

Reconversion des Franges industrielles



Dossier de concertation préalable - 2025



1. Préambule	P3
2. Le projet “Franges industrielles”	p5
a. La situation du projet	
b. Historique du site “Franges industrielles”	
c. Les objectifs du projet	
d. La programmation générale du projet	
3. La phase 1 : le projet avance !	p11
a. La programmation	
a. L’avancées des travaux	
4. La phase 2 et 3 : La concertation préalable en 2025	p14

1. Préambule

Le projet d'aménagement des Franges industrielles est porté par la Métropole Européenne de Lille (MEL) et les villes d'Armentières et d'Houplines. Il vise à transformer 15 hectares d'anciennes friches industrielles textiles en un nouveau quartier dynamique.

Ce projet ambitieux cherche à répondre à différents enjeux de la métropole et des communes concernées :

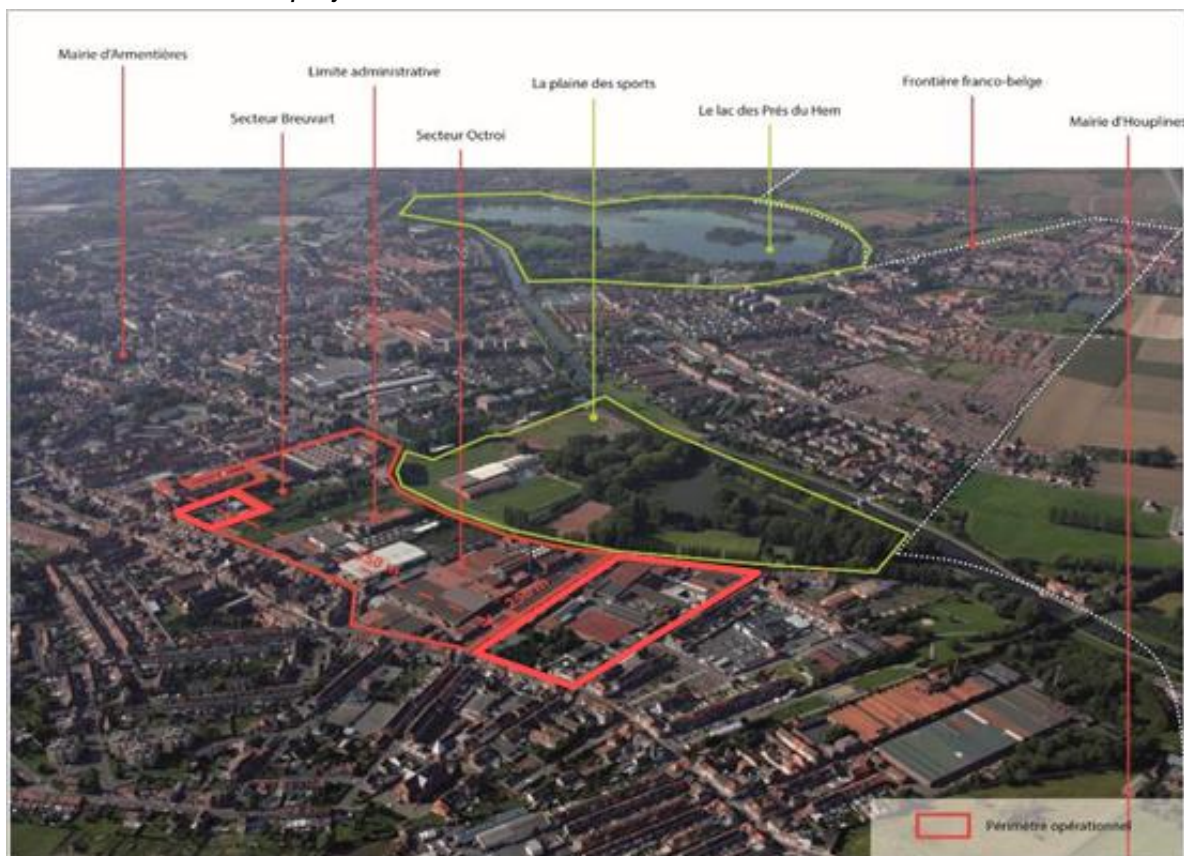
- Créer des nouveaux logements pour répondre aux besoins des communes. Ce sera au total, environ 843 nouveaux logements créés, dans une logique de mixité pour garantir l'accessibilité au logement pour tous ;
- Créer de nouveaux équipements publics et commerciaux ;

- Ouvrir vers la Lys et les espaces verts existants ;
- Créer de nouveaux espaces verts et espaces de rencontre ;
- Offrir des déplacements sécurisés pour les piétons et les vélos.

Depuis 2008, différentes études sont menées sur le site du projet des Franges industrielles. Les travaux de démolition et de dépollution ont été réalisés sur la phase 1 (Armentières).

2025, marque une nouvelle étape.

Plan de situation du projet



Le projet des franges industrielles étant un projet d'aménagement sur plusieurs années, la concertation préalable est organisée en 2 phases :

Une première concertation a été réalisée en 2018, elle avait pour objectif de présenter les enjeux du schéma d'aménagement global.

Les principaux thèmes abordés lors de cette concertation étaient :

- le stationnement et les déplacements ;
- la programmation en logements ;
- le caractère routier de la RD 945.

Compte tenu de l'évolution du projet et des pratiques et modes de vie depuis 2018, une seconde phase de concertation est organisée. Elle porte sur les phases 2 et 3 du projet et se situe en amont de dépôt du permis d'aménager pour ces 2 phases.

RETOUR SUR LA CONCERTATION 2018

La concertation s'est déroulée du 12 mars au 12 avril 2018, à travers la mise à disposition de registres dans les mairies et sur le site internet de la MEL (9 avis recueillis). La réunion publique a réuni près de 100 personnes, habitants et associations.

Le bilan met en avant plusieurs sujets exprimés dans les registres et en réunion:

- les conditions de circulation et d'accroche du nouveau quartier au reste des villes
- le stationnement
- l'ouverture du complexe sportif
- le devenir des sites d'activités

Les trois phases du projet



2. Le projet « Franges industrielles »

A. La situation du projet

Le projet “Franges industrielles” couvre une surface de 15 hectares et se situe sur la limite communale séparant la ville d’Armentières à l’ouest, et la ville d’Houplines à l’est.



Plan masse issu du travail de : Ateliers 2/3/4, MAES, EGIS

Le secteur des Franges industrielles se situe :

- à 600 m de la mairie d'Armentières (soit 8 minutes à pied)
- à 1,3 km de la gare d'Armentières (soit 17 minutes à pied)
- à 400 m de la mairie d'Houplines (soit 5 minutes à pied)
- à 1 km de la voie verte le long de la lys (soit 13 minutes à pied)

B. Historique du site

Le secteur des franges industrielles tient son nom des nombreuses industries textiles présentes sur le site. Ces entreprises ont progressivement fermé et été désaffectées depuis la fin de l'ère industrielle.

De ce fait, le secteur a déjà fait l'objet d'opérations de démolition reconstruction.

Le site industriel s'est développé en proximité directe de la Lys, l'eau étant nécessaire au bon fonctionnement des usines de teinturerie présentes.

On observe d'ailleurs que sur les cartes anciennes, la Lys venait directement longer le site des Franges industrielles. Suite à sa canalisation son cours fut détourné suivant le tracé que l'on connaît aujourd'hui. La marque de ce passage est encore visible, telle une cicatrice, dans le tissu urbain actuel. On y retrouve aujourd'hui des espaces verts (notamment le parc de la Lys) et la plaine des sports. La présence des grands peupliers en alignement au Nord-Est du site nous rappelle également ce passage.

Le secteur est essentiellement bordé par des maisons de ville années 1930.

La requalification d'espaces industriels offre des possibilités de développement en cœur de ville et permettra de redynamiser les équipements de proximité existants.

L'envergure du projet a permis de faire évoluer le secteur depuis 2015 avec : la reconstruction du collège Desrousseaux (2015) et de la Halle des sports Jean-Zay (2015) ainsi que les travaux réalisés sur le carrefour de l'Octroi (2020).



*Collège
Desrousseaux*



*Halle des sports
Jean-Zay*



photographie aérienne 1950-1965



photographie aérienne 2021

C. Les objectifs du projet

Le projet d'aménagement vise à favoriser les relations entre la ville et la Lys, créer une transition urbaine et paysagère entre le secteur dense des maisons 1930 et le pôle d'équipement d'Armentières plus paysager, et offrir une programmation mixte de logements et d'équipements.

Créer de nouveaux logements s'intégrant dans le bâti existant

L'offre de logements doit répondre aux obligations d'accessibilité pour le grand nombre à travers une offre mixte d'accession libre à la propriété, d'accession abordable et de logements sociaux.

Les nouveaux bâtiments valoriseront l'esthétique du quartier et offriront aux nouveaux habitants, des logements de qualité, avec une vue sur la Lys et le complexe sportif. L'ensemble de leurs accès sera pensé pour une circulation apaisée à l'intérieur du nouveau quartier.

Le programme offre une mixité entre logements individuels, groupés et collectifs qui seront intégrés respectueusement dans l'existant. Les contours du nouveau quartier étant composés presque exclusivement de maisons individuelles type 1930, les pourtours du projet d'aménagement sont limités au R+1+Attique afin de respecter les gabarits

Actuels (respect des hauteurs existantes).

Le projet urbain global se densifie en gradation, des extérieurs du projet au cœur de l'opération et face au complexe sportif.

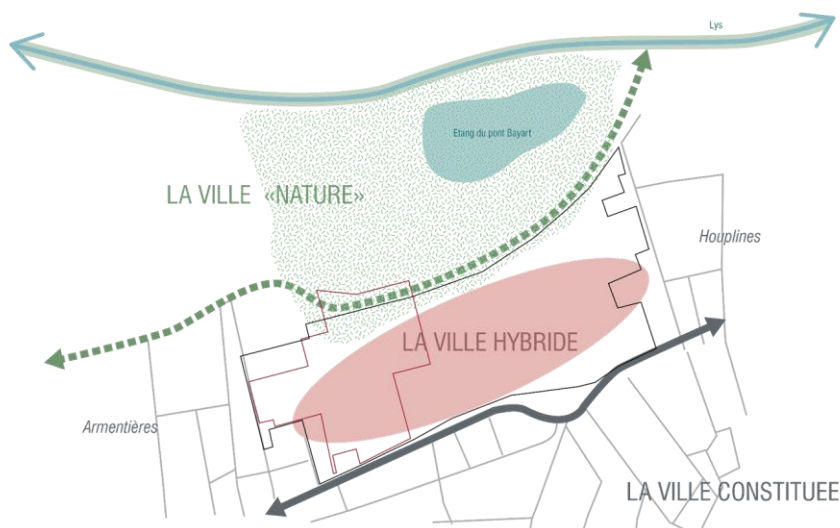
Ouvrir vers la Lys et la plaine des sports

La friche et les murs des usines coupaient les habitants de l'accès à la nature et aux équipements publics, le complexe sportif communal Léo-Lagrange (Armentières) et les bords de la Lys situés derrière les bâtiments démolis. Ce nouveau quartier a été pensé pour ouvrir l'accès, former un trait d'union entre la ville existante et la nature avoisinante.

Place à la nature

L'aménagement, grâce à un effort particulier sur les matériaux, fera le lien entre le bâti et le naturel. Un mail vert, sorte de promenade végétale, traversera le nouveau quartier.

Il inclura un espace paysager planté et animé, des espaces de jeux, jusqu'à la rue des Déportés.



Sécuriser les modes doux

L'enjeu principal est de réaliser sur site des aménagements de voiries propices à un usage apaisé entre automobiles et modes doux (accès facile en mode doux à la véloroute bord de Lys pour rejoindre le centre ville d'Armentières par un itinéraire lisible et sécurisé).

Mettre en valeur le patrimoine architectural et mémoriel

La programmation du nouveau quartier porte la volonté de mettre en valeur le patrimoine industriel présent en conservant certains éléments du patrimoine bâti ayant un intérêt patrimonial et également d'en réhabiliter, comme c'est le cas pour la Halle sportive.

Créer des placettes, espaces de rencontres

① Place de la chapelle (environ 4500m²)

② Le parvis (120 m²)

③ L'entrée du site du carrefour de l'Octroi (environ 1900 m²)



D. La programmation générale du projet

Logements

C'est au total environ **843 logements qui seront créés sur 15 ans** sur l'ensemble de l'opération. Ces logements offriront une diversité : logements individuels, intermédiaires, collectifs et diversité de typologie (taille des logements). 70% des logements sont localisés sur le territoire d'Houplines et 30% sur le territoire d'Armentières.

Cette programmation de logements porte plusieurs ambitions et cherche à répondre aux besoins des habitants des communes :

→ **rééquilibrer le parc de logements** par la réalisation de logements adaptés à la demande ;

→ **favoriser les parcours résidentiels** par la programmation de logements, en accession libre et sociale permettant l'acquisition de logements par le plus grand nombre d'habitants d'Armentières et d'Houplines ;

→ **assurer la mixité sociale** par la diversité des programmes, associant accession sociale et maîtrisée, locatifs aidés, en complément des opérations libres en locatif et accession ;

→ **diversifier l'offre en termes de taille** de logements par la programmation de petits logements (T2, T3) pour permettre la décohabitation des jeunes adultes et le relogement des personnes âgées dans des logements adaptés (tant en surface qu'en équipement), l'installation de jeunes couples,... ;

→ **programmer des appartements pour personnes âgées non dépendantes**, banalisées ou regroupées, au sein des différentes typologies de logements pour répondre au vieillissement de la population et à son relogement à proximité de son lieu de vie actuel et ainsi tenter de limiter la sous-occupation des logements.



3 phases de projet

Livraisons prévisionnelles des logements :

- Phase 1
286 logements entre 2028 et 2030 (voir p13)
- Phase 2
Environ 236 logements à partir de 2035
- Phase 3
Environ 266 logements à partir de 2040

Equipements

En lien direct avec le projet, en limite Nord Ouest du site, sur Armentières, des études sont en cours pour la construction d'un groupe scolaire.

Sur Houplines, des études sont en cours pour évaluer la possibilité de construction d'un équipement culturel.

Concernant l'offre commerciale, des commerces en rez-de-chaussée sont prévus (environ 1000m² de surface de plancher), ainsi que la démolition / reconstruction du magasin ALDI (inauguré le 04 octobre 2024).

Mobilité

Le projet donnera la place aux modes doux (piétons, vélos) avec des aménagements qualitatifs et sécurisés, tant pour rejoindre la Lys et la plaine des sports (nord / sud) que les centres-villes (ouest/est). Des cheminements piétons et un mail des écoles sont prévus.



3. Phase 1 : le projet avance !

A. La programmation

La première phase du projet concerne la ville d'Armentières sur un périmètre de 3,7 hectares. Sont prévus :

- la création de 286 logements,
- un groupe scolaire (en cours d'étude),
- 15 800m² d'espaces publics comprenant des nouvelles voiries, cheminement piétons, mail des écoles ; des espaces de nature et des espaces ludiques.

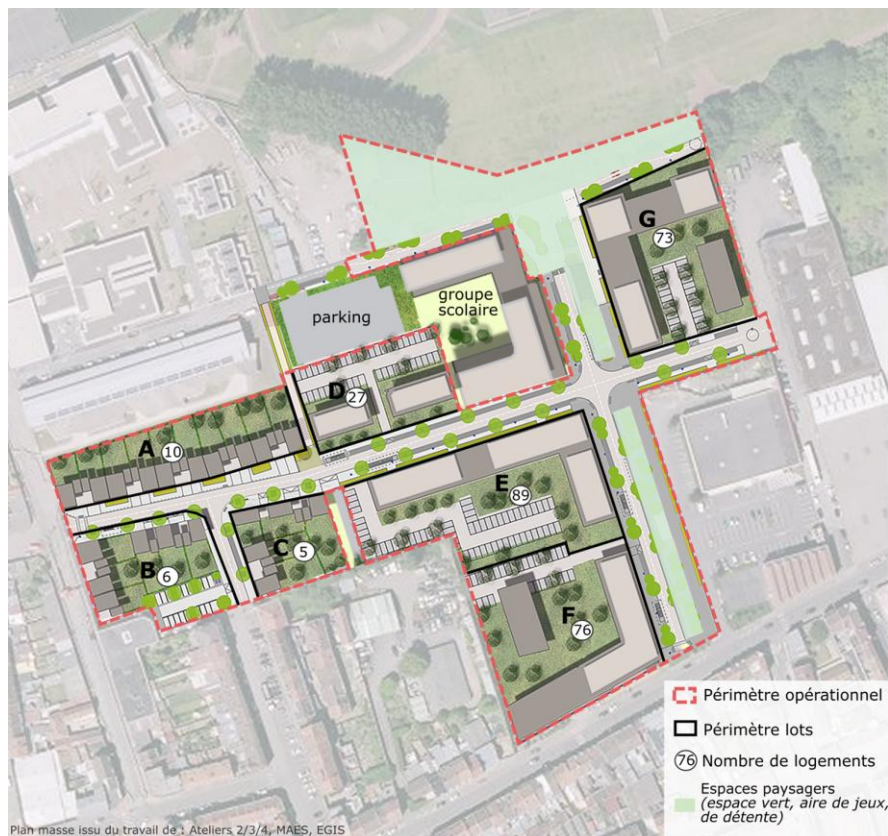
Offrir des nouvelles voies et une circulation apaisée

- La rue des Déportés comme axe structurant du nouveau quartier en lien avec le tissu existant

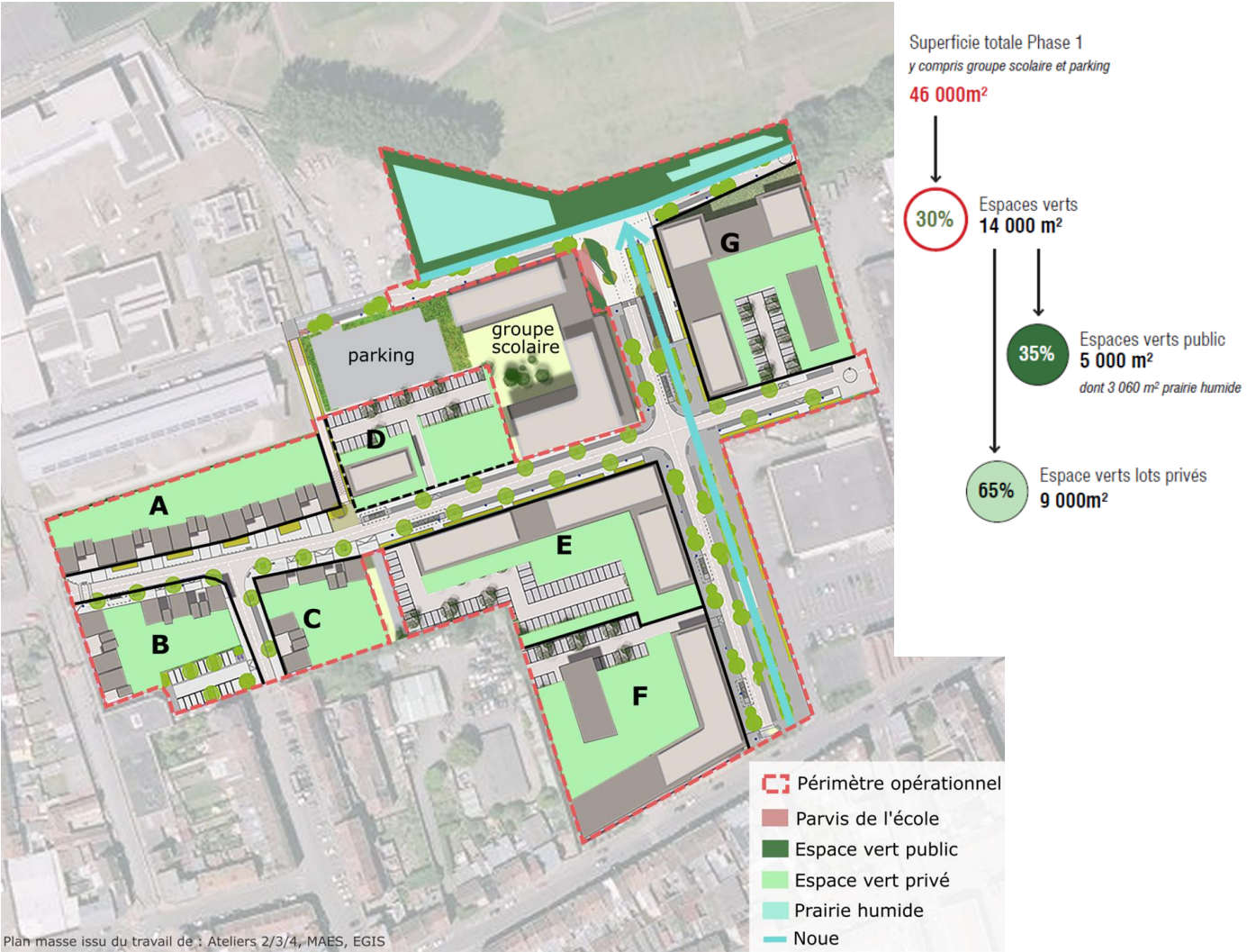
- Des déplacements piétons facilités par la création d'une voie piétonne
- Une zone 30 sur les axes majeurs pour équilibrer les pratiques de la vie locale et la fonction circulatoire
- Une zone de rencontre au Nord (vitesse limitée à 20km/h) donnant la priorité aux piétons.

Stationnement :

- Privé : création de 335 places de stationnement dédiées aux futurs logements ;
- Public : création 59 places sur la voie publique ainsi qu'un parking de 16 places, côté avenue Breuvaert (hors parking pour le futur groupe scolaire).



Les espaces verts



Gestion des eaux pluviales

Créer un jardin « en creux », liaison vers la plaine de la Lys

L'aménagement du site est pensé au regard des problématiques d'infiltration des eaux pluviales. Le terrain étant légèrement en pente, orienté en direction de la Lys, les eaux pluviales s'écouleront du Sud vers le Nord.

Ces aménagements participent à la composition du paysage du nouveau quartier et favorisent la création de continuités écologiques entre milieux naturels et milieux urbains.

B. Les travaux ont commencé !

La première phase du projet concerne la ville d'Armentières. Soutenue par un investissement de 8 M€ de la MEL, elle fera naître 286 logements. Pour une intégration harmonieuse dans la trame urbaine et paysagère existante, la hauteur des bâtiments sera alignée sur celle des constructions voisines. Les immeubles s'élèveront progressivement vers le complexe sportif Léo-Lagrange, offrant des logements de qualité avec vue sur la Lys et le complexe.

En 2024

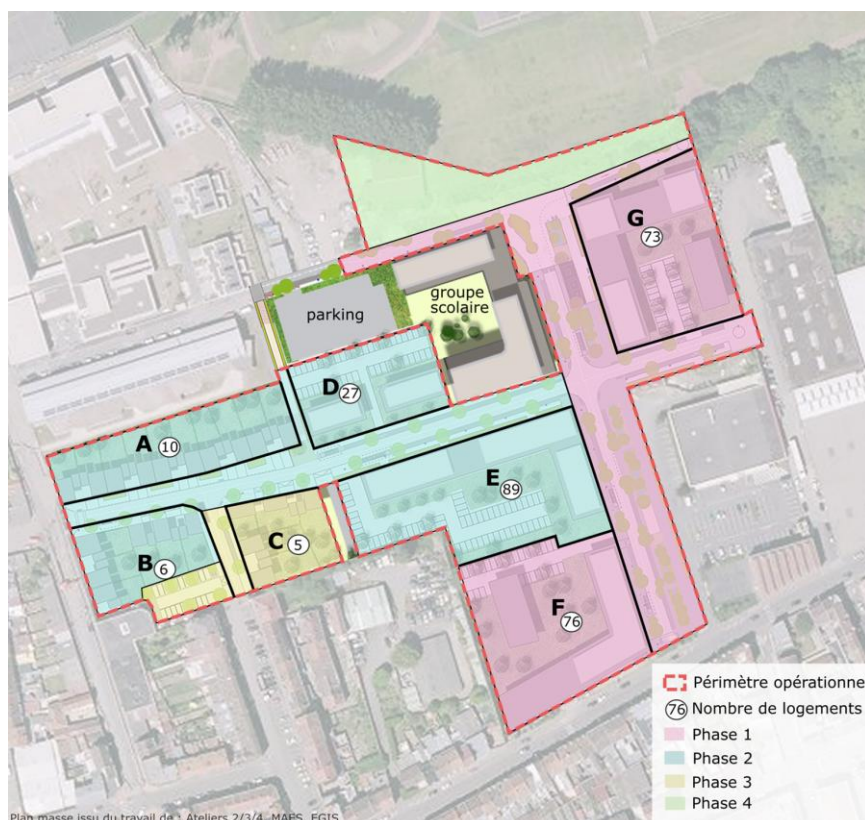
L'année 2024 a vu des avancées significatives : la démolition des anciennes structures (par exemple le mur qui bouchait la vue vers la Lys) et la dépollution du site, ont été réalisés, préparant le terrain pour les futures constructions.

Les habitants ont vu également la construction du nouveau magasin ALDI, qui a ouvert ses portes le 4 octobre 2024.

En parallèle, des appels à projets ont été lancés auprès de constructeurs pour définir les futurs bâtiments.

Les prochaines étapes ?

- Les travaux de viabilisation (création des nouvelles voiries), qui ont débuté en janvier 2024 pour se terminer en 2028
- Le lancement des premières constructions résidentielles et des infrastructures publiques. Les travaux débuteront en décembre 2025, jusqu'à fin 2030, selon une logique de phases (voir plan ci-dessous). Livraisons prévisionnelles des logements :
 - Lots G et F : 2028
 - Lots A B D E : 2029
 - Lot C : 2030



4. LA CONCERTATION PRÉALABLE

(phases 2 et 3)

A. Les objectifs de la concertation

La démarche de concertation préalable est menée au titre de l'article L103-2 du Code de l'urbanisme. Elle prend place en amont du dépôt du permis d'aménager des phases 2 et 3. Bien qu'on se situe très en amont du projet et du début des constructions futures, *c'est en amont du dépôt du permis d'aménager* que le projet peut encore évoluer, si nécessaire.

La démarche poursuit deux objectifs :

- Fournir au public toutes les informations disponibles mais également à recueillir les avis et propositions des habitants, usagers, riverains, acteurs économiques notamment sur les thématiques des espaces communs ;
- Comprendre et interroger le fonctionnement du site, ses usages et la réalité des pratiques quotidiennes, afin d'enrichir le projet.

B. Le périmètre de la concertation

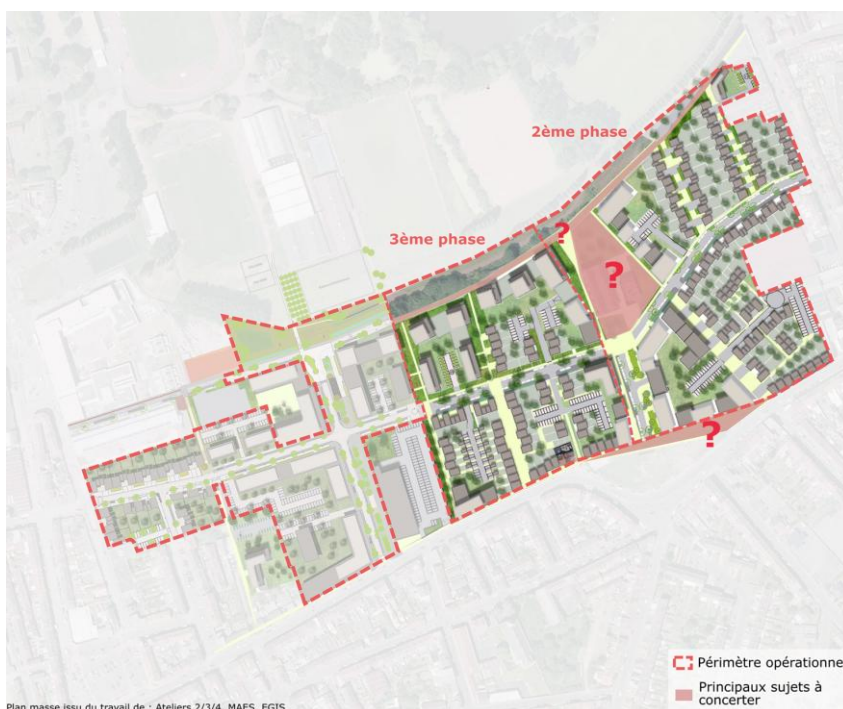
Par délibération du 18 octobre 2024, le conseil métropolitain a ainsi défini le périmètre de la concertation préalable.

Il comprend l'ensemble des terrains compris entre la rue des Déportés et Victor Hugo au Sud, le complexe sportif au Nord, la rue Voltaire à l'Est et la rue de l'Octroi à l'Ouest.

C. Les sujets de la concertation

Cette concertation, aura pour but de :

- Préciser les aménagements publics de la phase 2 et 3 du projet d'aménagement : les usages souhaités pour la future placette, les cheminements piétons, l'entrée de quartier ;
- Déterminer les besoins en équipements culturels.



D. Les modalités de la concertation

La concertation a lieu du 25 mars au 26 mai 2025.

Le Conseil métropolitain, par une délibération en date du 18 octobre 2024, a fixé et défini l'organisation des modalités suivantes :

- « la concertation se déroulera selon les modalités ci-dessous, définies en accord avec les villes d'Armentières et d'Houplines:
- mise à disposition du public, d'un dossier et d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles, en Mairies et à la Métropole Européenne de Lille aux heures habituelles d'ouverture des bureaux ;
- mise en ligne du dossier et d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles d'internautes, sur le site internet de la MEL ([lillemetropole.fr](https://participation.lillemetropole.fr) rubrique participation) ;
- affichage d'un ou plusieurs panneaux d'information à l'Hôtel de Ville d'Armentières et de Houplines
- la présente concertation sera portée à la connaissance du public par voie d'affichage en Mairie et à la Métropole Européenne de Lille ainsi que par la publication d'un avis dans un journal local précisant les dates et lieux de la concertation, de réunion publique éventuelle et de mise à disposition du dossier. »

D'autres moyens seront mis en œuvre :

- Des échanges avec les acteurs locaux dans les deux communes (équipements publics, établissements scolaires, associations, etc.) ;
- Une réunion publique d'information du projet le 25 mars 2025, en salle des fêtes d'Houplines ;

- Des temps d'échanges destinés aux habitants, avec une attention aux riverains du projet.

Retrouvez toutes les informations sur le site internet de la MEL:
<https://participation.lillemetropole.fr/>

E. Les suites de la concertation

Au terme de la concertation, un bilan sera tiré et s'appuiera sur une synthèse des observations recueillies auprès du public (registres), des entretiens avec les acteurs locaux, des échanges recueillis lors des ateliers organisés.

Cette synthèse sera présentée en réunion publique avant l'été 2025.

Le bilan de la concertation sera accessible au public en le téléchargeant sur le site des villes d'Armentières et d'Houplines et sur celui de la MEL.

Ce bilan de concertation ainsi que les évolutions du projet seront présentés en conseil métropolitain.