



ARMENTIÈRES
L'audace des transitions

Envoyé en préfecture le 09/12/2024

Reçu en préfecture le 10/12/2024

Publié le

S²LO

ID : 059-215900176-20241205-DE24176-DE

EXTRAIT DU
REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du : 5 décembre 2024

Convocation du : 28 novembre 2024

Conseillers en exercice : 35

Conseillers présents : 29

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, le cinq décembre à dix-neuf heures trente, les membres du Conseil Municipal de la Ville d'ARMENTIÈRES se sont réunis à l'Hôtel de Ville.

PRÉSENTS : Jean-Michel MONPAYS, Laurent DERONNE, Sylvie GUSTIN, Arnaud MARIE, Céline LEROUX, Hugues QUESTE, Catherine DE PARIS, Jean-Louis MERTEN, Martine COBBAERT, Philippe CATTOIRE, Martine DUBREU, Bernard HAESBROECK, Ibtissam MARZAK-AFFAOUI, Rut LERNER-BERTRAND, Valérie PRINGUEZ, Grégory PICKEU, Dominique BAILLEUL, Véronique NAEYE, Carole CASIER, Cristiane DELESTREZ, Philémon BRUNET, Michel PLOUY, Jean-Jacques DERUYTER, Caroline BAURANCE, Hans LANDLER, Bruno VANGAEVEREN, Benjamin TISON-BEERNAERT, Désiré BAILLON, Mélanie DEZEURE.

EXCUSÉS AYANT DONNÉ POUVOIR : Bernard HAESBROECK (jusqu'à la délibération DE24.173), Thomas BLACTOT, Lahcem AIT EL HAJ, Alexis DEBUISSON, Pierre VANNESTE, Sophie TANGHE, Cristiane DELESTREZ (jusqu'à la délibération DE24.155), Mylène MERAD ont délégué respectivement pour les représenter, Jean-Michel MONPAYS (jusqu'à la délibération DE24.173), Catherine DE PARIS, Laurent DERONNE, Hugues QUESTE, Arnaud MARIE, Martine DUBREU, Céline LEROUX (jusqu'à la délibération DE24.155), Sylvie GUSTIN, conformément à l'article L.2121.20 du Code Général des Collectivités Territoriales.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Dominique BAILLEUL

DE24.176

DÉVELOPPEMENT ET GRANDS PROJETS
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DEMANDES OPÉRÉES DANS LE CADRE DE LA PROCÉDURE DE
MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

☞☞☞

La Métropole Européenne de Lille a approuvé son nouveau Plan Local d'Urbanisme, dit PLU3, le 28 juin 2024. Au cours de la procédure, les conseils municipaux, les partenaires publics associés, et les métropolitains ont pu émettre avis et contributions sur le projet de nouveau PLU. L'enquête publique a abouti à la production d'un rapport et de conclusions remis le 02 janvier 2024 par la Commission d'Enquête, cette dernière émettant un avis favorable au projet, assorti de réserves et de recommandations.

Si la majeure partie des propositions retenues ont pu être traduites au PLU3 approuvé, d'autres impliquent la mise en œuvre d'une procédure de modification du document, permettant ainsi d'opérer les ajustements nécessaires.

Par ailleurs, compte tenu de la longueur de la procédure, certains projets aujourd'hui définis n'ont pu être traduits à temps dans ces nouveaux documents d'urbanisme. Il apparaît également opportun de poursuivre la déclinaison des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables au travers la mobilisation des outils réglementaires du PLU sur le territoire (zonage, outils de protection, emplacement réservé, etc.).

Cette approche prospective doit notamment pouvoir contribuer à la préservation des qualités environnementales et paysagères de notre territoire, à optimiser l'utilisation des fonciers en renouvellement urbain et alors poursuivre la trajectoire de sobriété foncière du territoire.

Ainsi, par délibération 24-C-0166 du 28 juin 2024, le conseil de la Métropole Européenne de Lille a lancé une procédure de modification du document de planification urbaine.

Les communes membres ont ainsi été invitées à se prononcer sur les modifications à opérer sur leur territoire. Plusieurs sujets peuvent ainsi être recensés, à savoir :

- l'instauration d'un périmètre d'étude sur le site SOCOMETAL :

L'entreprise de boulonnerie de pointe Beck Crespel exploite actuellement 3 sites sur Armentières, dont un le long du quai de Beauvais. La cession récente de l'ensemble des biens immobiliers à une SCI a permis à la Métropole Européenne de Lille et à la Ville de s'intéresser à l'ensemble des sites et de rencontrer l'exploitant, ainsi que le propriétaire.

Une mutation potentielle du site sur le quai de Beauvais constitue une option envisageable dans des échéances encore peu maîtrisées. Or, le quai de Beauvais a fait l'objet d'une forte mutation avec l'émergence de plus de 320 logements livrés, en travaux ou autorisés sur les 3 dernières années sur des friches commerciales ou industrielles jouxtant cette colonne vertébrale viaire.

Une étude de capacité a été lancée par le service Habitat de la Métropole Européenne de Lille à la demande de la ville, montrant un équilibre de projet très précaire pour la programmation suivante : maintien d'une partie d'activité artisanale et développement d'un programme de logements peu dense pour continuer la reconstitution d'un front à rue.

Afin d'établir une programmation économiquement viable avec un portage via l'Établissement Public Foncier tout en évitant la surenchère du foncier et de fait, la surpopulation du quai de Beauvais, est sollicitée l'instauration d'un périmètre d'étude sur l'emprise reprise ci-dessous.

- la création d'une zone de centralité commerciale complémentaire, à l'entrée de la rue des Résistants, sur le périmètre annexé à la présente délibération.

La rue des Résistants, en entrée de ville d'Armentières, est bordée de commerces dont la surface de plancher affectée au commerce est supérieure ou égale à 400m² (Citroën, Peugeot, Centrakor, Boulangerie Sophie Lebreuilly). Par ailleurs, le bâtiment ALDI situé un peu plus loin dans la rue des Résistants, est aujourd'hui contraint en arrière lot dans un tissu urbain mixte. Aucun de ces bâtiments ne peut offrir de possibilité d'évolution sur site à ses occupants au regard de la réglementation actuelle.

Une réglementation spécifique est sollicitée par l'instauration d'une zone de centralité commerciale complémentaire sur l'emprise rouge reprise ci-dessus, permettant la centralisation des activités commerciales existantes de la ville, de plus grande surface sur le secteur considéré.

Un zonage UCA2.1.1 est sollicité pour répondre aux besoins du secteur, sans modification de hauteur ou de règles de stationnement.

- la suppression de la limite de 400m² de surface de plancher applicable aux activités artisanales au sein de la zone UE, dans la même logique qu'indiqué précédemment. En effet, la zone UE comprend notamment l'ensemble de la rue de l'Europe et les alentours, qui compte de nombreuses activités artisanales sur des terrains de grande superficie. Le règlement de la zone UE ne permet pas l'installation de nouvelles activités de ce type et fige donc le développement de cette zone.

- l'extension du zonage de centralité sur le site du pôle social et culturel de la ville.

Le zonage UCA 3.1 présent sur le pôle social et culturel – Trait d'Union – de la ville n'est pas adapté au bâti existant. En effet, la bande de constructibilité de 25m à partir des voies ouvertes au public existantes au moment de l'approbation du PLU2 ne permet aucune évolution du site, constitué d'un ancien collège en cœur d'îlot.

Est sollicité le déplacement de la zone UCA 1.1 voisine pour inclure ce site conformément au périmètre repris en annexe. Les règles de hauteur et de stationnement n'ont pas vocation à être modifiées au regard du bâti existant.

- la modification de l'Orientatation et de Programmation Lysièrre et notamment la friche Salmon

La première Orientatation d'Aménagement et de Programmation du document d'urbanisme reprend plusieurs secteurs d'aménagement au sein du secteur Lysièrre, parmi lesquels la friche Salmon.

Le projet partenarial porté avec l'ensemble des propriétaires du site a permis un affinement du projet et de sa faisabilité technique.

Ce secteur prévoyait ainsi la création d'un supermarché d'environ 2200m² sur le Boulevard Faidherbe (déplacement d'un établissement existant sur le territoire communal), la réhabilitation du bâtiment existant en bureaux ainsi que la construction d'environ 140 logements.

Les études pré-opérationnelles ont permis de mettre en avant l'impossibilité de réaliser l'équilibre économique et technique dudit projet en l'état. Les partenaires ont ainsi travaillé sur un faisceau de paramètres permettant la faisabilité du projet (optimisation foncière, densification, recherche de subvention et redéfinition de programme).

Ainsi, en maintenant l'économie générale du projet, plusieurs options d'aménagement sont étudiées et travaillées en partenariat avec l'Architecte des Bâtiments de France, pour conserver les façades du bâtiment administratif, dont, éventuellement, l'intégration du supermarché dans l'enveloppe du bâtiment existant.

Est sollicitée la modification de l'OAP en ce sens :

« Sur la Friche Salmon une mixité fonctionnelle est recherchée, avec des logements, des commerces, des bureaux et du parking. Sont attendus précisément :

- *Un supermarché d'environ 2200m² sur le Boulevard Faidherbe,*
- *Environ 1700m² de surface de bureaux*
- *la conservation des façades et éléments architecturaux emblématiques de l'ancienne usine*
- *Environ 140 logements dont un minimum de 30 % de locatifs sociaux, définis selon l'OAP thématique habitat (PLUS-PLAI) : dans la partie nord-ouest, aux abords du Mail vert. [...]* »

- l'ajout de l'Église Saint Vaast dans l'Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager

L'Église Saint Vaast est un bâtiment qui dialogue directement avec l'Hôtel de Ville d'Armentières, inscrit au titre des Monuments Historiques et classé au Patrimoine Mondial de l'UNESCO, conçu par l'Architecte Louis Marie Cordonnier.

Le coq de l'Église a été rénové en 2024 et a bénéficié d'une subvention de la Métropole Européenne de Lille. De nouveaux travaux de confortement de l'édifice sont prévus et, afin d'assurer sa protection et la recherche de subvention, une inscription à l'Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager est sollicitée.

- la modification de la Hauteur autorisée par le règlement et de la surface de plancher précisée dans l'OAP Lysière, pour le projet Euraloisirs.

L'évolution du programme Euraloisirs, accompagné par la MEL et la Ville, entraîne un besoin d'évolution du plan local d'urbanisme. En appui de la demande des porteurs du projet, la ville sollicite la suppression de la limite de surface de plancher autorisée dans l'OAP Lysière, ainsi qu'une évolution de la hauteur, au niveau de celle de la Brasserie actuelle.

Une telle évolution permettra une inscription du projet dans une logique métropolitaine de reconversion de sites industriels en bord de canal : Grands Moulins de Paris, brasserie Terken, sites pour lesquels une augmentation de la hauteur a été élevée à titre exceptionnel à 50m par rapport au niveau du terrain naturel. C'est une dérogation de hauteur spécifique, au même titre que la brasserie Terken, qui est ici sollicitée par la ville, pour une hauteur de 38 mètres, correspondant à la hauteur de la tour de la Brasserie.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide de valider les demandes ci-dessus précisées de modification du document de planification urbaine dans le cadre de la procédure engagée par la Métropole Européenne de Lille.

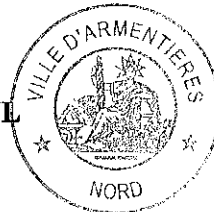
ADOPTÉE A LA MAJORITÉ :

- 27 voix pour : groupe « Aimer Armentières et Agir pour l'Humain »
- 06 abstentions : groupe « Armentières avec Fidélité et Bon Sens »
- 02 voix pour : groupe « Armentières en Tête ! »

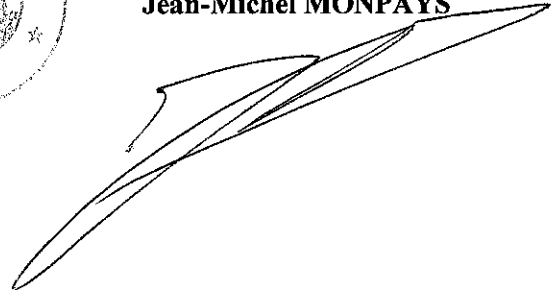
Ainsi fait et délibéré
comme ci-dessus,

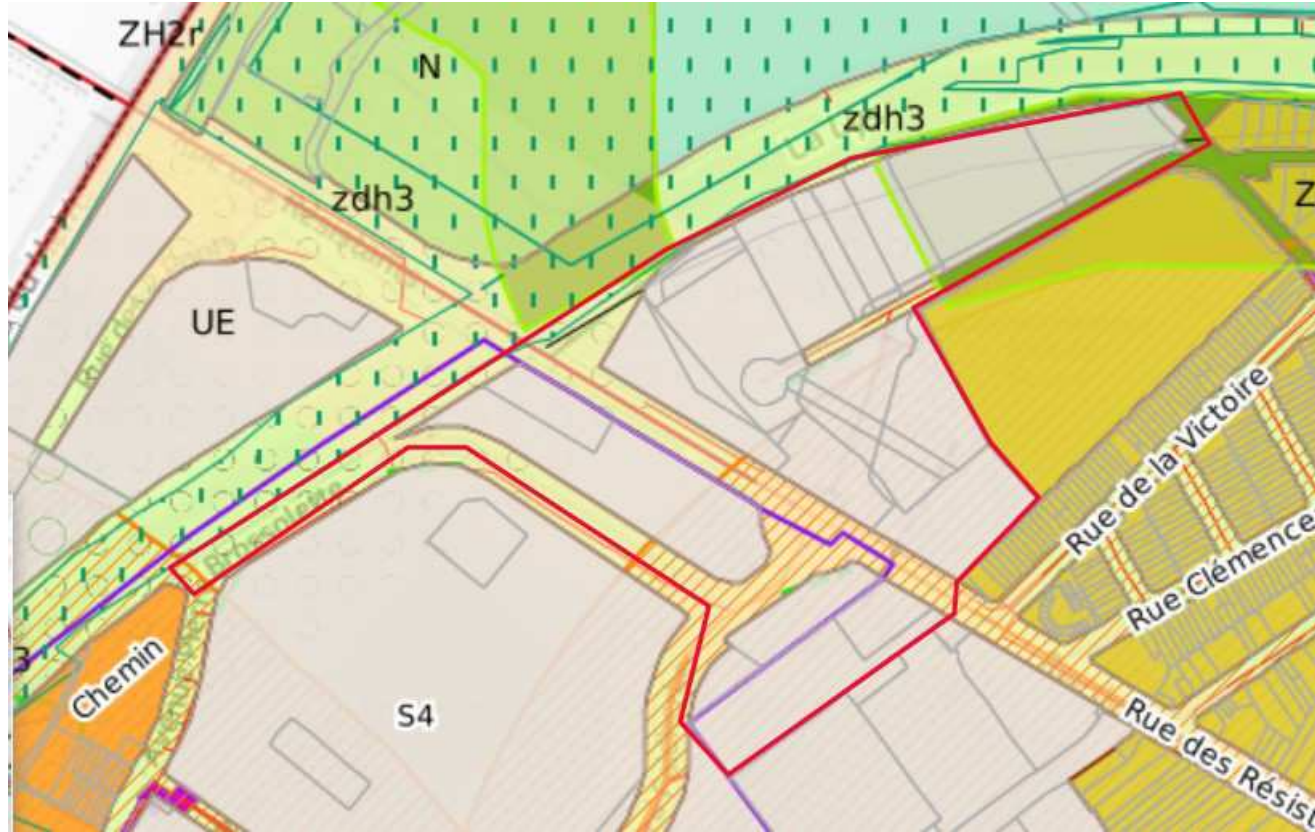
Pour expédition conforme,
Le Maire,

Dominique BAILLEUL
Conseiller Municipal
Secrétaire de Séance



Jean-Michel MONPAYS





Création d'une zone de centralité commerciale secondaire – zone UCA 2.1.1