



Direction de la Stratégie et du Développement
93 Avenue de Paris
91 342 Massy cedex

Monsieur Didier CHAPPE
Président de la Commission d'Enquête
relative au PLU3
Métropole Européenne de Lille
2, Boulevard des Citées Unies
CS 70043
59040 LILLE cedex

Massy, le 7 novembre 2023

A l'attention de Monsieur Le Président de la Commission d'Enquête

Monsieur Le Président,

Le Groupe Carrefour est propriétaire des terrains cadastrés section A N°101, 3476, 3478 situés Rue du Grand But à Lomme (Lille), actuellement à usage de parking pour le personnel de l'hypermarché Carrefour (320 places).

Implanté en zone péri-urbaine lors de sa construction en 1984, le site répond à un modèle commercial qui devra évoluer. Centré sur l'usage de la voiture, le centre commercial intègre notamment un hypermarché, une galerie commerciale, une grande surface de meubles, une station-service, un drive ainsi qu'une nappe de parking d'environ 2 500 places.

Depuis toujours ancré au cœur des territoires et convaincu que ses sites doivent devenir des lieux de vie en plus de leur vocation commerciale initiale, le Groupe Carrefour souhaite jouer un rôle prépondérant dans le développement urbain et durable des territoires. A cette fin, les axes de ces transitions ont été partagés avec les villes de Lomme, Lille et leurs services en particulier sur les trois parcelles mentionnées.

Le secteur a déjà beaucoup évolué autour du Métro, de l'Hôpital St Philibert et du quartier Humanité. Nous sommes naturellement favorables à son évolution et en conséquence, à la modification de zonage sur ces fonciers.

Toutefois, bien que le zonage UCO2.1.1 du PLUi et l'OAP Grand But permettent désormais d'envisager un projet mixte, plusieurs règles précises du projet de PLUi soumis à enquête publique en limitent fortement les possibilités et sont de nature à remettre en question la faisabilité de cette transformation.

1. Le tracé de la zone N au droit du secteur UCO2.1.1

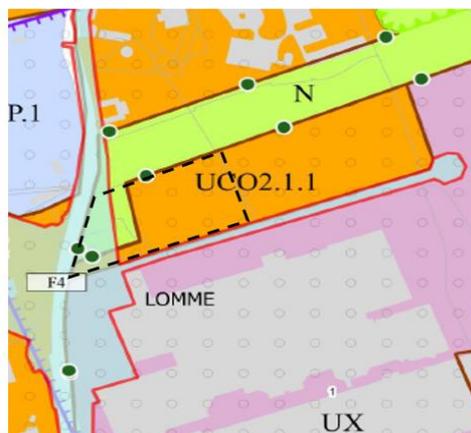
La MEL et la ville de Lomme travaillent un projet de requalification et d'extension du parvis St Philibert entre la station de Métro et les fonciers Carrefour. Cet espace fait d'ailleurs l'objet d'un emplacement réservé au profit de la MEL (F4) sur une partie de ces fonciers. Le tracé de la zone N et notamment son retour en forme de « L » va créer une rupture de l'espace public et ne permet pas d'envisager une continuité urbaine entre le futur parvis et la nouvelle zone à urbaniser. (cf. plans ci-après)

De plus, nous tenons à rappeler que notre assiette foncière de 9 835 m² est totalement artificialisée et imperméabilisée. Ce zonage ne semble donc pas adapté à la nature de nos terrains.





Zonage actuel PLU2 (UX)

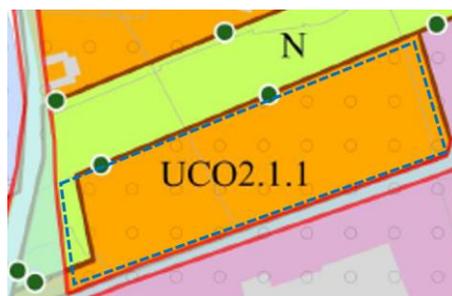


Zonage futur PLU3 (UCO2.1.1)

→ Nous souhaitons pouvoir étudier la suppression de la zone N sur nos parcelles pour permettre une bonne connexion des futurs équipements avec l'espace public et le Métro. Nous proposons de revenir au tracé initial de la zone N.

2. La servitude de mixité sociale (SMS)

La ville de Lomme et la MEL étudient la création d'un pôle de 1 000 logements étudiants dans une mixité fonctionnelle avec du logement familial sur le périmètre ci-dessous.



Compte tenu du projet mitoyen déjà autorisé à la SNC Rue du Grand But (25 000 m² de plancher – 700 hébergements étudiants - 0% en social), les porteurs de projet souhaitent développer sur le foncier de Carrefour une résidence étudiante sociale de 300 logements et du logement familial libre.

Pour autant, la servitude de mixité SMS2 impose un ratio de 30% de logement social. L'application de cette règle à l'ensemble de la zone UCO2.1.1, revient à imposer une part de social de près de 60 % sur les fonciers Carrefour ce qui n'est pas soutenable.

Conscient de l'intérêt majeur de ce projet pour l'ensemble de la MEL, nous souhaitons pouvoir étudier avec la collectivité tous les leviers possibles pour le faire aboutir.

→ Ainsi, afin de garantir la mixité sociale au sein du futur quartier, tout en participant grandement sur le long terme aux objectifs de logements de Lomme et de la MEL, nous souhaitons que la servitude SMS2 soit ramenée de 30% à 20% à l'échelle du périmètre UCO 2.1.1.

3. La servitude de taille de logement (STL)

Notre compréhension du projet de PLU3 nous amène à penser que la STL ne s'applique pas aux résidences (étudiantes et seniors) sans en avoir la certitude.

→ Nous demandons une rédaction explicite de la servitude STL excluant les résidences services du champ d'application.

4. La hauteur absolue

Toute ambition urbaine souhaitant réduire l'emprise bâtie pour libérer de l'espace au sol implique un travail du bâtiment dans sa verticalité et une certaine « intensité urbaine ». Nos grandes orientations s'inscrivent dans ce modèle et permettent de redonner au sol son usage naturel initial en intégrant d'importants espaces de biodiversité et de pleine terre. Ces orientations intègrent également des espaces publics généreux pour la création d'un lieu de vie fédérateur dont 3400 m² pour le parvis public.

Les actuelles limitations de hauteur envisagées à 22 mètres (soit R+6) dans le règlement du PLUi limitent cette ambition.

Nous souhaitons ainsi un allègement de ces restrictions pour pouvoir envisager de manière ponctuelle et contextualisée des points d'intensité urbaine avec quelques émergences et épannelages variés (par exemple côté parvis du métro). Il nous semble primordial que ces intensités s'inscrivent en douceur dans le paysage urbain, avec un travail fin des hauteurs pour varier les échelles bâties.

→ Nous souhaitons une adaptation et un assouplissement des règles de hauteurs pour permettre un épannelage plus varié avec des émergences ponctuelles de manière raisonnée et contextualisée, cela dans le but de conjuguer intensité urbaine, qualité des espaces libres et espaces verts de pleine terre. La possibilité de construire jusqu'à une hauteur de 30 m (R+8) permettrait ces modulations.

5. Le stationnement

La règle proposée en matière de stationnement pour les résidences services (étudiants et personnes âgées) est d'une (1) place par logement. Cette règle ne correspond ni aux besoins des exploitants ni à celui des usagers et conduit à construire des places inutiles. Compte tenu de la grande proximité avec la station de métro et des besoins généralement constatés dans ces résidences, ce ratio pourrait être ramené à une (1) place pour six (6) logements en produisant une note de besoin.

Pour ce qui concerne le logement familial, la règle proposée est d'une (1) place par logement. Compte tenu de la station de métro distante de 100 m (et 15 mn pour rejoindre le centre-ville de Lille), il nous semble que ce ratio n'est pas adapté et pourrait être ramené à 0.5 place par logement, d'autant que la zone est classé en matière de stationnement en zone de « très bonne desserte et densité minimum ».

→ Nous souhaitons une adaptation et un assouplissement du règlement en matière de stationnement en ramenant le ratio à 1 place pour 6 logements affectées aux résidences services et 0.5 places par logement familial.

6. Recul des constructions sur la zone N

Le règlement impose un recul des constructions à 10 mètres des zones N. Afin d'avoir plus de latitude dans la distribution des bâtiments et des espaces verts, nous souhaitons pouvoir réétudier ce point. Cela permettrait également un alignement avec les bâtiments du projet mitoyen déjà autorisé pour plus d'homogénéité, et mieux travailler les liaisons entre les programmes.

→ Nous souhaitons une adaptation et un assouplissement du règlement en matière de recul des constructions au droit de la zone N pour permettre l'implantation de bâtiments en limite séparative dans le but d'aboutir à un plan masse moins compact et une meilleure intégration paysagère.

7. L'emplacement réservé F4 (extension du parvis St Philibert)

La partie basse de l'emplacement réservé F4 (dans la zone UX), impacte des constructions de l'hypermarché et de la copropriété. En effet, on y trouve le Drive Carrefour, des voies de circulation et du parking client, ainsi qu'une entrée dans la galerie marchande. Ces aménagements sont indispensables au bon fonctionnement du centre commercial et nous souhaitons les voir maintenus.

→ Nous souhaitons une réduction au strict minimum du tracé sud de l'emplacement réservé F4 pour éviter tout impact sur l'activité de l'hypermarché et du centre commercial.

8. Règlement zonage UX

Compte tenu de l'ancienneté du centre commercial, une requalification va s'imposer dans les prochaines années pour lui permettre de s'adapter aux nouveaux modes de consommation et répondre aux nouvelles demandes des clients. Un point du règlement limite la reconstruction en cas de démolition à 2 000 m² SDP. Ce point constitue un élément bloquant à un éventuel projet ambitieux de transformation et requalification du centre.

→ Nous souhaitons une adaptation du règlement UX pour permettre une éventuelle requalification lourde du centre commercial. La rédaction suivante (règle existante dans une zone adjacente) permettrait cette souplesse. *"La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé)."*

En synthèse, bien que le projet de modification du PLU permette à présent d'envisager une mixité urbaine, les règles applicables en matière de hauteur, de stationnement, de mixité sociale et reculs des constructions en limitent fortement les possibilités et remettent en cause la bonne faisabilité de cette requalification d'ampleur en entrée de ville.

Nous vous remercions de bien vouloir accueillir ces remarques avec bienveillance.

Vous en souhaitant bonne réception, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Dans cette attente, nous nous tenons à votre disposition pour tout renseignement.

Yohan Demasse
Responsable de La Transition
Urbaine Carrefour Property
yohan_demasse@carrefour.com

DocuSigned by:
Yohan DEMASSE
9625B756A9A3407...