

DU 16 AOÛT 2017
AU 18 SEPTEMBRE 2017

**CONCERTATION
PRÉALABLE**



**SAINT-ANDRE-LEZ-LILLE
DOSSIER DE CONCERTATION PREALABLE**

**PROJET D'AMENAGEMENT
« LES PORTES DE L'ABBAYE »**

— DOSSIER MIS À DISPOSITION DU PUBLIC —

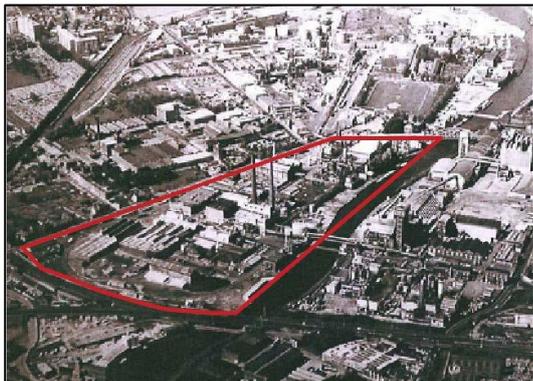
SOMMAIRE

1. LOCALISATION DU SITE
2. ENJEUX DU PROJET
3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT
 - 3.1 DESSERTE DU QUARTIER
 - 3.2 COMPOSITION URBAINE
 - 3.3 PROGRAMMATION
 - 3.4 INSERTION PAYSAGÈRE
4. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE
5. HYPOTHÈSE D'IMPLANTATION

1. LOCALISATION DU SITE

Le site des **Portes de l'Abbaye** constitue un secteur d'environ 10,2 ha situé au Sud du Pont de l'Abbaye (canal de la Deûle) et se développe le long de la rue Sadi Carnot à SAINT-ANDRÉ-LEZ-LILLE.

Ce secteur est un ancien site industriel, faisant partie de la friche Rhodia.



Site Rhodia en exploitation



Site Rhodia partiellement démoli

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

En effet, la voie d'eau fait partie d'un programme d'aménagement des berges de la Deûle 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-LEZ-LILLE, et SAINT-ANDRÉ-LEZ-LILLE, a son tracé qui chemine notamment par la rue Sadi Carnot, après avoir traversé la Deûle.

De même, les études de faisabilité réalisées à ce jour sur le projet **tram-train** préconisent une desserte éventuelle à proximité du site.



Périmètre des Portes de l'Abbaye

Par ces éléments, il est clair que le site des Portes de l'Abbaye présente un **intérêt majeur** pour la ville de SAINT-ANDRÉ-LEZ-LILLE, 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 (la SAS PORTES DE L'ABBAYE¹).

La ville de SAINT-ANDRÉ-LEZ-LILLE et la METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE partagent ce projet privé ambitieux qui est en cohérence avec la politique métropolitaine de renouvellement urbain.

¹ La SAS PORTES DE L'ABBAYE est composée de la SASU VRI (Société par Actions Simplifiées Unipersonnelle Ville Renouvelée Investissement) dont la SEM VILLE RENOUELEE est l'unique actionnaire, LINKCITY et CITANIA.

2. ENJEUX DU PROJET

Le projet a, comme objectif, de requalifier un site industriel en friche depuis plusieurs années en un **nouveau quartier** de très grande qualité urbaine à dominante résidentielle. Il revêt un caractère d'intérêt général en permettant à la ville de SAINT-ANDRÉ-LEZ-LILLE de :

- répondre au Programme Local d'Habitat (PLH) par une offre diversifiée de logements de qualité répondant aux besoins identifiés sur le territoire communal
- requalifier une ancienne friche industrielle dans un tissu urbain existant, contribuant ainsi à limiter l'étalement urbain
- requalifier cette entrée de ville
- créer un maillage pertinent du site en tenant compte du futur projet de la LINO et en assurant les liaisons du site avec le tissu existant
- valoriser de nouveaux lieux de promenade et de détente, en ouvrant la ville vers la Deûle afin de profiter de cette qualité paysagère
- valoriser le cadre de vie de zones résidentielles riveraines par la constitution d'un front urbain de grande qualité architecturale et paysagère en cohérence avec les habitations existantes rue Sadi Carnot
- assurer une mixité d'usages entre logements, bureaux, services, commerces et équipements permettant d'assurer une animation du secteur et d'apporter une offre complémentaire et compatible avec l'environnement existant et projeté et améliorer ainsi le cadre de vie
- créer de l'activité et de l'emploi en développant une offre de commerces et de bureaux.

3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Par ses caractéristiques, ce projet, qui propose de vivre au bord de l'eau en lien avec les différents modes de transport, répondra à l'ambition 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.

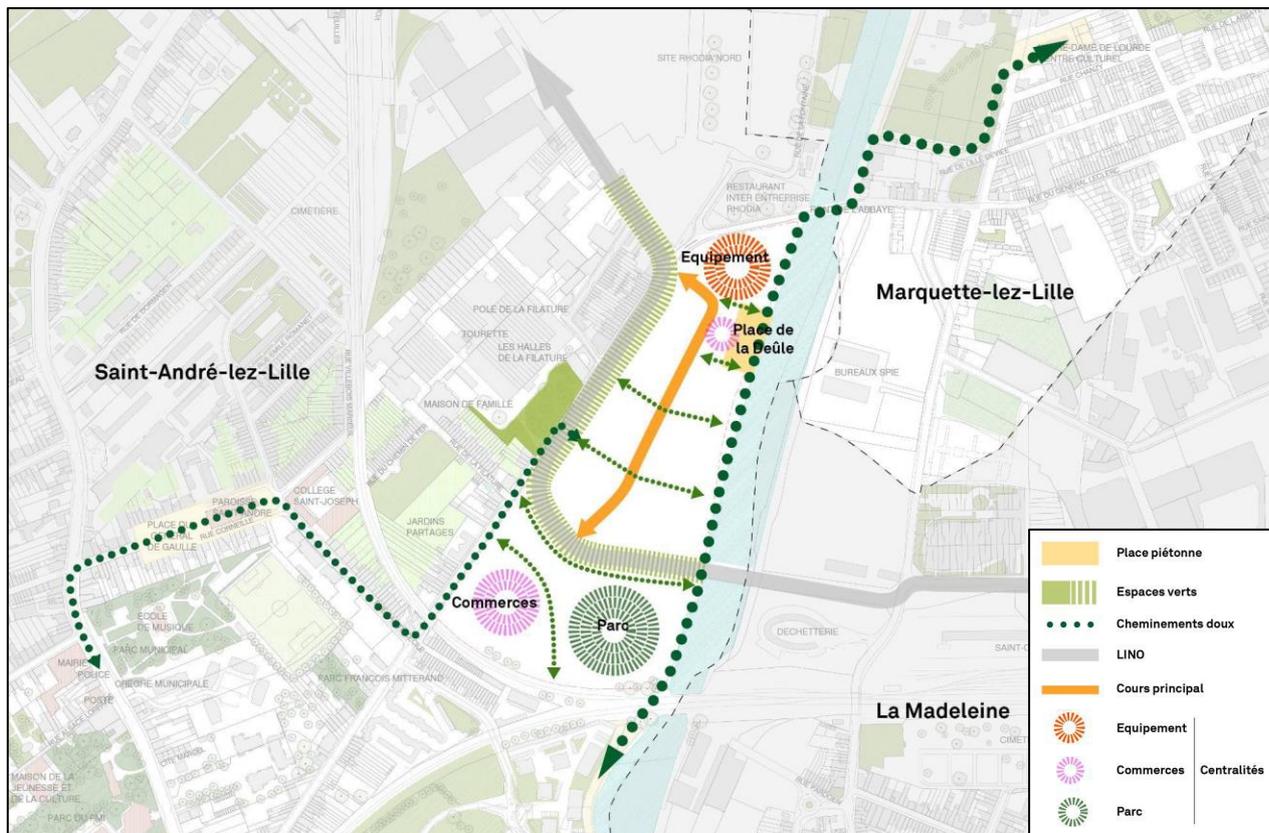
Ainsi, trois concepts définissent le projet au bord de l'eau :

- La **ville dessinée** propose de développer des continuités urbaines avec la ville existante. En effet, la trame viaire projetée est la prolongation du réseau actuel en poursuivant les rues Félix Faure et Émile Vandamme : elle permet d'ouvrir la ville vers la Deûle en dégagant des perspectives vers la voie d'eau. Le projet s'installe donc parfaitement dans le tissu urbain existant et met en scène les berges de la Deûle.
- 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. L'arrivée de la LINO sur la rue Sadi Carnot, et l'éventualité de la mise en place d'une offre de transport en commun structurante, permettent de présager des futurs besoins en déplacement.
- La **ville nature** : la création de nombreux espaces verts assure tant dans l'espace public que dans les cœurs d'îlot une présence forte de la nature et du végétal. Sur ce site historiquement industriel, la réintroduction d'une végétation diversifiée, va permettre de créer des continuités paysagères locales mais aussi métropolitaines.

La conception de cet ensemble respectera :

- la liaison entre les places publiques et les espaces de rencontre 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 et singulière en continuité des promenades le long des berges
- l'implantation de commerces de pieds d'immeuble, de locaux à vocation associative, de services (...) pour profiter de l'opportunité de créer des lieux de rencontres.

Le plan ci-après illustre les **principes urbains et paysagers structurants**.



Orientations d'aménagement

4.1 DESSERTÉ DU QUARTIER

Le quartier bénéficie d'un accès direct au réseau de transport routier qui sera renforcé par la réalisation de la LINO par la MEL. À terme, une offre complémentaire de **transports en commun** par l'intermédiaire d'un TCSP² à moyen terme sur la LINO et d'un tram-train parachèvera la desserte aisée du quartier.

Le lien entre le site des Portes de l'Abbaye et les quartiers environnants est rendu opérant par la constitution d'un maillage viarie bouclant le réseau existant : grâce à un raccordement au Nord, au niveau de la rue Sadi Carnot dans l'alignement de la rue Felix Faure, le projet sera ainsi desservi à travers le **cours principal** selon un axe Nord-Sud. Celui-ci se raccordera au Sud, à la future LINO qui sera aménagée par la MEL dans le prolongement de la rue Sadi Carnot.

² Transport en Commun en Site Propre

L'accès aux principales fonctions urbaines du quartier est facilité par la circulation concentrée en une seule voie centrale desservant la quasi-totalité du projet.

Cette voie principale sera elle-même reliée au tissu viaire existant par la création de **sentes** (cheminements doux), dans le prolongement du réseau actuel constitué par les rues Félix Faure et Émile Vandamme. Celles-ci seront connectées à la rue Sadi Carnot et dégageront des perspectives vers la voie d'eau permettant d'améliorer la lisibilité de l'accès aux berges et par conséquent d'ouvrir le site et ses avoisinants vers la Deûle. La circulation dans ces sentes sera principalement dédiée aux modes doux. Celles-ci permettront de valoriser et d'accompagner la mise en valeur de la promenade des berges de la Deûle réalisée par la MEL.

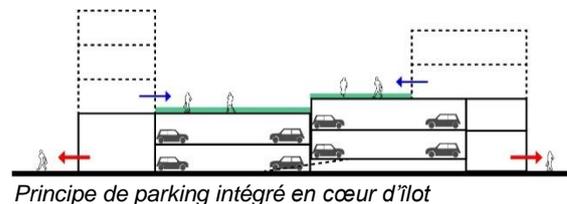
Les **parkings** seront édifiés sur un ou deux niveaux en cœur d'îlot, accessibles directement depuis l'espace public.

En s'installant au cœur des bâtiments projetés, ce système de parking intégré permet de créer des façades actives sur l'espace public et d'être invisible depuis les logements.

Un traitement paysager de la dalle supérieure sera réalisé sous forme de terrasses paysagères privatives ou communes.

Des stationnements longitudinaux le long du cours principal et sur la rue Sadi Carnot seront également projetés sur l'espace public afin de répondre aux besoins des visiteurs.

Deux aires de stationnement supplémentaires sont prévues : l'une au Nord du projet dans la continuité de l'équipement et de la place et l'autre au Sud à l'intérieur du parc.



4.2 COMPOSITION URBAINE

Le **rapport à l'eau**, si remarquable à SAINT-ANDRÉ-LEZ-LILLE, est ainsi le principal moteur de ce projet à travers un développement urbain structurant sur la Deûle.

Ainsi, des percées visuelles seront ouvertes vers la Deûle depuis le cours principal grâce aux sentes et l'organisation du cadre bâti viendra accompagner cette intention par des alignements et des ouvertures allant dans ce sens. L'implantation des constructions parallèlement aux voies d'accès permettra de maximiser les vues vers la Deûle pour les logements. Le quai sera habité par des logements en R+2+C qui pourront être partiellement en retrait afin de ménager des jardins privatifs à destination des futurs résidents. Ils viendront créer une animation le long de cette promenade.

Afin de renouer le dialogue entre la ville et le fleuve, la réalisation d'une **place urbaine** pouvant accueillir des manifestations ou autres événements éphémères au Nord du site ainsi que celle d'un **parc naturel urbain** au Sud seront les pôles d'attractivité de ces lieux de destination prévus le long de la future promenade de la Deûle dans le but d'accompagner l'animation des berges.

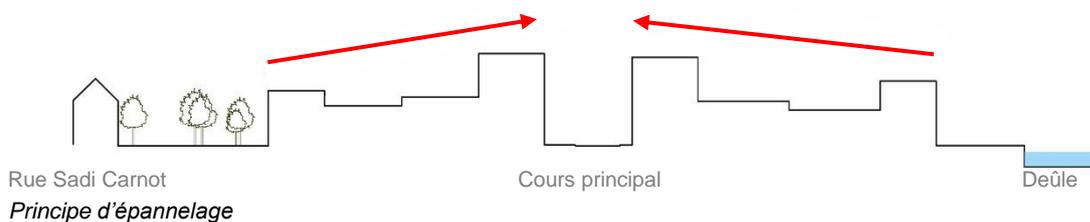
Une diversité de programmation est donc imaginée sur cette promenade, d'abord très urbaine au Nord puis plus naturelle au Sud assurant l'animation de cette promenade.

Le projet veillera également à s'assurer d'une **bonne transition avec le tissu urbain existant**, en apportant une réponse architecturale adaptée s'inscrivant dans la silhouette urbaine existante.

Un travail de « couture » avec le tissu urbain existant sera ainsi mené à travers un front bâti en R+3+C s'installant à l'alignement le long de la rue Sadi Carnot, notamment sur la partie Nord.

Ces bâtiments dialogueront avec les logements existants en R+2+C situés en face.

L'articulation des Portes de l'Abbaye avec les quartiers limitrophes passe ainsi par des épannelages croissants vers le cours principal puis décroissant en direction de la Deûle afin d'assurer une transition douce avec l'architecture attenante, de faire profiter des vues vers le grand paysage et du meilleur ensoleillement à un maximum de logements.



Par ailleurs, quelques points hauts en R+6, rappelant les cheminées industrielles, témoins du passé du site, viendront caractériser architecturalement la promenade des berges.

4.3 PROGRAMMATION

Si l'affectation principale de ce secteur est dominée par l'habitat, la complémentarité et la diversité des fonctions urbaines seront recherchées à l'échelle du quartier à travers la construction d'espaces dédiés aux commerces, activités de service, aux bureaux et aux équipements d'intérêt collectif et de loisirs.

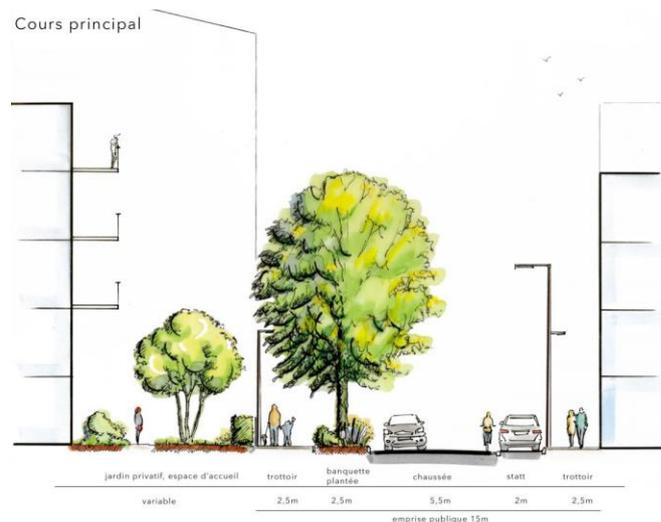
Ces différentes fonctions seront réparties de manière hétérogène sur le site de façon à répondre aux besoins du quotidien des habitants, avec un souci de proximité et de facilité d'accès.

En terme de programmation, le projet envisagé sur le site prévoit un maximum de 700 logements (dont 30% de logements locatifs sociaux tels que défini dans le Programme Local d'Habitat (PLH)) aux typologies diversifiées de qualité et d'une opération s'intégrant au cadre naturel bordant la Deûle.

4.4 INSERTION PAYSAGÈRE

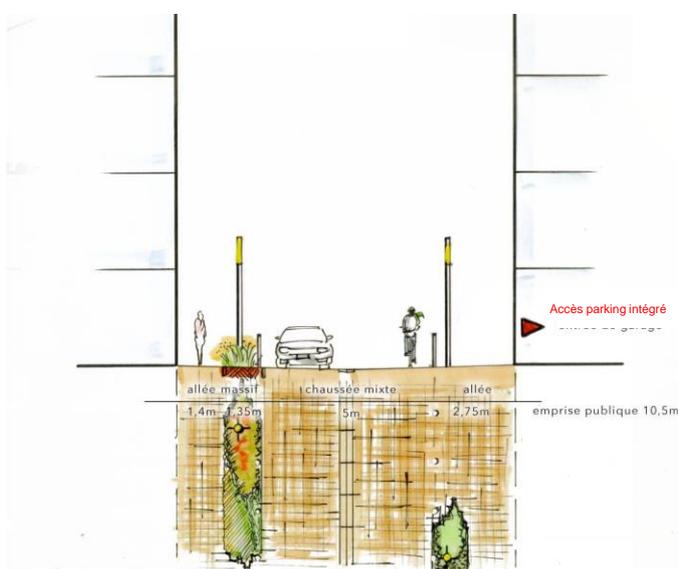
Le **cours principal** sera conçu comme une voie apaisée avec une identité paysagère forte.

Sur sa rive Ouest sera installée une noue paysagère, plantée d'arbres de hautes tiges. Cette bande paysagère sera la plus continue possible, très ponctuellement interrompue pour les entrées dans les parkings intégrés, les sentes et les passages piétons.

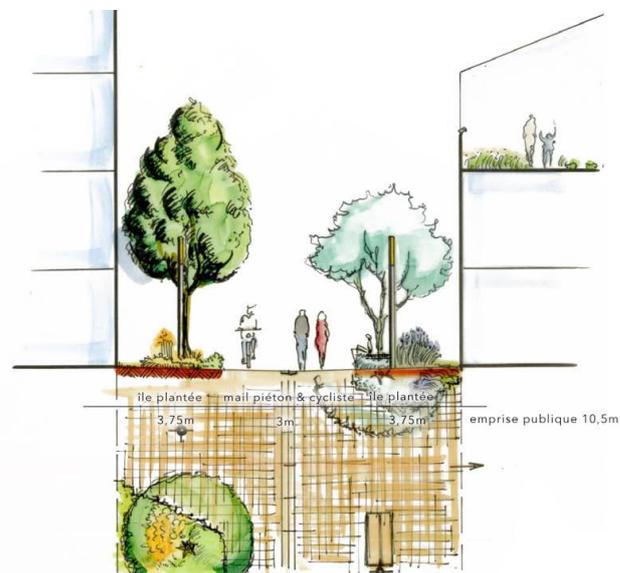


Les **sentés**, sujet important sur le quartier des Portes de l'Abbaye, permettront l'accès depuis la rue Sadi Carnot aux berges de la Deûle. L'aménagement s'attachera à mettre en valeur cette progression en affirmant la présence végétale au fur et à mesure que l'on se rapproche du canal.

L'emprise sera traitée dans un revêtement de sol unique (effet de socle minéral) rejoignant les façades des lots de part et d'autre. Les perspectives vers le canal seront soulignées par le dessin d'un caniveau central et d'un espace visuellement libre au milieu de la sente afin de préserver la permanence des percées visuelles vers la Deûle.



Séquence circulée



Vers le canal

La **place** sera une étape incontournable sur le parcours des berges de Deûle.

Dans la continuité des sentes, la place sera traitée comme un socle minéral unique et d'un seul tenant. Quelques massifs plantés viendront ponctuellement découper ce socle et permettre la plantation d'arbres de hautes tiges (ombrage).

La partie Sud du nouveau quartier accueillera un **parc** d'une surface de 1 hectare.

Ce parc, à destination des futurs résidents et des Andrésiens, sera composé autour de grands axes doux mettant en lien ce secteur et les promenades qui seront aménagées par la MEL en berges de Deûle. Ces liaisons seront accompagnées de plantations en lignes, de massifs d'arbustes, de grandes graminées et de noues enherbées et/ou plantées d'une strate basse.

Le parc accueillera dans sa partie Nord un parking. Il sera intégré dans une ambiance boisée prolongeant celle du parc créé.

Au Sud, les boisements existants en bordure de la voie ferrée seront préservés.

En périphérie, le boisement s'éclaircira pour laisser place à de larges prairies de jeux et pelouse.



Orée du parc stationnée

Afin d'offrir aux futurs habitants la possibilité de s'installer dans un quartier où le cadre de vie est d'ores et déjà agréable et aux riverains de profiter d'une vue plaisante, les **espaces libres en attente de réalisation** (LINO, tram-train...) feront l'objet d'un accompagnement paysager : ambiance prairiale, arbres et massifs d'arbustes...

4. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document qui, à l'échelle de la Métropole, établit le projet global d'urbanisme et d'aménagement. Il fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol.

Le PLU est composé de plusieurs zones distinctes (zones agricoles, zones urbaines...) sur lesquelles des règles de constructibilité s'appliquent selon le type de destination (habitat, industrie, commerce...). Ces dernières permettent ou interdisent la construction de bâtiments, d'équipements, de voiries...

Tout permis de construire est délivré sur la base du respect de ces règles.

Le projet d'aménagement a fait l'objet d'une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU en vue de son classement en **UBfn** avec un indice de 0,80.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de densité élevée, affectée à l'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales et industrielles, des équipements publics, compatibles avec un environnement urbain.

Toutefois, compte tenu du caractère particulier du site (pollution résiduelle des sols...) et du projet envisagé, il a été créé, dans cette zone UB, un sous-secteur spécifique au site identifié par un indice *f*. L'indice *n* a été conservé conformément à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Concernant plus particulièrement la pollution résiduelle des sols, consécutivement à l'acquisition du site auprès de la société Rhodia, la SAS PORTES DE L'ABBAYE a mené diverses études de mise en compatibilité de sols, lesquelles ont conclu en la faisabilité de cette opération mixte.

Les documents produits par la SAS PORTES DE L'ABBAYE, et plus particulièrement l'Analyse des Risques Résiduels et le Plan de gestion (élaborés conformément à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués), ont été tierce expertisés et validés par la MEL.

De sa propre initiative, la SAS PORTES DE L'ABBAYE a réalisé en 2014-2015 d'ambitieux travaux de mise en compatibilité des sols : ces derniers, allant au-delà de ce qui était préconisé dans les plans de gestion, ont été en partie subventionnés par l'ADEME, dont les représentants ont pu témoigner du caractère exemplaire des travaux réalisés.

Enfin, jusqu'à la livraison du dernier lot, la SAS PORTES DE L'ABBAYE sera accompagnée d'un expert « Mise en compatibilité des sols » qui attestera de la bonne réalisation des travaux conformément au plan de gestion directeur.

5. HYPOTHÈSE D'IMPLANTATION À TERME



Hypothèse d'implantation incluant l'ensemble des aménagements



Hypothèse d'implantation incluant l'ensemble des aménagements