

Secrétariat général
Direction des relations avec les collectivités territoriales
Bureau de l'urbanisme et de la maîtrise foncière

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

Portant déclaration de projet en vue de la construction de la nouvelle cité administrative sur le territoire de la commune de Lille et emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme métropolitain

Le préfet de la région Hauts-de-France
préfet du Nord
Officier de la légion d'honneur
Commandeur de l'ordre national du mérite

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le décret n° 2014-1600 du 23 décembre 2014 portant création de la métropole dénommée « Métropole Européenne de Lille » ;

Vu le plan local d'urbanisme métropolitain ;

Vu le courrier en date du 30 juin 2018 du préfet du Nord au Ministre de l'Intérieur actant la stratégie immobilière de l'État dans le cadre du projet de construction de la future cité administrative de Lille ;

Vu la délibération n° 20 C 0200 du conseil de la Métropole Européenne de Lille (MEL) du 16 octobre 2020 relative à une modification du PLU Métropolitain ;

Vu la délibération n° 19 C 0312 du conseil de la MEL du 28 juin 2019 relative au Schéma Directeur des Infrastructures de Transport à horizon 2035 ;

Vu l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 15 décembre 2020 indiquant que la mise en compatibilité n'est pas soumise à évaluation environnementale ;

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 21 janvier 2021 au cours de laquelle les personnes publiques associées ont examiné le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme métropolitain ;

Vu l'arrêté préfectoral du 8 mars 2021 et l'arrêté préfectoral modificatif du 2 avril 2021 soumettant le projet susvisé aux formalités d'une enquête publique comportant une enquête préalable à la déclaration de projet et une enquête sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme métropolitain ;

Vu les pièces du dossier qui ont été soumises à l'enquête publique susvisée, du mardi 6 avril 2021 au jeudi 22 avril 2021 inclus, en mairie de Lille ;

Vu l'avis favorable, assorti d'une réserve, émis par le commissaire enquêteur le 20 mai 2021 sur la déclaration de projet et l'avis favorable sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme métropolitain ;

Vu la délibération n° 21 B 0221 du conseil de la MEL du 28 juin 2021 relative à la mise en compatibilité du PLUi relativement à la hauteur de la future cité administrative, conformément à l'article L153-57 du code de l'urbanisme ;

Vu l'exposé des motifs et considérations ci-après annexés justifiant le caractère d'intérêt général de l'opération ;

Considérant que la réserve émise par le commissaire-enquêteur à l'issue de l'enquête publique a été levée, ainsi que détaillé dans la partie III de l'annexe jointe au présent arrêté ;

Vu l'arrêté préfectoral du 19 juillet 2021 portant délégation de signature à Monsieur Simon FETET, secrétaire général de la préfecture du Nord ;

Sur proposition du secrétaire général par suppléance de la préfecture du Nord ;

ARRETE

Article 1^{er} – Est déclaré d'intérêt général le projet de construction de la nouvelle cité administrative de Lille sur le territoire de la commune de Lille conformément aux plans et au document exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'intérêt général, annexés au présent arrêté.

Article 2- La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU métropolitain sur le territoire la ville de Lille est prononcée.

Article 3 – Conformément aux dispositions en vigueur, le présent arrêté accompagné de ses annexes sera consultable en mairie de Lille, au siège de la métropole européenne de Lille et en préfecture du Nord.

Il fera l'objet d'un affichage légal, durant un mois, en mairie de Lille ainsi que dans les locaux de la métropole européenne de Lille. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Il sera également publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Nord et sur le site Internet des services de l'État du Nord.

Article 4 – Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Lille dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Un recours administratif peut suspendre le délai de recours contentieux, s'il est formé dans un délai de deux mois à compter de la publication de l'acte.

Article 5 – Le présent arrêté sera adressé :

- au Président de la métropole européenne de Lille,
- au maire de Lille
- à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Copie en sera, par ailleurs, transmise au commissaire enquêteur.

Article 6 – Le secrétaire général de la préfecture du Nord, le Président de la métropole européenne de Lille et le maire de Lille sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait le 23 JUL. 2021

Pour le préfet du Nord et par délégation,
Le secrétaire général par suppléance,


Nicolas VENTRE

ANNEXE I

Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'intérêt général du projet de construction de la nouvelle cité administrative de Lille

La production du présent document a pour but de justifier de l'intérêt général du projet donnant lieu à déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la Métropole Européenne de Lille (MEL).

Ce document n'a pas pour objet de se substituer au dossier d'enquête qui seul justifie de manière exhaustive le caractère d'intérêt général du projet.

I. Présentation de l'opération :

Actuellement située au coeur de la ville de Lille près du Pont de Flandres, la cité administrative est devenue un bâtiment obsolète techniquement et fonctionnellement. D'importants travaux de réhabilitation et de modernisation ont été envisagés depuis 2016. Toutefois, les études ont montré qu'une construction neuve ne serait pas plus coûteuse qu'une réhabilitation complète du bâtiment existant. Un nouveau bâtiment permettrait également une meilleure sûreté et sécurité des personnes et des biens, et serait plus vertueux par rapport à l'environnement.

Plusieurs sites ont été identifiés pour la construction de cette nouvelle Cité Administrative, toutefois le « Barnum des Postes », friche située au sud de Lille, bien desservie par les transports en communs et à proximité immédiate de l'autoroute, a été rapidement identifié comme étant le lieu le plus pertinent pour l'implantation de ce nouveau bâtiment. Il permettra en outre de revitaliser un quartier en pleine restructuration.

Le projet vise à accueillir une quinzaine de services de l'administration, aujourd'hui séparés, sur environ 38400 m² de surface de plancher, comprenant des espaces tertiaires, des espaces publics, des espaces sécurisés, un restaurant administratif, une crèche, ainsi qu'un parc de stationnement de 480 places maximum.

Le terrain retenu est composé de 5 parcelles, d'une surface totale de 19128 m², dont 14856 m² de surface constructible. Une zone non constructible prévue le long du périphérique sur une largeur de 11 mètres permettra d'enrichir le corridor écologique. Les parcelles ne sont en revanche pas concernées par un zonage de protection au titre de la biodiversité.

L'implantation de la nouvelle cité administrative au coeur du quartier de la Porte des Postes permettra d'installer l'État dans un secteur en transformation. Par la qualité de sa desserte en transports, le public pourra se rendre facilement à la Cité pour effectuer toutes ses démarches.

II. Motifs et considérations justifiant l'utilité publique du projet

La déclaration de projet a pour objet, au vu de l'intérêt général que représente la construction de la nouvelle cité administrative de Lille, d'assurer la mise en compatibilité du PLU métropolitain afin de mettre en œuvre un projet d'aménagement visant à :

- permettre la construction d'un nouveau bâtiment vertueux, regroupant une quinzaine de services de l'État, pour une plus grande efficacité ;
- permettre la redynamisation du secteur de la Porte des Postes

Considérant :

- Que la Cité Administrative actuelle est devenue obsolète et n'est plus adaptée à son principal usage, tout comme les bâtiments actuels des autres administrations qui seront intégrées à la nouvelle Cité Administrative ;
- Que la réhabilitation du bâtiment existant ne peut être retenue en raison d'un bilan coût/avantage non équilibré et des difficultés qu'occasionnent les rénovations lourdes en site occupé ;

- Que le coût de construction d'une nouvelle Cité Administrative est plus faible que celui d'une réhabilitation complète du bâtiment existant et des autres sites Lillois occupés par l'État ;
- Qu'une nouvelle Cité Administrative permettrait une amélioration du cadre et des conditions de travail (développement de nouveaux modes de travail, mutualisation des espaces et équipements collectifs) ;
- Qu'une nouvelle Cité Administrative permettrait la modernisation de l'accueil des usagers des services publics ;
- Qu'une nouvelle Cité Administrative permettrait également d'optimiser et de rationaliser le parc immobilier de l'État dans tous les territoires (performances d'occupation, réduction du parc locatif, recherche d'une meilleure performance économique et énergétique) ;
- Que le site retenu, actuellement en friche, bénéficie d'une intermodalité forte et est parfaitement desservi par les transports en communs (métro, bus, V'Lille) et par un réseau routier important, permettant ainsi une bonne accessibilité à la fois aux agents et aux usagers ;
- Que l'implantation de la nouvelle Cité Administrative sur le site dit du « Barnum des Postes » permettra, outre la création d'emplois, une redynamisation d'un quartier en pleine mutation (proximité avec Lillenum et également le projet de renouvellement urbain du « secteur Concorde ») ;
- Que le commissaire-enquêteur a rendu un avis favorable à la fois sur la déclaration de projet et sur la mise en compatibilité du PLU métropolitain, assorti d'une réserve (à laquelle il est répondu ci-après) ;

III. Sur la réserve émise par le commissaire-enquêteur

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable avec la réserve suivante :

« les modifications apportées aux PLU ne peuvent concerner que les éléments relatifs au projet visé ou au document avec lequel le plan doit être rendu compatible. L'ensemble de la zone UAd débordant l'emprise du projet au Sud il convient de justifier les raisons du choix de ne pas limiter cette zone à l'emprise du projet et d'appliquer la modification du plan des hauteurs à l'ensemble de la zone UAd. »

Le pétitionnaire a précisé que la demande de modification du PLUi concerne uniquement l'emprise du projet. Seule la parcelle constructible sur laquelle le bâtiment de la future cité administrative sera érigée nécessite une modification des hauteurs.

Le dossier d'enquête publique mentionne la zone UAd uniquement pour rappeler que le PLUi1 prévoyait sur cette zone une hauteur absolue maximale pour les constructions de 35 mètres. Le PLUi2 a supprimé la zone UAd et cette spécificité sur les hauteurs, limitant ainsi les constructions à 22 mètres comme sur la majorité du cœur métropolitain. La Ville a notifié à la MEL cette erreur afin que la zone UAd soit reprise dans le PLUi2 avec une hauteur absolue à 37 mètres pour mieux répondre aux enjeux de développement du secteur et la poursuite du projet urbain.

La démarche initiée par l'État de mise en compatibilité du PLUi pour la construction de la cité administrative de Lille s'inscrit bien dans le projet urbain du secteur mais la demande de modification des hauteurs ne porte que sur l'emprise du projet de construction de la nouvelle cité administrative. Le pétitionnaire ne saurait justifier une demande de mise en compatibilité sur le reste de la zone.

Il apparaît que le caractère d'intérêt général de la déclaration de projet de construction de la nouvelle Cité Administrative sur le territoire de la commune de Lille est justifié.

Fait à Lille, le 23 JUIL. 2021

Vu pour être annexé à mon arrêté
en date du 23 JUIL. 2021
Le Préfet

Pour le Préfet et par délégation
le secrétaire général par suppléance


Nicolas VENTRE

Séance du lundi 28 juin 2021
DELIBERATION DU BUREAU

AMENAGEMENT ET HABITAT ET DEVELOPPEMENT TERRITORIAL ET SOCIAL - URBANISME, AMENAGEMENT ET VILLE-AMENAGEMENT

LILLE -

SECTEUR DES DEUX PORTES - AVIS SUR MODIFICATION DU PLU RELATIVEMENT A LA HAUTEUR DE LA FUTURE CITE ADMINISTRATIVE CONFORMEMENT A L'ARTICLE L153-57 DU CODE DE L'URBANISME

I. Rappel du contexte

Aujourd'hui peu qualifié sur les plans urbains, architecturaux et paysagers, le site des deux Portes (entre Porte d'Arras et Porte des Postes) présente pourtant un fort potentiel de mutation et de changement d'image ; Celui-ci est renforcé aujourd'hui par l'arrivée sur ce secteur du nouveau siège de la future Cité Administrative, décidé par l'Etat dans le cadre de son plan de rénovation des cités administratives, en lien étroit avec la Ville de Lille et la MEL.

Pour intégrer au mieux ce futur équipement majeur, des études urbaines et de mobilité sont lancées sur l'ensemble du périmètre et seront poursuivies par des études de Maîtrise d'œuvre, conformément à la délibération n° 21 C 0027 prise par le Conseil de la métropole lors de sa séance du 19 février 2021.

L'arrivée de ce nouvel équipement structurant nécessitera ensuite la réalisation de travaux d'accompagnement sur les espaces publics autour du futur bâtiment : aménagement du parvis de la Porte des Postes, aménagement des trottoirs en rive du Boulevard de Strasbourg, requalification de l'impasse Duguesclin et dévoiement du réseau de chaleur.

A cet effet, la délibération n° 21 C 0028 prise par le Conseil de la métropole du 19 février 2021 vient préciser les modalités de participation de l'Etat à ces équipements et autorise Monsieur le Président à signer la convention de PUP (projet urbain partenarial) correspondant.

Par ailleurs, une délibération inscrite au Conseil métropolitain du 28 juin 2021 prévoit d'autoriser M. le Président à signer l'avenant n°10 au contrat avec Resonor qui permet de déroger, dans le cadre du projet spécifique exposé, à l'article 29.2 de la convention de délégation de service public et d'acter la prise en charge par la MEL du coût partiel du dévoiement du réseau de chaleur pour permettre la réalisation de la Cité administrative.

*Par le Préfet et par délégation
le secrétaire général par procuration*

Nicolas VENTRE

Vu pour être annexé à mon arrêté
en date du **23 JUIL. 2021**
Le Préfet

Séance du lundi 28 juin 2021
DELIBERATION DU BUREAU

II. Objet de la délibération

Dans le cadre de la réalisation de cette opération structurante pour ce territoire, l'Etat a lancé un marché de performance global pour la conception, la réalisation, l'exploitation et la maintenance du futur bâtiment.

Afin de répondre aux enjeux de développement du secteur et à la poursuite du projet urbain, l'Etat a engagé une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU² comme le permet l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme. L'objet de cette modification est de porter la hauteur autorisée de 22 à 37 mètres. Cette modification permet notamment d'éviter un bâtiment monolithe couvrant la totalité de la parcelle. Pour autant, l'Etat ne souhaite pas avoir un bâtiment de type IGH (Immeuble de Grande Hauteur), et le dernier plancher bas des constructions ne devrait pas dépasser 28 mètres.

La MEL et la Ville de Lille se sont déclarées favorables à cette modification de la règle dans le cadre de la réunion d'examen conjointe des personnes publiques associées du 21 janvier 2021.

Par ailleurs, l'examen au cas par cas a dispensé l'Etat d'évaluation environnementale et l'enquête publique a eu lieu entre le 6 et le 22 avril 2021.

Dans ce cadre, et conformément à l'article L153-57 du code de l'urbanisme, la MEL, en qualité d'autorité compétente en matière de PLU, émet un avis sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, dans les deux mois suivant les conclusions du Commissaire enquêteur.

Par conséquent, le Bureau de la Métropole décide :

- 1) De rendre un avis favorable à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU² pour relever la hauteur maximum du secteur de 22 à 37 mètres ;
- 2) D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant délégué, à signer tout document s'y rapportant.

Résultat du vote : ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Pour rendu exécutoire

Le Président de la Métropole Européenne de Lille
Pour le Président
Le Responsable de service délégué
Le 28/06/2021

Arnaud FICOT
Directeur Assemblées



Le Président
Arnaud FICOT
Directeur Assemblées