

23-C-0028

Séance du vendredi 10 février 2023

DELIBERATION DU CONSEIL

LILLE -

NPRU - Bois BLANCS - AVIATEURS - POINTE DES BOIS BLANCS - BILAN DE LA CONCERTATION

I. Rappel du contexte

Le secteur de la Pointe des Bois Blancs constitue l'un des secteurs stratégiques d'intervention des Rives de la Haute Deûle. Composé du quartier Aviateurs, retenu au titre de l'intérêt régional du NPRU comme Quartier d'intérêt régional et de l'ancienne teinturerie Montpellier, la Pointe des Bois Blancs fait l'objet d'un ambitieux projet de renouvellement urbain.

Les objectifs poursuivis dans le cadre de ce projet visent à :

- ouvrir la ville sur la Deûle ;
- conforter le parc des berges, son rôle en terme de biodiversité et assurer sa connexion avec la trame verte du quartier et le patrimoine végétal existant ;
- assurer les continuités des promenades sur le pourtour de l'île de Bois Blancs, en intégrant notamment la véloroute voie verte (Eurovélo5) ;
- requalifier le patrimoine social des Aviateurs pour améliorer les conditions d'habitat, le bien vivre et les liens avec la ville ;
- relier ce secteur au maillage d'espaces publics des Rives de la Haute Deûle, prolongeant sa dynamique « d'écoquartier » en y intégrant de nouveaux programmes d'habitat mixtes, d'activités, d'espaces publics et de nature ;
- porter une ambition de qualité architecturale et paysagère, en dialogue avec l'identité du quartier des Bois-Blancs et l'esprit qui anime la valorisation du patrimoine dans le projet des Rives de la Haute Deûle.

Dans ce contexte, le projet permettra d'affirmer différentes ambitions pour le quartier:

- ambition environnementale avec la poursuite d'engagements forts en matière de biodiversité, de performance énergétique des bâtiments, d'ouverture vers les espaces verts et les bords de la Deûle ;
- volonté de diversification et de réhabilitation des logements pour viser la mixité sociale et l'intégration à l'ensemble du quartier, et pour répondre aux besoins de logement en ville ;
- volonté d'ouverture urbaine de tout le quartier Bois Blancs vers les équipements publics et vers les berges, dans le cadre des transformations du bâti et des espaces publics ;
- opportunité de rénover en profondeur le secteur avec l'aide financière de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine et de la Région ;



- engagement de relogements adaptés à chacun des ménages résidant actuellement dans les logements des Aviateurs devant être réhabilités.

L'opération consiste en la déconstruction, la requalification, la restructuration et la construction de logements et l'intégration de surfaces d'activités, de commerces et/ou équipements.

La programmation globale proposée à la concertation est la suivante :

- la réhabilitation de 113 logements sociaux représentant une surface de plancher (SDP) d'environ 7400 m² ;
- la restructuration de 58 logements sociaux pour produire des logements en accession à la propriété en Bail réel représentant une surface de plancher d'environ 4000 m².

Ces requalifications du patrimoine existant seront complétées de 3 000 m² de SDP neuves maximum sur les terrains d'assiette des immeubles concernés:

- 30 500 m² maximum de construction neuve de logements :
 - dont 12 300 m² sur la rue Mermoz et rue Coli ;
 - dont 18 200 m² sur le site dit « Montpellier ».
- 1 800 m² de SDP dédiées à de l'activité, commerces et/ou équipements, dont 925 m² sont issus de la réhabilitation du séchoir.

II. Objet de la délibération

A. Déroulement de la concertation préalable

Selon l'article L103-2 du code de l'urbanisme, le projet est soumis à concertation préalable visant à présenter au public les objectifs et enjeux du projet. En outre au titre de la Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbain du 21 février 2014 il s'inscrit dans une démarche de coconstruction avec les habitants, les associations et les acteurs économiques.

À travers cette concertation, La Métropole Européenne de Lille, la ville de Lille, et le bailleur VILOGIA souhaitent :

- partager les grands enjeux liés à la transformation de ce quartier;
- associer la population à la coconstruction d'un plan guide.

Aussi, conformément aux dispositions des délibérations n° 17 C 0515 du 1er juin 2017 et n°20 C 0389 du 23 décembre 2020, la concertation préalable s'est tenue du 15 février au 22 mai 2022. Les modalités précises de cette concertation sont reprises dans le bilan joint à la présente délibération.

B. Synthèse des observations recueillies

Au total, les différentes actions menées pendant le temps de la concertation préalable ont permis de comptabiliser :



- 203 répondants au document info-consultatif en février 2022 ;
- 60 participants lors des ateliers en plein air enfants et adultes du 16 et 19 mars 2022, ayant exprimé plusieurs dizaines d'avis ;
- 15 participants lors des ateliers sur plan du vendredi 8 et samedi 9 avril 2022 ;
- 28 participants lors de la rencontre participative du jeudi 12 mai 2022 ;
- 31 contributions libres déposées sur le registre numérique et papier.

L'ensemble du dispositif de concertation a permis l'expression de plus de 300 personnes cumulées, exprimant plusieurs centaines d'avis et de positions différentes sur les différentes thématiques soumises au débat.

Toutes les contributions ont fait l'objet d'une analyse quantitative et qualitative et ont permis d'identifier les thèmes suivants :

- Le processus de concertation : le phasage de la concertation est discuté car intervenant après la contractualisation NPRU ;
- Le relogement : les conditions de relogement des habitants des Aviateurs génèrent beaucoup d'interrogation. Des participants ont questionné les modalités de relogement et leurs temporalités ;
- La densité : le projet satisfait quant à l'opportunité d'offrir davantage de logement neuf mais aussi perçu comme trop dense et risquant de dégrader la qualité de vie du quartier et son identité paysagère ;
- La mixité : le projet est perçu comme la possibilité d'accueillir de nouveaux habitants avec des équilibres de logement permettant plus de mixité. D'autres avis témoignent de l'inquiétude sur le maintien d'une quantité de logements sociaux suffisante, notamment sur la disponibilité à l'avenir de logements pour les très faibles revenus et que le projet se traduise par une augmentation des loyers ;
- La démolition/réhabilitation des barres : la démolition de 3 des 6 barres est souvent questionnée sur les motifs ayant conduit à ce choix et sur la bonne prise en compte des enjeux écologiques dans ce choix. La réhabilitation des 3 barres restantes est perçue comme respectueuse de l'identité du quartier et le moyen de réduire l'insécurité ;
- Les formes urbaines : la hauteur a suscité des avis contrastés. Des soutiens à un « bâtiment signal » se sont manifestés tout en exprimant le souhait de ne pas couper la vue sur la Deûle et la luminosité pour les constructions existantes avec des bâtiments hauts ;
- Les espaces publics et paysagers : le désir d'espaces verts sur le projet est largement partagé par les participants afin de pallier au manque d'espaces verts à Lille mais également pour garder la qualité paysagère du quartier des Bois Blancs. Les participants ne voulaient pas voir diminuer leur surface et les voir aménagés afin que les habitants puissent en profiter. Le devenir de la passerelle reliant l'îlot Boschetti à la pointe des Bois Blancs a suscité beaucoup d'interrogation sur son statut circulé ou non ;
- Les équipements et services : le fait d'accueillir des activités économiques et culturelles sur le site fait consensus. Le manque de commerces et de services sur cette partie du quartier est pointé et l'envie de voir les associations et



programmations culturelles au sein du projet. Se manifeste enfin des inquiétudes quant à la capacité de l'école Montessori d'accueillir les enfants des nouveaux logements ;

- Circulation déplacement et stationnement : une inquiétude subsiste quant au risque d'augmentation de la circulation au détriment du caractère apaisé des voies. Certains préféraient des voies entièrement piétonnes, tandis que d'autres des voies dites partagées. La plupart des participants relève un manque de stationnement sur le quartier, une crainte de saturation plus importante avec l'arrivée de nouveaux habitants. Une meilleure desserte en transport en commun est également exprimée ;
- Impact environnemental : de nombreuses contributions et interventions souhaitent s'assurer de la prise en compte de l'impact du projet sur son environnement.

III. Bilan de la concertation

Conformément à la méthodologie socle définie par la Charte de la Participation Citoyenne, le bilan de la concertation indique les thèmes et propositions retenus dans la poursuite du projet, et ceux qui ne l'ont pas été :

Les éléments non retenus dans le plan guide issus de la concertation sont détaillés dans le bilan de la concertation annexé à la présente délibération.

Les éléments retenus sont les suivants :

- Processus de concertation : Mise en discussion des propositions d'aménagement lors des ateliers et de la réunion de restitution ;
- Densité : Conserver un poumon vert et développer une densité mesurée et acceptable ;
- La mixité : développer une programmation maintenant une offre de logement très abordables de logement social et en accession à la propriété ;
- La démolition/réhabilitation des barres : Rénover le secteur de la Pointe des Bois Blancs. Les ensembles démolis le sont dans un intérêt urbain d'ouverture et de création d'espaces publics ;
- Les formes urbaines : Prise en compte des ombres portées des bâtiments, préserver les vues et ouvertures sur la Deûle, assurer la cohérence entre les nouvelles constructions et ceux réhabilités, prévoir une qualité de traitement des accès des bâtiments et du fonctionnement des rez-de-chaussée pour garantir la sécurité ;
- Les espaces publics et paysagers : valorisation du patrimoine naturel du site en conservant le patrimoine paysagé. Garantir les liaisons piétonnes et cycles sur la passerelle reliant la Pointe Boschetti. Permettre les circulations PMR. Créer des lieux de refuge de la biodiversité. Assurer le maintien de la propreté des espaces paysagers, prévoir des aménagements dans la continuité de ceux près de la Mairie de Quartier ;



- Les équipements et services : permettre la création de commerce et service de proximité et la création de micro-centralité. Prévoir d'avantage d'espace extérieur pour le centre social ;
- Circulation, déplacement et stationnement : éviter le stationnement sur rue et développer des parkings en sous-terrain. Ne pas positionner le parking Silo sur le Quai de l'Ouest. Prévoir l'accessibilité pour tous et des places de parking PMR à proximité des bâtiments ;
- Impact environnemental : mener les études environnementales tenant compte de la circulation, de la faune et de la flore et de la présence de l'usine MEO.

Conformément à la Charte de la Participation Citoyenne, la Métropole garantit aux citoyens le suivi de l'effectivité des décisions et des mesures prises à l'issue de la concertation.

Dans le cadre présent, la synthèse des observations du public et le bilan tiré par le Conseil seront rendus publics sur le site internet de la MEL, et seront joints à toute procédure ultérieure et compléteront toute demande d'autorisation nécessaire à la mise en œuvre du projet arrêté le cas échéant.

Projet arrêté à l'issue de la concertation

Conformément à l'OAP inscrite au PLU 3, la programmation globale proposée à l'issue de la concertation est la suivante :

- la réhabilitation de 113 logements sociaux représentant une surface de plancher (SDP) d'environ 7400 m² ;
- la restructuration de 58 logements sociaux pour produire des logements en accession à la propriété en Bail Réel représentant une surface de plancher d'environ 4000 m² ;
- la construction neuve de logement s'élève à 30 500 m² et 3 000 m² sur les terrains d'assiette des immeubles requalifiés ;
- 3 500 m² de SDP dédiées à de l'activité commerces et/ou équipements, dont 1 000 à 1 500 m² sont issus de la réhabilitation du séchoir.

L'ensemble du secteur reste limité à 22m toutefois des émergences à 25m seront autorisées en Bord de Deûle et autour du Petit Bois avec des émergences ponctuelles à 28m dans la limite de 25% de l'emprise des constructions en alignement du bord de Deûle côté Montpellier. Pour préserver les formes urbaines de type faubourien des Bois Blancs, la hauteur sera limitée à 13m sur la rue Mermoz et sur l'ilot du quai de l'Ouest.

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

1. De tenir compte de la synthèse des observations présentées, et de tirer le bilan de la concertation ;

2. D'arrêter le projet défini dans sa nature et ses options essentielles au terme de la concertation ;
3. De laisser à Monsieur le Président, ou à son représentant délégué, l'initiative de procéder aux formalités nécessaires à la restitution du bilan de cette concertation.

Résultat du vote : ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

Mmes Florence BARISEAU et Audrey LINKENHELD ainsi que MM. Michel PLOUY et Alain PLUSS n'ayant pas pris part au débat ni au vote. Le groupe Métropole écologiste citoyenne et solidaire s'étant abstenu.