour répondre à la pluralité des besoins, les logements doivent se répartir de la manière suivante :

- 30% de logements sociaux ou très sociaux (PLUS et PLAI) ;
- 30% de logements dits « intermédiaires » ou « abordables » (locatif et accession à prix maîtrisés) ;
- 40% de logements libres (locatif et accession).

La mixité est recherchée dans tous les projets d'habitat : au sein de chaque opération, 30% minimum des logements doivent être des logements sociaux (PLUS et PLAI). Parmi eux, on doit compter 30% de logements très sociaux (PLAI).

En contribuant à l'atteinte des objectifs qu'il fixe, le projet est compatible avec le PLH3.

IV. Le recours à l'expropriation

A. Les acteurs de l'expropriation

Le projet a été initié par la Ville de Lomme au début des années 2000 puis repris par la Métropole Européenne de Lille, désormais compétente en matière de « *définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain* ».

La Métropole Européenne de Lille (MEL) est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre regroupant 95 communes. Sa ville centre est la Ville de Lille, à laquelle est associée la Ville de Lomme depuis 2000 (« loi Marcellin » du 16 juillet 1971).

Conformément à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, et par traité de concession en date du 24 novembre 2016, la MEL a concédé la réalisation de l'opération à la SNC PARC MULTILOM. Par ce contrat, la MEL confie notamment à ce dernier l'acquisition des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, par voie amiable, de préemption ou d'expropriation.

La déclaration d'utilité publique sera donc demandée au profit de la SNC PARC MULTILOM.



B. La nécessité et la procédure d'expropriation

La majorité de l'emprise de projet (terrain Multilom environ 6 ha) a été identifiée comme foncier mutable du fait de la désaffectation des bâtiments logistiques et de la volonté du propriétaire de vendre son bien.

Ces emprises ont fait l'objet d'une promesse de vente entre le propriétaire et l'aménageur en date du 25 juin 2015 puis, au fur et à mesure de la libération des emprises par ses occupants, ont été cédées.

Seule une emprise d'environ 4000 m² intégrée dans cette promesse n'a pas encore fait l'objet d'une réitération par acte authentique. Or, cette acquisition est nécessaire à la réalisation de la résidence étudiants (avec commerces en rez-de-chaussée).

De plus, le terrain triangulaire à usage d'activité au carrefour des rues Jules Guesde et Albert Thomas (environ 1 220 m²), également nécessaire à la réalisation de la résidence étudiants, fait l'objet de négociations amiables qui pourraient ne pas aboutir à un accord.

Enfin, les emprises permettant de relier l'opération de logements à la rue Anne Delavaux, d'ouvrir le projet sur la cité-jardin de la Délivrance, et de réaliser un square, lieu de jeux, de repos et de rencontre, ne sont pas encore maîtrisées. Elles sont aujourd'hui constituées d'un fond de jardin et de boxes de garages semblant à l'abandon. Les négociations avec le propriétaire n'ont pas permis d'aboutir à un accord amiable sur l'acquisition. Deux acquisitions sont déjà intervenues, au nord des emprises manquantes, pour permettre la création du square et de l'accès projeté sur la rue Anne Delavaux : ces acquisitions n'ont pas de raison d'être en l'absence de maîtrise des boxes de garages.

Aussi, au vu de l'absence de maîtrise foncière totale de l'opération par l'aménageur, et de l'infructuosité des négociations amiables restantes, le recours à la procédure d'expropriation s'avère nécessaire.

Or, en vertu de l'article L. 1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'expropriation d'immeubles ne peut être prononcée qu'à deux conditions cumulatives :

- Elle doit répondre à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête ;
- Qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.

Toutefois, « *lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique* » (article R. 131-14 C. Expro.).

Aussi, la MEL a fait le choix de mener une enquête publique conjointe à l'enquête préalable à la déclaration publique et à l'enquête parcellaire. A la suite de l'enquête publique, l'opération pourra être déclarée d'utilité publique par le préfet si le coût financier, les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt général qu'elle présente. Puis le préfet déclarera cessibles les propriétés dont la cession est nécessaire à la réalisation du projet.

Enfin, le juge de l'expropriation procédera au transfert de propriété des biens au profit de la SNC Parc Multilom et, à défaut d'accord amiable entre les parties, fixera les indemnités d'expropriation et d'éviction commerciale.