



MÉTROPOLE
EUROPÉENNE DE LILLE

SAINT ANDRÉ LEZ LILLE

Reconversion du site « Les portes de l'abbaye »

Projet d'un nouveau quartier
de 10 ha à dominante résidentielle

DOSSIER DE CONCERTATION PRÉALABLE

Sommaire

- I. La volonté d'un projet*** ***page 4***
- II. Les règles à respecter*** ***page 9***
- III. Organisation de la concertation*** ***page 11***

Pourquoi ?

Le site dit « Les Portes de l'abbaye » fait partie de la friche industrielle RHODIA et représente une dizaine d'hectares bordés par:

- la Deûle à l'est
- la rue Sadi Carnot à l'ouest et par un quartier d'habitation existant
- un nouveau quartier d'habitat au sud (Sainte Hélène)
- une future zone d'activités au nord (ZAC Jeanne de Flandres)

Ce secteur en friche depuis plusieurs années sera l'objet d'une profonde mutation.

En effet, la voie d'eau fait partie d'un programme d'élargissement des berges pour la navigation à grand gabarit et de la structuration d'une coulée verte par un traitement paysager des cheminements le long des berges.

La Liaison intercommunale nord ouest (LINO), axe routier qui a vocation de drainer la circulation des cœurs des villes de la Madeleine, Marquette, et Saint André a son tracé qui chemine notamment par la rue Sadi Carnot.

Par ces éléments, il est clair que le site des « Portes de l'abbaye » présente un intérêt majeur pour la Ville, avec l'enjeu de réussir un nouveau quartier en lieu et place de la friche industrielle.

La proximité d'axes de transport, de sites d'activités, de la voie d'eau, et un besoin de logements légitiment une proposition d'aménager un **ensemble d'habitats collectifs**, par le propriétaire du terrain.

Aussi, la MEL accompagne cette ambition privée qui est en cohérence avec la politique métropolitaine de renouvellement urbain.

Photo Aérienne 2015 - Ouverture à l'urbanisation d'un secteur à vocation résidentielle

SAINT ANDRÉ



Bocquet
03 20 87 87 59

Comment ?

Par ses caractéristiques, ce projet, qui proposerait de vivre au bord de l'eau en lien avec le nœud de connexion lino, tram train..., répondrait à l'ambition des collectivités et notamment de la MEL **d'offrir un nouveau quartier de très grande qualité urbaine**. Ceci passe par la **mixité des fonctions urbaines** (qui est de construire des espaces dédiés à l'habitat, aux commerces, au tertiaire, aux loisirs et services dans un même quartier de ville) et par un travail précis sur le concept **du renouvellement urbain**.

Ainsi, trois concepts définissent la forme de la ville au bord de l'eau:

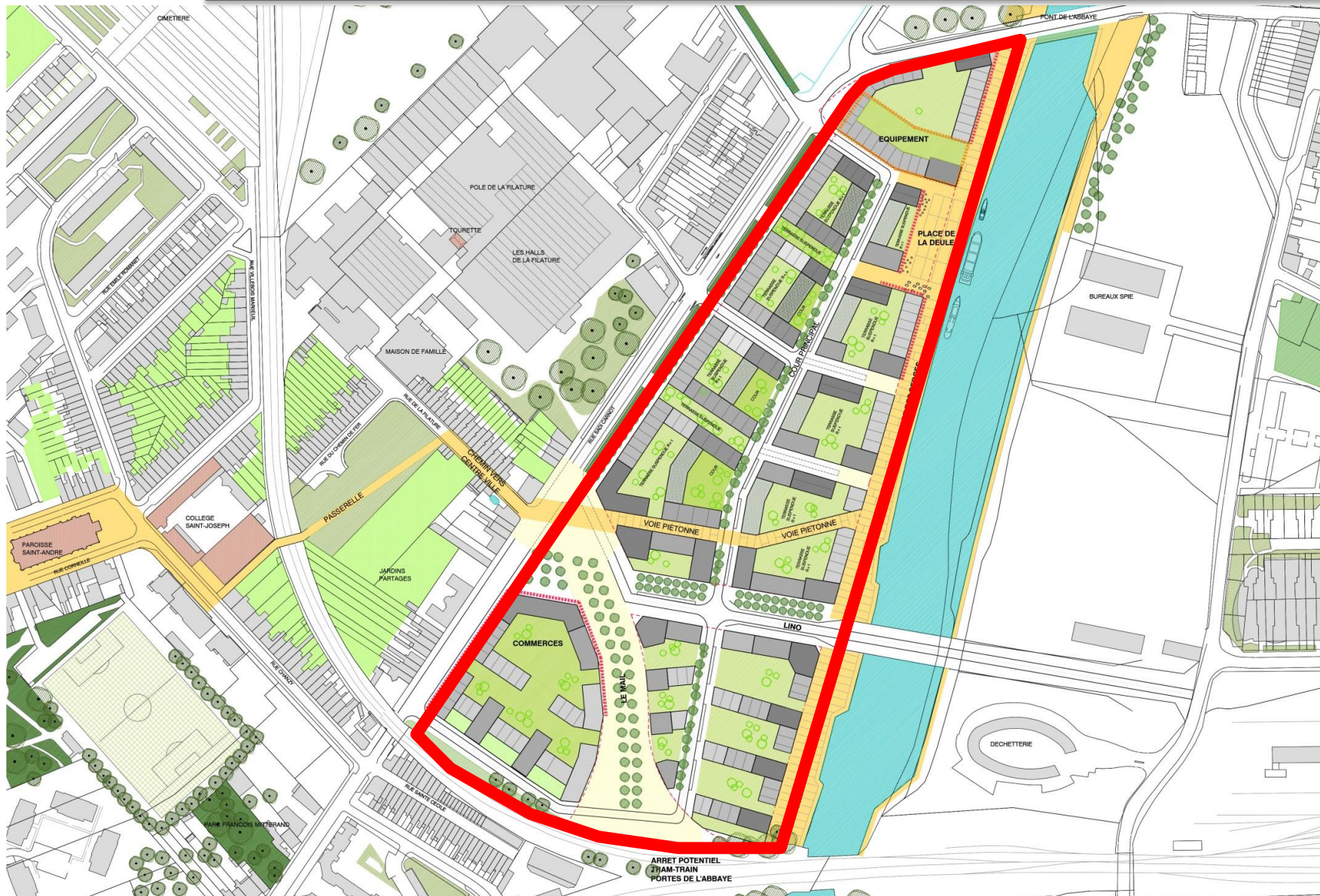
- **La ville dessinée** propose de développer des continuités urbaines avec la ville existante.
- **La ville connectée** correspond à la nécessité de répondre au besoin de déplacement des habitants et aux flux de transports en prenant en compte tous les modes de déplacements.
- **La ville nature**: l'ouverture de l'îlot permet alors une répartition de la nature, aussi bien sur la rue que dans l'îlot, et donc directement accessible.

Le site pourrait permettre la composition d'un ensemble d'environ 700 à 800 logements collectifs.

La conception de cet ensemble respecterait :

- **La visibilité** entre les places publiques et les espaces de rencontres et de vie des différents îlots pour permettre aux habitants l'appropriation de leur quartier,
- **La création d'ambiances** autour des berges de la Deûle pour faire de ce site privilégié une halte naturelle en continuité des promenades le long des berges ,
- **L'implantation de commerces** de pieds d'immeuble, de locaux à vocation associative, de cafés, de services (...) pour profiter de l'opportunité de créer des lieux de rencontres,
- **La réalisation d'espaces verts** pour conjuguer espaces de détente et de quiétude avec lieux d'activités.

I. La volonté d'un projet



Quels enjeux ?

1/ Volonté de résorber une friche industrielle et d'utiliser l'espace pour un programme de construction qui réponde à l'ambition d'une rénovation urbaine du quartier.

A ce stade, d'ambitieux travaux de mise en compatibilité des sols ont été réalisés en 2014-2015 afin de rendre le site compatible avec un usage mixte. Ces derniers ont été subventionnés par l'ADEME, dont les représentants ont pu témoigner du caractère exemplaire des travaux réalisés.

Une synthèse des travaux réalisés est mise à disposition dans le cadre de la présente concertation.

2/ Répondre aux besoins de logements

Le Programme Local de l'Habitat de la MEL voté le 14 décembre 2012, prévoit la nécessité pour la commune de Saint André de construire des logements pour répondre aux besoins des jeunes et des familles et contribuer à l'équilibre de l'offre à l'échelle communautaire. Par ailleurs, le projet des Portes de l'abbaye est en totale conformité avec les enjeux du PLH suivants :

- la production d'une offre nouvelle importante contribuant à la diversité des produits, à la qualité architecturale, urbaine et environnementale.
- la production d'une offre nouvelle plus dense, notamment dans les communes périurbaines compte tenu des difficultés de mobilisation et des coûts du foncier eu égard à la localisation de ces communes en première couronne de la métropole lilloise.
- le développement de l'accession abordable dans toutes les communes du territoire, voire même dans les plus périurbaines afin d'attirer des primo-accédants et de favoriser le maintien ou le retour des classes moyennes et modestes.

3/ Créer de l'activité et de l'emploi

Le développement d'une offre de commerces et de bureaux sur le site doit contribuer à renforcer l'activité et l'emploi au sein de la commune et assurer une vraie mixité au sein du quartier.

Les règles en vigueur en matière d'urbanisme ne permettent pas la réalisation du projet.

Quelles sont ces règles ?

Le PLU : Plan Local d'urbanisme :

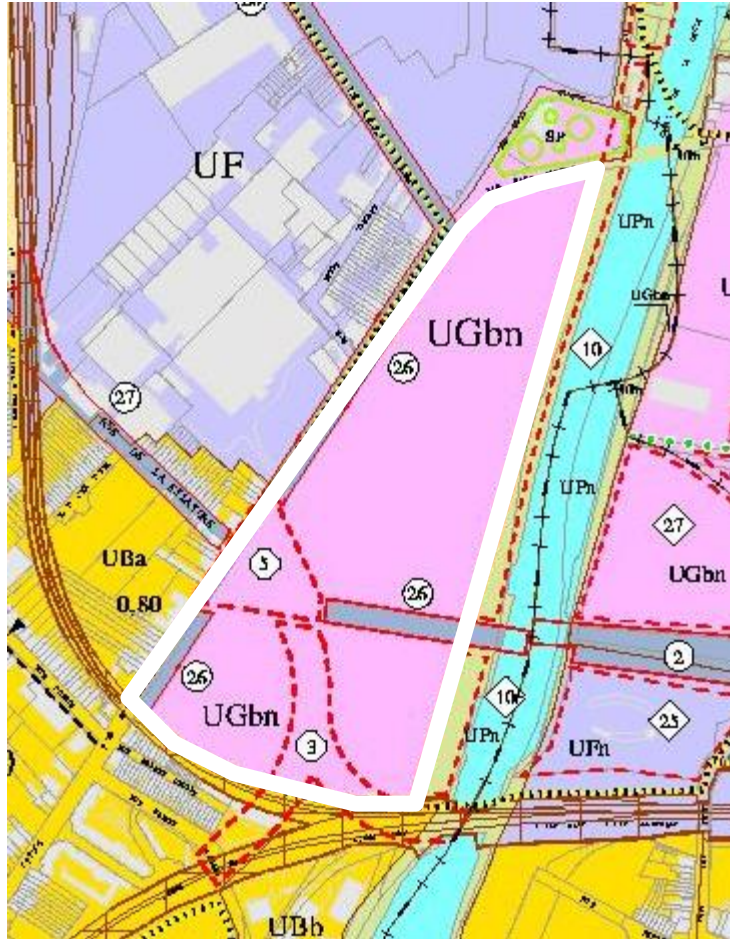
Le PLU est un plan composé de plusieurs zones distinctes (zones agricoles, commerciales, urbaines...) sur lesquelles des règles de constructibilité s'appliquent. Ces dernières permettent ou interdisent la construction de bâtiments, d'équipements, de voiries...

Tout permis de construire est autorisé sur la base de ces règles.

Aujourd'hui, les règles en vigueur sur le secteur où le projet s'implante ne permettent pas sa réalisation.



PLU en vigueur



Que veut dire UGbn ?

Une zone classée **UG** signifie que seules des constructions de bâtiments à vocation économique sont autorisées.

L'indice « **b** » autorise du commerce de gros (à destination des entreprises) dans cette zone et du commerce de détail (magasin ouvert aux particuliers) dans une limite de 500 m² d'espace de vente.

L'indice « **n** » indique la présence d'une pollution des sols.

Pour permettre le projet présenté en 1^o partie, il est nécessaire de modifier le PLU afin d'établir des règles de construction compatibles.

La concertation se déroulera selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition du public d'un **dossier** présentant le projet de reconversion, et d'un **registre** destiné à recueillir les observations éventuelles du public, consultable en Mairie de Saint André ainsi qu'au siège de la Métropole Européenne de Lille aux heures habituelles d'ouvertures des bureaux. Ce dossier sera éventuellement complété au gré des réflexions et de l'avancement dans la définition du projet
- Mise à disposition du public du **dossier sur le site lillemetropole.fr** (onglet dialogue citoyen/je participe), et ouverture d'un **registre en ligne** destiné à recueillir les observations éventuelles du public
- Tenue d'une **réunion publique** permettant aux riverains et autres personnes concernées d'échanger sur le projet. Cette réunion aura lieu **le lundi 22 février 2016 à 19 h 00, en Mairie de Saint André.**
- Ecrivez directement à M. le Président de la MEL : 1 rue du Ballon, CS 50749, 59034 LILLE CEDEX – Direction Affaires Juridiques – Service Droit de l'Aménagement et de l'Urbanisme, ou par e-mail à l'adresse suivante : **participation@lillemetropole.fr.**



www.lillemetropole.fr

Prenez la parole !

DIALOGUE CITOYEN

INSTANCES & ÉLUS

TERRITOIRES

MANDAT 2014 - 2020

COMPÉTENCES

DIALOGUE CITOYEN

Je participe

Pourquoi participer ?

Concertations préalables

Enquêtes publiques

Avis de l'Autorité environnementale

Le Conseil de développement de la MEL



1, rue du Ballon
CS 50749 59034 LILLE CEDEX
Tél : +33 (0)3 20 21 22 23
Fax : +33 (0)3 20 21 22 99

www.lillemetropole.fr