

PC 43
Autorisation
d'Exploitation
Commerciale

**Aout
2018**



LEROY MERLIN



COMMUNE DE VILLENEUVE D'ASCQ (59)

**Création (transfert) d'un magasin de bricolage et
d'aménagement de la maison à l'enseigne Leroy Merlin
de 15000m²**



LERROY MERLIN une entreprise *adeo*



Le présent dossier constitue la **demande d'Autorisation d'Exploitation Commerciale** qui accompagne le dépôt du permis de construire du projet LEROY MERLIN sur les communes de Lezennes et de Villeneuve d'Ascq, une des premières étapes de l'aménagement du site de la Borne de l'Espoir.

Afin que cette demande d'AEC, qui s'opère dans un schéma d'aménagement d'ensemble, puisse être appréciée, un préambule détaillé de l'aménagement Borne de l'Espoir est proposé en amont du dossier.

Ce préambule a pour objectif de justifier les motivations de ce transfert de magasin et de présenter l'ensemble de l'aménagement réalisé par la société d'aménagement SAM Bé sur le site de la Borne de l'Espoir.

SOMMAIRE

Préambule	3	5 - Effets en matière de développement durable	116
L'aménagement de la Borne de l'Espoir	4	a) Présentation des mesures destinées à réduire la consommation énergétique des bâtiments	117
La situation et les problématiques du magasin actuel	5	b) Description des énergies renouvelables intégrées au projet et de leur contribution à la performance énergétique des bâtiments	119
Un enboitement de projets de requalification urbaine	8	c) Liste descriptive des produits et équipements de construction et de décoration utilisés dans le cadre du projet	122
1 - Informations relatives au projet	19	d) Description des mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols	127
2 - Informations relatives à la zone de chalandise et à l'environnement proche du projet	44	e) Description des mesures propres à limiter les pollutions associées à l'activité, notamment en matière de gestion des eaux pluviales et de traitement des déchets	129
a) La zone de chalandise	45	f) Description des nuisances visuelles, lumineuses, olfactives et sonores générées par le projet et des mesures propres à en limiter l'ampleur	134
b) L'environnement proche du projet	63	g) Description des zones de protection de la faune et de la flore sur le site du projet et des mesures de compensation envisagées	140
3 - Cartes et plans	87	6 - Effets en matière de protection du consommateur	145
a) Plan masse faisant apparaître la surface de vente du magasin	88	a) Distance du projet par rapport aux principales zone d'habitation	146
b) Plan faisant apparaître le projet sur les parcelles de terrain concernées	95	b) Contribution à l'amélioration du confort d'achat	148
c) Carte ou plan de la desserte du lieu d'implantation du projet par les transports collectifs, voies piétonnes et pistes cyclables	96	c) Mesures propres à valoriser les filières de production locales	159
d) Carte ou plan des principales voies et aménagements routiers	97	d) Evaluation des risques naturels, technologiques ou miniers	160
e) Plan de la zone commerciale	98	7 - Effets en matière sociale	166
4 - Effets en matière d'aménagement du territoire	99	a) Partenariat avec les commerces de centre-ville et les associations locales	167
a) Contribution à l'animation des principaux secteurs existants	100	b) Accords avec les services locaux de l'Etat chargés de l'emploi	170
b) Prise en compte de l'objectif de compacité des bâtiments et des aires de stationnement	103	c) Amélioration des conditions de travail	171
c) Evaluation des flux journaliers de circulation des véhicules de particuliers	104		
d) Evaluation des flux journaliers de circulation des véhicules de livraison	110		
e) Distance du projet par rapport aux arrêts des moyens de transport collectifs	112		
f) Analyse prévisionnelle des flux de déplacement dans la zone de chalandise	113		
g) Les aménagements envisagés de la desserte du projet	115		

L'aménagement de la Borne de l'Espoir

Le magasin LEROY MERLIN est implanté depuis 1988 soit 30 ans sur la zone commerciale élargie de V2, à l'Est de la métropole lilloise. Bien que connaissant un vif succès auprès des consommateurs, ce magasin n'a pu être adapté au nouveau concept de notre enseigne et aux nouvelles tendances de consommation, compte tenu de la forte évolution de la zone notamment depuis l'arrivée du Stade Pierre Mauroy en août 2012.

La société LEROY MERLIN France et la METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE, en collaboration avec les villes de LEZENNES et VILLENEUVE D'ASCQ, ont souhaité relocaliser l'équipement commercial LEROY MERLIN sur le site dit de la Borne de l'Espoir, propriété de la METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE et également situé sur les communes de Lezennes et Villeneuve d'Ascq. Ce terrain représente 10 hectares de foncier laissés en état de friche alors qu'il est à la croisée d'axes majeurs de l'agglomération et au voisinage du Stade Pierre Mauroy ce qui rend le site stratégique à l'échelle communale mais aussi métropolitaine voire régionale de fait de la forte attractivité de cet équipement hors-norme.

Cette relocalisation s'accompagne d'un projet de transformation urbaine du site du magasin actuel dénommé « Îlot Sud » et s'inscrit dans le cadre des réflexions menées sur le futur centre-ville de Villeneuve d'Ascq.

Afin de relocaliser son équipement commercial, LEROY MERLIN s'est adjoint les compétences du promoteur immobilier AVENTIM pour développer le projet et procéder plus largement à l'aménagement de l'ensemble du site de la Borne de l'Espoir. Ainsi pour élaborer ce projet, la société dénommée SAM Bé a été constituée avec pour mission principale d'aménager et de commercialiser le foncier de la Borne de l'Espoir, notamment l'assiette foncière du futur équipement devant être exploité sous l'enseigne LEROY MERLIN, dont la vente sera consentie par ladite société SAM Bé à la société L'IMMOBILIERE LEROY MERLIN France.

Au regard de ses prérogatives en matière d'aménagement du territoire et de son ambition pour l'économie et l'emploi, la METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE a accueilli favorablement les ambitions portées par le Groupement après une concertation avec les villes concernées.

Un protocole a été signé le 21 septembre 2017 entre les différents partis afin de se mettre en alignement sur le devenir et l'organisation des différents fonciers.

Une concertation publique a été ouverte du 3 avril au 5 mai 2017, et deux délibérations métropolitaines en date du 1^{er} juin 2017 et 23 février 2018, sont venues valider le principe d'une cession par la MEL de la Borne de l'Espoir à la SAM Bé. La délibération 18C0034 du 23 février 2018 par laquelle le conseil métropolitain a approuvé la modification simplifiée du PLU visant à réduire l'emplacement réservé n°45.

Enfin, ce projet d'aménagement de la Borne de l'Espoir est totalement compatible avec les documents d'urbanisme : il s'inscrit dans les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 10 février 2017 et d'un point de vue opérationnelle, le projet est en cohérence avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Métropole.

Ce projet d'Aménagement se décomposera en deux phases distinctes, un programme défini de 54 500 m² de surface plancher pour le Macrolot A et en attente de définition pour le Macrolot B.

La proximité directe de notre siège national confère également à ce site une valeur importante en terme d'organisation de notre entreprise mais également au niveau de sa visibilité nationale. Cette opération d'aménagement nécessite par ailleurs l'adaptation des infrastructures routières et des réseaux compte tenu de l'organisation actuelle de ce territoire.

Les pages suivantes présentent de manière plus détaillée l'ensemble de ce contexte.



La situation du magasin Leroy Merlin actuel

Le magasin actuel se situe à cheval sur les communes de Lezennes et Villeneuve d'Ascq, il se déploie sur une surface de 15 975 m². Il a été inauguré en 1988 et n'a jamais profité d'extension.

Même si il n'est pas directement intégré au centre commercial, le magasin Leroy Merlin fait partie d'un ensemble commercial communément désigné par le terme de « V2 le centre ». La locomotive Auchan de cette zone, ainsi que sa galerie, ont été inaugurées en novembre 1977, à l'époque de la création de la ville nouvelle de Villeneuve d'Ascq. Ce site commercial s'organise ainsi autour de la station de métro « Hôtel de ville », ce qui le situe à dix minutes de la gare Lille Flandres grâce à la ligne 1 du métro.

L'ensemble commercial s'articulant autour du complexe cinématographique et culturel nommé Heron Parc a ouvert en été 2009 en proximité directe du magasin.

Les problématiques de ce site

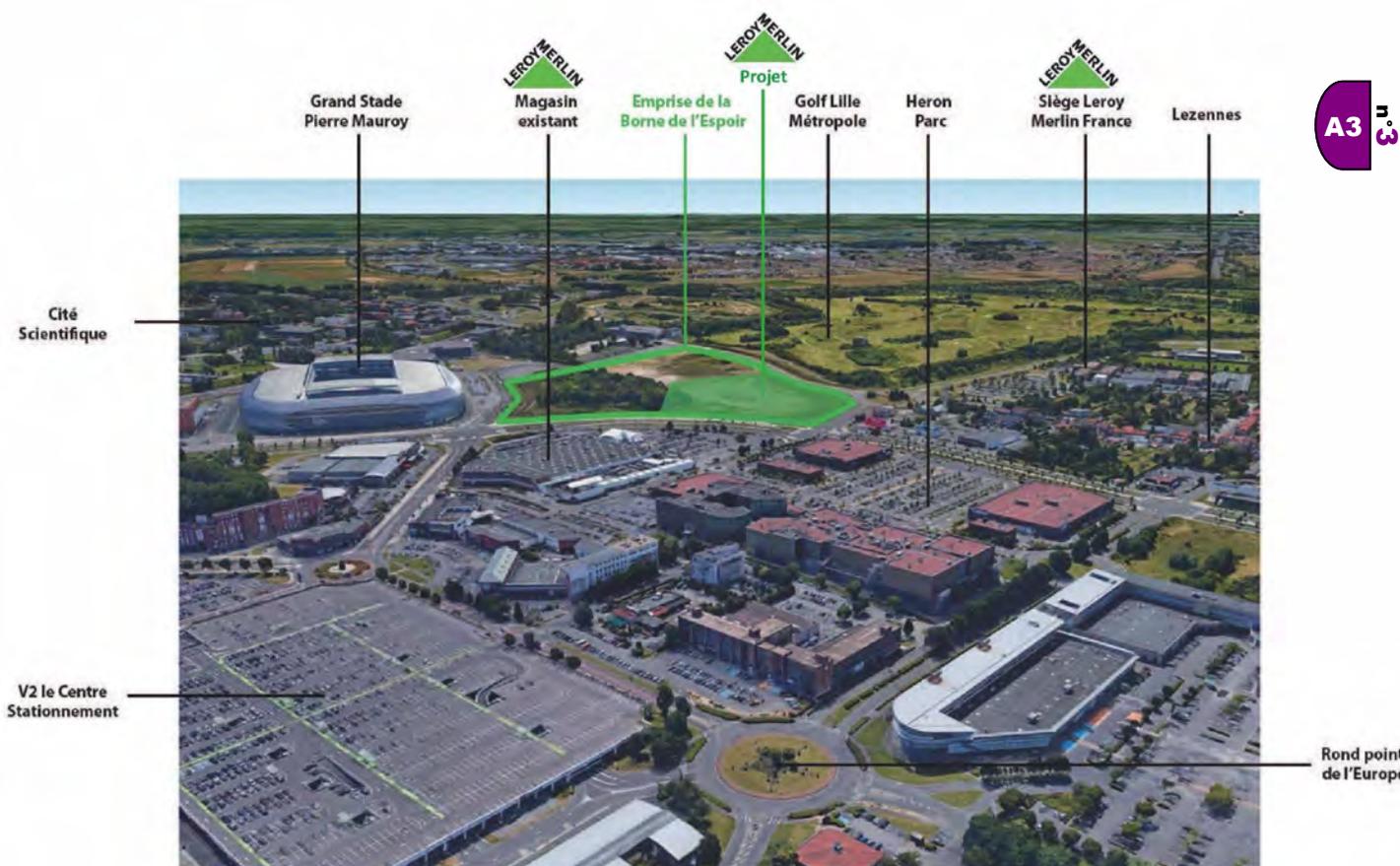
Ce pôle, dans ses contours actuels, ne dispose plus de fonciers suffisants pour implanter de nouvelles surfaces commerciales et en transférer.

Aussi, les bâtiments, appartenant à Leroy Merlin France, construits il y a quasiment 30 ans, sont devenus vétustes et non conformes aux nouveaux objectifs de développement durable face notamment aux problèmes de logistique causés par la configuration du pôle.

Par manque de droit à construire, le foncier ne permet plus d'extension des surfaces alors que des adaptations sont pourtant devenues indispensables pour faire évoluer le concept et apporter de meilleurs services à la clientèle ainsi que pour les conditions de travail de nos salariés.



CARTE DE LOCALISATION DU PROJET DE LA BORNE DE L'ESPOIR AU SEIN DE LA VILLE ET DE L'INTERCOMMUNALITÉ



Région **Hauts-de-France**

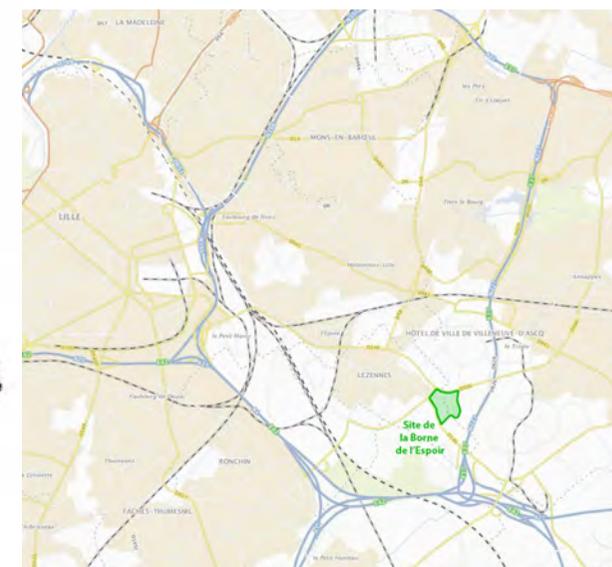
Département **Nord**

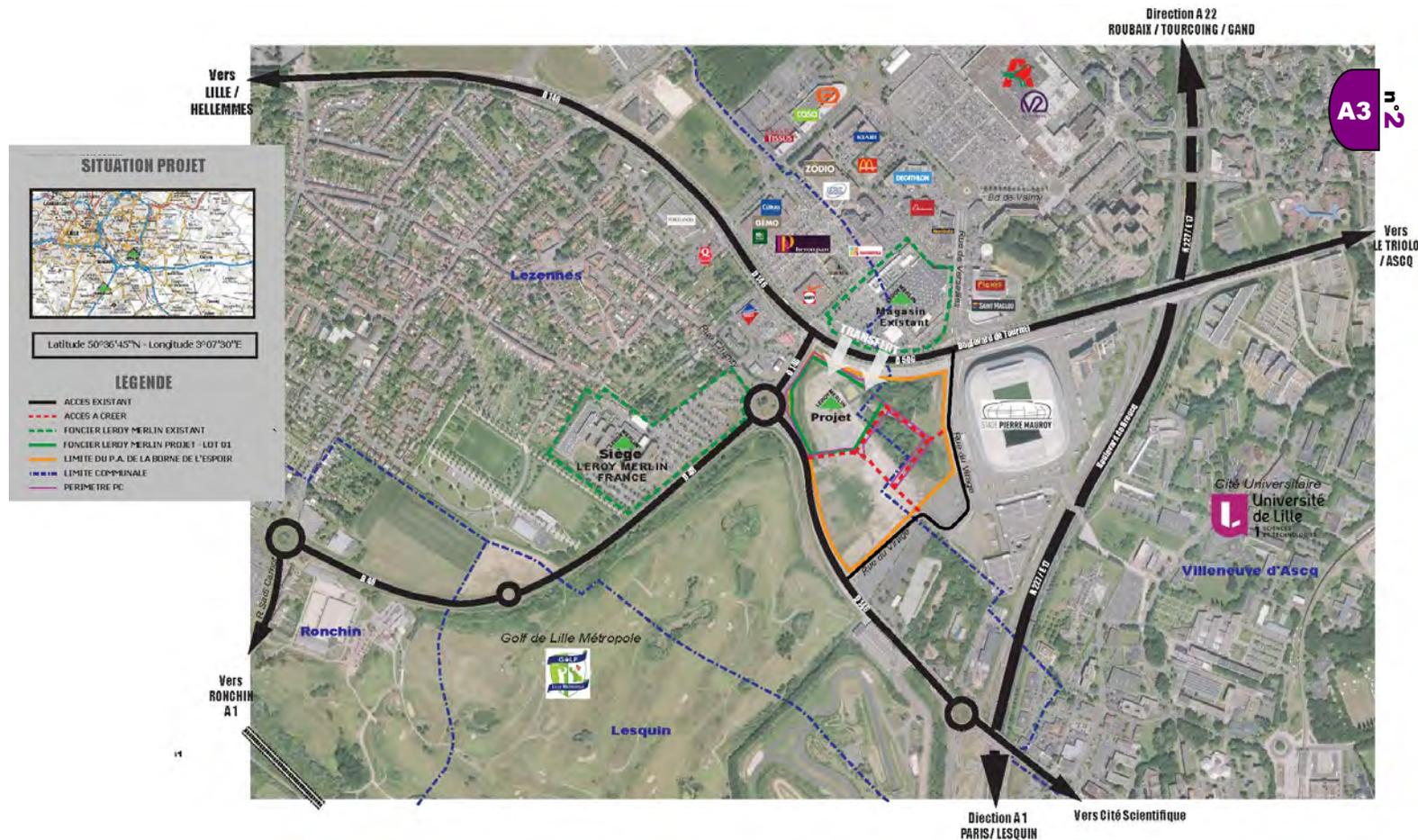
Arrondissement : .. **Lille**

Intercommunalité : **Métropole Européenne de Lille**

..... 90 communes /
1 133 920 habitants
(2014)

Commune : **Villeneuve-d'Ascq et Lezennes**

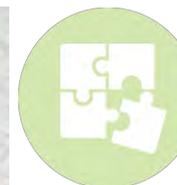
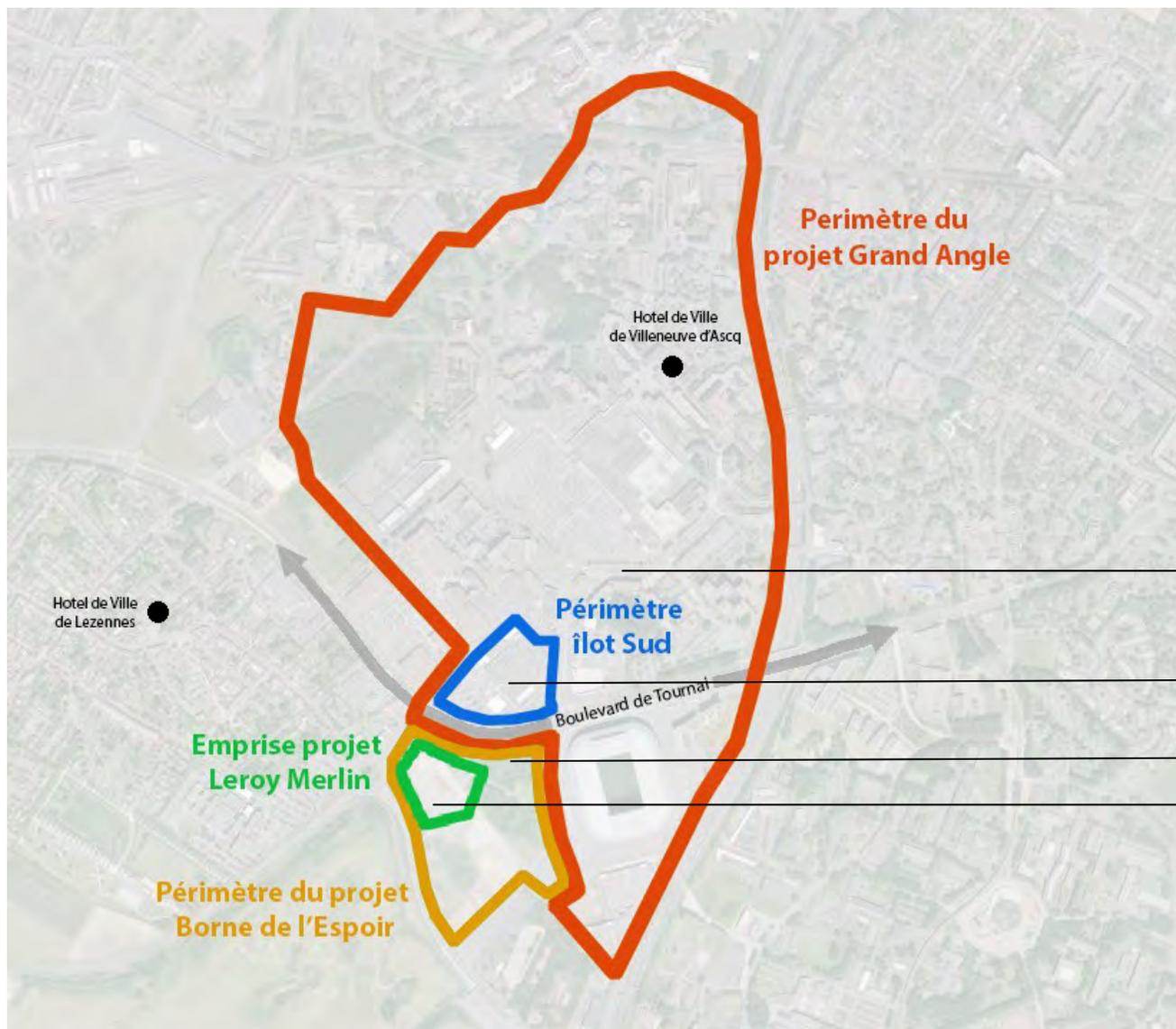




- > En **entrée d'agglomération** ;
- > Au **carrefour d'axes majeurs** dont deux axes automobiles structurants : le Boulevard de Tournai au Nord et la rue de Chanzy en bordure qui connectent le site aux différentes voies à grandes vitesses de la métropole Autoroute A1 (Lille) N227 (Roubaix) et A27 (Valenciennes) ;
- > Une implantation en **continuité du tissu économique** du Sud-Est de l'agglomération avec sa liaison avec la zone commerciale V2 et Héron Parc, le golf métropolitain et le complexe motocycliste, la Cité Universitaire ;
- > Le **début d'une urbanisation** avec l'implantation récente du Grand Stade Pierre Mauroy en proximité directe.

Préambule

Un emboîtement de projets de requalification urbaine



Notre futur site est une des composantes du projet d'aménagement de la **Borne de l'Espoir**, située en face du périmètre de l'**îlot Sud** dans lequel est implanté le magasin Leroy Merlin actuel.

La zone de la Borne de l'Espoir est à proximité directe du périmètre du projet **Grand Angle** qui a pour objectif de requalifier le centre-ville de Villeneuve d'Ascq.

Projet de requalification urbaine du centre-ville de Villeneuve d'Ascq : **Grand Angle**

Projet d'Aménagement Ilot Sud

Projet d'Aménagement Borne de l'Espoir

Projet de transfert Leroy Merlin



Un site en lien direct avec le projet Grand Angle



Un projet ambitieux pour redonner du lien au centre-ville de Villeneuve d'Ascq.

Plus accueillant et équilibré, plus innovant et fonctionnel, plus vert et citoyen, voilà comment Villeneuve d'Ascq s'apprête à redessiner son centre-ville grâce à Grand Angle.

Ce projet de transformation se structure autour de quatre chantiers d'importance : une esplanade « citoyenne », une place commerciale, un Forum vert et ouvert et les boulevards urbains.

Il renforcera également le pôle d'échange présent en centre-ville (station de métro Hôtel de Ville / Ligne 1 CHR B Calmette-4 Cantons) et le réseau de bus, plaçant les transports publics au cœur du dispositif.

Les différents chantiers devraient s'échelonner jusqu'en 2025.



800
nouveaux logements



92 HA
de programme urbain
en cœur de ville



8 ans
de travaux entre
2017 et 2025

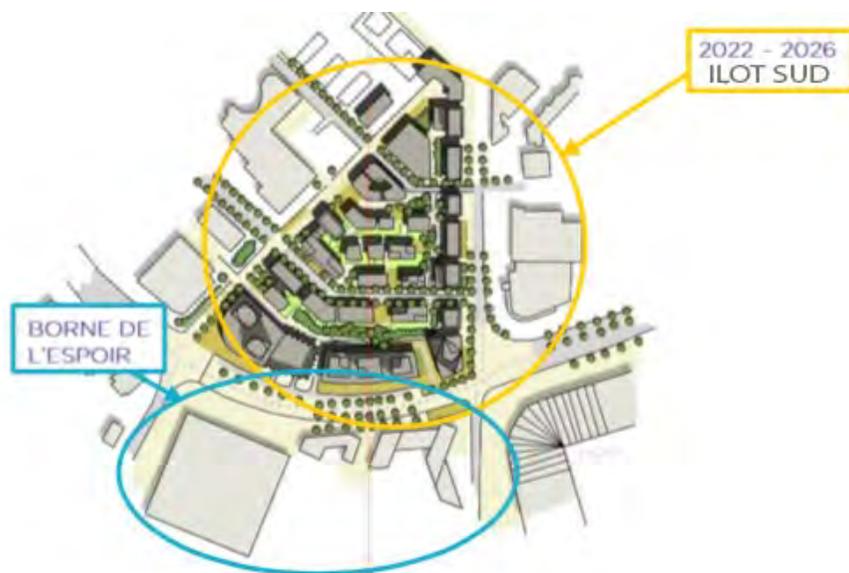


70 M€
de budget
prévisionnel

Les enjeux qui en découlent : la mutation de l'îlot Sud

Le repositionnement de notre enseigne Leroy Merlin à 300 mètres de la zone actuelle sera sans modification sur sa zone d'attraction.

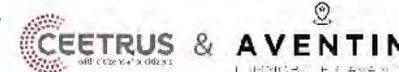
Par ailleurs, le site que nous quittons donne lieu à une réflexion sur le devenir urbain de cet îlot nommé « îlot Sud ». Une concertation programmatique avec les collectivités a permis d'établir un programme mixte précis sur le devenir de ce site suite à la déconstruction totale de notre bâtiment existant.



Une promesse de vente a été signée entre Leroy merlin et la société d'aménagement SAMAlA en vue de l'aménagement de cet îlot à la suite de notre transfert. A ce stade, le projet prévoit la répartition suivante de la programmation d'aménagement :

- / 9 200 m² SDP d'activités commerciales,
- / 20 040 m² SDP d'activités de bureaux,
- / 5 000 m² SDP d'hôtellerie,
- / 8 000 m² SDP de logement libre,
- / 4 200 m² SDP de logement social,
- / 6 000 m² SDP de résidences étudiantes et seniors
- / 1 000 m² d'équipement.

Un projet porté par



Page suivante : attestation notariale de promesse synallagmatique de vente de notre foncier Leroy Merlin France à la SAMAlA



Promesse de vente de la société LEROY MERLIN France à la société SAMAIA pour l'ensemble immobilier actuel



Raphaël CLEUET

NOTAIRE

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE
TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL

NOTAIRES ASSOCIÉS
Raphaël CLEUET
Stéphane BRUNIAU

JE SOUSSIGNE,
Maître Raphaël CLEUET, notaire associé à HERSIN COUPIGNY (Pas-de-Calais) – Place de l'Hôtel de Ville,

CERTIFIE ET ATTESTE :
Qu'aux termes d'une promesse synallagmatique de vente en date du 24 mai 2018, reçue par Maître Raphaël CLEUET, Notaire à HERSIN-COUPIGNY (Pas-de-Calais) Place de la Mairie,

La Société dénommée LEROY MERLIN FRANCE, Société Anonyme au capital de 100.000.000,00 € ayant son siège social à LEZENNES (Nord) rue Chanzy identifiée sous le numéro SIREN 384560942 RCS LILLE METROPOLE

S'est engagée à vendre, sous réserve de la réalisation de différentes conditions suspensives, à la société dénommée SAMAIA, société par actions simplifiée au capital de 400.000,00 € ayant son siège social à MARQUETTE LEZ LILLE (Nord) 181 Rue de Menin identifiée sous le numéro SIREN 839.311.313 - RCS LILLE METROPOLE,

Un ensemble immobilier dont la désignation figure ci-dessous :
Sur la commune de VILLENEUVE D'ASCQ (Nord) 1, rue du Val .

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieu-dit	ha	a	ca
NI	252	1, rue du Val	2	93	42

Et sur la commune de LEZENNES (Nord) Rue du Val .

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieu-dit	ha	a	ca
AH	3	Rue du Val		01	43
AH	4	9005 Rue Chanzy		35	38
AH	115	9005 Rue Chanzy			02
AH	116	9005 Rue Chanzy		60	53
AH	119	9005 Rue Chanzy		07	61
Contenance totale			1	04	97

Siège : Place de l'Hôtel de Ville - B.P. 17 - 62530 HERSIN-COUPIGNY



Raphaël CLEUET

NOTAIRE

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE
TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL

NOTAIRES ASSOCIÉS
Raphaël CLEUET
Stéphane BRUNIAU

Un ensemble immobilier à usage commercial élevé d'un étage sur rez-de-chaussée comprenant une SHON de 12.364 m² environ et une surface de vente de 14.000m², 536 places de stationnement, espaces libres et voies de circulation

En foi de quoi j'ai délivré la présente attestation,
Pour Servir et Valoir ce que de droit.
Fait à HERSIN COUPIGNY
Le 27 juillet 2018



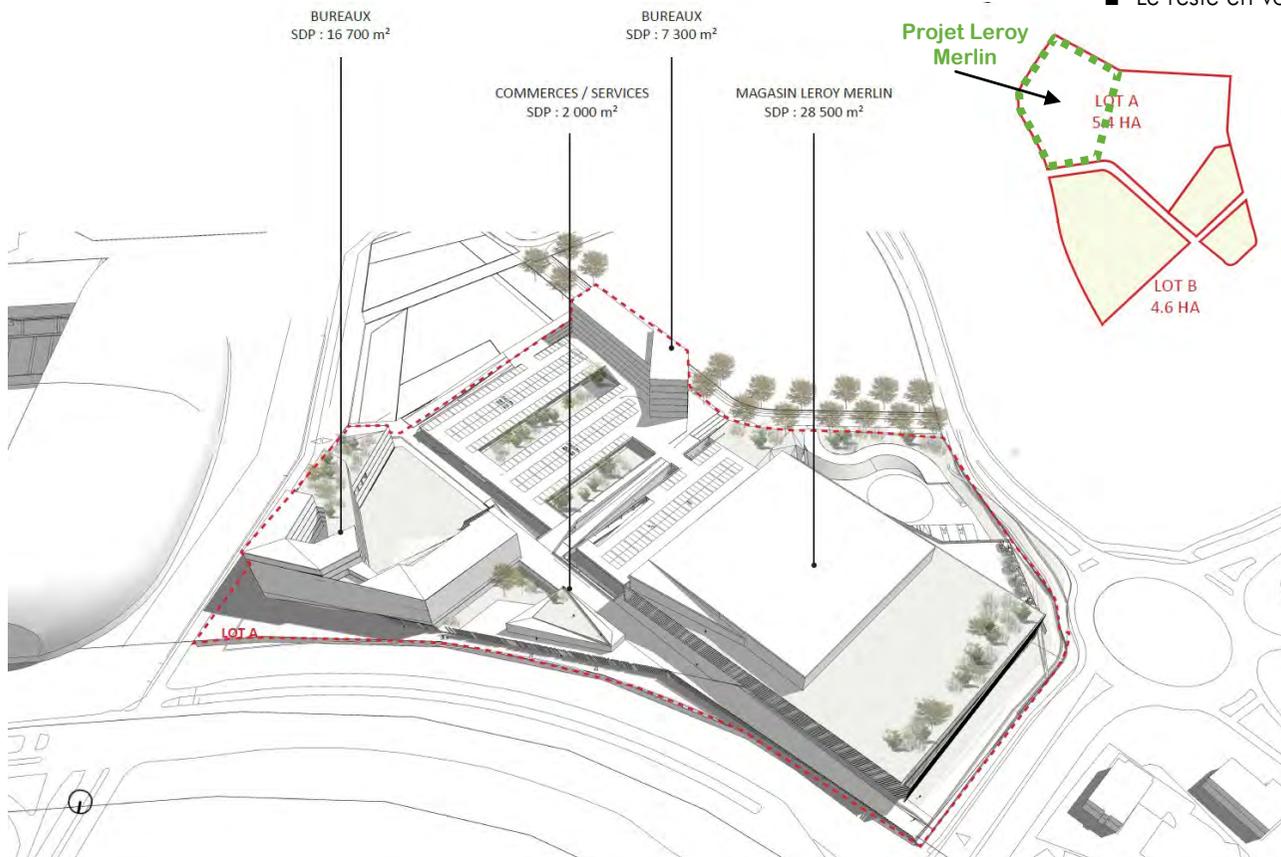
R. CLEUET
S. BRUNIAU
Place de la Mairie
62530 HERSIN COUPIGNY

Siège : Place de l'Hôtel de Ville - B.P. 17 - 62530 HERSIN-COUPIGNY



La Borne de l'Espoir : un territoire à reconquérir

- / Un seul Aménageur : la SAMBé ;
- / Un projet en mixité d'activité (une offre commerciale et tertiaire) et d'usage (espaces verts et stationnements);
- / Un Permis d'aménager qui se subdivise en 2 macrolots : Leroy Merlin occupera le macrolot A
- / 99 046 m² à aménager :
 - 53 875 m² pour le macrolot A (dont Leroy Merlin de 27 305 m² SDP magasin)
 - 29 901 m² pour le macrolot B1 (activité tertiaire).
 - 8 501 m² pour le macrolot B2
 - Le reste en voirie





La Borne de l'Espoir : des enjeux multiples

À l'échelle Communale pour les deux villes de Villeneuve d'Ascq et de Lezennes qui qualifient un vaste espace laissé aujourd'hui en état de friche.

A l'échelle Métropolitaine voire Régionale avec la présence immédiate du Stade Pierre Mauroy qui représente un signal urbain et architectural contemporain et amorce l'entrée de ville par son innovation et son aire d'attraction conséquente.

A l'échelle Urbaine les enjeux sont les suivants :

1- Requalifier le boulevard urbain de Tournai et dialoguer avec le futur aménagement sur l'îlot Sud

- Marquer l'entrée de ville amorcée par le stade Pierre Mauroy par un axe bâti,
- Marquer le carrefour entre le Boulevard de Tournai et la rue de Versailles afin de relier le site Borne de l'Espoir au centre-ville de Villeneuve d'Ascq.

2- Reconstituer un front bâti

- Front bâti continu le long du boulevard de Tournai et sur les angles des rues du Virage et de Chanzy, qui constituent des marqueurs urbains,
- Front bâti discontinu le long de la rue de Chanzy, face au golf pour maintenir une porosité visuelle vertueuse,

3- Valoriser les équipements existants emblématiques voisins

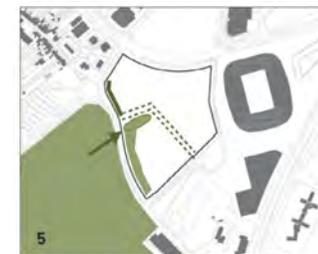
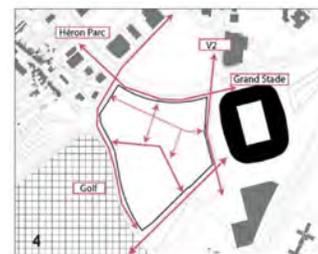
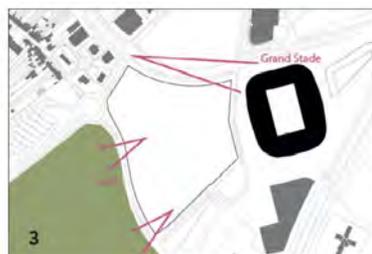
- Perspective vers le Stade Pierre Mauroy valorisée,
- Porosités visuelles des constructions vers le Golf : une ouverture maintenue vers cet écran végétal.

4- Faciliter les cheminements doux - cycles et piéton

- Maillage inter-quartier entre le site et les lieux emblématiques voisins,
- Cheminement continu majeur Est/Ouest le long du boulevard de Tournai,
- Liaisons avec le stade Pierre Mauroy, Héron Parc et les commerces et services le long de la voie,
- Cheminement continu Nord / Sud entre le centre-ville de Villeneuve d'Ascq et Lezennes, vers le stade et vers la rue de Chanzy,
- Traversée piétonne du site Borne de l'Espoir.

5- Aménagement paysager qualitatif – Continuité paysagère entre Lezennes et le Stade Pierre Mauroy :

- Continuité paysagère entre le golf et le projet à travers une zone paysager généreuse = Marque l'entrée dans l'opération Borne de l'Espoir,
- Aménagement paysager le long de la rue Chanzy = Épaisseur végétale



Préambule

Zone bleue du Plan d'Exposition aux Risques

Le Plan d'Exposition des Risques (PER) référence le site Borne de l'Espoir et y recense des risques d'effondrement du sol liés à la présence des catiches.

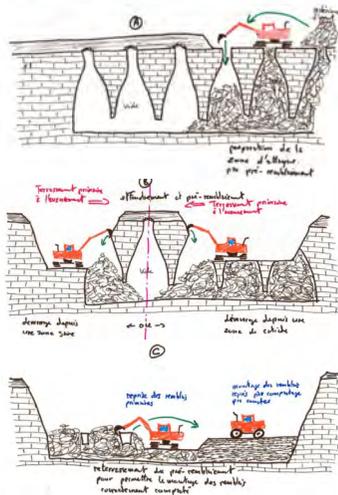
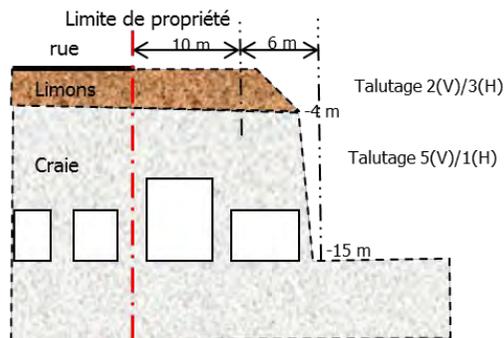
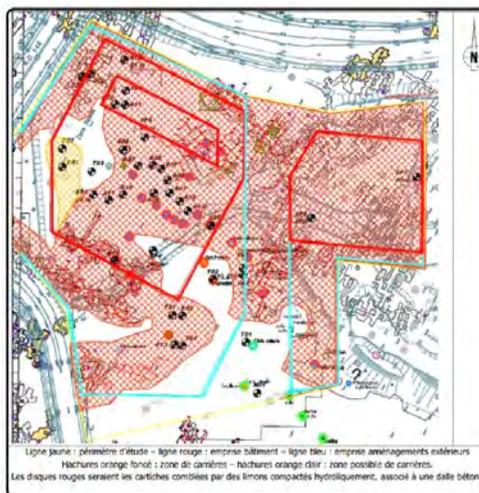
Les communes ont deux niveaux d'aléas :

- Villeneuve d'Ascq = Aléas fort
- Lezennes = Aléas moyen

L'étude d'Impact jointe au présent PC fait état des sols de la zone.

Le permis de construire joint à la CDAC contient la **PC13** qui est l'attestation certifiant que l'étude a été réalisée et que le projet la prend en compte [Art. R. 431-16 f) du code de l'urbanisme].

Le principe de gestion de cet état du sous-sol étant de le purger de ses cavités et des différents creux présents par effondrement afin de reconstituer celui-ci par un compactage de couches successives.



Pollution de la butte

Origine : divers chantiers de construction de la métropole (Boulevard du Breucq, ligne 1 du métro, ville nouvelle de VILLENEUVE D'ASCQ, université Lille 1)

Date : années 1970

Volume : environ 200 000 m³

Type de matériaux : remblais (limons) en grande partie, présence par endroit d'autres types de matériaux (briques, pavés) mais en quantité restreinte

Pollution : essentiellement des dépassements de paramètres de l'arrêté du 12 décembre 2014 (fluorures, sulfates, fraction soluble). Ponctuellement, présence d'hydrocarbures (HCT et HAP).

Traitement : triage et criblage sur terrain, par lots de 100 m³ avec évacuation directe des terres contaminées vers décharge ISDND 3+. Réemploi des terres sur site pour complément de remblai des catiches.



/ L'urbanisation de la friche aura pour effet direct : la dépollution du sol et la disparition des risques d'effondrement.



Un projet d'aménagement qui s'inscrit dans les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Le SCOT de Lille Métropole est guidé par deux ambitions transversales à l'échelle du projet de territoire :

- conforter le rôle de la MEL comme locomotive du développement régional et capitale de la grande région des Hauts de France ;
- Créer des conditions urbaines pour assurer la transition énergétique et écologique.

Le projet d'aménagement de la Borne de L'Espoir conforte ces trajectoires tout en proposant une réponse en adéquation avec la compatibilité de l'ensemble des principales orientations (fluidité des déplacements, compacité programmatique, exemplarité en matière d'environnement, qualité des cadres de vie...).



LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le zonage du site est inscrit en zone **UBs 0.80**, Zone urbaine mixte de densité élevée affectée à l'habitat pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales et industrielles, des équipements publics compatibles avec son environnement urbain.

La zone UBs du Stade Pierre Mauroy à **VILLENEUVE D'ASCQ** et **LEZENNES** est une zone urbaine mixte, affectée principalement à l'accueil du Grand Stade et aux occupations compatibles avec la proximité de l'équipement du stade.

Le projet proposera une programmation essentiellement composée d'activités commerciales et tertiaires et ponctuellement de quelques services aux endroits stratégiques du site.

La carte de zonage est présentée ci-après.



DEMANDEUR

La société **L'IMMOBILIERE LEROY MERLIN FRANCE** SA au capital de 95 319 014 €, ayant son siège rue de Chanzy à Lezennes (59206) et immatriculée au RCS de Lille sous le numéro 421 227 224 est le pétitionnaire de la demande unique.

REPRÉSENTÉ PAR :

Monsieur Maxime LEROY
Responsable du développement régional
Rue de Chanzy-LEZENNES
59 712 LILLE Cedex 9
Tél : 03.28.80.80.47—Fax : 03.28.80.80.49
Mail : maxime.leroy@leroymerlin.fr
Port : 06 20 69 09 23

L'opération d'aménagement de la Borne de l'Espoir s'étend sur les communes de Lezennes et de Villeneuve d'Ascq, sur une surface cadastrée de 10 hectares.

Le projet Leroy Merlin concerne le lot A1 du PA n° 059 346 18 M0001 pour la commune de Lezennes et n° 059 009 18 M00001 pour la commune de Villeneuve d'Ascq, tous deux déposés le 12 mars 2018 et en cours d'instruction.

MAITRISE FONCIERE

Le présent dossier est déposé par la société L'immobilière Leroy Merlin France, en sa qualité de **future propriétaire** des terrains et de la construction.



Extrait Kbis de la Société demanderesse

Greffes du Tribunal de Commerce de Lille Métropole
TOUR MERCURE
445 BD GAMBETTA
59200 TOURCOING

Code de vérification : 5Z5B2FRA8
<https://www.infogreffe.fr/controle>



N° de gestion 1998B01453

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 27 juin 2018

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro 421 227 224 R.C.S. Lille Métropole
Date d'immatriculation 21/12/1998
Dénomination ou raison sociale L'IMMOBILIERE LEROY MERLIN FRANCE
Forme juridique Société anonyme
Capital social 95 319 014,00 Euros
Adresse du siège rue Chanzy 59260 Lezennes
Nomenclature d'activités française (code NAF) 7010Z
Durée de la personne morale Jusqu'au 21/12/2097
Date de clôture de l'exercice social 31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Président du conseil d'administration

Nom, prénoms BOURET-NOUHIN Thomas
Date et lieu de naissance Le 13/12/1971 à Saint-Étienne (42)
Nationalité Française
Domicile personnel rue Chanzy - Lezennes 59712 Lille CEDEX 9

Directeur général

Nom, prénoms BOURET-NOUHIN Thomas
Date et lieu de naissance Le 13/12/1971 à Saint-Étienne (42)
Nationalité Française
Domicile personnel rue Chanzy - Lezennes 59712 Lille CEDEX 9

Administrateur

Nom, prénoms CUSSAGUET Bruno
Date et lieu de naissance Le 07/09/1962 à (ESPAGNE) BARCELONE (ESPAGNE)
Nationalité Française
Domicile personnel 35 rue Georges Brassens 59290 Wasquehal

Administrateur

Nom, prénoms DEBEUNNE Olivier
Date et lieu de naissance Le 18/09/1965 à Roubaix
Nationalité Française
Domicile personnel 77 bis rue Massena 59650 Villeneuve-d'Ascq

Administrateur

Nom, prénoms DIDIER Eric
Date et lieu de naissance Le 25/05/1958 à Gérardmer (88)
Nationalité Française
Domicile personnel 198 chemin du Tour du Lac 88400 Gérardmer

Administrateur

Nom, prénoms MERIAUX Jérôme
Date et lieu de naissance Le 11/02/1965 à Somain (59)

R.C.S. Lille Métropole - 28/06/2018 - 16:44:59

page 1/2

Greffes du Tribunal de Commerce de Lille Métropole

TOUR MERCURE
445 BD GAMBETTA
59200 TOURCOING

N° de gestion 1998B01453

Nationalité Française
Domicile personnel 40 rue des Fusillés 59650 Villeneuve-d'Ascq

Administrateur

Nom, prénoms BOURET-NOUHIN Thomas
Date et lieu de naissance Le 13/12/1971 à Saint-Étienne (42)
Nationalité Française
Domicile personnel rue Chanzy - Lezennes 59712 Lille CEDEX 9

Commissaire aux comptes titulaire

Dénomination ERNST & YOUNG AUDIT
Forme juridique Société par actions simplifiée
Adresse 1-2 place des Saisons - Paris la Défense 1 92400 Courbevoie
Immatriculation au RCS, numéro 344 366 315 Nanterre

Commissaire aux comptes suppléant

Dénomination AUDITEX
Forme juridique Société par actions simplifiée
Adresse 1-2 place des Saisons - Paris la Défense 1 92400 Courbevoie
Immatriculation au RCS, numéro 377 652 938 Nanterre

SOCIÉTÉ RESULTANT D'UNE FUSION OU D'UNE SCISSION

- *Mention n° 2 du 03/01/2007* SCI JURY ROUSSEAU - RCS LILLE 380 355 941 SAS S R L I - RCS LYON 435 326 970 SCI AXE PARTENAIRE PERGET - RCS TOULOUSE 424928646 ayant participé à l'opération de fusion (article 15 12° du décret n° 84-406 du 30/05/1984) à dater du 20.11.2006
- *Mention n° 3 du 21/09/2007* Fusion absorption de la SCI KHEOPS rue Chanzy 59260 LEZENNES 421 570 870 RCS LILLE à compter du 31.08.2007

RENSEIGNEMENTS RELATIFS À L'ACTIVITÉ ET À L'ÉTABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement rue Chanzy 59260 Lezennes
Activité(s) exercée(s) Acquisition foncières.
Nomenclature d'activités française (code NAF) 7010Z
Date de commencement d'activité 01/07/1999
Origine du fonds ou de l'activité Création
Mode d'exploitation Exploitation directe

OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

- *Mention n° 1 du 21/12/1998* Historique : Publication légale : La Gazette de la région du Nord du 19/12/1998. Mention du 06/03/20 03 : Fusion absorption de la SCI LAMBY dont le siège social est sis à TASSIN LA DEMI LUNE (69160) 12 Avenue Victor Hugo - RCS LYON 425 381 589 A dater du 30/12/2002.

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

R.C.S. Lille Métropole - 28/06/2018 - 16:44:59

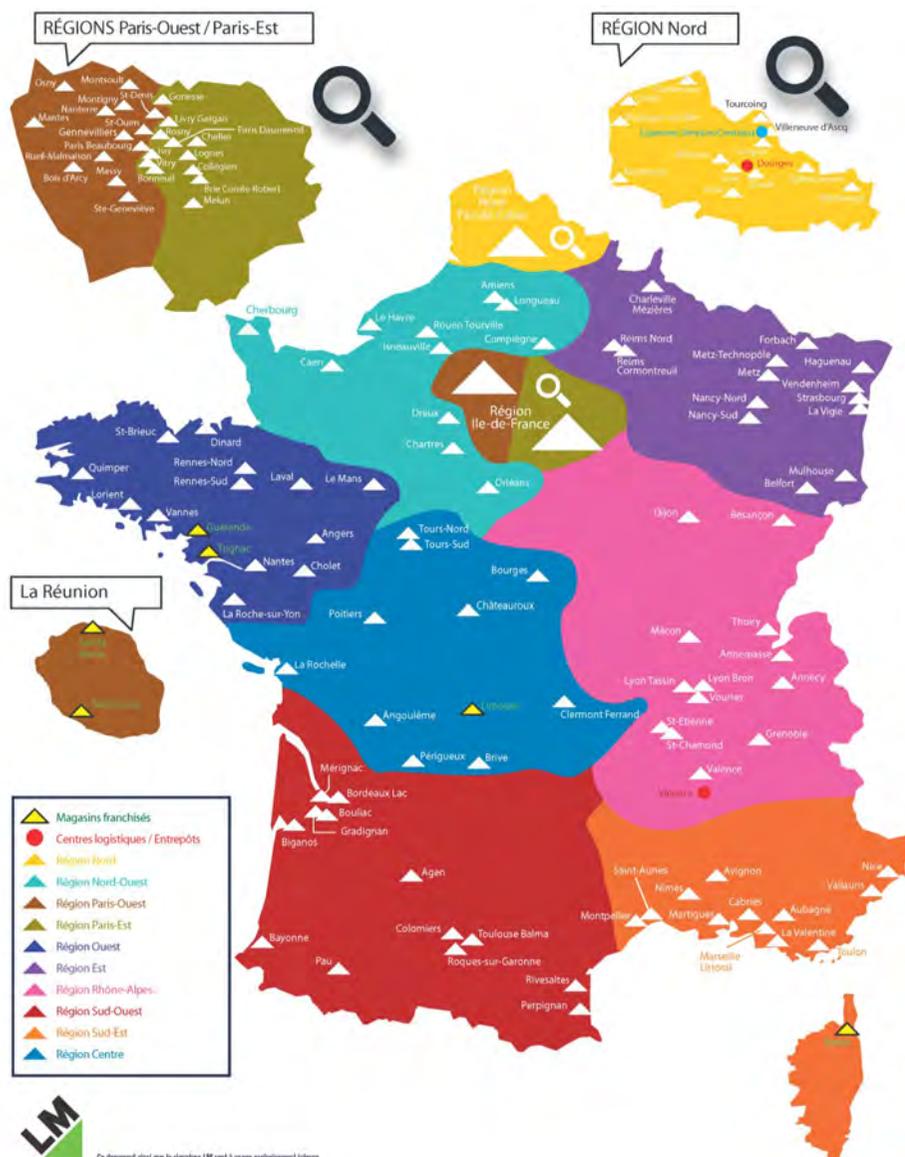
page 2/2

Préambule

Entreprise pionnière de GROUPE ADEO, Leroy Merlin France est aujourd'hui l'enseigne de distribution de bricolage leader sur le marché français de l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie.

Spécialisée dans la vente de produits et de projets, elle a pour ambition « d'aider chaque habitant à rêver sa maison et la réaliser » et met la satisfaction de chacun de ses clients au cœur de son métier.

Présentation de l'enseigne Leroy Merlin



<p>22 210 collaborateurs</p>	<p>6,2 milliards d'euros de chiffre d'affaire</p>
<p>137 magasins intégrés dont 6 franchisés</p>	<p>Superficie entre 6 500 et 17 000m²</p>
	<p>153 000 références disponibles à la vente en magasin et / ou en ligne</p>
<p>21 millions de visites sur le site www.leroymerlin.fr</p>	<p>Près de 245 millions clients par an</p>
<p>3 150 fournisseurs</p>	<p>2 plateformes logistiques multimodales à Dourges (62) et Valence (26)</p>





INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET

Le magasin LEROY MERLIN



/ Le projet consiste à **créer un bâtiment abritant un magasin Leroy Merlin** innovant et qualifié d'une haute performance énergétique en visant un **niveau Very Good au BREEAM**.

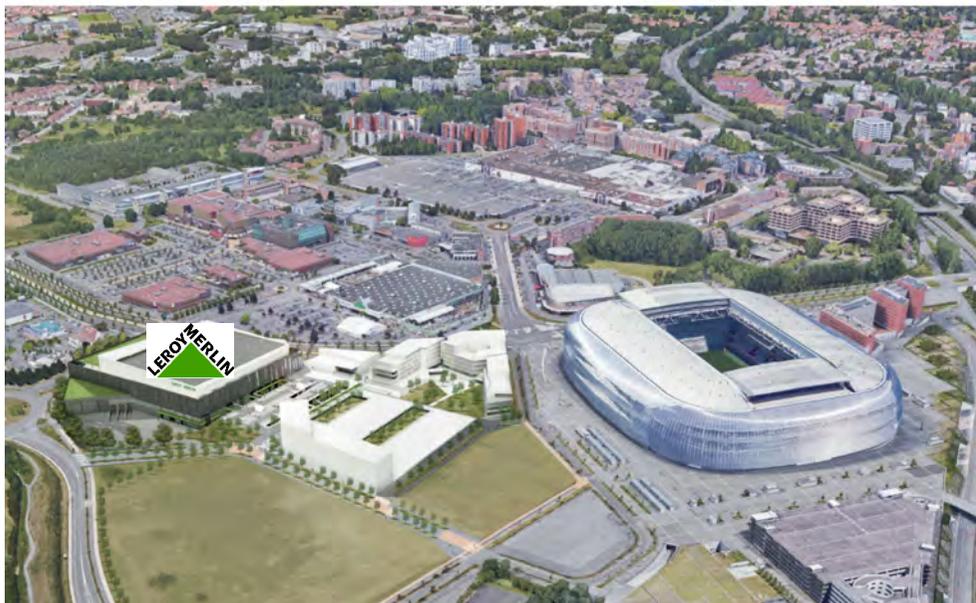


IMAGE AXONOMETRIQUE DU PROJET LEROY MERLIN DE LA BORNE DE L'ESPOIR

■ Secteur d'activité du projet

L'enseigne LEROY MERLIN fait partie du **secteur d'activité n°2** selon l'Article R752-2 du Code du Commerce et est **spécialisée en produits de bricolage et jardinage**.

■ Surface de vente

La répartition des surfaces sera composée ainsi :

Niveau 0	Cour de matériaux	3 344 m²
	Show-room	100 m ²
	Vente extérieure	3 244 m ²
Niveau 1	Vente magasin	10 319 m²
	Vente intérieure	10 319 m ²
Niveau 2	Salle de collection	1 337 m²
	Vente intérieure	331 m ²
	Vente extérieure	1 006 m ²



15 000 m² de surface de vente

Les plans suivants indiquent la délimitation de la surface de vente et la répartition interne des espaces d'exposition de la marchandise, zone de caisses, allées de circulation, réserves et locaux divers...

Au niveau **0**, le point de vente disposera aussi d'un service de Retrait des Commandes Télématiques de 1470 m² (voir détail page 23).

Le magasin LEROY MERLIN

■ Parcours clients

L'entrée principale du magasin se situera côté boulevard de Tournai au **niveau haut accessible depuis la rampe piétonne**, par un travelator et des ascenseurs.

L'ensemble des clients, qu'il soit arrivé sur notre site à pied ou véhiculé, accédera au magasin par le Sas, véritable point de connexion à notre marque. Nos clients seront accueillis par **l'espace inspiration et les services qui constitueront le premier espace commercial de notre site**.

Le parcours client sera organisé autour d'un **axe de circulation principal** qui traversera chaque zone de vente et un parcours de découverte sur l'ensemble de notre gamme. La boucle amènera les clients à l'espace caisse située en proximité de l'entrée.

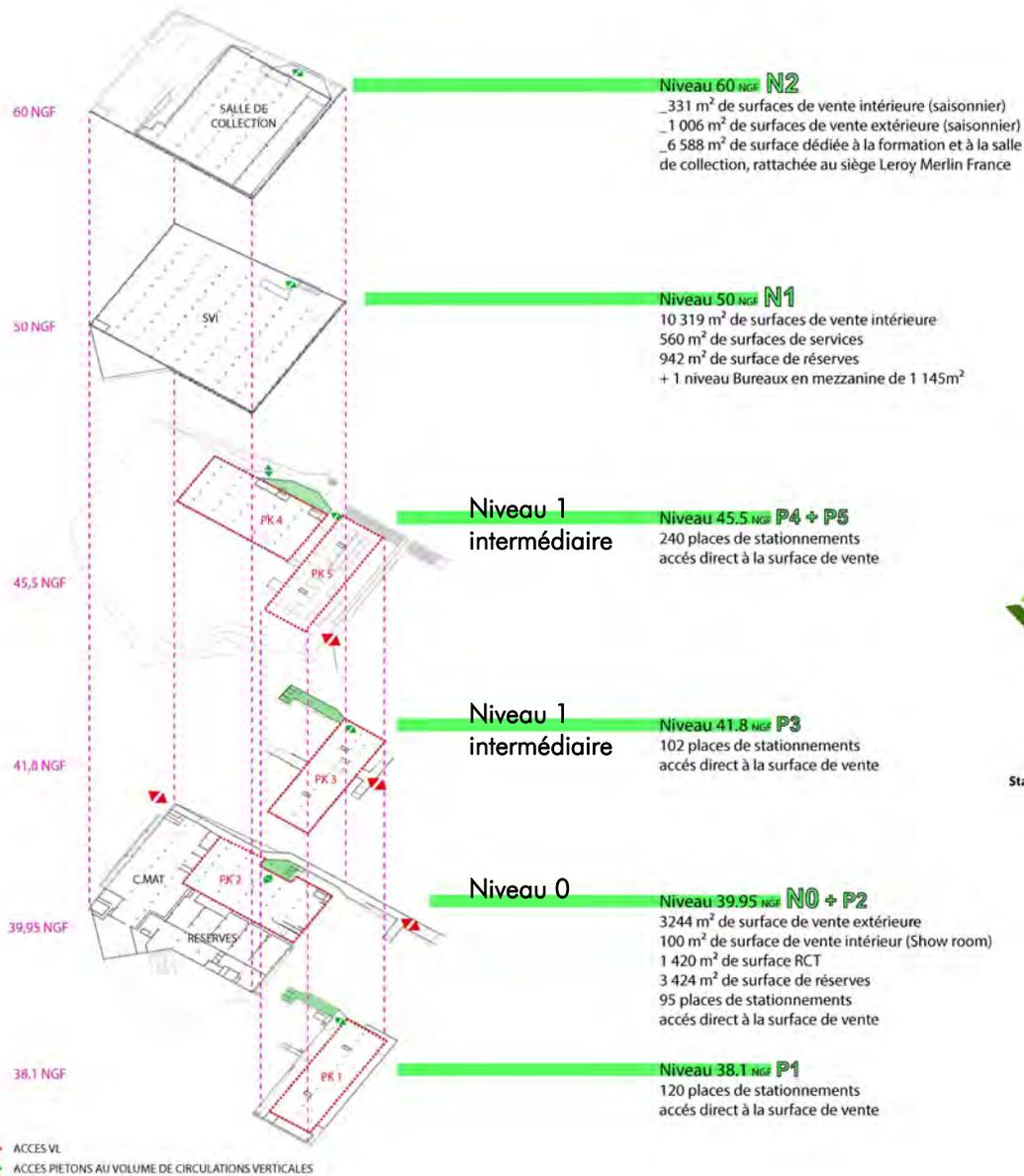
La sortie s'effectuera par la même façade que celle de l'entrée par un travelator qui desservira la rampe ainsi que l'ensemble des niveaux de parking.

Sur la façade donnant sur la rue de Chanzy, au niveau bas du bâtiment se situera **une zone couverte qui accueillera un espace dédié au retrait de marchandise, au Service Après-Vente, à la location et au retour des marchandises**. Cette zone sera située sous la surface de vente, au plus près des réserves. Les clients pourront y pénétrer en véhicule et y stationner sur des places spécifiques au chargement. La sortie et le paiement au caisse s'effectueront à partir de ce même niveau.

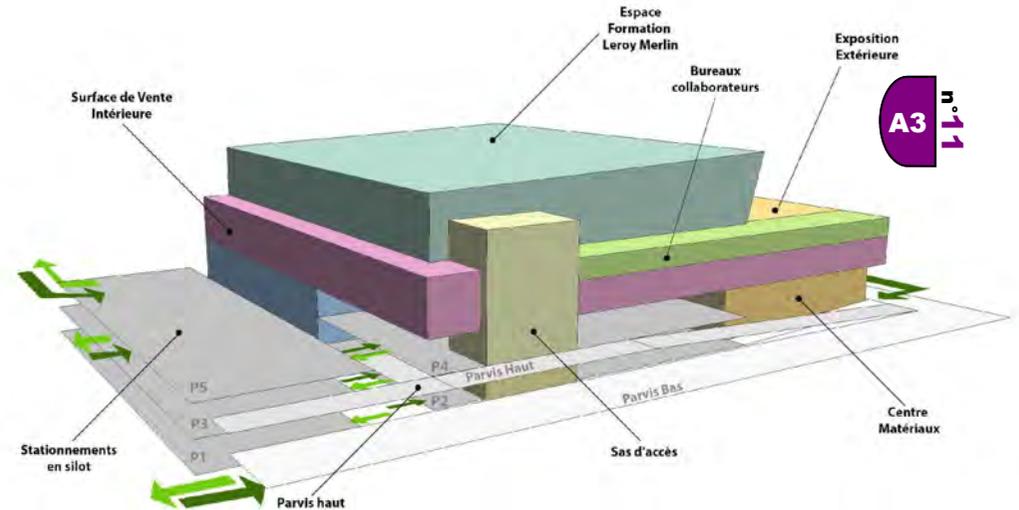
L'accès au centre des matériaux, seconde entité commerciale de notre magasin, sera situé au même niveau que le service retrait des marchandises, à savoir sous le niveau du magasin, en contrebas. Il sera également accessible depuis ce niveau et permettra ainsi au **client d'accéder en véhicule et y charger directement leur marchandise**.

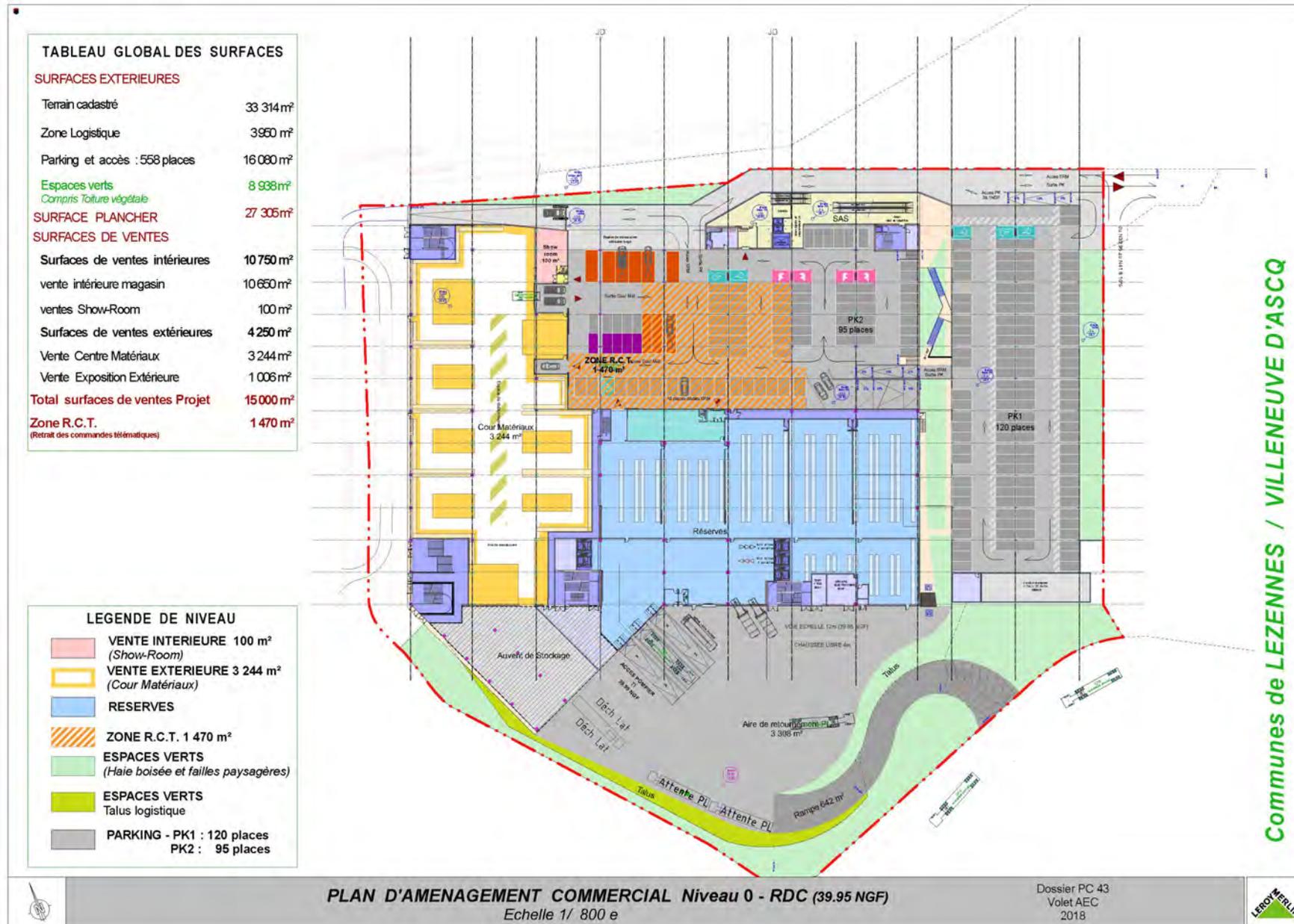


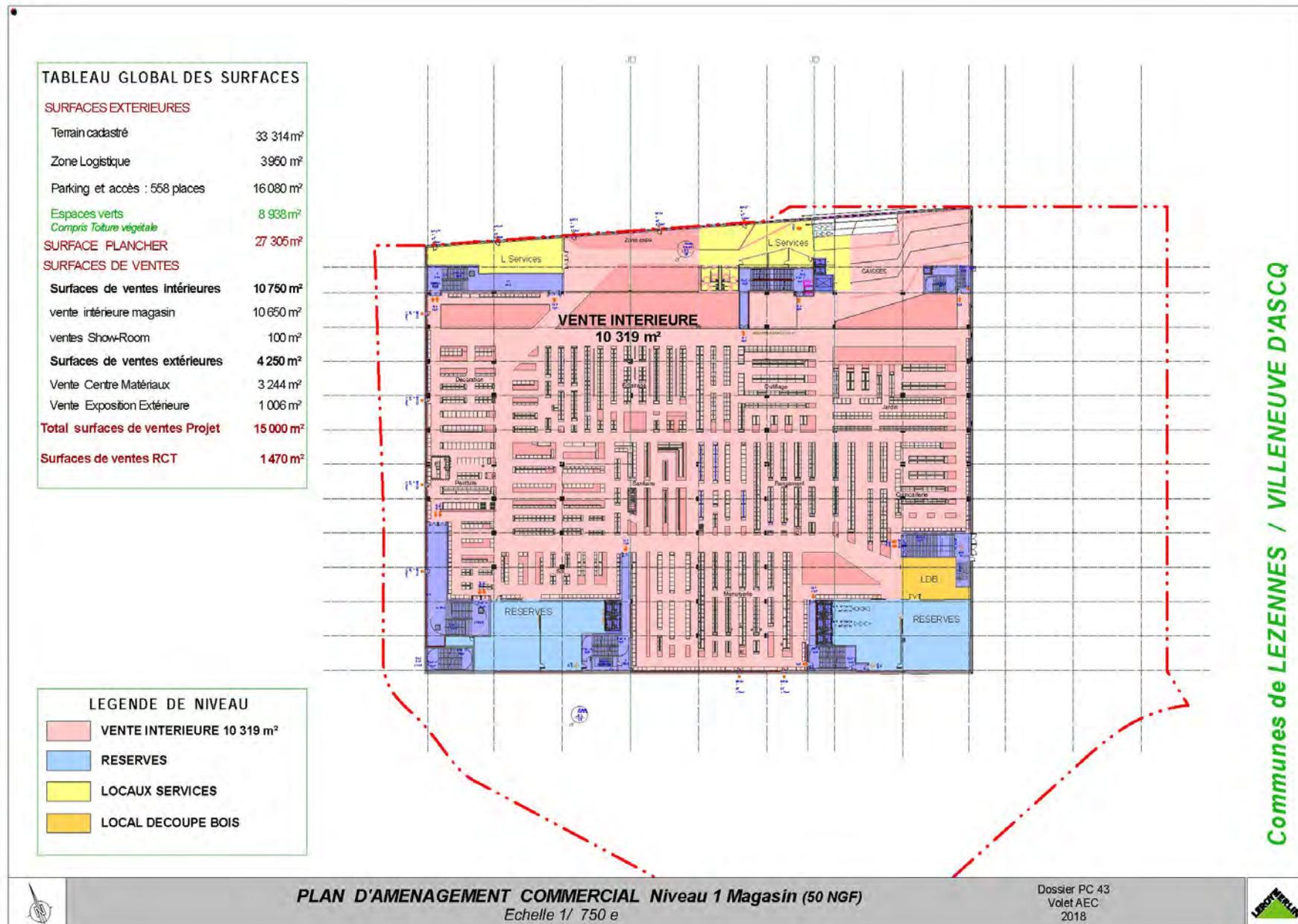
VUE PROCHE

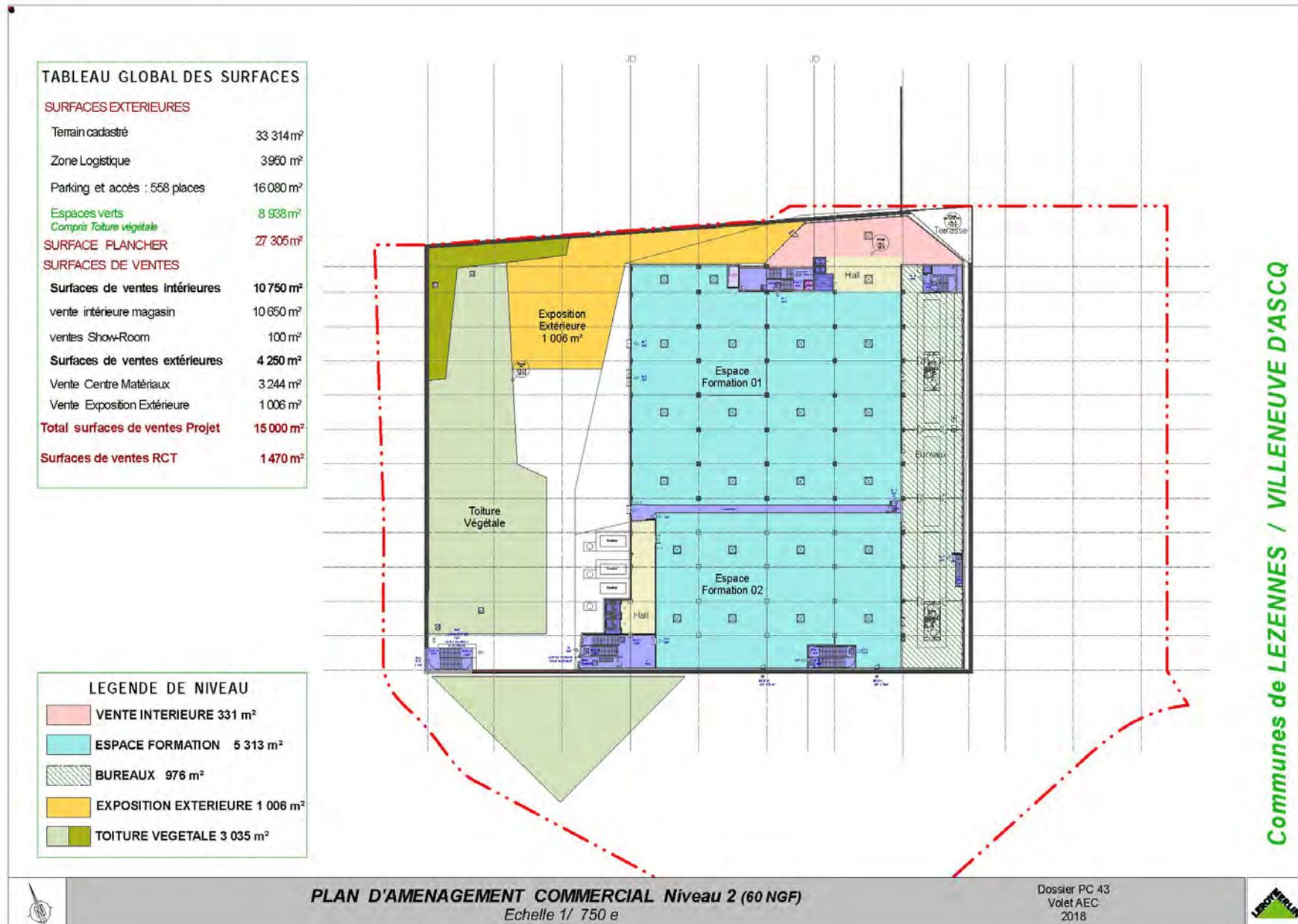


■ Un magasin où s'emboîtent les usages





A3
n°17



Le point de retrait des commandes télématiques

4 pistes de ravitaillement

33 places dédiées

1 470 m² d'emprise au sol



L'avènement du e-commerce a généré l'apparition du Cross Canal et de toutes les pratiques induites. En effet, aujourd'hui les différentes formes de commerces cohabitent et le marché du bricolage n'y échappe pas.

Notre projet du magasin de Lezennes/Villeneuve d'Ascq s'accompagne de **renouveau et d'amélioration aussi bien en en terme de mise en scène des produits**, que des services proposés aux clients et surtout d'améliorations des conditions de travail de nos collaborateurs.

Pour ce projet, le Service Retrait des Marchandises et la zone de Retrait des Commandes Télématiques (RCT) seront communs et positionnés sous la surface de vente. Cet espace représentera une surface d'emprise au sol de 1 470 m² pour 33 places de chargement.

Cette zone disposera d'un accès direct et différencié par la rue Pierre.



Pour ce projet, le **Service Retrait des Marchandises** et la zone de **Retrait des Commandes Télématiques (RCT)** seront communs et positionnés au niveau 0 du bâtiment.

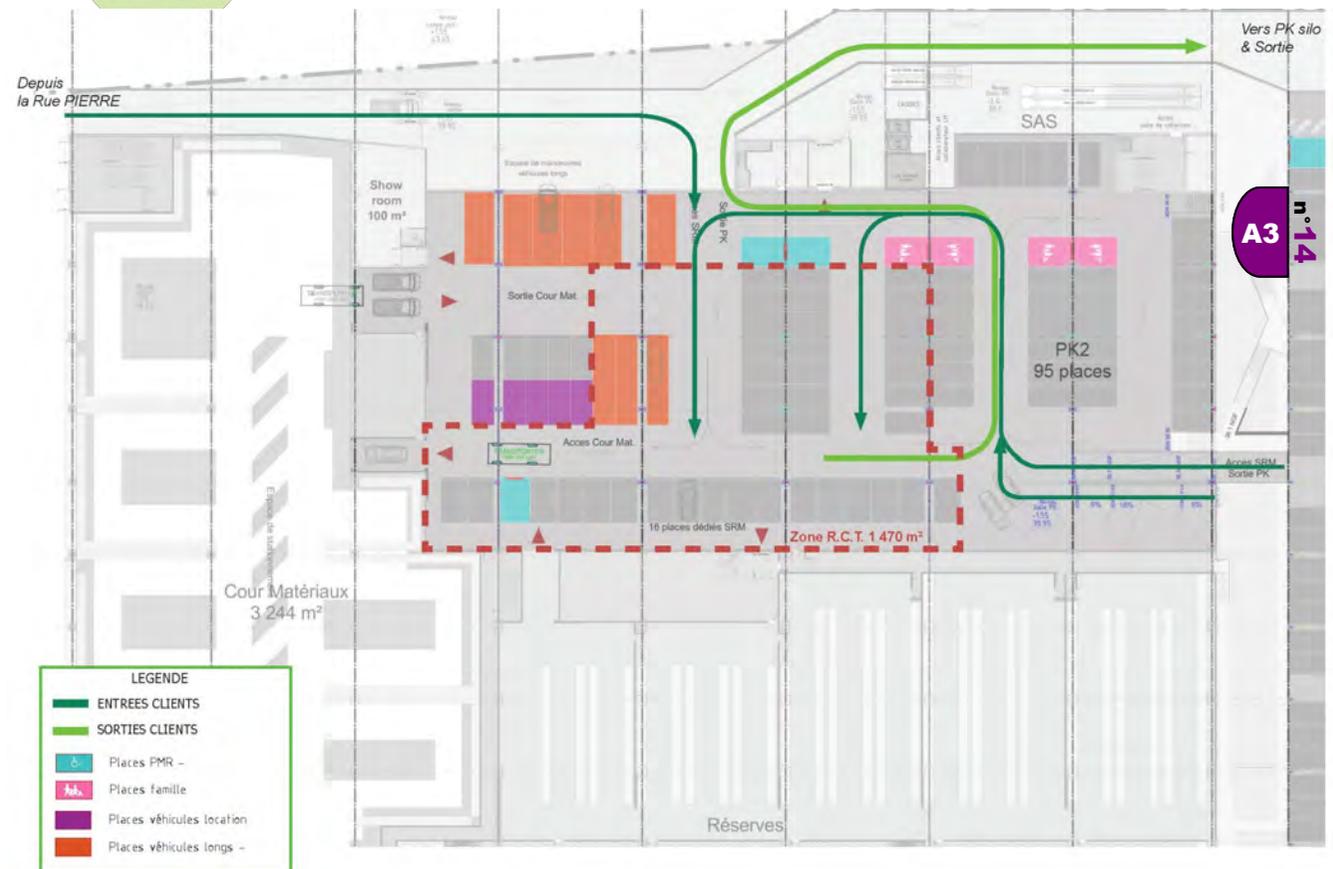


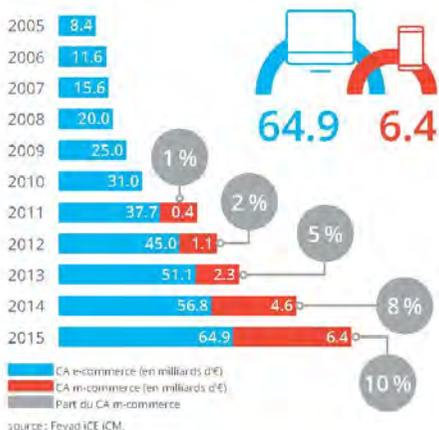
SCHÉMA DE LA ZONE RETRAIT DES COMMANDES TÉLÉMATIQUES DU PROJET LEROY MERLIN BORNE DE L'ESPOIR—NIVEAU 0 (NGF 39.95)



La part du e-commerce et du m-commerce grandit dans l'acte d'achat des consommateurs. AMAZON, MANO MANO, BRICO PRIVE.COM ... deviennent des concurrents invisibles physiquement mais palpables et très actifs commercialement.

◆ CHIFFRE D'AFFAIRES E-COMMERCE

En 2015, le chiffre d'affaires a progressé de 14 % par rapport à 2014, dans un contexte de consommation toujours ralentie. En 10 ans les ventes sur Internet ont progressé de 675 %.



◆ E-ACHETEURS, M-ACHETEURS

Le nombre de français qui achètent en ligne augmente : + de 850 000 acheteurs en plus sur un an.



◆ E-COMMERCE, BOUTIQUES PHYSIQUES, MOBILITÉ ET RÉSEAUX SOCIAUX

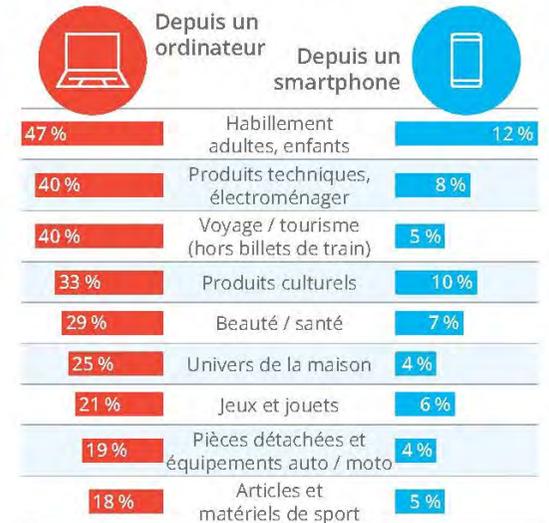
La complémentarité Internet/Magasin de plus en plus présente à toutes les étapes du parcours d'achat.



Top 5 des sites e-commerce les plus visités en France



◆ PRODUITS ET SERVICES ACHETÉS



En % des internautes, en % des mobinautes, au cours des 6 derniers mois

source : Observatoire du consommateur connecté Fevad/Médiamétrie juin 2016.

Le parc de stationnement

→ Le parking propre à Leroy Merlin

Nos clients stationneront leur véhicule dans l'ensemble bâti. Cet espace s'organise suivant **5 plateaux superposés et sera accessible par les voies internes du Macrolot A et par la RD 148** en tourne à droite uniquement.

Le rez-de-chaussée de notre bâtiment présente une hauteur sous plafond très importante renferme **la cour matériaux** et utilise la déclivité naturelle du sol, permettant de loger les parking P2 et P4, situés rue de la Pierre. Ceux-ci sont situés respectivement **en sous-sol et en rez de chaussée**.

Les parkings P1, P3 et P5 constituent **le parking en silo** semi enterré (et bordé par les failles paysagères) à des niveaux intermédiaires (en terme d'altimétrie).

Les plateaux seront connectés les uns aux autres et ces liaisons permettront une circulation aisée suivant les destinations des clients. Un **système de panneautage pédagogique** pour guider au mieux nos clients.

Le parc de stationnement de notre futur magasin offrira un jalonnement dynamique du bâtiment. Notre parking comptera donc un total de **558 places** réparties comme suit :

Parking Niveau	P1 N0	P2 intermédiaire N0-N0+	P3 N0+	P4 intermédiaire N0+ -N1	P5 N1	TOTAL
Places pour les clients	120	95	103	143	97	558
<i>dont</i>						
<i>Personnes à mobilité réduite</i>	3	3	3	-	3	12
<i>Places familles</i>	-	4	-	8	-	12
<i>Places véhicules électriques</i>	-	-	-	-	17	17
<i>Places livraison/chargement</i>	-	16	-	-	-	16
<i>Places longs</i>	-	9	-	-	-	9
<i>Places véhicules de location</i>	-	5	-	-	-	5
<i>Places Police</i>	-	-	-	1	-	1
Places pour les co-voiturage /collaborateurs	Les collaborateurs du magasin continueront d'utiliser les places de stationnement du siège Leroy Merlin France					
Places voitures totales	120	95	103	143	97	558
Dont Places RCT (Drive / retrait de marchandises)	-	33	-	-	-	
Places vélos et 2 roues motorisées	-	64	-	-	-	64



/ Notre système de parking est double : une partie est sous le magasin, l'autre est un parking en silo semi-enterré jouxtant le bâtiment. Il **respecte la loi ALUR** et les dispositions de l'article L 111-19 du code de l'urbanisme, modifié par Ordonnance n°2016-79 du 29 janvier 2016 – art.9.

→ La mutualisation avec le programme de surfaces de bureaux

Un programme complémentaire en proximité directe de notre projet sera composé de bureaux, soit une activité du lundi au vendredi. Une mutualisation des stationnements a donc été prévue le samedi, jour de forte affluence pour notre commerce.

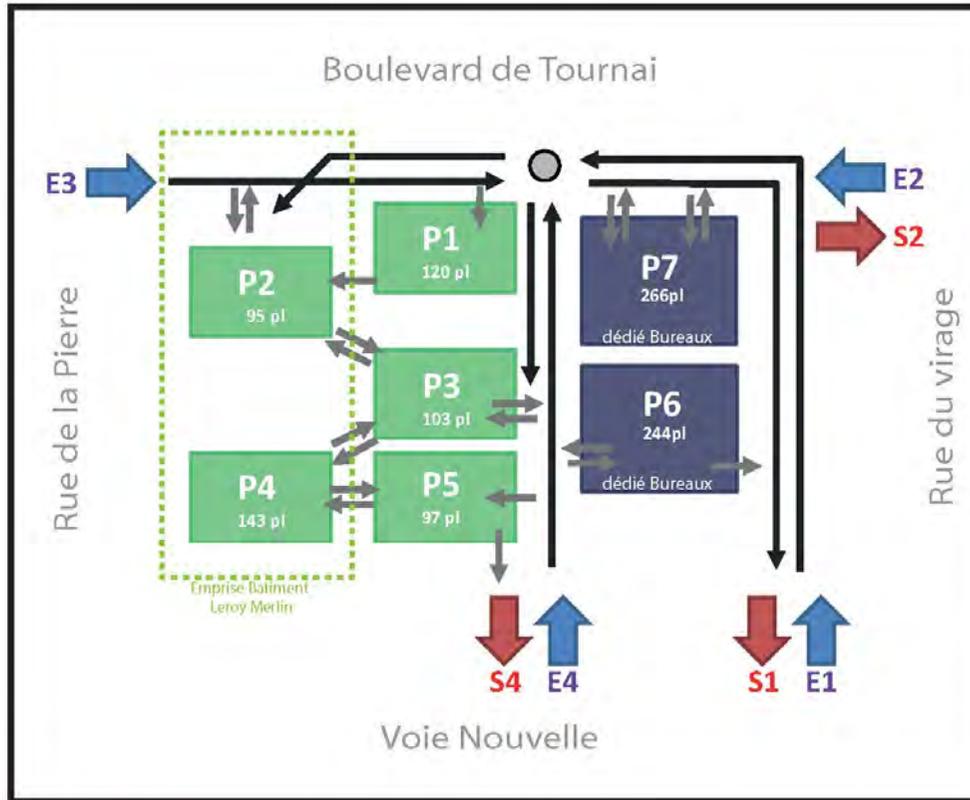
La dalle haute des stationnements « bureaux », le parking P6, représente **244 places supplémentaires** qui permettront à nos clients du samedi de se stationner grâce à la connexion piétonne évidente et facilitée au niveau de la rampe.

Nous projetons une utilisation moyenne de 600 places les samedis de forte influence soit un taux d'occupation maximum des parking de 75%.

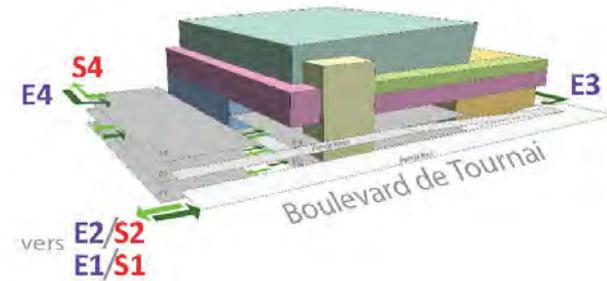
Ensemble commercial

La création du magasin Leroy Merlin constitue la première opération du Macrolot A de l'aménagement de la zone de la Borne de l'Espoir. Celle-ci ne constitue donc pas un ensemble commercial au sens de la notion d'ensemble commercial définie par l'article L.752-3 du code de Commerce.

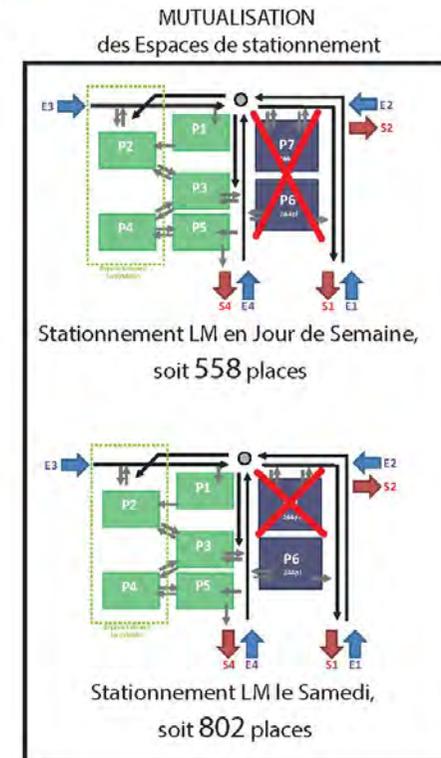
■ Organisation interne du parc de stationnement et mutualisation



- Parking magasin (P1 > P5)
- Parking Programme bureaux adjacents (P6 et P7)



A3 n.20



■ Typologie des places de stationnement

/ Au niveau 0 (39.95 NGF)

- Cour de vente matériaux de 3244 m²
- Show room matériaux de 100 m²
- Accueil retrait marchandises de 222 m²
- Parking n°2 couvert de 3646 m² (95 places)
- 7 réserves (n°1, 2, 3, 4, 5, 6, réception)
- Réserve matériaux de 691 m²
- Accès au parking P1 couvert de 2898 m² (120 places)

Au niveau 41.8 NGF = P3

- Parking n°3 couvert de 2769 m² (103 places)
- Hall d'accès

Au niveau 45.5 NGF = P4 + P5

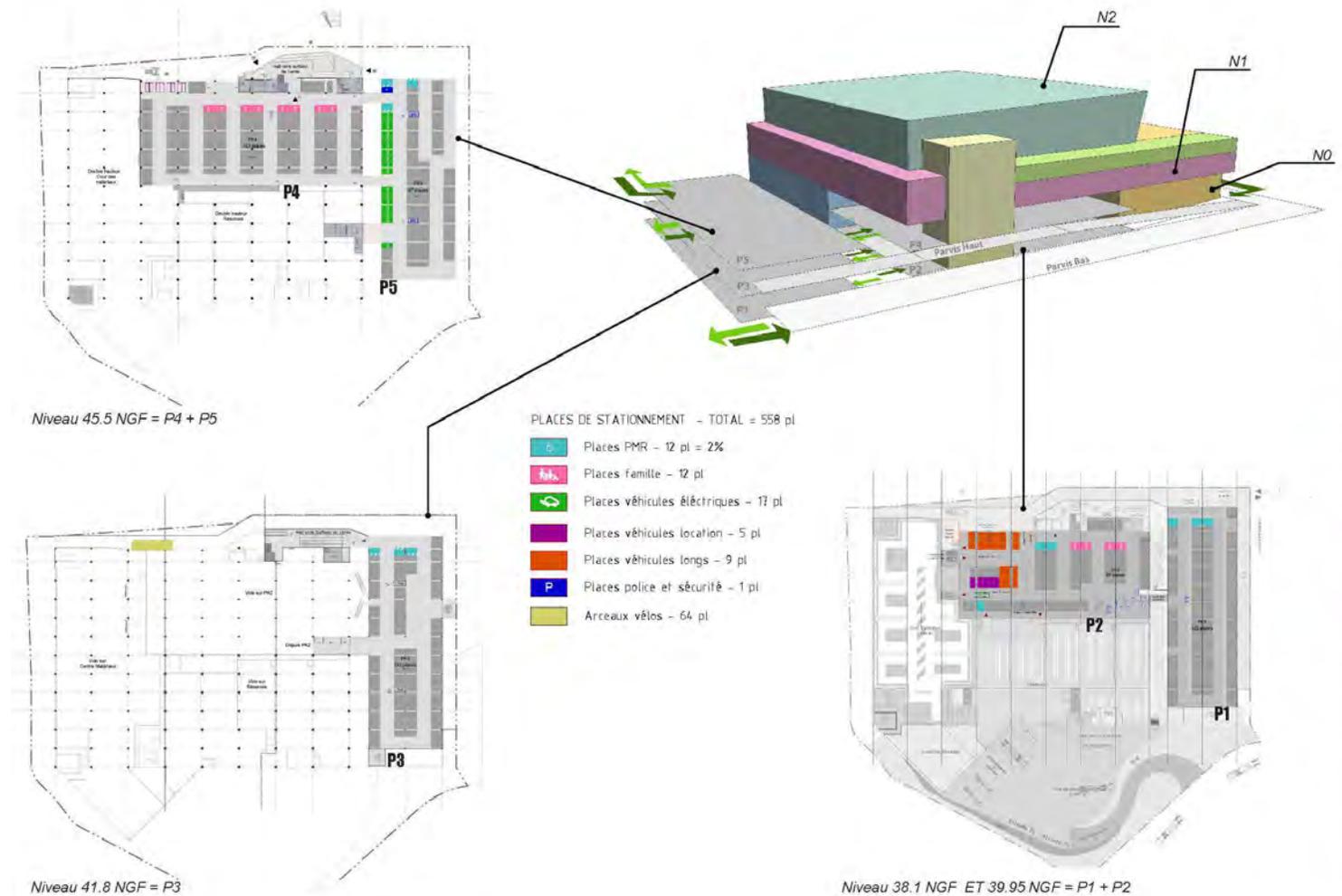
- Parking n°5 dalle haute non couvert de 2692 m² (97 places)
- Parking n°4 couvert de 4129 m² (143 places)
- Hall d'entrée piéton magasin depuis parvis

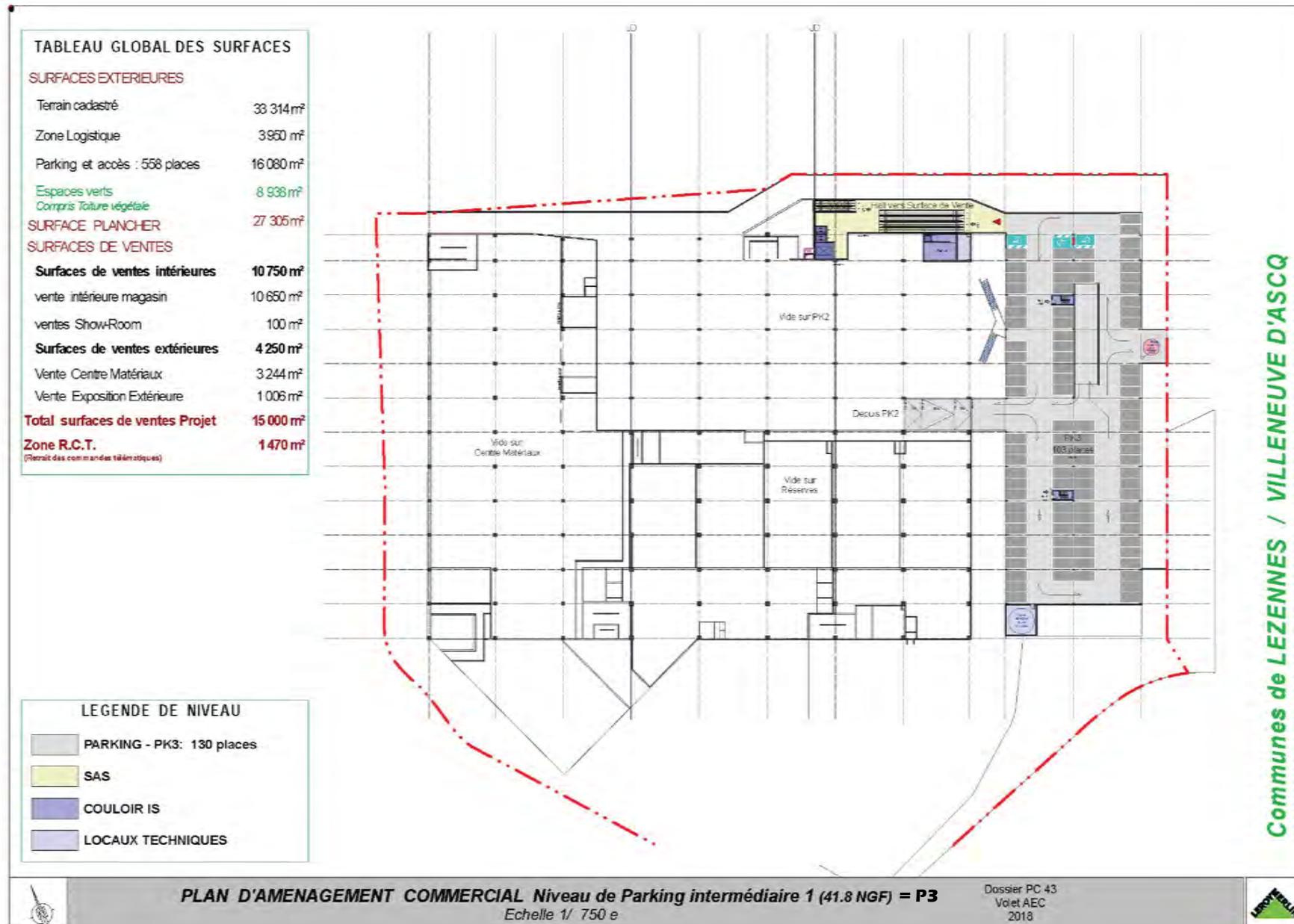
/ Au niveau 1 (50 NGF)

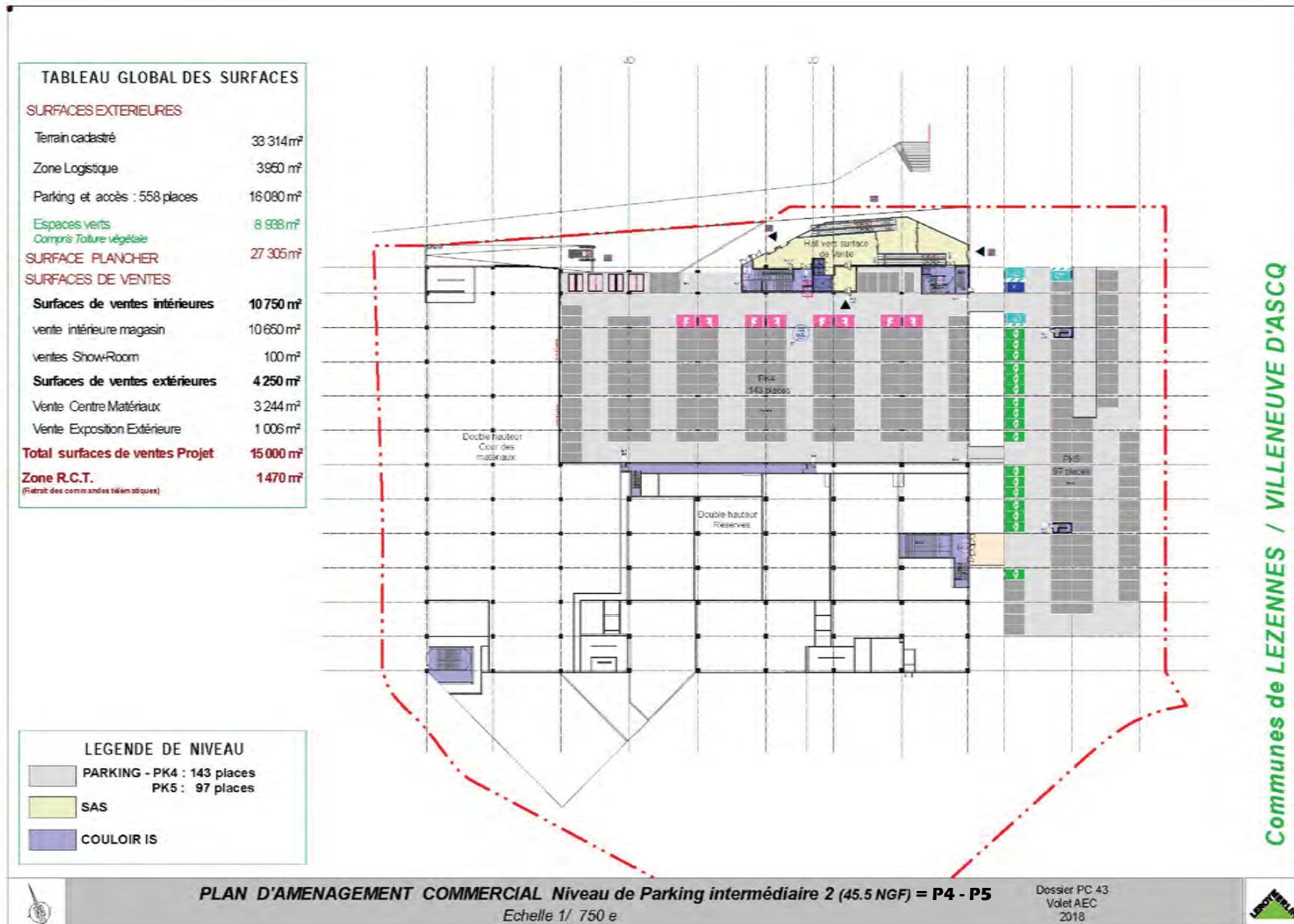
- Le magasin

/ Au niveau 2 (60 NGF)

- La salle de collection,
- La salle de formation,
- Les bureaux.







■ Les aménagements paysagers en pleine terre

D'après l'agence SLAP Paysage de Mons-en-Baroeul



→ Un projet de paysage global qui tisse des liens

Il s'agit de proposer un projet permettant d'accompagner et de mettre en cohérence le secteur à travers des **aménagements exemplaires et respectueux de l'environnement**.

Le projet est attaché à respecter autant les qualités paysagères qu'urbanistiques du secteur, sorte de **paysage intermédiaire entre tissu urbain ancien** (Lezennes), **tissu urbain plus contemporain** (Villeneuve-d'Ascq).

Au nord, le boulevard de Tournai marque un ancrage fort sur lequel le projet doit se raccrocher, offrant des perspectives sur le Stade Pierre Mauroy à l'Est, équipement majeur.

A l'ouest et au sud, le Golf de Lille Métropole offre un patrimoine paysager singulier qu'il s'agit d'intégrer dans une trame écologique plus vaste, tranche verte du secteur.

La mise en œuvre des aménagements a pour ambition :

- > La **gestion durable** des aménagements ;
- > Le respect de l'environnement par le **choix d'une palette végétale adaptée** ;
- > La **valorisation des modes doux** ;
- > Le **renforcement de la trame paysagère** existante ;
- > La création de **lieux de convivialité**.

/

8 938 m² de surfaces végétalisées soit 27% de **l'emprise foncière totale de la parcelle Leroy Merlin** avec :

- **5 833 m² d'espaces verts en pleine terre** (dont 4 828 m² d'arbustes/vivaces, et 361.5 m² de surface plantée de grimpantes et en balconnières) ;
- **3 105 m² de toiture végétalisée (extensive et semi-intensive)** ;
- **90 arbres.**



/ 8 938 m² de surfaces végétalisées qui contribuent à la connexion de notre bâti avec son environnement.

A3
n.25



→ **LA RAMPE BELVEDERE**

Elle permet d'accéder au magasin mais elle est surtout considérée comme une expérience de paysage en soit. Au sommet, son élargissement crée un parvis ponctué de bancs.

→ **LA GRANDE TERRASSE / TOITURE VEGETALISEE**

Elle sera accessible à nos collaborateurs et créera un cadre paysager visible depuis la rue. Elle sera couverte pour partie de plantations de pleine terre et couverte en majeure partie de sédum.

→ **LES FAILLES PAYSAGERES**

Elles sont constituées de plantes aimant l'ombre et l'humidité : un paysage de fougères et de vivaces surprend le visiteur. Des grimpantes partent à l'assaut des parois du parking et du magasin, l'intégrant dans un socle végétal.

→ **LA LISIERE ARBOREE**

Au Sud et à l'Est, la lisière paysagère est plantée pour créer un filtre végétal qui vient cacher la cour de service. Les essences locales forment un vrai cordon écologique.

■ La rampe belvédère

Elle permet d'accéder au magasin.

Elle est considérée comme une expérience de paysage en soit. Au sommet, l'élargissement de la rampe en un parvis ponctué de bancs permet de profiter de la vue sur l'enfilade du boulevard de Tournai.

La rampe permet également un accès facile aux zones de stockage des vélos.



LA RAMPE BELVÉDÈRE SERA UN LIEU DE CIRCULATION CONFORTABLE ET UN LIEU DE PAUSE AGRÉABLE

■ Les toitures terrasses végétalisées

Les toitures du magasin seront traitées de deux manières : extensive et semi intensive car l'une sera accessible aux publics en tant que zone d'exposition extérieure et l'autre aux collaborateurs.

La végétation rasante sera composée de sedums. L'autre sera composée d'un mélange de graminées.

Ces toitures végétalisées prendront place à l'angle Nord du bâtiment..



LA TOITURE EXTENSIVE EN SÉDUM



LA TOITURE SEMI INTENSIVE FORMERA UNE VRAIE PRAIRIE PAYSAGÈRE SUR LE TOIT DU MAGASIN

■ Les failles paysagères

Les failles sont plantées essentiellement d'érables (de hautes tiges) à pousse rapide qui montent pour chercher la lumière et de quelques arbustes, principalement des saules. Ceux-ci profiteront de la situation plus humide pour s'épanouir.

Des vivaces complètent le cheminement au niveau du sol : des fougères, des couvre-sol et des graminées adaptés au milieu d'ombre humide. Ce milieu étant très passant le choix s'est porté sur des plantes locales et résistantes.



LA LISIÈRE PAYSAGÈRE ET SON AMBIANCE CHÂMBREUSE SONT UNE ZONE PROPICE À L'AVIFAUNE

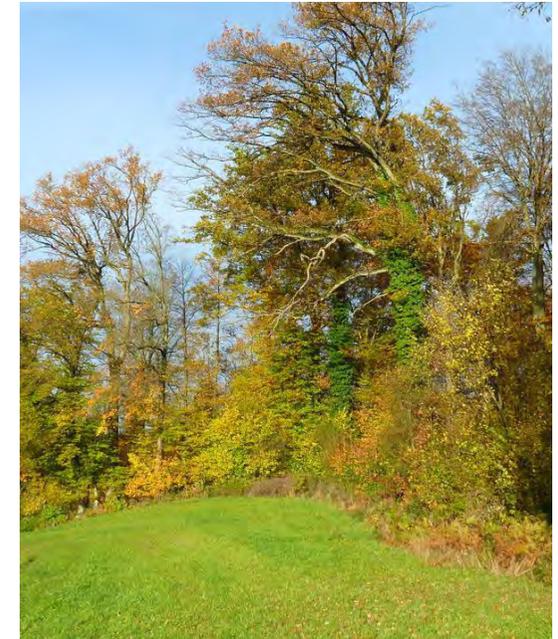
■ La lisière arborée

La lisière paysagère est plantée densément d'arbres et d'arbustes qui sont choisis dans une palette d'essences locales.

De moyen à grand développement, ils s'adapteront à la largeur de la lisière.

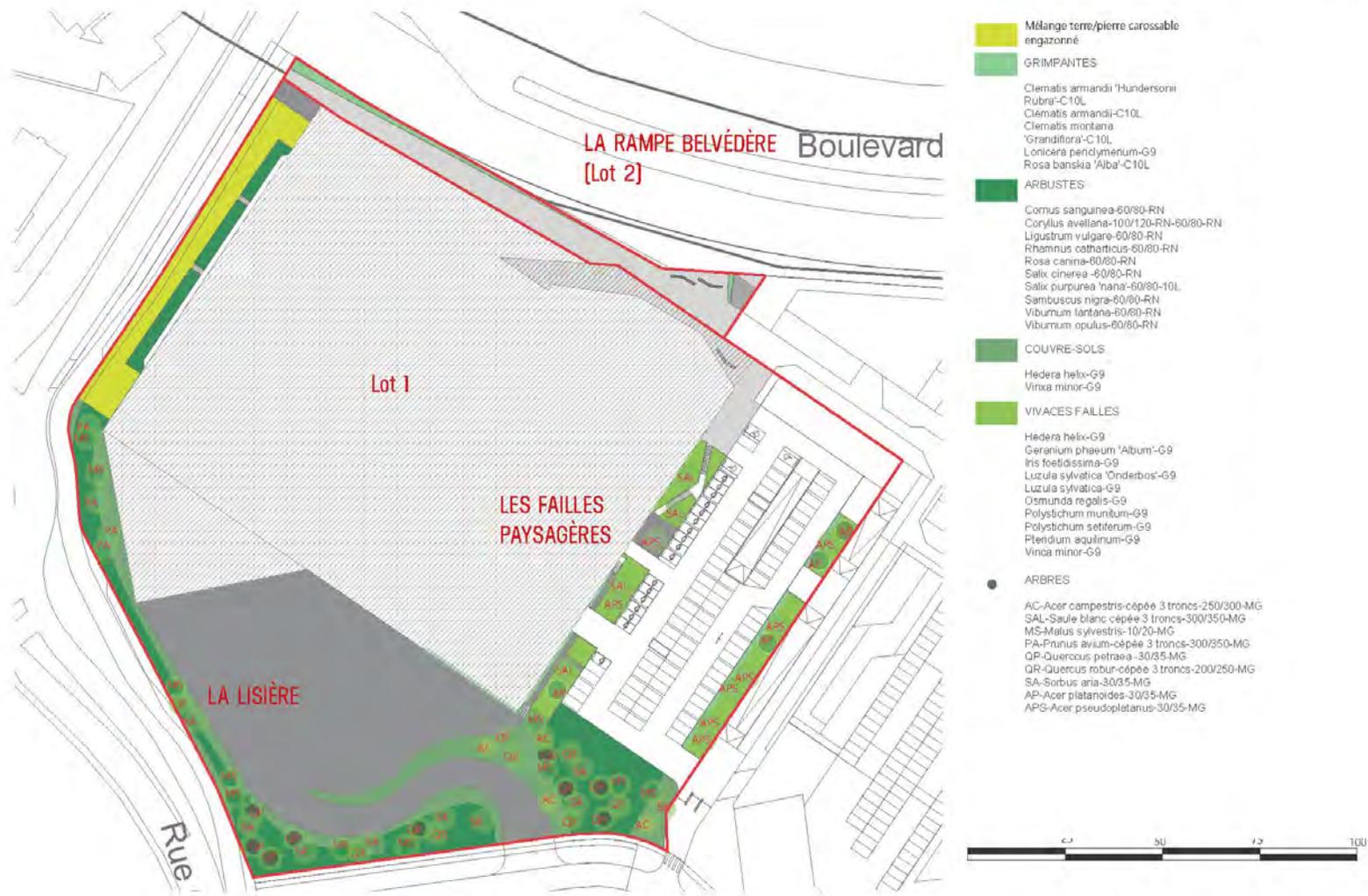
Elle forme un ourlet végétal au service des nuisances visuelles et sonores.

Elle constitue et contribue à la conservation locale de la biodiversité en offrant le gîte et le couvert aux espèces présentes sur le site (insectes et oiseaux), dans la continuité des talus plantés de Golf voisin.



L'AMÉLANCHIER EST UN ARBRE DE PETITE TAILLE ADAPTÉ POUR LES ALLÉES PIÉTONNES

■ Schéma général des types de plantations



■ Schéma de plantation des arbres



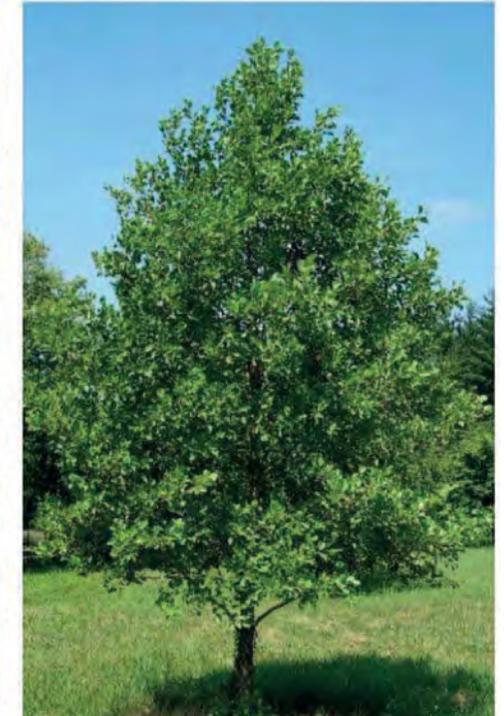
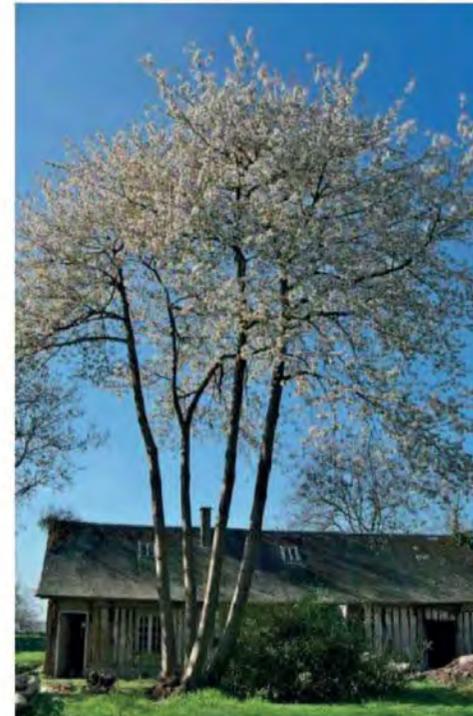
/ 90 arbres plantés

A3
n°26

ARBRES

AC-Acer campestre-côpée 3 troncs-250/300-MG
 SAL-Saule blanc cœpée 3 troncs-300/350-MG
 MS-Malus sylvestris-10/20-MG
 PA-Prunus avium-côpée 3 troncs-300/350-MG
 QP-Quercus petraea -30/35-MG
 QR-Quercus robur-côpée 3 troncs-200/250-MG
 SA-Sorbus aria-30/35-MG
 AP-Acer platanoides-30/35-MG
 APS-Acer pseudoplatanus-30/35-MG

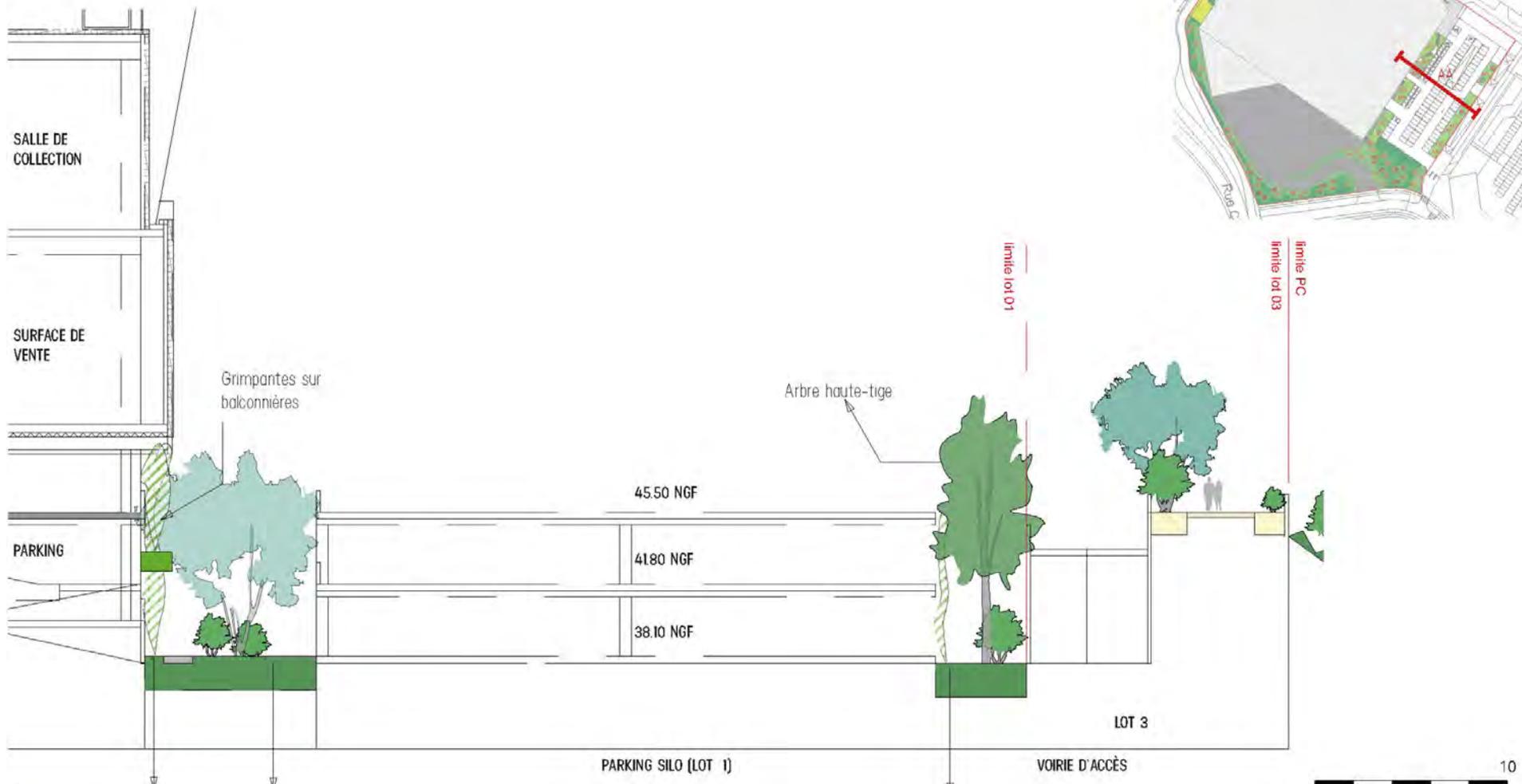
FÔRME DES ARBRES



■ Les choix des essences selon les espaces créés sur le site

→ **Les failles : coupe de principe des failles plantées, le parking en silo semi-enterré**

AGASIN (LOT 1)



A3

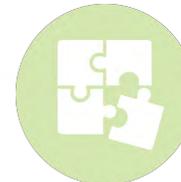
n.30

■ Schéma de plantation des arbustes et vivaces



- ARBUSTES**
- Comus sanguinea-80/80-RN
 - Corylus avellana-100/120-RN-60/80-RN
 - Ligustrum vulgare-60/80-RN
 - Rhamnus catharticus-60/80-RN
 - Rosa canina-80/80-RN
 - Salix cinerea-60/80-RN
 - Salix purpurea 'nana'-60/80-10L
 - Sambucus nigra-60/80-RN
 - Viburnum lantana-60/80-RN
 - Viburnum opulus-60/80-RN
- COUVRE-SOLS**
- Hedera helix-G9
 - Vinca minor-G9
- VIVACES FAILLES**
- Hedera helix-G9
 - Geranium phaeum 'Album'-G9
 - Ins foetidissima-G9
 - Luzula sylvatica 'Onderbos'-G9
 - Luzula sylvatica-G9
 - Osmunda regalis-G9
 - Polystichum munitum-G9
 - Polystichum setiferum-G9
 - Pteridium aquilinum-G9
 - Vinca minor-G9

A3
n°28



4 828 m² plantés d'arbustes et de vivaces en pleine terre.



■ Schéma de plantation des grimpantes



GRIMPANTES DES FAILLES ET DE LA RAMPE

Clématite d'Armand
'Hundersonii Rubra'

Clématite d'Armand



Rosier liane de Lady Banks



Chèvrefeuille des bois



Clématite des montagnes



Ambiance de parking site avec plantes grimpantes



/ 361.5 m² de surfaces plantées grimpantes en pleine terre + balconnières

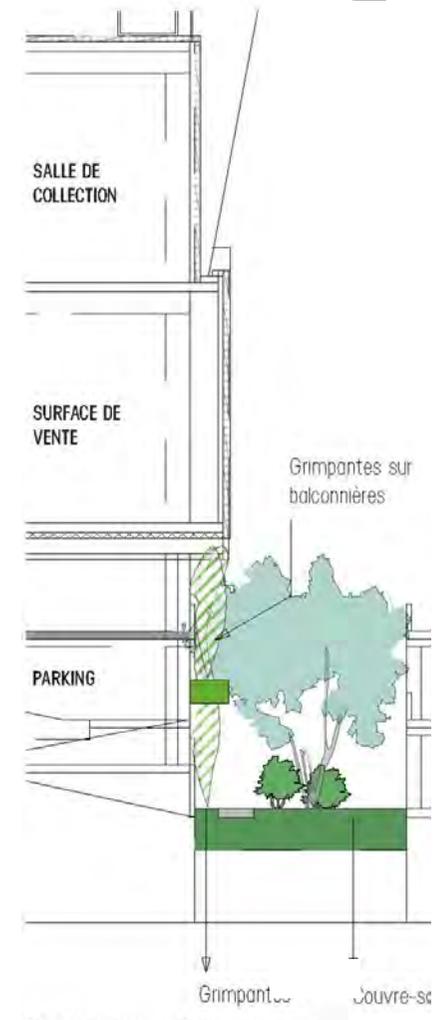
Des grimpantes végétalisent les parois des parkings afin de les intégrer au mieux au paysage d'ensemble : **des plantes locales vivaces, résistantes et fleuries pour attirer les abeilles** :

Les plantations sont agrémentées de **nichoirs savamment installés et de bois morts récupérés** sur le site pour favoriser l'installation des insectes et ramener la biodiversité sur cette tranche urbaine.

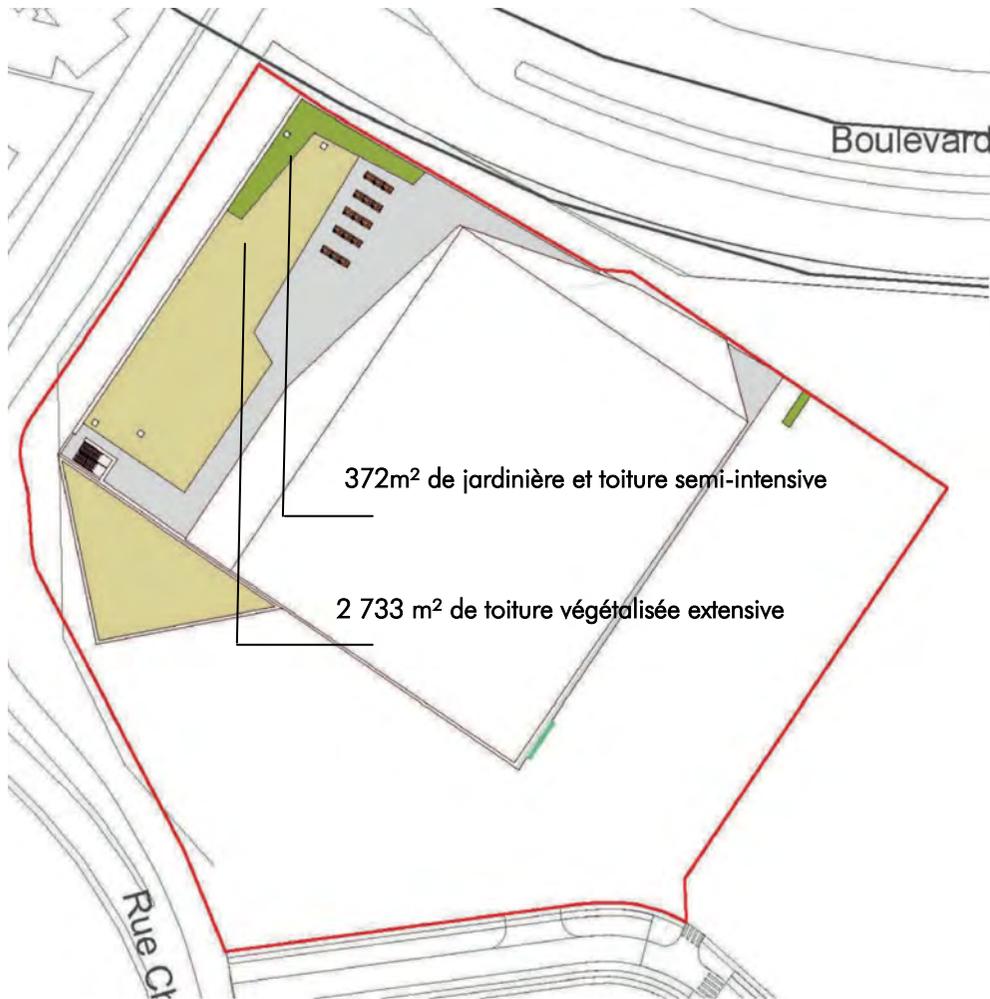
- GRIMPANTES
- Clematis armandii 'Hundersonii
 - Rubra-C10L
 - Clematis armandii-C10L
 - Clematis montana
 - 'Grandiflora'-C10L
 - Lonicera periclymenum-G9
 - Rosa banksia 'Alba'-C10L

A3

n.29



■ Les toitures terrasses sur une partie de notre magasin et la zone logistique



3 105 m² de toiture végétalisée

- > 2 733 m² en **terrasse extensive** garnie de graminées basses et sédum (de type pampa) ;
- > + 372 m² en **toiture périphérique semi-extensive**, occupée par une végétalisation moyenne de type vivace et arbustes en bacs plantés.

TOITURE SEMI-INTENSIVE



Achillée



Briza



Artémise



Bouteloua



Deschampsia

A3
n°27



Renoué



Mauve blanche



Mauve rose



Eragrostis



Euphorbe



Sauge



Tanaisie



Pervenche



Géranium vivace



Géranium vivace bleu

■ Les activités annexes

Sur son emprise foncière, l'Immobilière Leroy Merlin France intégrera également un programme de 7030 m² dédié à des formations à destination des collaborateurs.

Il est intéressant de préciser que la première phase du programme d'aménagement de la Borne de l'Espoir prévoit aussi :

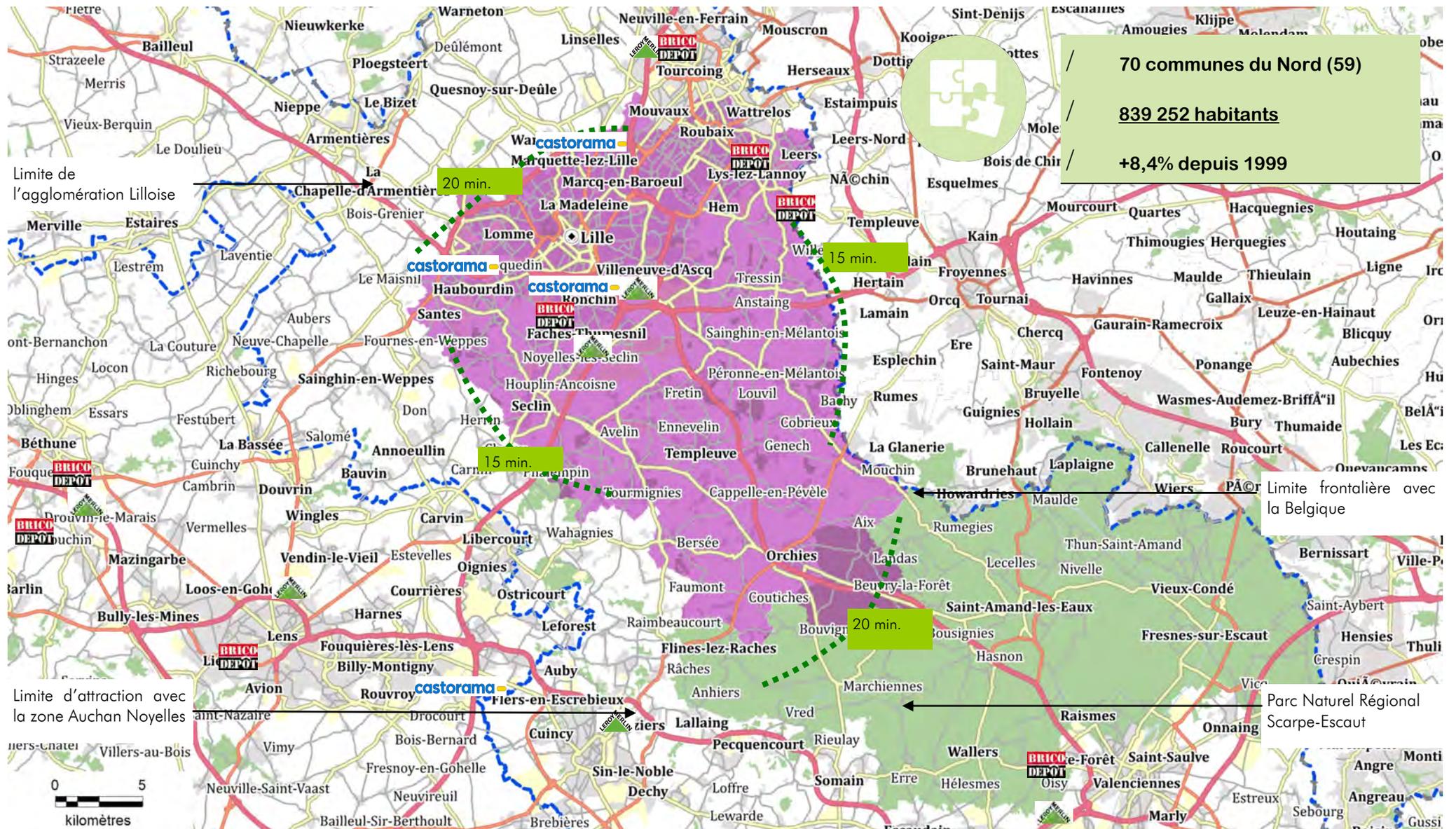
- > Un restaurant, des services de proximités en pied d'immeuble ;
- > La réalisation de 26 000 m² de bureaux ;
- > La création d'un parc paysager partagé en cœur d'îlot à l'arrière du magasin et des bureaux, en lien avec le golf de la Métropole.



2

INFORMATIONS RELATIVES A LA ZONE DE CHALANDISE ET A L'ENVIRONNEMENT PROCHE DU PROJET

CARTE INDICANT LES LIMITES DE LA ZONE DE CHALANDISE



Les contours de la zone de chalandise du magasin sont justifiés ci-dessous au regard des critères du deuxième alinéa du I établis par l'article R 752-8 du décret n°2008-1212 du Code du Commerce. La délimitation du périmètre ainsi pris en compte se fonde sur plusieurs facteurs :

■ Éléments justifiant la délimitation de la zone de chalandise

■ La nature et la taille du projet

 est une enseigne française, fondée par Adolphe Leroy et Rose Merlin, reconnue depuis 1923 et implantée partout en France.

Pour le projet de Villeneuve-d'Ascq, 15 000 m² seront dédiés au bricolage et à l'aménagement de la maison à travers le nouveau concept de l'enseigne, sans accroissement significatif de la surface de vente. Ce point de vente s'appuiera sur le **confort de la clientèle** avec un accent sur la **mise en scène des univers en « mondes projet »** afin de le rendre **plus convivial et plus fluide** pour la circulation interne. Le futur LEROY MERLIN confortera son attraction existante mais sans l'élargir davantage.



/ Le magasin transféré conservera son attractivité. Il sera par ailleurs un modèle de compacité et de mutualisation des espaces, en mixant son activité de commerce avec une zone de formation et un projet voisin comprenant des bureaux, l'aménagement d'un parc paysager et d'un verger.

■ Les temps de déplacement nécessaires pour y accéder, la facilité d'accès au site projeté et la qualité du réseau des transports routiers

La zone de la Borne de l'Espoir se situe au croisement **entre la N227 et la D506 (boulevard de Tournai)**, et à **proximité de l'échangeur entre l'A23, l'A27 et l'A22** à l'entrée Est de la métropole lilloise, soit un secteur urbain très dense. Dans ces conditions de trafic, on peut ramener le temps de trajet voiture maximal pour le projet à 20 minutes, contre 30 minutes habituellement pour un Leroy Merlin.



Situé dans la zone de la Borne de l'Espoir, face à son site actuel, notre magasin bénéficiera des mêmes conditions d'accès avec une **desserte facilitante** et complète associant une armature routière dense et un réseau de transport en commun multimodal.

■ La présence d'éventuelles barrières géographiques ou psychologiques

L'agglomération de Lille est limitrophe de **la Belgique à l'Est. Le Parc Naturel Scarpe-Escout** marque également un frein de l'attraction au Sud.

■ Localisation de la concurrence et du pouvoir d'attraction des équipements commerciaux existants

L'offre en bricolage sur la métropole lilloise a été un facteur pris en compte dans le choix de la délimitation de la zone de chalandise, car y sont présents plusieurs acteurs du bricolage, notamment :

- **Castorama** : au pôle Les Géants à Englos, Bondues et Lille-Hellemmes ;
- **Brico Dépôt** : à Faches-Thumesnil, Leers et Tourcoing ;
- **Bricorama** : à Loos, Lille, Roubaix et Tourcoing ;
- **Bricomarché** de Lille Centre récemment ouvert (en décembre 2017).

Les **grands pôles de Noyelles-Godault et Valenciennes** sont également des freins à l'attraction du projet car ils disposent d'une offre importante en enseignes d'équipement de la maison (Maisons Plus).

■ Notoriété de l'enseigne et localisation des autres magasins exploités sous la même enseigne

La notoriété de l'enseigne Leroy Merlin est historique et locale. D'autres magasins sont présents au Nord de l'agglomération de Lille à Tourcoing, à l'Ouest à Faches-Thumesnil.

La zone de chalandise a connu une évolution de plus de 8% entre 1999 et 2016, ce qui représente un taux de croissance de la population de 0,49% par an.

On constate un net ralentissement de cette croissance depuis les dernières années car elle était de 0,82% par an entre de 1999 à 2006 mais elle est tombée à 0,27% par an depuis 2006.

Ce ralentissement démographique est du à un déficit migratoire difficilement compensé par l'excédent naturel. Ce déficit concerne toutes les catégories d'âge, à l'exception des jeunes de 18 à 21 ans, qui viennent étudier ou travailler dans la métropole.

Globalement ce sont surtout les communes de l'agglomération lilloise qui perdent le plus d'habitants, soit les communes au Nord du projet.

En revanche, on constate que les communes plus rurales de la deuxième et troisième couronne lilloise connaissent de forte évolution démographique (+16% entre 1999 et 2015) et notamment celles entre Lille et Valenciennes (pôle d'Orchies, Méridiennes) ou celles le long de la frontière belge (Camphin-en-Pévèle).

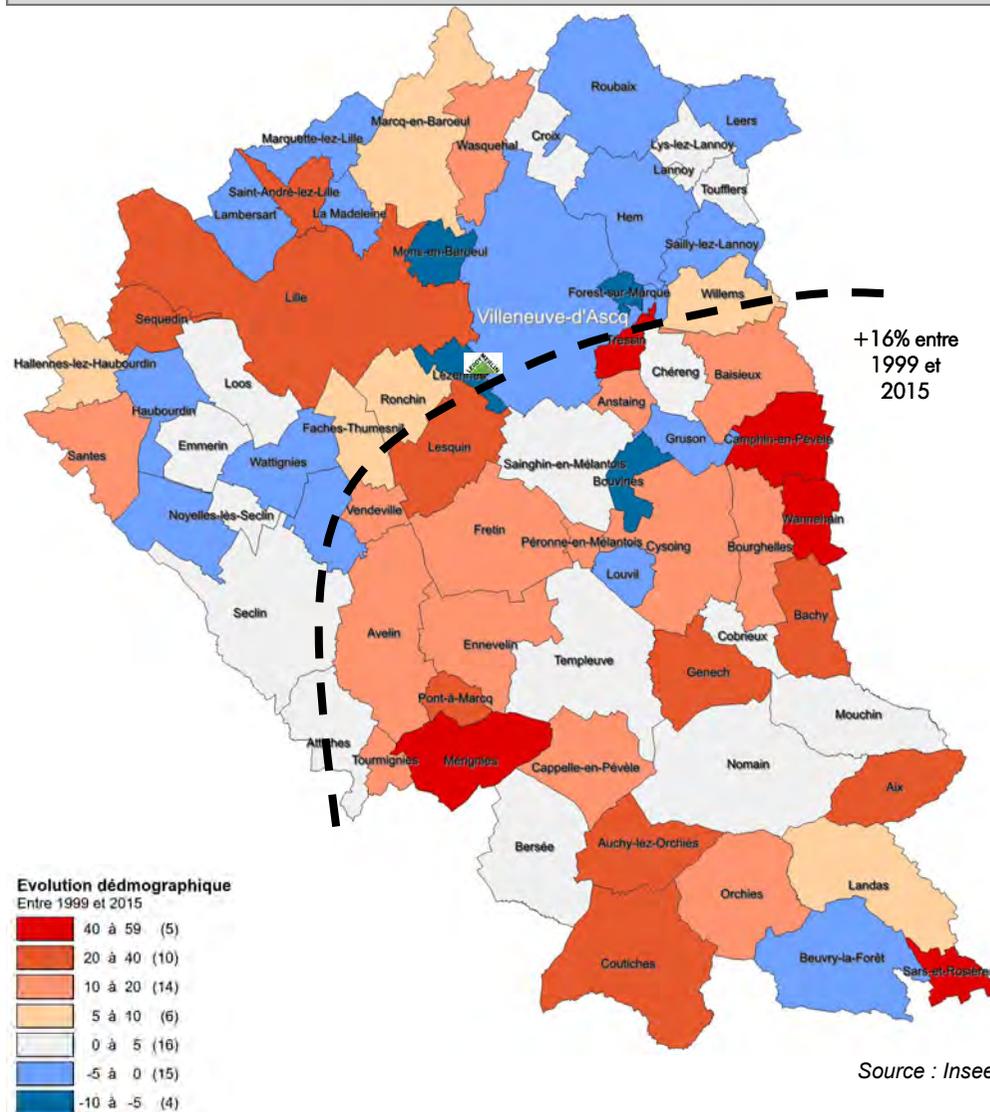
Pour répondre aux évolutions démographiques, aux besoins de renouvellement du parc existant ainsi qu'au retard cumulé de construction, la Métropole lilloise a adopté, le 14 décembre 2012, le 2ème Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2012-2018. Elle s'est ainsi fixée un objectif de construction de près de **6000 logements neufs par an**, dont un tiers de **logements sociaux**, un tiers de **logements intermédiaires** et un tiers de **logements libres**.



/ La **pression immobilière au centre de l'agglomération** a poussé les ménages à acquérir leur logement en zone périurbaine ;

/ Ce phénomène, propre aux grandes agglomérations, contribue à **maintenir le marché de l'habitat, de son amélioration et de son aménagement**.

EVOLUTION DE LA POPULATION DE LA ZONE DE CHALANDISE DU PROJET
LEROY MERLIN BORNE DE L'ESPOIR



Liste exhaustive des communes comprises dans la zone de chalandise

Code INSEE	Communes	Population			Evolution	
		1999	2006	2015	06/99	15/99
59	59004 Aix	933	1 043	1 149	11,8%	23,2%
59	59009 Villeneuve-d'Ascq	65 042	61 151	61 920	-6,0%	-4,8%
59	59013 Anstaing	1 183	1 195	1 404	1,0%	18,7%
59	59022 Attiches	2 229	2 270	2 260	1,8%	1,4%
59	59029 Auchy-lez-Orchies	1 156	1 368	1 544	18,3%	33,6%
59	59034 Avelin	2 304	2 451	2 704	6,4%	17,4%
59	59042 Bachy	1 332	1 399	1 631	5,0%	22,4%
59	59044 Baisieux	4 039	4 078	4 735	1,0%	17,2%
59	59071 Bersée	2 120	2 215	2 209	4,5%	4,2%
59	59080 Beuvry-la-Forêt	2 762	2 818	2 746	2,0%	-0,6%
59	59096 Bourghelles	1 418	1 494	1 687	5,4%	19,0%
59	59106 Bouvines	772	723	696	-6,3%	-9,8%
59	59124 Camphin-en-Pévèle	1 570	1 620	2 304	3,2%	46,8%
59	59129 Cappelle-en-Pévèle	1 959	1 891	2 255	-3,5%	15,1%
59	59146 Chérens	2 930	3 020	2 988	3,1%	2,0%
59	59150 Cobrieux	518	519	523	0,2%	1,0%
59	59158 Coutiches	2 235	2 467	2 988	10,4%	33,7%
59	59163 Croix	20 638	20 926	21 239	1,4%	2,9%
59	59168 Cysoing	4 218	4 374	4 975	3,7%	17,9%
59	59193 Emmerin	3 029	2 933	3 173	-3,2%	4,8%
59	59197 Ennevelin	1 973	2 181	2 171	10,5%	10,0%
59	59220 Faches-Thumesnil	15 902	16 356	17 381	2,9%	9,3%
59	59247 Forest-sur-Marque	1 562	1 483	1 437	-5,1%	-8,0%
59	59256 Fretin	2 997	3 239	3 377	8,1%	12,7%
59	59258 Genech	2 050	2 587	2 667	26,2%	30,1%
59	59275 Gruson	1 194	1 131	1 143	-5,3%	-4,3%
59	59278 Hallennes-lez-Haubourdin	3 810	4 101	4 144	7,6%	8,8%
59	59286 Haubourdin	14 965	14 850	14 804	-0,8%	-1,1%
59	59299 Hem	19 675	18 248	19 010	-7,3%	-3,4%
59	59316 Houplin-Ancoisne	3 631	3 517	3 470	-3,1%	-4,4%
59	59328 Lambersart	28 131	28 543	27 517	1,5%	-2,2%
59	59330 Landas	2 261	2 331	2 406	3,1%	6,4%
59	59332 Lannoy	1 726	1 672	1 766	-3,1%	2,3%
59	59339 Leers	9 651	9 290	9 620	-3,7%	-0,3%
59	59343 Lesquin	6 010	6 432	7 463	7,0%	24,2%
59	59346 Lezennes	3 350	3 122	3 117	-6,8%	-7,0%
59	59350 Lille	184 657	226 014	232 741	22,4%	26,0%
59	59360 Loos	20 869	21 410	21 442	2,6%	2,7%
59	59364 Louvil	835	840	813	0,6%	-2,6%
59	59367 Lys-lez-Lannoy	13 018	12 632	13 596	-3,0%	4,4%
59	59368 La Madeleine	22 399	22 681	21 533	1,3%	-3,9%

Code INSEE	Communes	Population			Evolution	
		1999	2006	2015	06/99	15/99
59	59378 Marcq-en-Baroeul	37 177	38 939	39 298	4,7%	5,7%
59	59386 Marquette-lez-Lille	10 822	9 933	10 420	-8,2%	-3,7%
59	59398 Mérignies	2 055	2 213	2 898	7,7%	41,0%
59	59410 Mons-en-Baroeul	23 017	22 360	20 993	-2,9%	-8,8%
59	59419 Mouchin	1 340	1 351	1 401	0,8%	4,6%
59	59435 Nomain	2 393	2 440	2 474	2,0%	3,4%
59	59437 Noyelles-lès-Seclin	846	893	872	5,6%	3,1%
59	59449 Orchies	7 472	8 263	8 472	10,6%	13,4%
59	59458 Péronne-en-Mélantois	774	867	903	12,0%	16,7%
59	59466 Pont-à-Marcq	2 115	2 393	2 858	13,1%	35,1%
59	59507 Ronchin	17 999	18 761	18 939	4,2%	5,2%
59	59512 Roubaix	96 984	97 952	96 077	1,0%	-0,9%
59	59522 Saily-lez-Lannoy	1 763	1 776	1 696	0,7%	-3,8%
59	59523 Sainghin-en-Mélantois	2 544	2 334	2 615	-8,3%	2,8%
59	59527 Saint-André-lez-Lille	10 113	10 792	12 336	6,7%	22,0%
59	59553 Santes	4 974	5 029	5 811	1,1%	16,8%
59	59554 Sars-et-Rosières	378	503	558	33,1%	47,6%
59	59560 Seclin	12 089	12 276	12 645	1,5%	4,6%
59	59566 Sequedin	3 627	4 346	4 692	19,8%	29,4%
59	59585 Templemars	3 435	3 342	3 318	-2,7%	-3,4%
59	59586 Templeuve	5 778	5 765	5 930	-0,2%	2,6%
59	59598 Toufflers	3 864	3 696	3 902	-4,3%	1,0%
59	59600 Tourmignies	756	694	867	-8,2%	14,7%
59	59602 Tressin	935	1 195	1 415	27,8%	51,3%
59	59609 Vendeville	1 434	1 595	1 649	11,2%	15,0%
59	59638 Wannehain	839	913	1 182	8,8%	40,9%
59	59646 Wasquehal	18 541	18 936	20 963	2,1%	13,1%
59	59648 Wattignies	14 440	13 692	14 295	-5,2%	-1,0%
59	59660 Willems	2 799	2 968	3 025	6,0%	8,1%
ZONE DE CHALANDISE		774 356	818 832	839 252	5,7%	8,4%

Source des données :

1999 : INSEE - Recensement Général de la population (population sans double compte)

2006 : INSEE - Recensement Général de la population (population municipale)

2015 : INSEE - Recensement Général de la population (authentifié par décret)

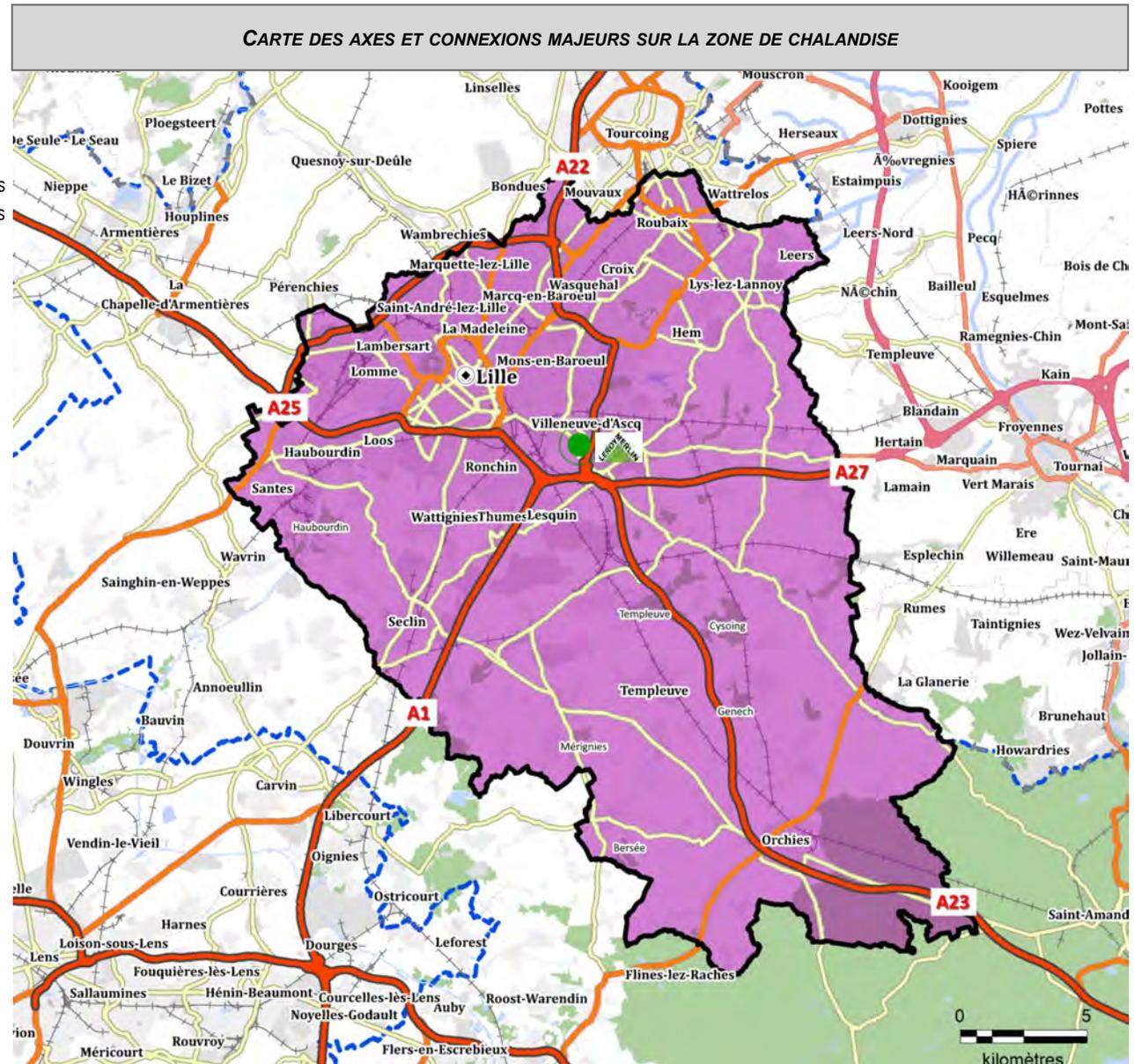
Description de la desserte actuelle et future

 La desserte routière

→ Un réseau autoroutier important

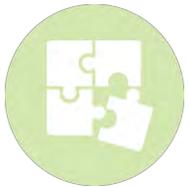
L'agglomération lilloise est un nœud routier avec des liaisons internationales et régionales et est desservie par 5 voies autoroutières importantes :

- A 25 vers Dunkerque
- A 23 vers Valenciennes
- A 1 vers Paris
- A 22 vers Gand
- A 27 vers Bruxelles (via Tournai)



/ Notre nouveau magasin se situe à **300 mètres** du magasin actuel ;

/ Il bénéficie des **mêmes conditions d'accès** que le magasin actuel.



→ **Une agglomération ceinturée par 2 boulevards périphériques**

Historiquement, Lille est ceinturée par un boulevard Périphérique (D749, D750 et D651) et une seconde rocade formant un plus grand contournement de Lille avec la D652 et la N227. Ces deux périphériques possèdent un tronçon commun avec l'A25 pour la partie Sud.

L'interconnexion de ces grands axes au moyen de voies rapides tend progressivement à mieux desservir la métropole lilloise sur le modèle des rocales urbaines françaises ou des "rings" autoroutiers belges.



La zone de la Borne de l'Espoir et plus précisément, notre site d'implantation pour le magasin Leroy Merlin se situe **en bordure de la N227**, une des voies servant de contournement sur l'agglomération lilloise. Cette N227 se connecte au Nord à l'A22 et au sud à l'échangeur entre l'A27 et l'A23.



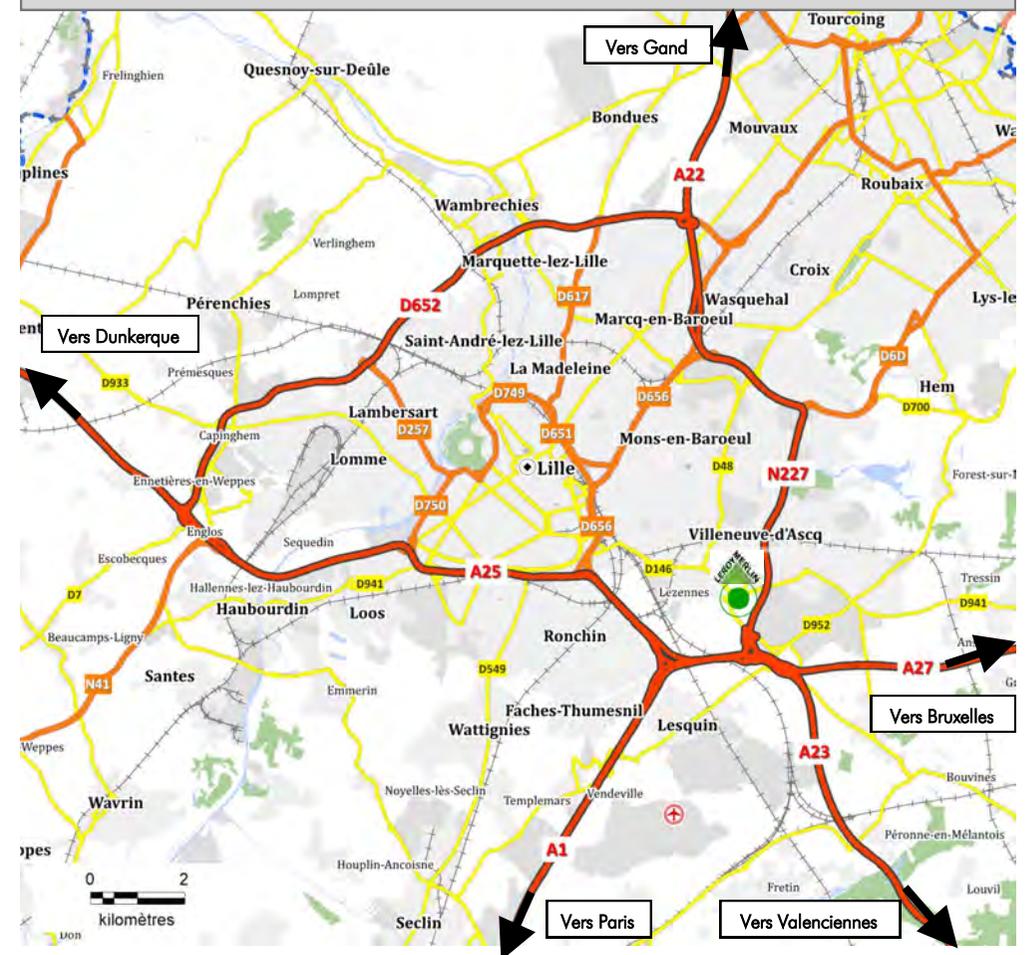
Projet de desserte routière dans la zone de chalandise

Le PDU 2010-2020 de La Métropole européenne de Lille adopté en avril 2011 préconise de limiter la création de nouveaux projets routiers, certaines infrastructures majeures sont aujourd'hui manquantes, comme la Liaison intercommunale Nord-Ouest, ou le contournement sud-est de Lille (CSEL).

L'accompagnement du développement du territoire nécessite de renforcer le maillage des infrastructures avec des besoins en termes de :

- sécurisation, adaptation de certaines infrastructures (RN41, RD700 A25, échangeurs existants...)
- création ponctuelle de contournements locaux, intégrés aux paysages et support de multi-modalité.

CARTE DES AXES ET CONNEXIONS MAJEURS DE L'AGGLOMÉRATION LILLOISE





La desserte en transports en commun



Villeneuve-d'Ascq et Lezennes sont accessibles en transports en commun par le réseau Transpole, qui dessert l'ensemble de la métropole lilloise et comprend :

Métro	Tramway	Bus	Autocar	Lianes	Citadine
2 lignes	2 lignes	88 lignes	45 lignes	6 lignes	5 lignes

Transpole exploite :

- 2 lignes de métro : la ligne 1 (Lille Sud à Villeneuve d'Ascq) et la ligne 2 (Lomme à Tourcoing) ;
- 2 lignes de tramway qui desservent 9 communes de la métropole lilloise : Lille, La Madeleine, Marcq-en-Baroeul, Wasquehal, Villeneuve-d'Ascq, Croix, Roubaix, Mouvaux et Tourcoing ;
- 428 lignes de bus dont les 6 lignes Lianes qui desservent le territoire de la MEL. On peut aussi évoquer la **Corolle** qui est une grande ligne circulaire autour de Lille, qui permet des **liaisons directes et faciles** entre quartiers et entre communes dont Villeneuve-d'Ascq.



La zone de chalandise est donc **largement irriguée par ce réseau** et la zone Borne de l'Espoir a été envisagée à cet emplacement pour répondre justement à la **nécessité de connexion au réseau de transports en commun** ;

Cette zone est en effet **accessible en métro et en bus**..

PLAN DE LA DESSERTE EN COMMUN AUTOUR DU SITE DE LA BORNE DE L'ESPOIR





Projet de desserte en transports en commun dans la zone de chalandise

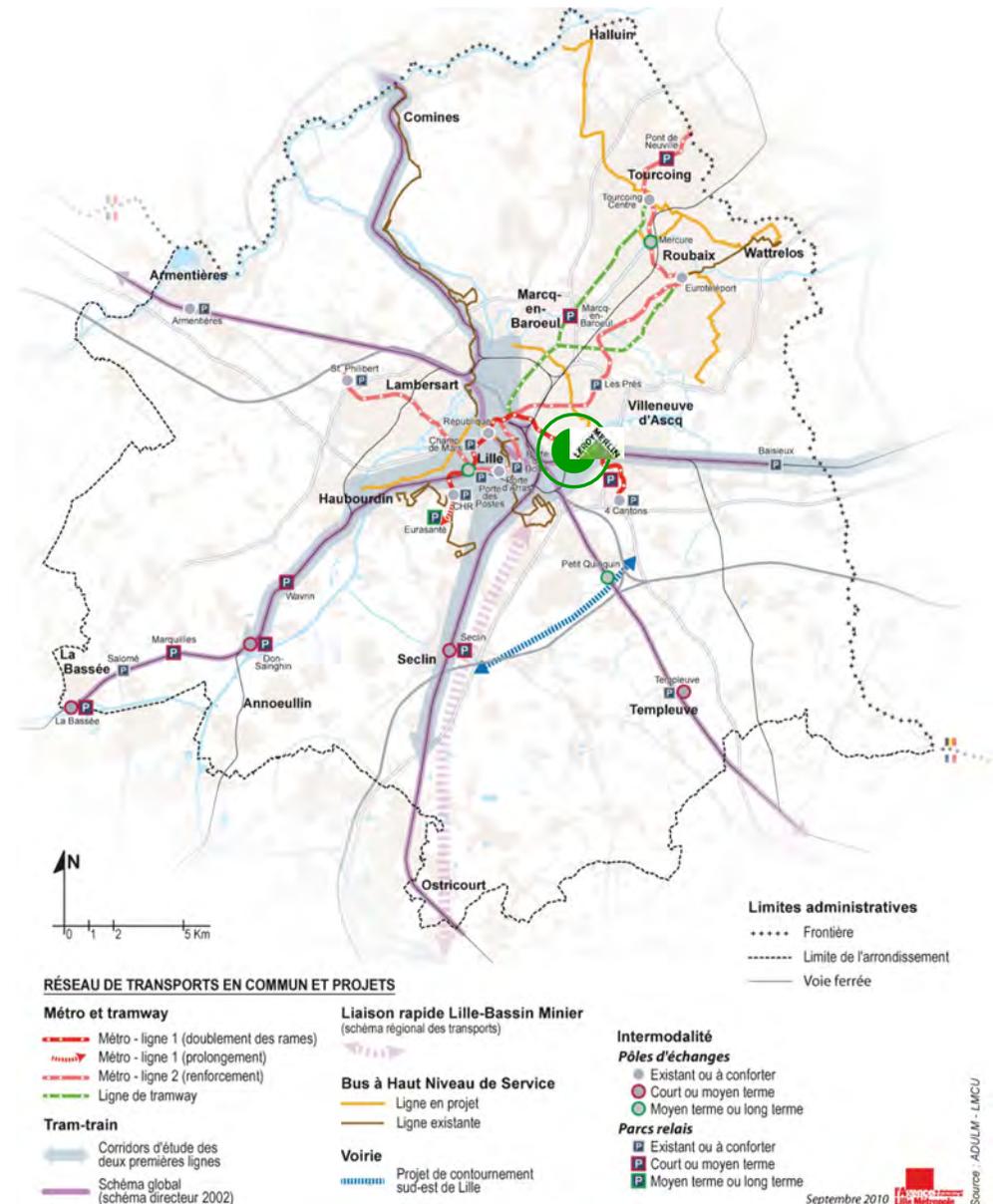
Parmi les projets du réseau de transport public figurent dans le Plan de déplacements urbains (PDU) 2010-2020 de La Métropole européenne de Lille adopté en avril 2011 :

- le **doublage des rames de la ligne 1** du métro et le **renforcement de l'offre sur la ligne 2** ;
- le **prolongement de la ligne 1** du métro vers Eurasanté ;
- la mise en œuvre d'un **projet de tram-train** qui pourra être préfiguré par des lignes de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) sur certaines sections prioritairement manière nord-sud et est-ouest ;
- le **renforcement de la performance** du réseau de bus, avec la poursuite du programme des LIANE, la **création de lignes transversales** autour de Lille, et le renforcement de ses liens avec la Flandres et la Wallonie Picarde ;
- les réflexions pour la **mise en place d'un car à haut niveau de service** entre Orchies et Villeneuve d'Ascq « Quatre Cantons » via l'A23 ;
- le **renforcement de la ligne ferroviaire** Orchies, Cysoing-Ascq prolongée jusque 4 Cantons ;
- le renforcement et le **développement de l'intermodalité** notamment par la création de pôles d'échanges et de parcs relais supplémentaire en lien avec le ferroviaire.



Le projet Leroy Merlin sera **accessible en transports en commun à l'ensemble des communes de la Métropole** desservies par le réseau, ce qui représente 124 078 habitants.

A NOTER : N'ont pas été pris en compte les réseaux interurbains et ferrés qui n'ont pas d'intérêt particulier pour la desserte du projet.





La desserte en modes doux : cycliste et piétonne

Un objectif fondamental du projet de révision du Plan de Déplacement Urbain de l'agglomération lilloise est de réaliser en 10 ans **une métropole cyclable exemplaire** : démocratiser l'usage du vélo et en faire un mode de déplacement majeur articulé aux transports collectifs et multiplier par 5 la part modale du vélo dans la Métropole.

- **Le réseau urbain structurant qui assure la continuité des principaux itinéraires s'inscrivant en zone agglomérée et rend accessibles les cœurs urbains du territoire.**

De la même façon, la métropole de Lille s'est dotée d'un **réseau V'Lille** entretenu par une marque de sport locale. Ces stations se répartissent partout sur le territoire de le MEL.

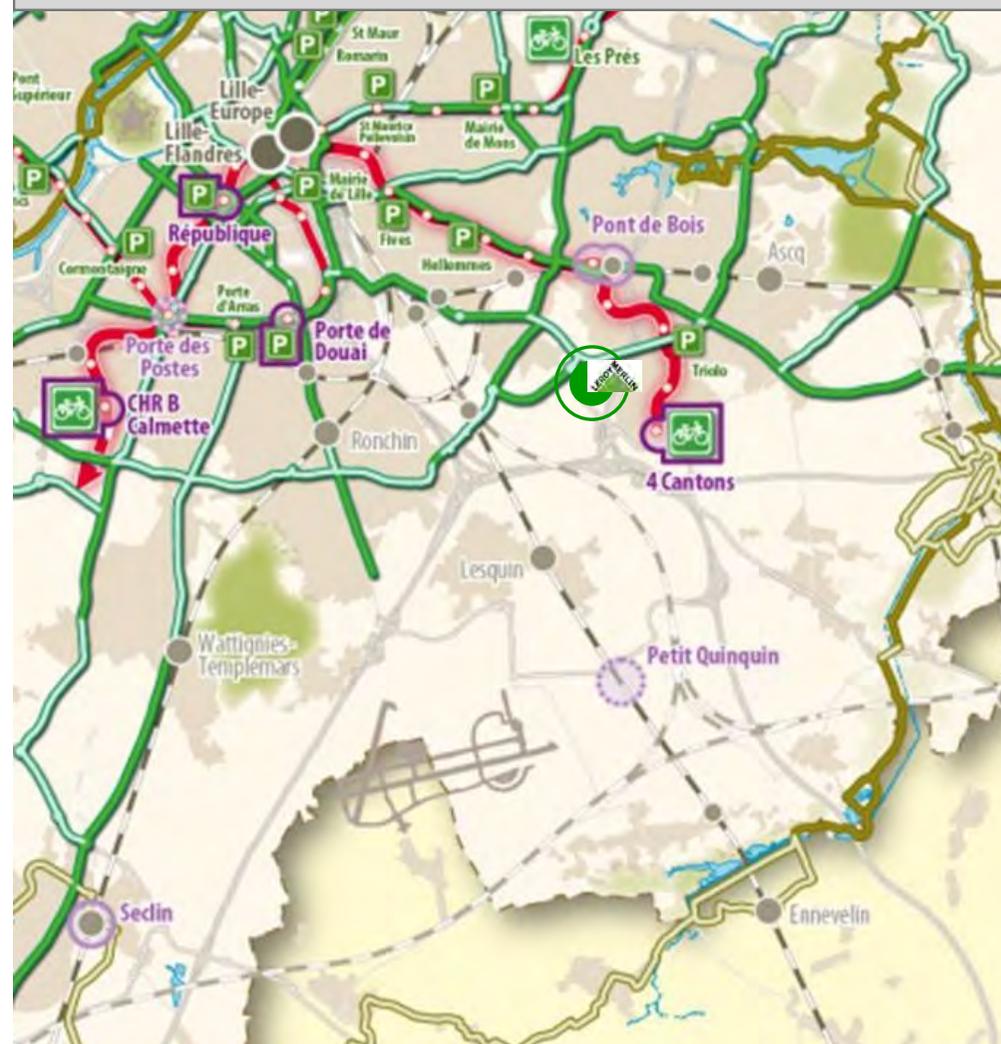
Enfin, **l'inter modalité** des transports se réalise grâce à l'implantation déjà ancienne des **Parcs Relais (P+R)**, positionnés aux terminus des lignes de métro, de gare TER et d'équipements significatifs comme les hôpitaux régionaux.



! L'environnement proche de notre futur site est totalement équipé de pistes cyclables et de trottoirs balisés et sécurisés.

Notre site d'implantation se connectera naturellement à ces aménagements.

PLAN DES PRINCIPAUX AXES AVEC PISTES CYCLABLES AUTOUR DU SITE DE LA BORNE DE L'ESPOIR



■ Lieux exerçant une attraction significative sur la population de la zone de chalandise

■ Les pôles d'activités économiques

Dans le domaine économique, Lille a les atouts liés à la taille de son agglomération et est un **centre majeur de décision économique** :

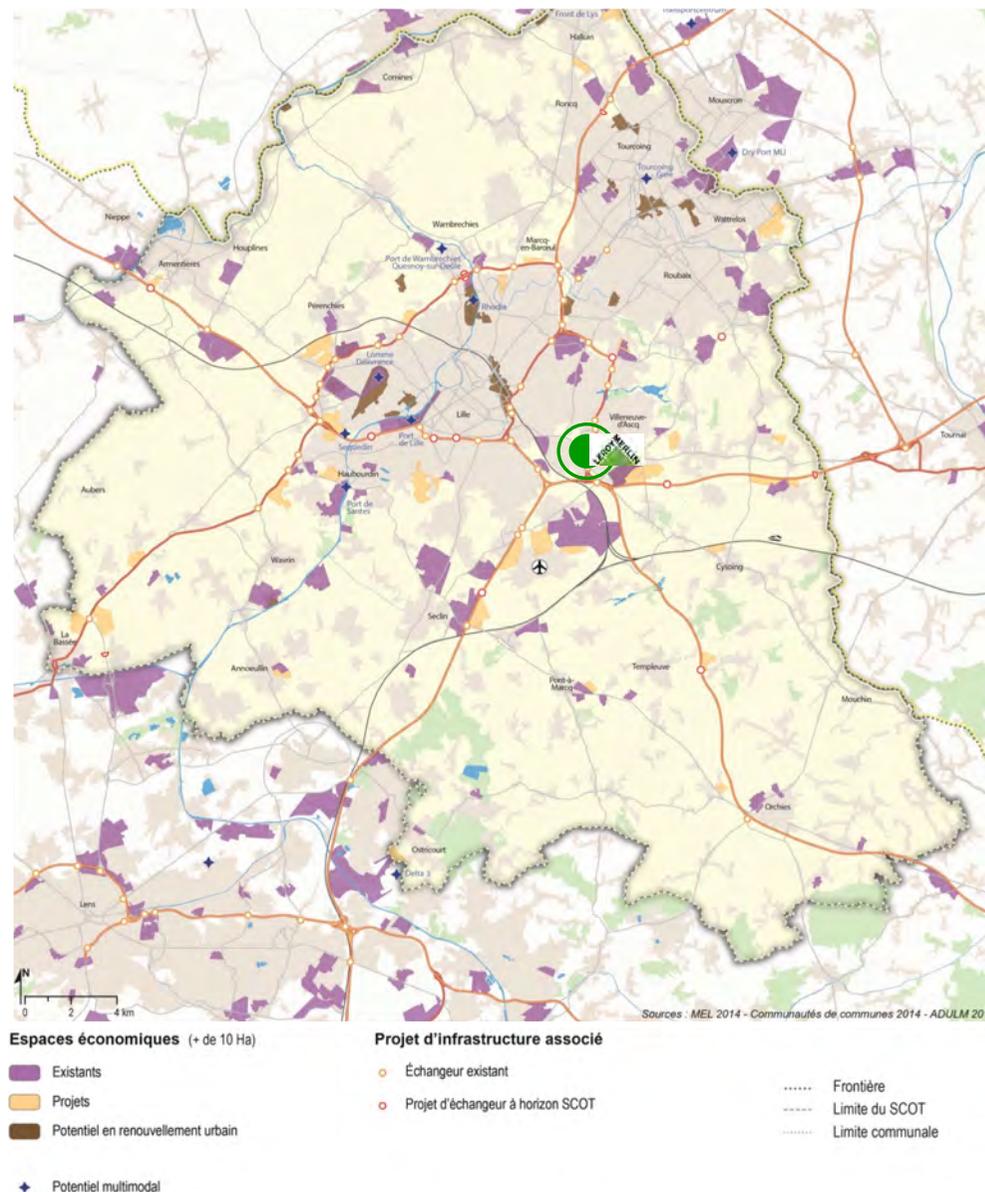
- 77 sièges d'entreprises de plus de 500 salariés, dont plusieurs grands groupes locaux, notamment dans les domaines de la grande distribution, de l'agroalimentaire, du e-commerce, du textile, de la santé.. ;
- 6 pôles de compétitivité, réunissant un nombre élevé d'emplois stratégiques.

Selon une étude de l'INSEE, les entreprises implantées dans la métropole contrôlent 400 000 emplois environ en France et à l'étranger. Particulièrement dynamique pour la création d'entreprises, la métropole est l'une des préférées des entrepreneurs : la 11ème en Europe en 2010, la seconde en France après Lyon.

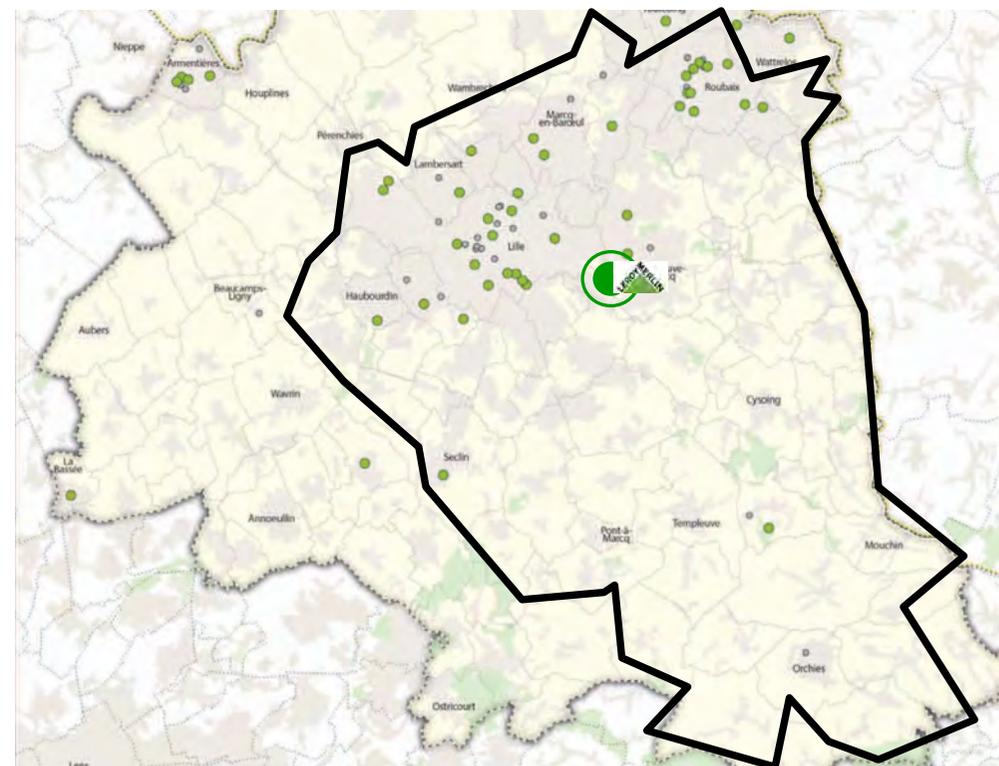
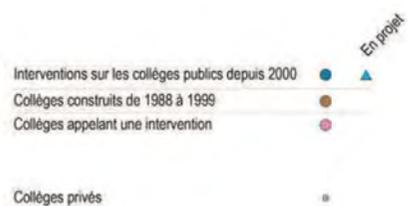
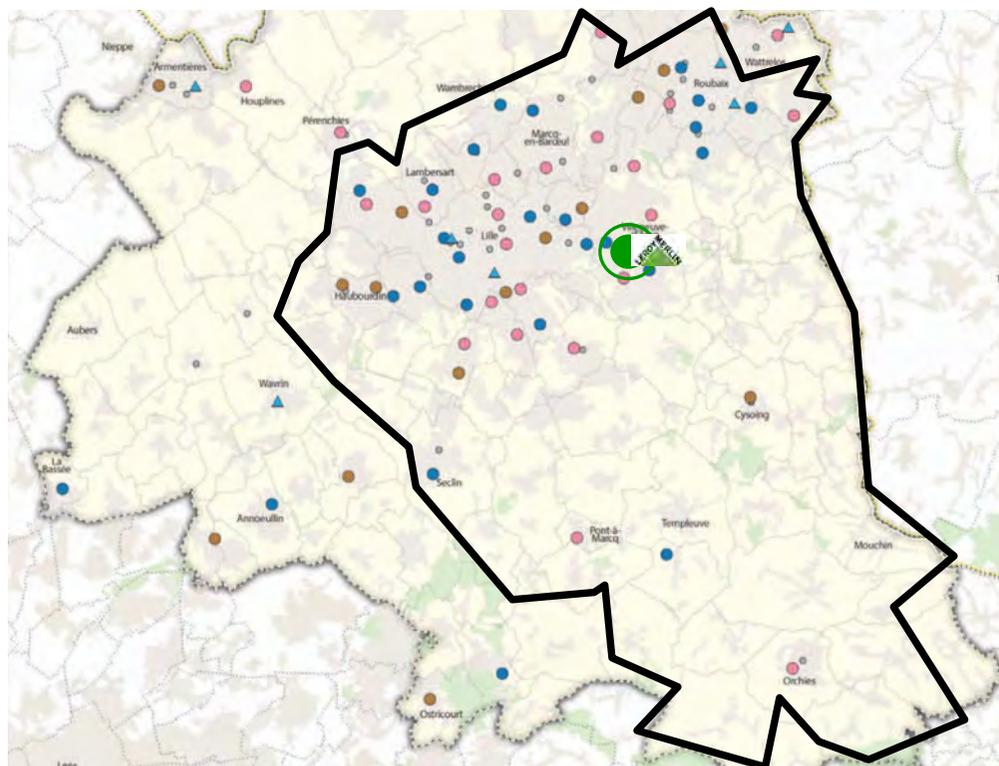
L'agglomération lilloise présente la spécificité de ne pas concentrer toutes les fonctions métropolitaines au sein d'une seule ville-centre. Ainsi, Roubaix, Tourcoing mais surtout Villeneuve d'Ascq accueillent elles-aussi universités, hôpitaux, équipements sportifs et culturels.

De plus, elles bénéficient d'une desserte complète en transports urbains (TER, métro, tramway, bus, pistes cyclables et V'Lille). En ce sens, elles occupent une place de « centre d'agglomération » au sein de l'armature Métropolitaine.

Villeneuve d'Ascq a été conçue sous l'impulsion de la politique des **villes nouvelles comme pour devenir une extension de Lille vers l'est**. En tant que ville laboratoire elle est dotée de **multiples équipements métropolitains** et concentre universités, pôles de recherche et sièges économiques. Malgré un cadre de vie verdoyant, elle doit aujourd'hui relever le défi d'une mutation de ses espaces publics pour affirmer sa centralité, favoriser son attractivité résidentielle et celle de la vie étudiante. La **connexion rapide à Lille** mais aussi avec les autres centralités et les pôles d'excellence, est essentielle à la place qu'occupe Villeneuve-d'Ascq au sein de l'agglomération.



■ Les équipements scolaires



Source : MEL (Diagnostic du SCoT)

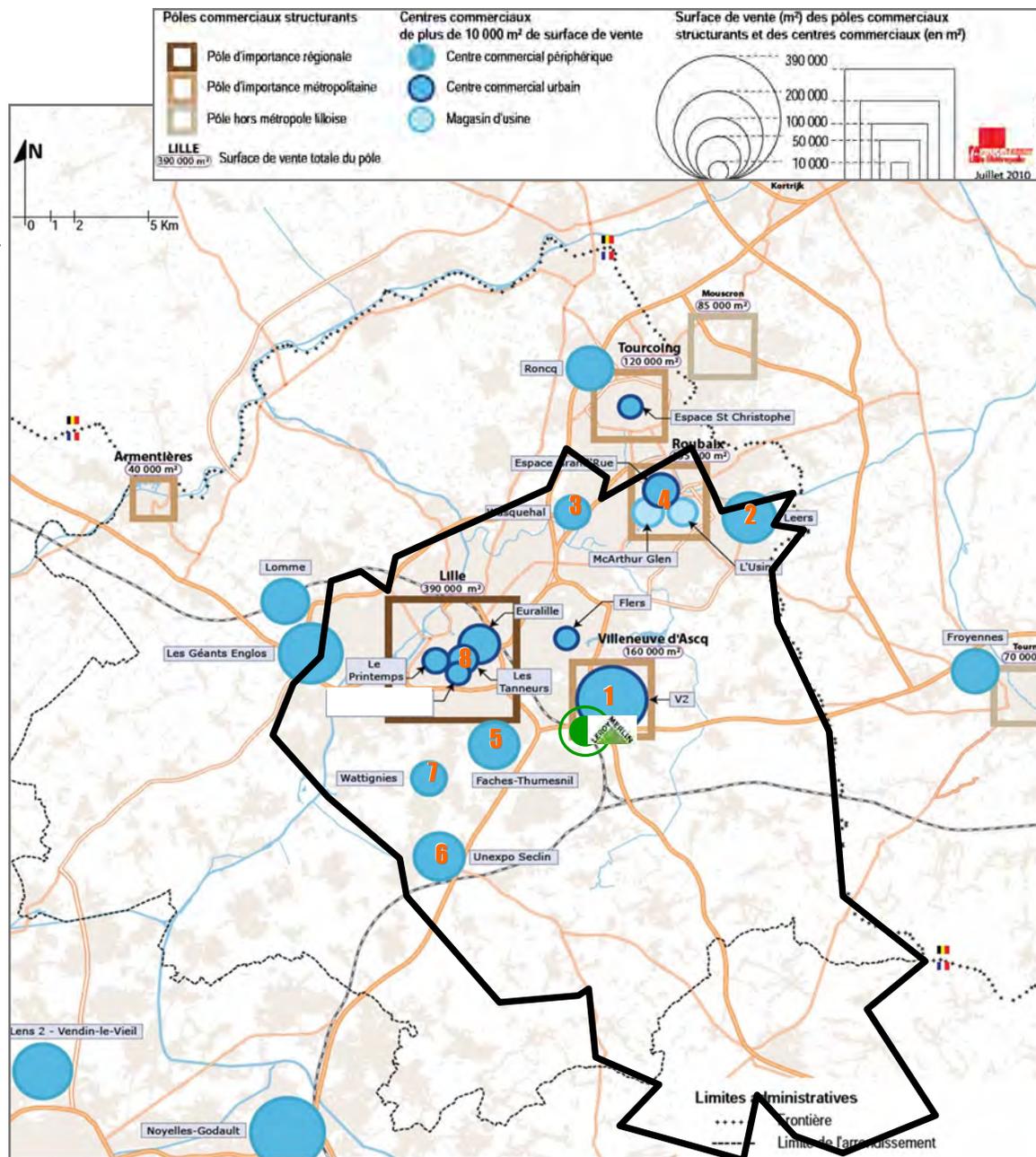
■ Les pôles d'activités commerciales

La métropole lilloise dispose d'un équipement commercial dense (en nombre de magasins) et diversifié (en type d'offre représentée). Elle compte **une douzaine de grands pôles commerciaux d'envergure régionale et métropolitaine**, situés dans les principaux centres villes et dans des centres commerciaux périphériques.

Ces pôles, par leur ampleur et leur offre, témoignent de l'attractivité particulière de l'agglomération, bien au-delà du seul service à la population locale. C'est particulièrement vrai dans des domaines comme l'équipement de la personne et l'offre de culture, sports et loisirs, ou pour certains espaces comme le centre-ville de Lille.

PRINCIPAUX PÔLES COMMERCIAUX DE LA ZONE DE CHALANDISE

	Centre commercial	Ville	Distance	
1	CC Auchan V2+ Heron Park	Villeneuve-d'Ascq	4 min	1 km
2	CC Auchan	Leers	15 min	13 km
3	Carrefour	Wasquehal	10 min	10 km
4	Grand'Rue	Roubaix	16 min	13 km
	L'Usine	Roubaix	12 min	10 km
	Mc Arthur Glenn	Roubaix	18 min	17 km
5	CC Auchan	Faches-Thumesnil	8 min	7 km
6	Unexpo	Seclin	12 min	12 km
7	Cora	Wattignies	14 min	10 km
8	Les Tanneurs	Lille	9 min	9 km
	Euralille	Lille	9 min	8 km
	Le Printemps	Lille	9 min	8 km



1 CC Auchan V2+ Heron Park

Villeneuve-d'Ascq

Enseignes : Auchan, Zara, Picwic, Leroy Merlin, Orchestra, Zodio, Maison du Monde..

Surface totale : 57 100 m²

Nbre de magasins : 133



2 CC Auchan

Leers

Enseignes : Auchan, L'Incroyable, Jardinerie Auchan, ..

Surface totale : 22 280 m²

Nbre de magasins : 43



3 Carrefour

Wasquehal

Enseignes : Carrefour, Douglas, Chausport, Camaieu, Brice, Picard, Célio, Armand Thiery, Micromania

Surface totale : 31 462 m²

Nbre de magasins : 61



4

Roubaix

Grand'Rue

Enseignes : Géant, H&M, Kiabi, Furet du Nord

Surface totale : 36 600 m²

Nbre de magasins : 33



L'Usine

Enseignes : Chausport, La halle au Sport, Nike, ...

Surface totale : 18 565 m²

Nbre de magasins : 85



Mc Arthur Glenn

Enseignes : The Body Shop, Adidas, ...

Surface totale : 17 000 m²

Nbre de magasins : 74



5 CC Auchan

Faches-Thumesnil

Enseignes : Auchan, Boulanger, Kiabi, Leroy Merlin, Intersport, Electro Dépôt, Norauto..

Surface totale : 22 399 m²

Nbre de magasins : 45



6 Unexpo Centre Commercial So Green

Seclin

Enseignes : Leclerc, L'Incroyable, But, Maxi Zoo, C&A, Easy Cash, Château d'Ax, ..

Surface totale : 21 000 m²

Nbre de magasins : 50



7 Cora

Wattignies

Enseignes : Cora, Action, L'Île aux Fleurs, Leader Price, Babou, Géo

Surface totale : 18 466 m²

Nbre de magasins : 12



8

Lille

Les Tanneurs

Enseignes : Adopt', Bagels Chef, C&A, Caravanserail, Christine Laure, Fnac, Julie & co, King Jouet, Le Bonhomme de Bois, Louis Pion, Monoprix, Olly Gan, Photomaton Service, Rougier & Plé, San Marina, Sergent Major, Toscane,

Surface totale : 25 600 m²

Nbre de magasins : 56



Euralille

Enseignes : Carrefour, Go Sport, Du Bruit dans la Cuisine, Hema, La Chaise Longue, Nature & Découvertes, Primark, ...

Surface totale : 66 500 m²

Nbre de magasins : 111



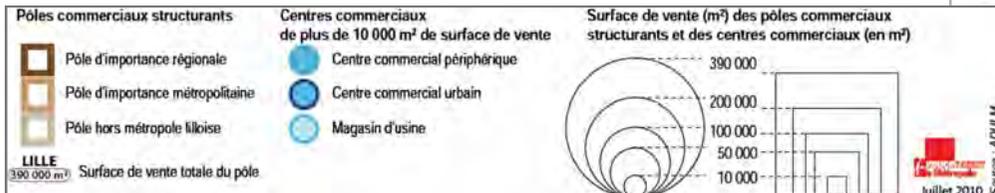
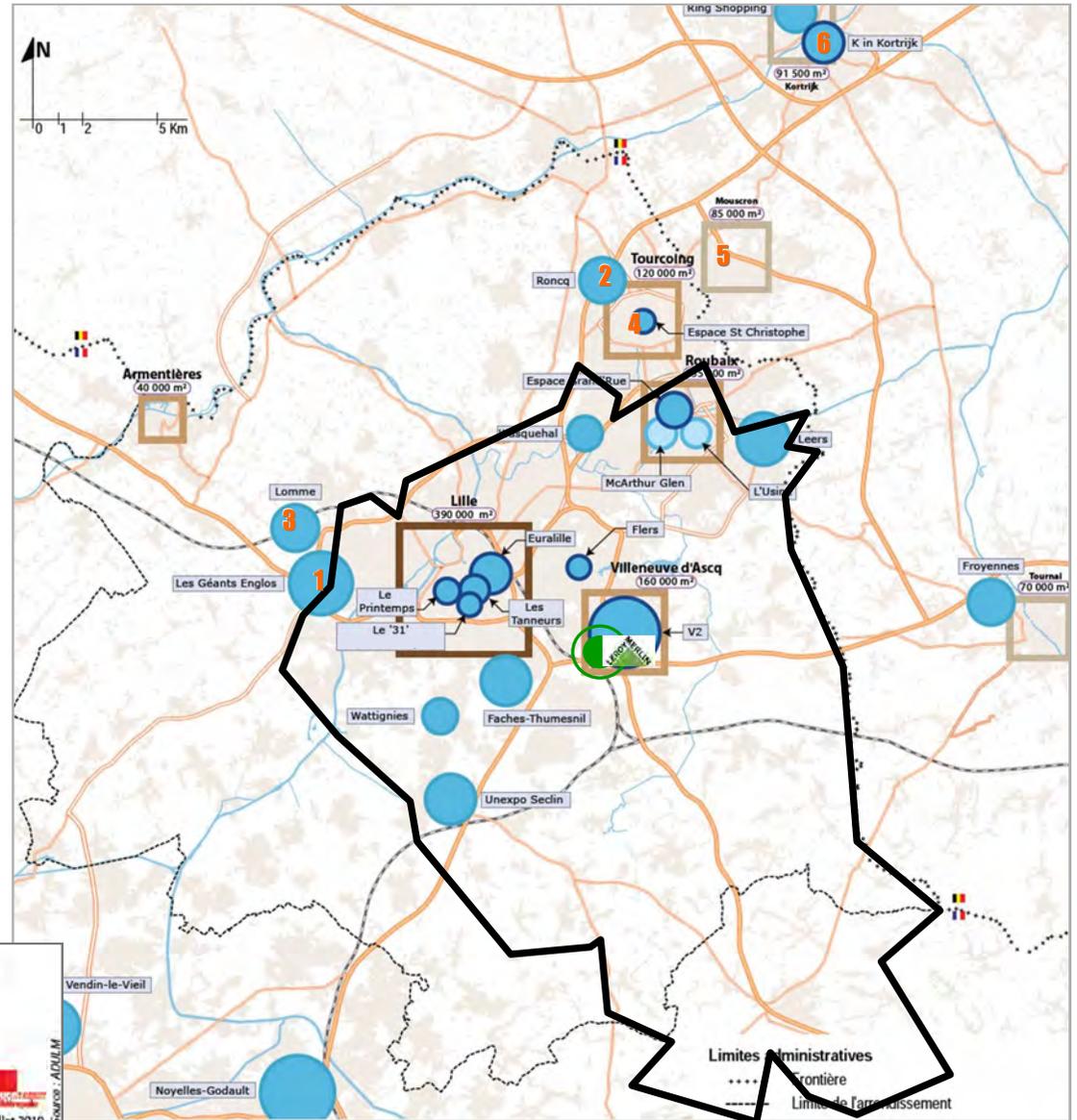
Le Printemps

Enseignes : Le Printemps

Surface totale : 12 500 m²



■ Les pôles d'activités commerciales influents hors-zone



■ Les pôles d'activités commerciales influents hors-zone

1

CC Auchan

Englos



19 min 15 km

Enseignes : Auchan, Boulanger, Nocibe, Picwic, Camaieu, Conforama, etc

Surface totale : 48 336 m²

Nbre de magasins : 72



3

CC Carrefour

Lomme



19 min 17 km

Enseignes : Carrefour, Ikea, Devianne, Nocibe, Camaieu, Jules, etc

Surface totale : 53 004 m²

Nbre de magasins : 51



2

CC Auchan

Roncq



16 min 18 km

Enseignes : Auchan, Kiabi, Boulanger, Leroy Merlin, Décathlon, etc

Surface totale : 40 000 m²

Nbre de magasins : 29



4

CC Saint-Christophe

Tourcoing



16 min 17 km

Enseignes : Auchan City, C&A, Chausport, Générale d'Optique, Devred, TAO, Marionnaud...

Surface totale : 13 000 m²

Nbre de magasins : 30



■ Les pôles d'activités commerciales influents hors-zone (sur la Belgique)

5

CC Les Dauphins

Mouscron



18 min 27 km

Enseignes : Avance, Bel&Bo, Belgacom, BrantanoClub, Delhaize, Escapade, H&M, Hans Anders, Hema, Jules, Kréfel, Lola &Liza, Lunch Garden, Maisons du Monde, Planet Parfum, Zeb

Surface totale : 22 000 m²

Nbre de magasins : 25



6

CC Ring Shopping

Courtrai



28 min 40 km

Enseignes : Delhaize, H&M, MS Mode, Coolcat, Tims, SportsDirect.com...

Surface totale : 35 000 m²

Nbre de magasins : 80



7

CC K In Kortrijk

Courtrai



30 min 32 km

Enseignes : Media Saturn, H&M, Esprit, Delhaize, Maison du Monde...

Surface totale : 34 000 m²

Nbre de magasins : 85



La fréquentation touristique

La métropole lilloise compte un large éventail de musées dont deux d'entre eux figurant aux premiers rangs des classements des musées de France : le Palais des Beaux-Arts de Lille Roubaix et le LaM, Musée d'art moderne de Lille Métropole à Villeneuve d'Ascq.

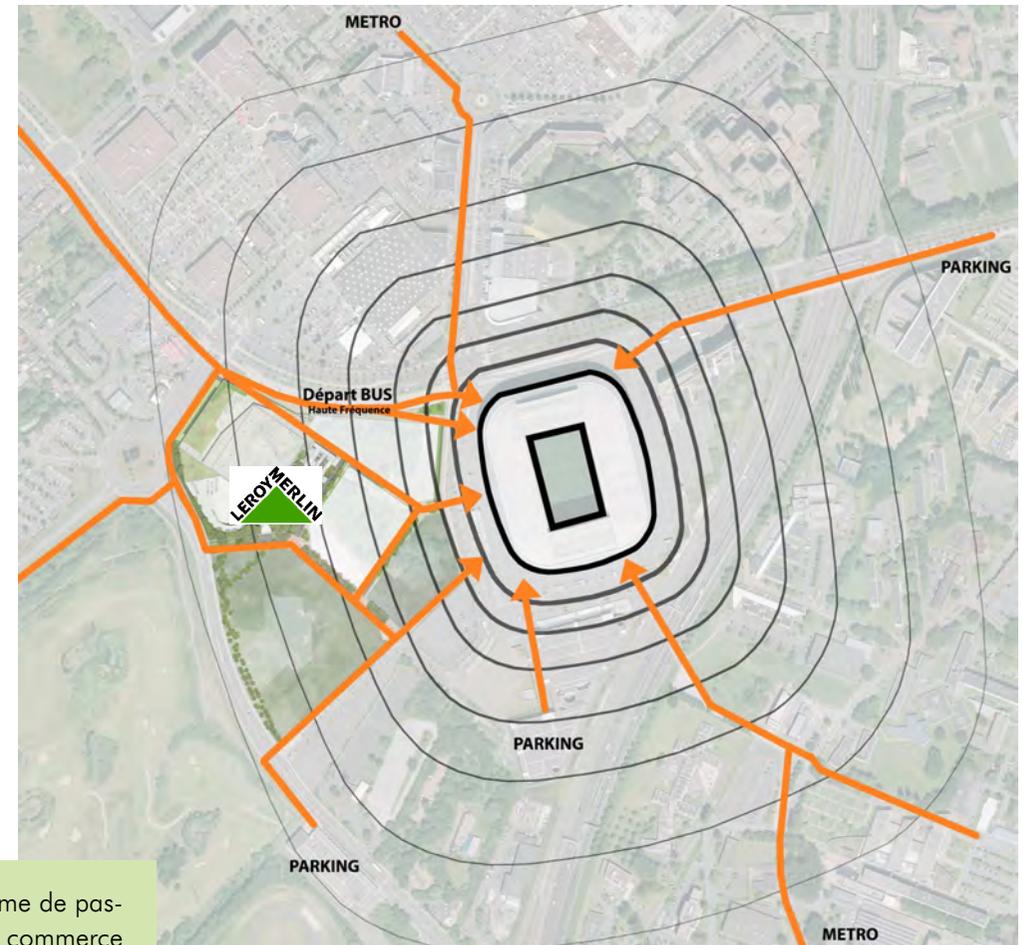
D'autres musées présents sur le territoire de l'Aire métropolitaine de Lille dont Le Louvre Lens, inauguré fin 2012, ainsi que le classement du Bassin minier au patrimoine mondial de l'Unesco, apportent un complément considérable à ce patrimoine.

Capitale européenne de la Culture en 2004, Lille va devenir la Capitale Mondiale du Design en 2020 : un événement de résonance internationale qui va animer le territoire avec l'organisation de manifestations et célébrations très variées.

Tous ces éléments expliquent la croissance de l'activité touristique de la métropole et de ses infrastructures d'accueil. Le parc de chambres classées (6 850) a augmenté de 10,7% entre 2000 et 2012, avec une forte montée en gamme : +32% de chambres 3 étoiles, 3,5 fois plus de chambres 4 et 5 étoiles. Le nombre de nuitées en hôtels a crû de 15,3% entre 1999 et 2011, pour se stabiliser autour de 2,2 millions par an, dont les deux tiers environ pour la clientèle d'affaires.

La création du stade Pierre Mauroy en 2012 a été un facteur de dynamisme touristique car la métropole s'est ainsi dotée d'une armature capable d'attirer les grandes compétitions, notamment l'Euro 2016 de football mais aussi des concerts (Rihanna, Prodiges, North Summer Festival...), des supercross, des matchs de tennis (finale Coupe Davis 2014, demi-finale et finale 2017), de basket (finale de l'EuroBasket 2015), de handball (Mondial de handball en 2017), de rugby (demi-finales 2014 Top 14), de volley (Mondial 2018) etc.

SCHEMA PRÉSENTANT LES LIAISONS ENTRE LE PROJET ET LE STADE PIERRE MAUROY

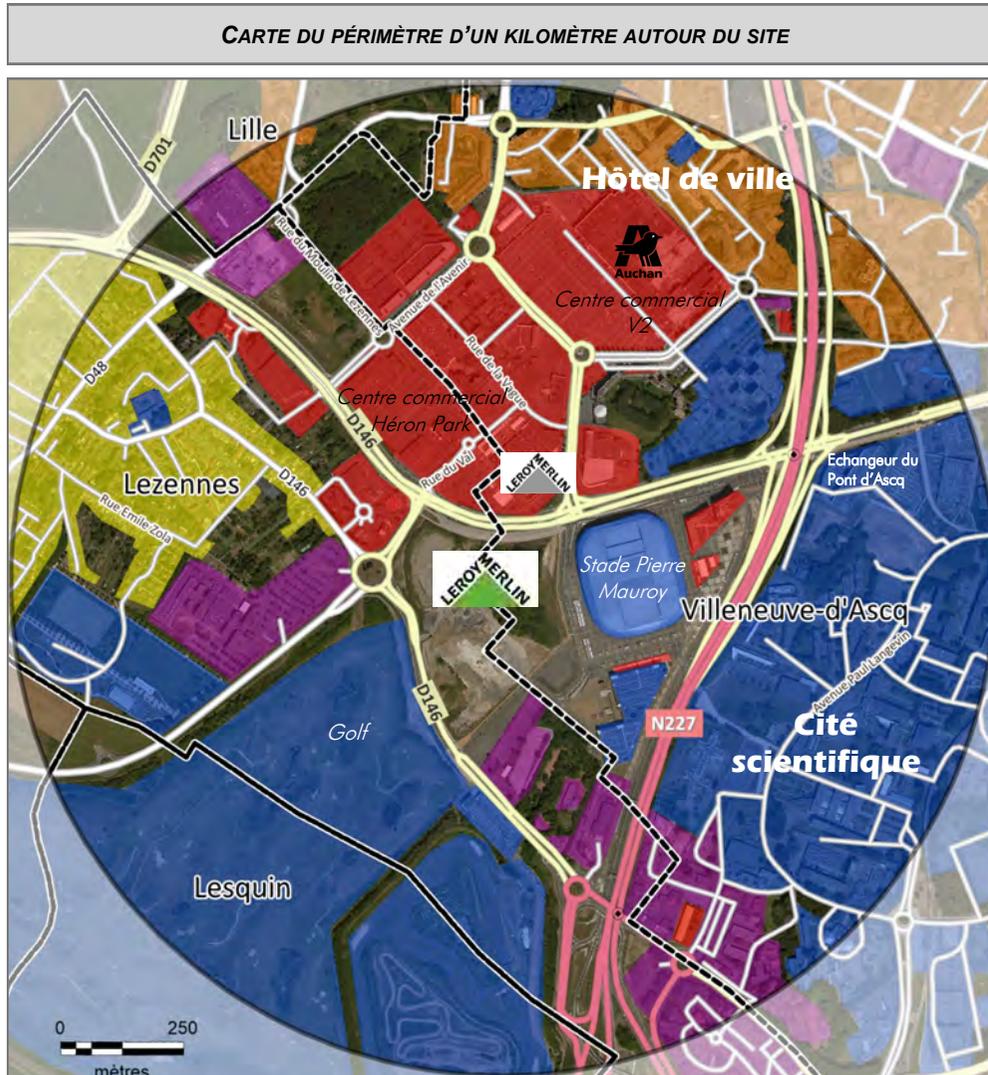


Le territoire dispose d'atouts touristiques, mais il s'agit d'un tourisme de passage, qui n'apporte pas de fréquentation supplémentaire pour un commerce de bricolage comme Leroy Merlin ;

La création de liaisons entre la zone de l'Espoir et le stade Pierre Mauroy permettra d'accueillir au mieux les touristes venant lors de manifestations.

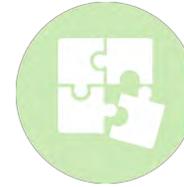
(sur une distance d'environ 1 kilomètre)

Analyse des activités dans le périmètre d'un kilomètre



Légende :

- Activités commerciales
- Activités industrielles et tertiaires
- Équipements publics
- Zones d'habitat individuel
- Zone d'habitat collectif
- Site du projet



L'environnement direct du projet se caractérise par la mixité des activités ;

Du commerce au Nord, le long du Boulevard de Tournai ;

Des équipements publics avec surtout les écoles universitaires de la Cité Scientifique ;

De l'habitat, à l'Ouest avec le centre de Lezennes (de type maisons individuelles) et au Nord autour de l'Hôtel de Ville de Villeneuve-d'Ascq (grands collectifs) ;

Des entreprises tertiaires avec la présence de zones d'activités industrielles et tertiaires générant des flux domicile-travail relativement intéressants pour le projet ;

Le nouveau magasin LEROY MERLIN, spécialisé dans l'aménagement de l'habitat, répond aux besoins des résidents de son environnement proche qui sont en augmentation dans ce périmètre notamment dans les quartiers de l'Hôtel de Ville et le Centre de Lezennes.

■ Localisation des activités commerciales

La zone de la Borne de l'Espoir est située dans la continuité des Centres Commerciaux V2 et Héron Parc.



■ Le centre commercial V2

Réalisé dans le quartier de l'Hôtel de Ville par l'architecte Jean Willerval en 1977, le Centre de shopping V2 est, avec ses 133 enseignes, le plus grand centre de shopping au Nord de Paris. Il comprend des enseignes dédiées à la mode, la beauté, la décoration mais aussi 12 restaurants, 1 hypermarché Auchan, 3.050 places de parking gratuites et près de 12 millions de visiteurs annuels.

Ce centre est actuellement en rénovation depuis déjà plusieurs mois.



CENTRE COMMERCIAL V2

MAI 2018

■ Les rues autour du centre commercial V2

Par la suite, des moyennes surfaces spécialisées se sont progressivement implantées le long du boulevard de Valmy, la rue de Versailles ou encore l'avenue de l'Avenir ; c'est notamment le cas des enseignes Boulanger, Aubert, Kiabi, Decathlon, Top Office, Norauto, Devianne, ou encore Leroy Merlin, notre magasin actuel.



BOULANGER



SAINT-MACLOU



NORAUTO, DEVIANNE

■ Le boulevard de Tournai

Des implantations de commerces, hôtels et restaurants se sont aussi réalisées le long du boulevard de Tournai (Quick, Buffalo Grill, Leader Price, B&B, Total, Gür Kebab, Auchan Drive...).



KFC

■ Le centre commercial Heron Parc

Le centre commercial Heron Parc a été créé en 2009, à côté du centre commercial V2. Il compte un cinéma UGC de 12 salles, 12 restaurants et de 13 000 m² de surface commerciale (Darty, Bio C Bon, Cultura, Nike, Jouéclub).



UGC



ORCHESTRA, JOUÉCLUB



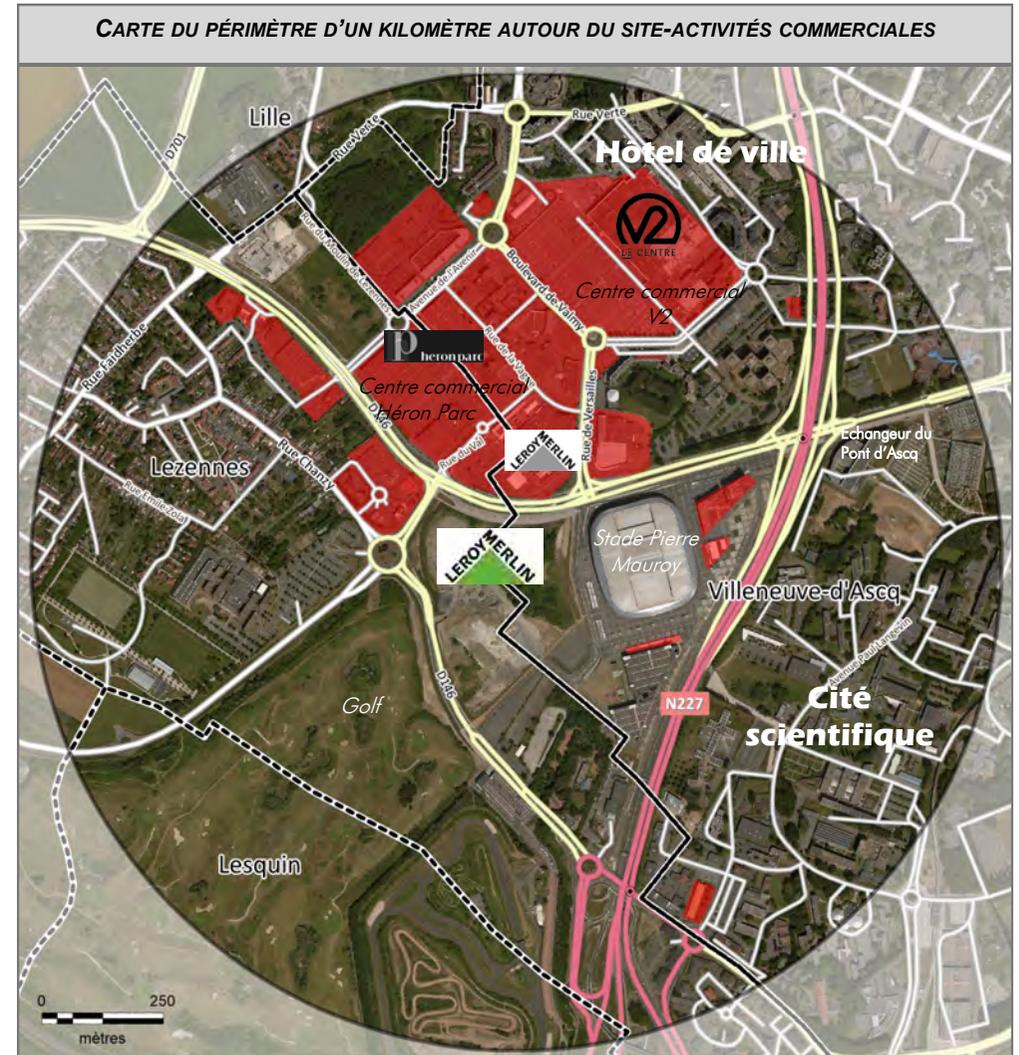
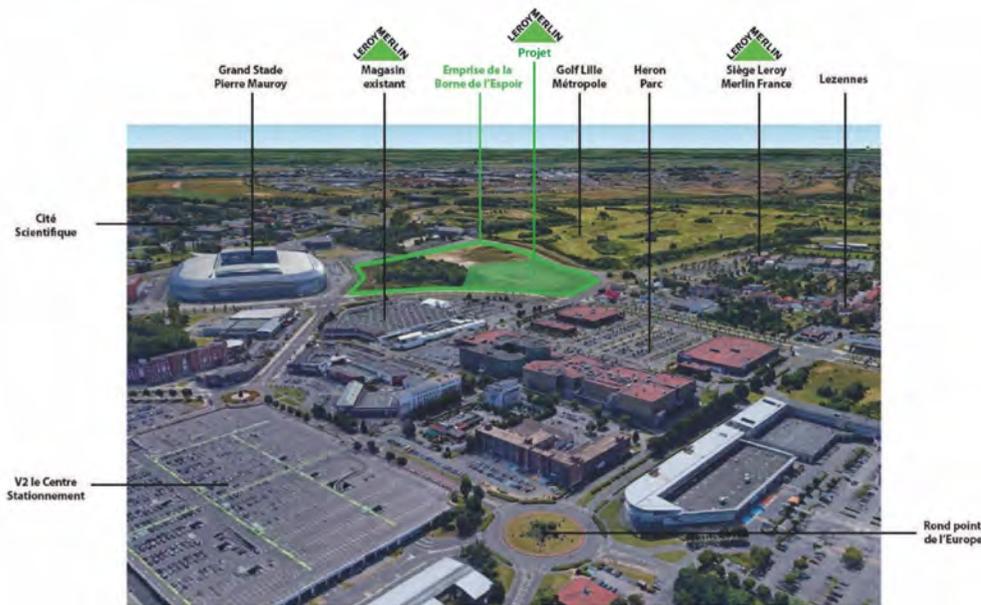
RESTAURANTS AU STADE PIERRE MAUROY

MAI 2018

■ Les restaurants et hôtels du Stade Pierre Mauroy

La création du Stade Pierre Mauroy a aussi permis l'implantation à proximité d'un hôtel et de restaurants autour avec « Les Kiosques du Stade », des points de restauration rapide ou « Les Terrasses du Stade » composées de 6 restaurants.





Légende: Activités commerciales

Site du projet



CATOGRAPHIES DES DEUX ZONNES COMERCIALES V2 ET HERON PARC



	Alimentaire ●	culture-loisirs ●	équipement de la maison ●	équipement de la personne ●	restaurant ●	services	automobiles ●				
Le centre commercial V2	AUCHAN Autres - 300 m² : HENRI BOUCHER, JEFF DE BRUGES, LEONIDAS, PALAIS DES THÉS	15 060 m²	FURET DU NORD OXYBUL Autres - 300 m² : BOUYGUES TELECOM, MICROMANIA, ORANGE, SFR, WIZZLE	1 800 m² 309 m²	MAISONS DU MONDE Autres - 300 m² : LA CHAISE LONGUE, SOSTRENE GRENE	453 m²	H&M ZARA C&A PIMKIE NAFNAF ARMAND THIERY FEMME HISTOIRE D'OR JULES ARMAND THIERY HOMME BERSHKA GRAND OPTICAL Autres - 300 m² : 123, ALAIN AFFLELOU, ANDRE, BLEU LIBELLULE, BOCAGE, BODY MINUTE, BRICE, CALZEDONIA, CAMAIEU, CAROLL, CATMINI, CELIO, CHAUSPORT, CHAUSS'MOINES, CHRISTINE LAURE, CLAIRE'S, COMPTOIR DES COTONNIERS, COURIR, DARJELING, DEVRED, DOUGLAS, DU PAREIL AU MEME, ERAM, ESPRIT, ETAM, FIESTA, FOOT LOCKER, GENERALE D'OPTIQUE, IKKS JUNIOR, IKKS MEN, IKKS WOMEN, INSTAN SUN, JEAN LOUIS DAVID, JENNYFER, KAPORAL, KIKO, KOOKAI, LA FEE MARABOUTEE, LE BARBIER, LE COMPTOIR DES MALLETIERS, LE TEMPS DES CERISES, LES OPTICIENS CONSEILS, LEVYS, LMV, L'OCCITANE, L'OR & VOUS, LOUIS PION, LUSH, MAC, MANGO, MARC ORIAN, MICHEL DERYVY, MNEILLI MORGAN, NEW CUR, NOOBE, OSABI, OKADI, OLLY GAN, ONE STEP, PAPRIKA, PARASHOP, PASIONATA, PRINCESSE TAM TAM, PROMOD, QUICKSILVER, ROUGE GORGE, SAN MARINA, SERGENT MAJOR, SIX, STAR FOLIES, SWAROVSKI, TEXTO, THE BODY SHOP, TRESOR, TWENTY NAILS, UN JOUR AILLEURS, LINDIZ, VENIZI, XOOOS, YVES ROCHER, Z GENERATION	1 800 m² 1 700 m² 1 620 m² 450 m² 419 m² 400 m² 400 m² 350 m² 320 m² 300 m² 300 m²	BURGER KING COLUMBUS CAFE FRESH BURRITOS LE BAVAROIS LECLUB PAUL PEGAST PIZZA PAI SOGOOD STARBUCKS SUSHI TIME VENG HONG	5 A SEC AUTOBELLA LCL MANEGE DOLL MISTER MINIT NOUVELLES FRONTIERES PHOTOMATON SNCF TABAC MONTE CRISTO THOMAS COOK VOYAGES	
Heron parc	BIO BON GOURMAND	750 m²	CULTURA JOUÉCLUB	2 500 m² 1 200 m²	DARTY ZODIO	1 825 m² 2 222 m²	GÉMO ORCHESTRA-PRÉMAMAN Autres - 300 m² : NIKE	600 m² 1 650 m²	ASIAN AU BUREAU DEL ARTE EL RANCHO HIPPOPOTAMUS LA PATACRÉPE O BRUIT QUI COURT SALAD & CO	LASER GAME UGC	
Les rues autour du centre commercial V2											
rue de Versailles	LA VIGNERY PICARD VIB'S	290 m² 431 m² 290 m²	PICWIK	2 426 m²	LEROY MERLIN HEYTENS SAINT-MACLOU IXINA	14 000 m² 400 m² 1 800 m²					
Boulevard de Tournai	AUCHAN DRIVE LEADER PRICE	2 500 m² 980 m²			ECOCUISINE PORCELANOSA				PREMIÈRE CLASSE BUFFALO GRILL GÜR KEBAB KFC LÉON DE BRUXELLES QUICK		NORISKO
Boulevard de Valmy			DÉCATHLON	3 000 m²	TOP OFFICE KERIA MONTELEONE	1 000 m² 700 m²	KIABI DEVIANNE	2 100 m² 1 300 m²	MAC DO MASALA DÉLICES D'ASIE	BASIC FIT FEEL SPORT	NORAUTO
Avenue de l'Avenir			PACIFIC PÊCHE	600 m²	BOULANGER CUISINELLA MONDIAL TISSUS SOCOO'C AVIVA CASA	2 950 m² 450 m² 600 m² 410 m² 500 m² 550 m²	AUBERT LA HALLE O CHAUSSURES LA MODE EN LARGE	1 200 m² 360 m²		GYM STREET	

■ Localisation des autres activités (industrielles ou tertiaires)

Le futur magasin Leroy Merlin se positionne face au siège social de l'enseigne comprenant 1000 employés, implanté au niveau du rond point de Chanzy entre la D48 et la D146, et à 300 mètres de son magasin actuel.

On recense également le siège social du groupe Eiffage Construction, implanté le long du boulevard de Tournai et qui compte plus de 150 employés.

Au sud du périmètre, dans la continuité de la Cité Scientifique, a été créé un parc d'activités qui comprend le siège de Bonduelle, rue Nicolas Appert.

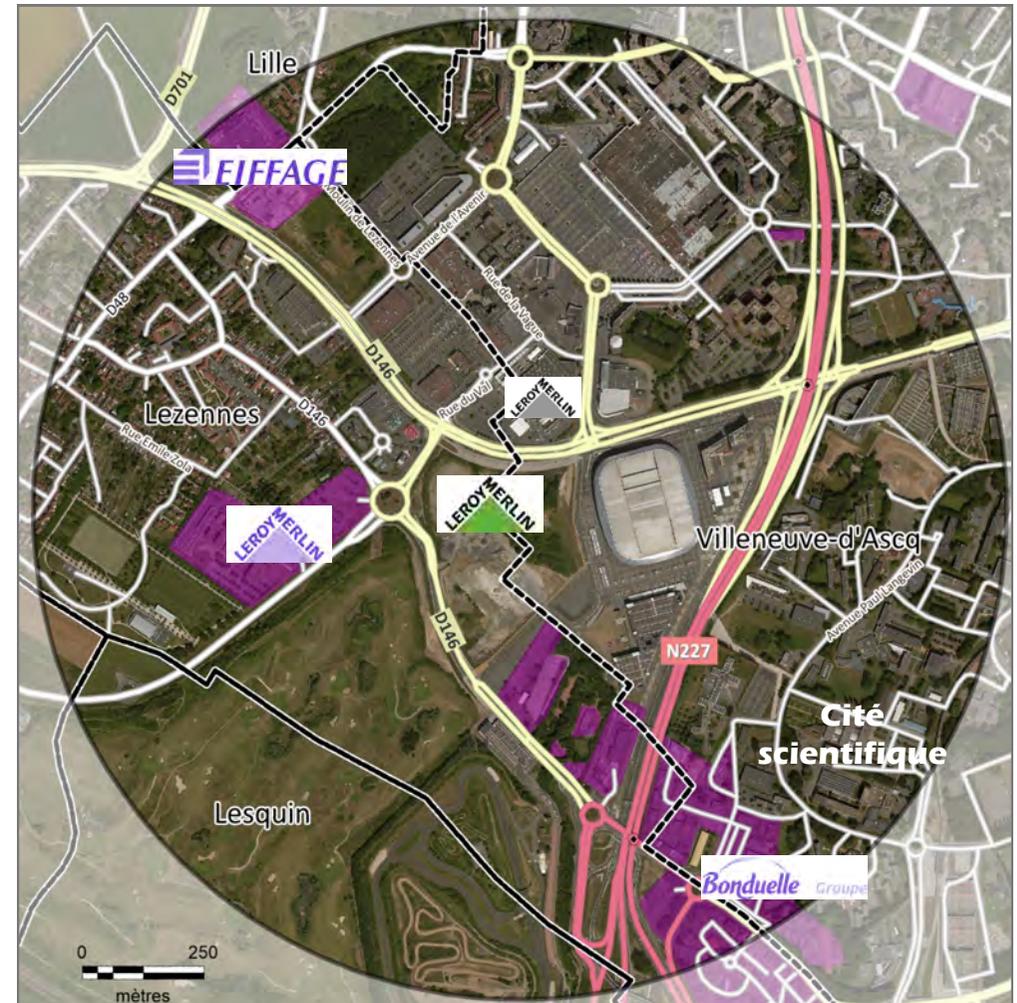


SIÈGE LEROY MERLIN



SIÈGE EIFFAGE

CARTE DU PÉRIMÈTRE D'UN KILOMÈTRE AUTOUR DU SITE-ACTIVITÉS INDUSTRIELLES



Légende :

 Activités industrielles ou tertiaires (Sièges sociaux)

 Site du projet



Localisation des zones d'habitat

L'habitat se concentre essentiellement à l'Ouest autour du centre de Lezennes et constitué de maisons de ville et au Nord, autour dans le quartier de l'Hôtel de Ville avec uniquement des logements collectifs en R+1.



HABITAT COLLECTIF DE VILLENEUVE D'ASCQ

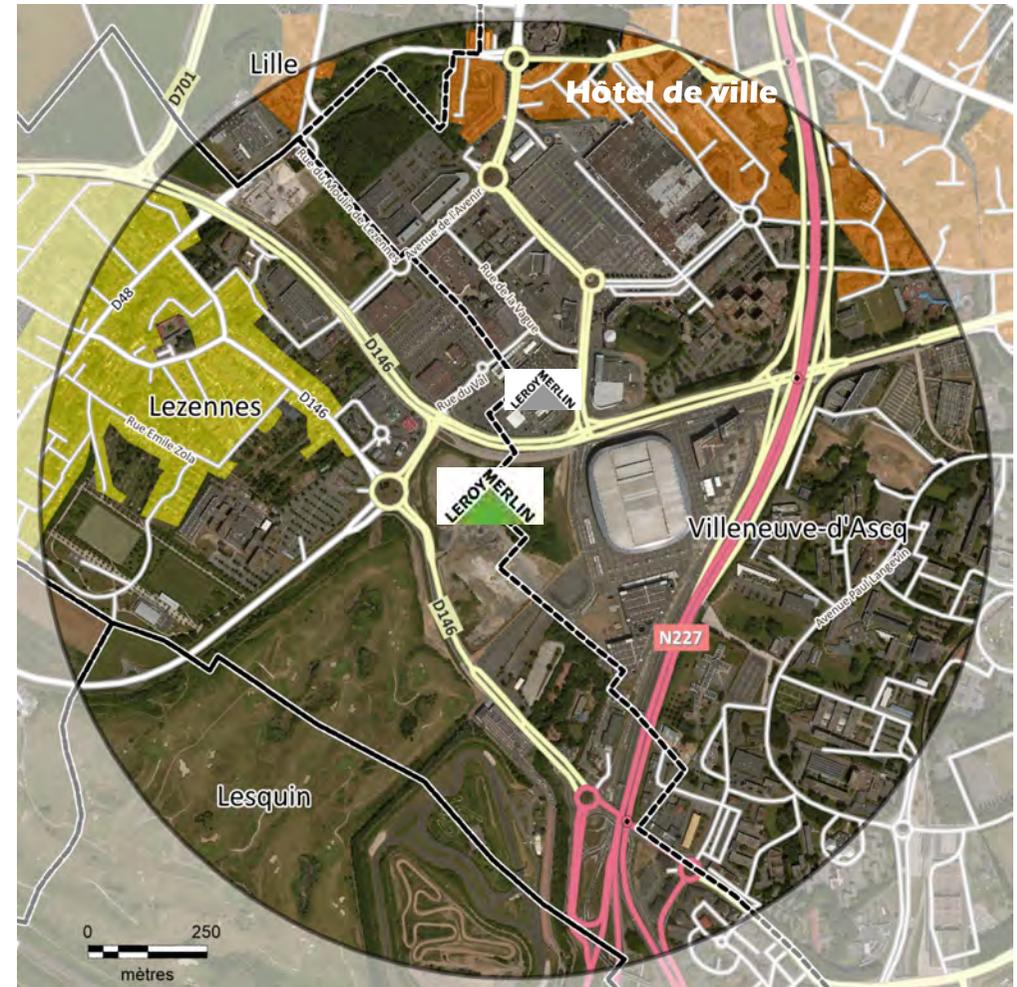


HABITAT INDIVIDUEL DE LEZENNES



/ Les premières zones d'habitat sont à moins de 500 mètres du site Leroy Merlin.

CARTE DU PÉRIMÈTRE D'UN KILOMÈTRE AUTOUR DU SITE-ZONES D'HABITAT



Légende :

- Zone d'habitat individuel
- Zone d'habitat collectif



Site du projet



Localisation des équipements publics

La zone de la Borne de l'Espoir est voisine du Stade Pierre Mauroy créé en 2012 et qui constitue l'un des équipements majeurs de l'agglomération lilloise.



STADE PIERRE MAUROY

La Cité scientifique est le quartier universitaire de Villeneuve-d'Ascq créé en 1964. Ce campus scientifique de la technopole compte 150 hectares et une centaine de bâtiments. L'immense majorité des lieux est occupée par la Faculté des Sciences et Technologies de l'Université de Lille et ses Départements, mais aussi par de nombreuses écoles (École Centrale de Lille, ENSCL Chimie Lille, Polytech' Lille, Mines-Télécom Lille Douai, IUT A etc.) et entités scientifiques (CNRS, IEMN, ITEEM, INSERM, INRIA, IFSTTAR, ICARE/CNES, Météo France etc.).

Au Nord du périmètre, le quartier de l'Hôtel de Ville comprend la mairie de Villeneuve-d'Ascq.



HÔTEL DE VILLE DE VILLENEUVE-D'ASCQ

CARTE DU PÉRIMÈTRE D'UN KILOMÈTRE AUTOUR DU SITE-ÉQUIPEMENTS PUBLICS



Légende : Equipements publics



Site du projet

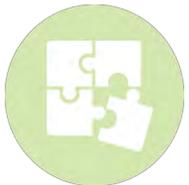


La desserte actuelle et future

La desserte routière

Le site Leroy Merlin est bordé par les infrastructures routières suivantes :

- Au Nord, le boulevard de Tournai (D506) ;
- Au l'Est, la rue du Virage, une voie séparant la Borne de l'Espoir et le Stade Pierre Mauroy ;
- A l'Ouest, la D701 qui relie le boulevard de Tournai et le canton du Bas Hellu ;
- Au Sud, le D146 (nommée rue de Chanzy en direction du centre de Lezennes) qui permet une connexion avec l'échangeur de la N227 (boulevard du Breucq classé comme voie à grande circulation au titre du code de la route) et le centre de Lezennes.



/ Toutes les voies de desserte de la zone d'activités de la Borne de l'Espoir ont été réalisées.



Projet de desserte routière dans l'environnement proche

Du point de vue des accès, notre projet prévoit la création de voirie privée interne au projet d'aménagement de la Borne de l'Espoir, pris en charge par l'aménageur de la zone.

CARTE DU PÉRIMÈTRE D'UN KILOMÈTRE AUTOUR DU SITE-DESSERTE ROUTIERE



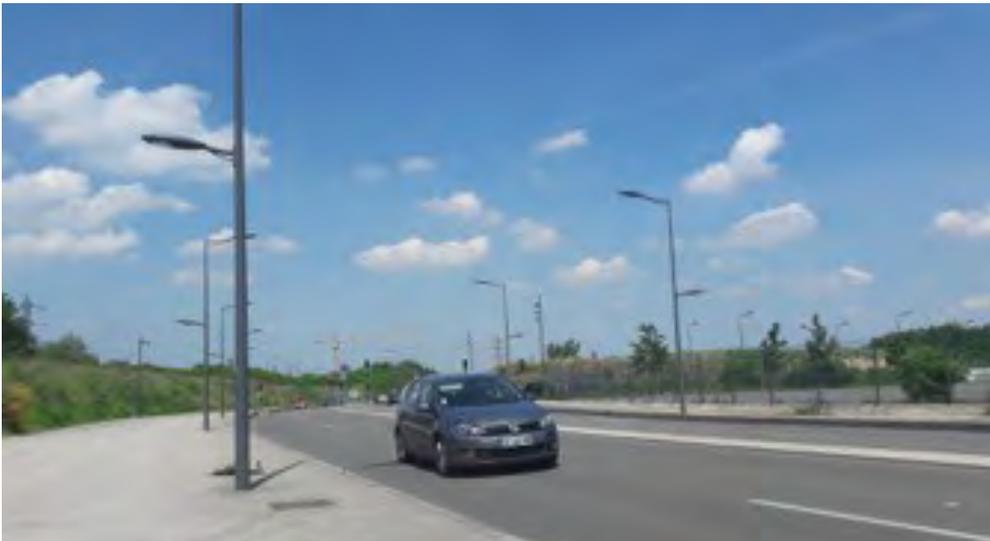




LE BOULEVARD DE TOURNAI EN DIRECTION DE LEZENNES : LE STADE PIERRE MAUROY À GAUCHE, V2 À DROITE.



LE BOULEVARD DE TOURNAI DE LEZENNES VERS VILLENEUVE D'ASCQ, VOIE ROUTIÈRE ET CONTRE-ALLÉE 2 ROUTES ET PIÉTONNES.



LA D146, RUE DE CHANZY EN DIRECTION DE LEZENNES



LE BOULEVARD DE VERSAILLES VERS L'HÔTEL DE VILLE DE VILLENEUVE D'ASCQ



La desserte par les transports collectifs

Le réseau Transpole assure des dessertes dans l'environnement direct du projet avec surtout des liaisons avec le centre de Lezennes, la cité scientifique, le centre de Villeneuve-d'Ascq et Triolo.



Ce secteur est desservi par :

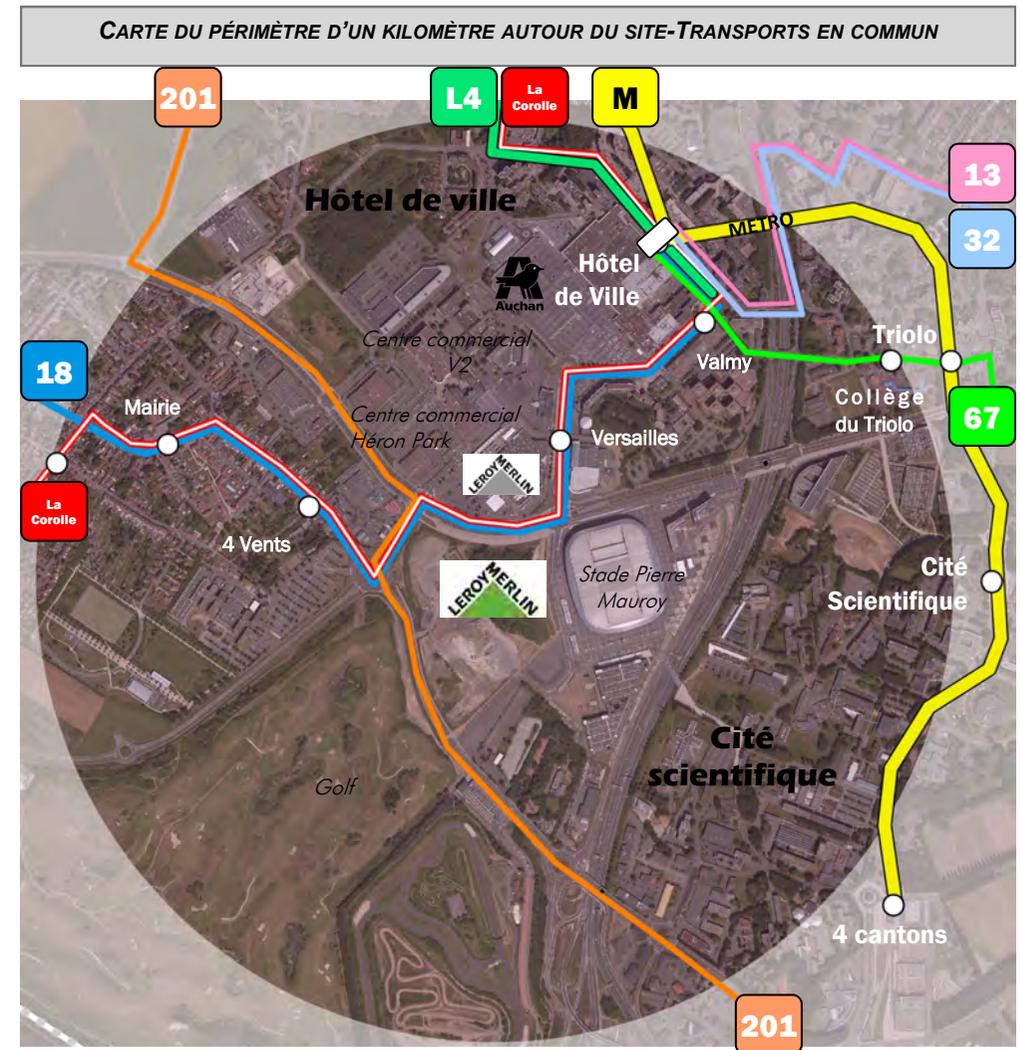
Métro	Bus	Lianes
1 ligne	6 lignes	1 ligne



On note qu'un couloir de Bus est aménagé le long du boulevard de Tournai, ce qui sécurise davantage les flux de cet axe jusqu'au Stade Pierre Mauroy.

La liaison avec Lille s'effectue via la ligne 1 du Métro du réseau Transpole depuis l'arrêt Villeneuve d'Ascq – Hôtel de Ville à moins de 1 km de notre futur magasin.

La ligne de bus Corolle (grande ligne circulaire autour de Lille permet de rejoindre Lille depuis l'arrêt « 4 vents » (à 300 m) et « Versailles » situé à environ 300 mètres du site du projet.



Site du projet





Projet de desserte en transport en commun dans l'environnement proche

la nouvelle ligne 1 du métro

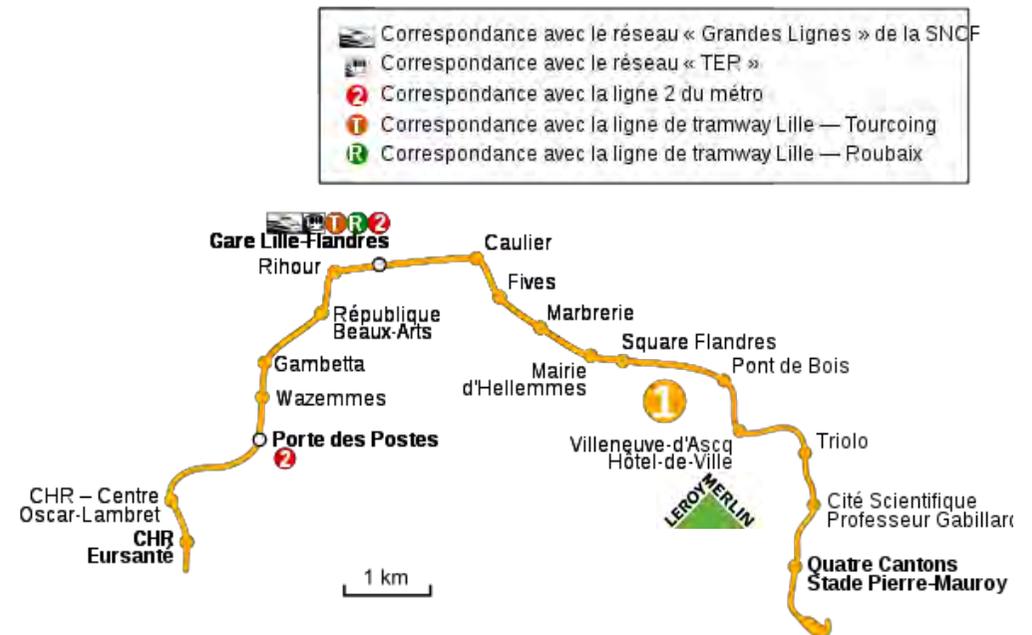
Ces travaux répondent à la hausse constante du trafic de la ligne 1. Ils visent à anticiper sa saturation future, par une augmentation de sa capacité de transport.

L'objectif : Continuer à accueillir les usagers, toujours plus nombreux à privilégier les transports en commun, dans les meilleures conditions de sécurité, de fluidité et de confort.

- Les travaux concernent le doublement de la longueur des rames de la ligne 1 de 26 à 52 mètres.
- Cela implique de doubler la longueur des quais.
- L'opération est également l'occasion de moderniser et mettre aux normes les 18 stations de la ligne.
- La ligne 2 ne sera pas oubliée puisqu'elle récupérera une partie des rames actuelles de la ligne 1, augmentant également sa capacité de transport.

L'aménagement des stations a débuté depuis le début de 2013. Le nouveau pilotage automatique des rames de 26 mètres sera mis en place par la suite, les rames s'arrêteront ainsi sur la partie nouvellement aménagée afin de rénover les quais d'origine. Courant 2018, les premières rames de la nouvelle génération circuleront et le basculement de l'ancien matériel vers la ligne 2 débutera.

TRACÉ GÉOGRAPHIQUEMENT EXACT DE LA LIGNE 1





La desserte par les modes doux

Notre site d'implantation dans sa globalité a été réfléchi pour y favoriser les déplacements doux et son plan d'aménagement prévoit une connexion par modes doux avec la conservation de l'actuelle voie piétonne reliant le stade Pierre Mauroy et ses parkings.

L'ensemble des voies est doublé de pistes cyclables de manière à pouvoir se déplacer en deux roues dans tout le périmètre.



PISTE CYCLABLE ET PARCOURS PIÉTONNIER LE LONG DU BOULEVARD

DE TOURNAI

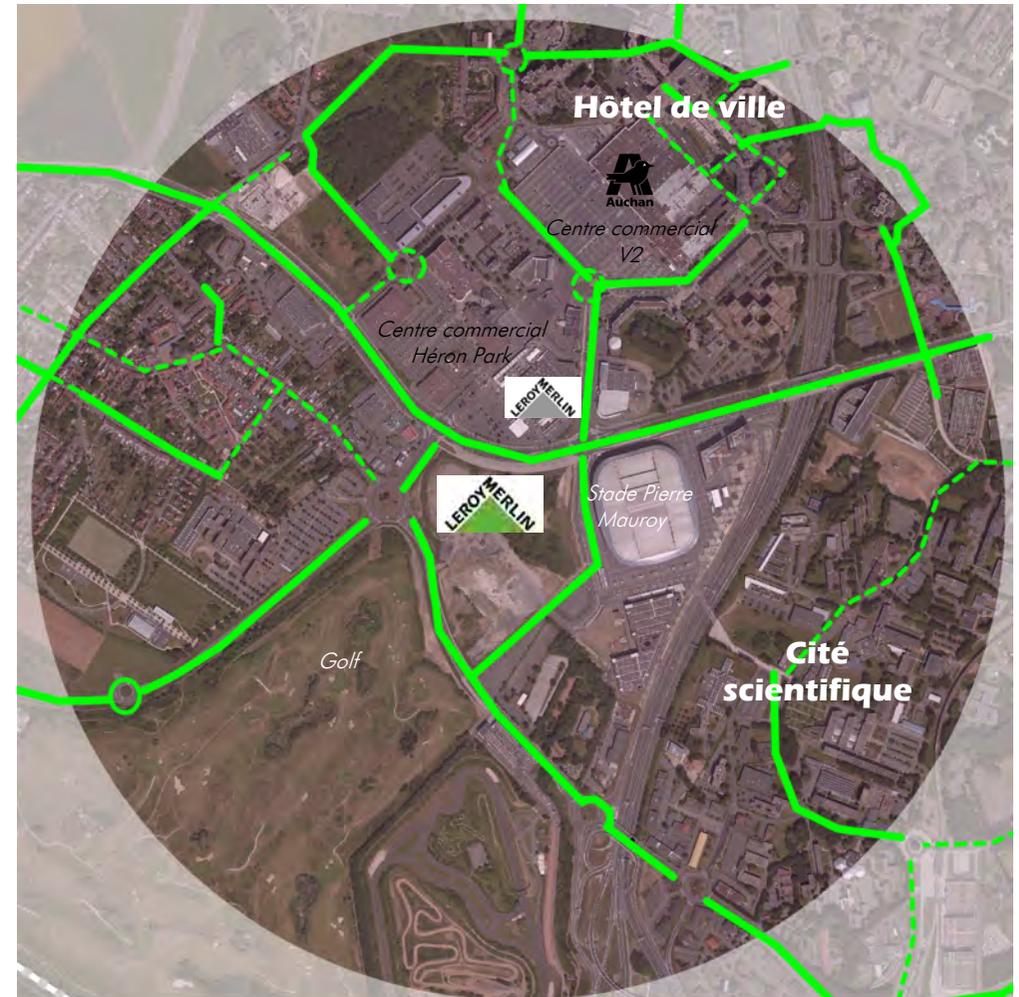
MAI 2018



PISTE CYCLABLE RUE DU VIRAGE,

MAI 2018

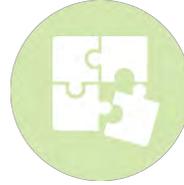
CARTE DU PÉRIMÈTRE D'UN KILOMÈTRE AUTOUR DU SITE-RÉSEAU CYCLABLE



Légende :  Réseau cyclable

 Site du projet

Le **parcours piéton est totalement sécurisé** par des aménagements adaptés.



Le projet de la Borne de l'Espoir s'inscrit dans une démarche d'amélioration des modes de déplacement favorisant les modes doux (vélos, piétons). Le principe d'aménagement offre une liaison urbaine par la mise en place d'une « Voie Nouvelle » traversant le projet et reliant la commune de Lezennes au Stade Pierre Mauroy. Cette voie nouvelle sera aménagée de façon à associer desserte routière et déplacements doux.



PISTE CYCLABLE ET PARCOURS PIÉTONNIER AUTOUR DU ROND POINT DE CHANZY ET LIAISON AVEC LE CENTRE DE LEZENNES

MAI 2018



PONT AU DESSUS DU BOULEVARD DE BREUCQ (N227) PERMETTANT UNE LIAISON EN MODES DOUX AVEC LA CITÉ UNIVERSITAIRE (CITÉ SCIENTIFIQUE)

MAI 2018



PISTE CYCLABLE RUE DE CHANZY, VERS LE PARKING RELAIS

MAI 2018

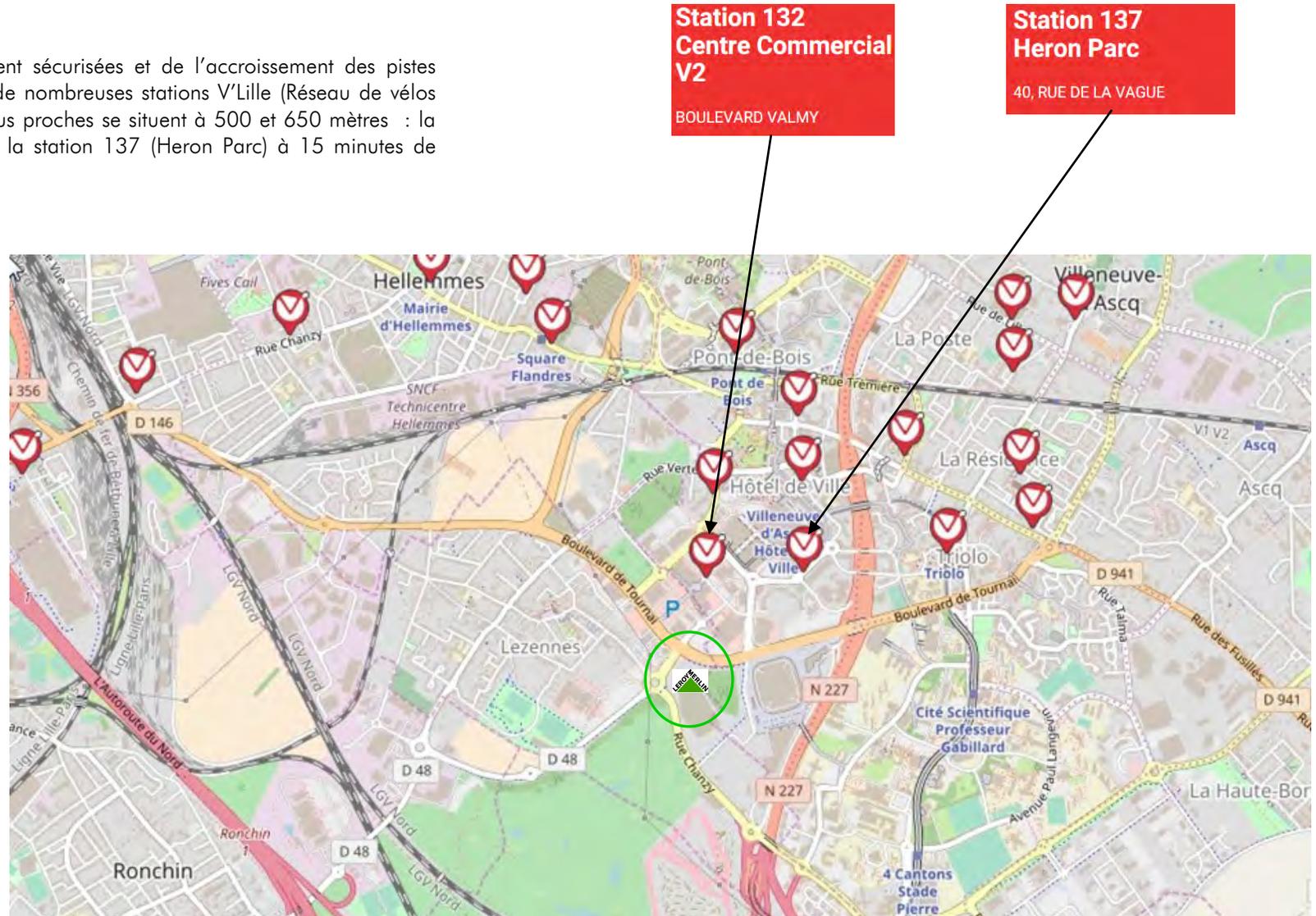


PASSAGES PROTÉGÉS LE LONG DU BOULEVARD DE TOURNAI PERMETTANT UNE CONEXION AVEC LES COMMERCES AU NORD DU BULEVARD

MAI 2018

La proximité de stations V'Lille

En plus des voies piétonnes parfaitement sécurisées et de l'accroissement des pistes cyclables, notre magasin se situe près de nombreuses stations V'Lille (Réseau de vélos partagés lillois). Les deux stations les plus proches se situent à 500 et 650 mètres : la station 132 (Centre commercial V2) et la station 137 (Heron Parc) à 15 minutes de marche.



**Station 132
Centre Commercial
V2**
BOULEVARD VALMY

**Station 137
Heron Parc**
40, RUE DE LA VAGUE



■ Autres projets dans l'environnement proche

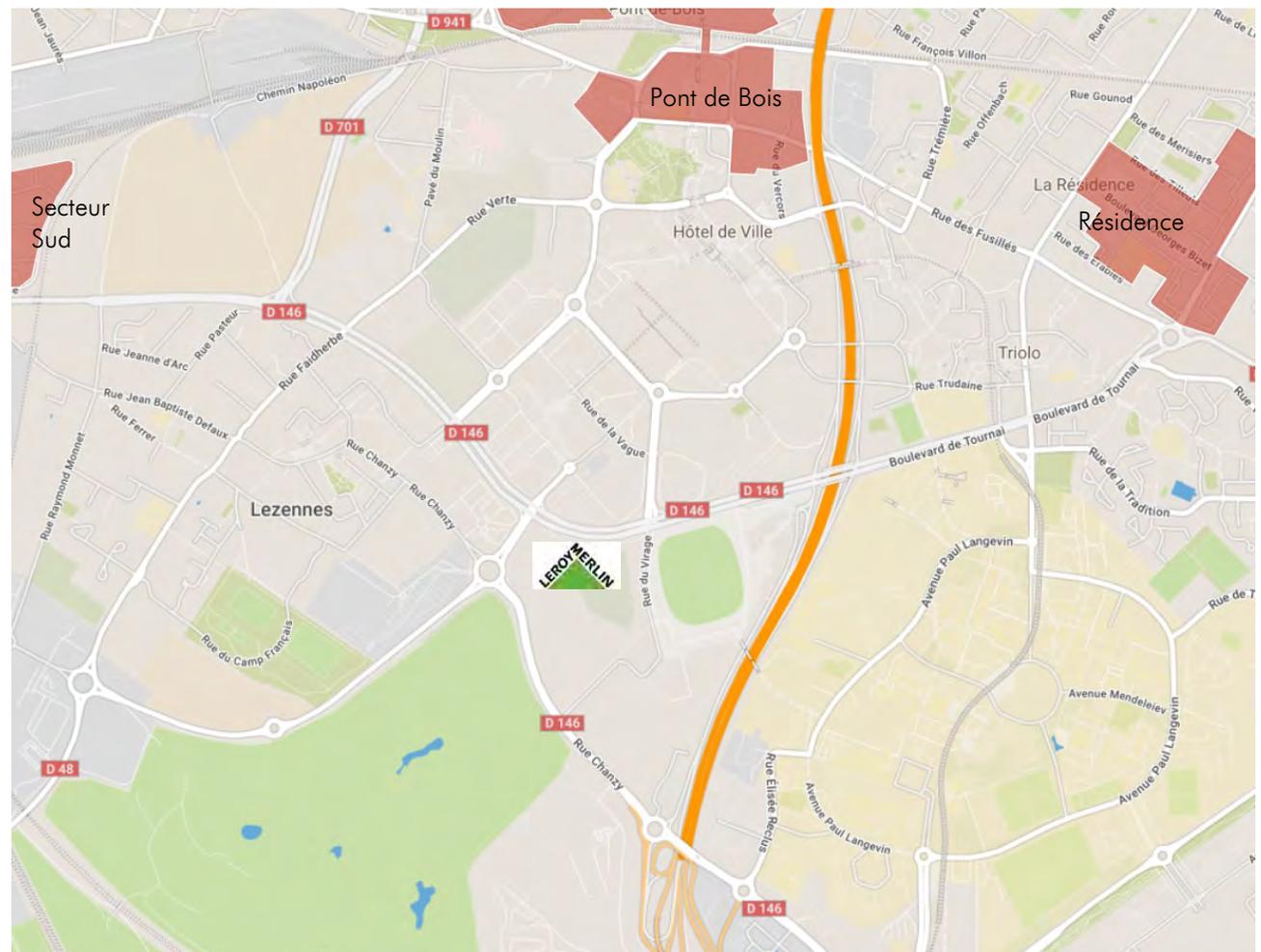
Notre projet n'intègre pas de zone franche urbaine ni de quartier de développement prioritaire. La Borne de l'Espoir n'y est pas éligible.

■ Les quartiers prioritaires de la politique de la ville et les zones franches urbaines

CARTE DES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE ET LES ZONES FRANCHES URBAINES

La zone de la Borne de l'Espoir compte 3 quartiers prioritaires de la politique de la ville à moins de 2 kilomètres :

- Pont de Bois (1.2 km)
- Secteur Sud (1.7 km)
- La Résidence (1.9 km)



■ Les principales opérations de logements autour du projet

Villeneuve d'Ascq s'est engagée dans un grand plan de requalification, diversification et densification de son centre-ville. Le projet Grand Angle programme la construction de 235 000 m² de bureaux et de logements, afin notamment de rééquilibrer la sociologie de l'habitat. En effet, avec 82% de logement social, le centre-ville de Villeneuve d'Ascq souffre du manque de mixité d'habitat.

La libération foncière de notre site actuel pour un transfert sur l'autre rive du boulevard de Tournai est une des premières briques de ce dispositif d'aménagement (l'Ilot Sud) car un programme mixte de logement, bureaux et commerces prendra place en lieu et place de notre magasin actuel.

D'autres logements s'implanteront sur tout le périmètre foncier du projet Grand angle, dans des zones à urbaniser comme l'ancienne station services Agip par exemple.

■ Les disponibilités foncières connues

C'est le long du boulevard de Tournai entre Villeneuve d'Ascq et Hellemmes qui représentent la plus grande réserve foncière avec une volonté affichée de la Mairie de faire de ce boulevard une vitrine du 21^{ème} siècle. Le boulevard de Tournai a connu une première phase d'urbanisation commerciale. Fidèle au souhait local, ce sont les sièges sociaux qui urbanisent désormais les rives de ce boulevard qui sont fortement plébiscités. L'idée est de relier le stade Pierre Mauroy aux portes de Lille.



PLAN D'ENSEMBLE DU PROJET GRAND ANGLE (AGENCE UP)

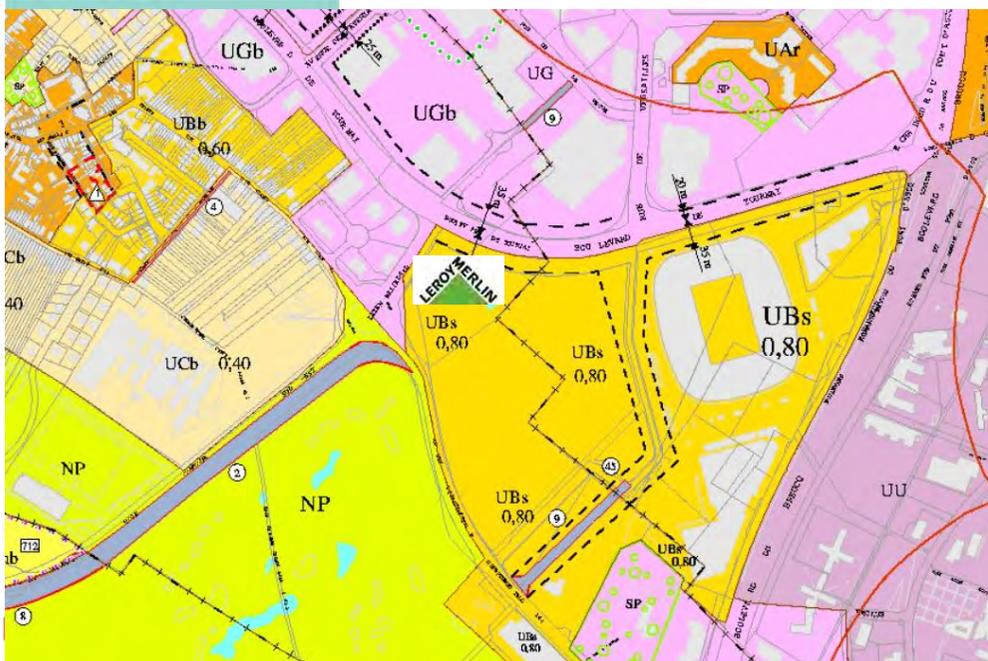


Le POS/PLU

Le PLU de la MEL actuellement en vigueur a été modifié le 18 décembre 2015.

Le site prend place plus particulièrement dans la zone UBs. Il s'agit d'une zone urbaine mixte affectée principalement à l'accueil du Grand Stade et aux occupations compatibles avec la proximité du stade et d'équipements, d'activités ou de commerces.

→ **Ainsi, le projet Leroy Merlin est en cohérence avec le document d'urbanisme.**



/ **Le projet présente une parfaite compatibilité** du projet avec les documents d'urbanisme.

La révision générale du PLU est la démarche qui aboutira à l'adoption et la mise en œuvre du PLU2, le Plan Local urbanisme Intercommunal prévu pour 2019.

Depuis Février 2015, la Métropole Européenne de Lille a ouvert une large concertation afin d'associer les métropolitains à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Au cours des prochains mois, des réunions publiques dans les territoires ainsi que des ateliers seront programmés, afin d'approfondir les réflexions liées à la révision du PLU 2.

■ Extrait de la concertation publique (juin 2016-mars 2017)

Concertation Grands projets urbains / grands équipements
Accompagner les dynamiques de l'Arc Sud-Est



BOULEVARD DE TOURNAI

COMMUNE(S) CONCERNEE(S)	Villeneuve d'Ascq, Lezennes, Ronchin, Hellemmes
LOCALISATION	Boulevard de Tournai – RD 146
NOM	Boulevard de Tournai
CONTEXTE	

Le secteur dit du boulevard de Tournai depuis la sortie de Lille jusqu'au Stade Pierre Mauroy et au pourtour du golf, présente la particularité d'avoir un foncier mutable important et de subir une forte pression foncière.

- Ce phénomène se traduit par une succession de projets à des stades divers d'avancement, à savoir :
- ✓ L'implantation du nouveau siège de Kiabi : sur 2,6 ha 20 000 m² de bureaux associés à un magasin et un pôle de restauration ;
 - ✓ Borne de l'espoir : aménagement du site pour accueillir à minima le nouveau magasin Leroy Merlin et des programmes tertiaires ;
 - ✓ Ilot Nord : site de l'actuel magasin Leroy Merlin, foncier privé dont la programmation est en cours de définition en lien avec le projet Grand Angle ;
 - ✓ Orange : construction de leur nouveau siège à côté du stade Pierre Mauroy ;
 - ✓ Siège de Leroy Merlin France : travail des franges de ce site en lien avec le bourg de Lezennes ;
 - ✓ Les Jardins du Roy : foncier de 5 ha appartenant à Leroy Merlin ;
 - ✓ Anios : implantation du siège de l'entreprise et projet de tertiaire sur le site en lien avec le déménagement de l'usine ;
 - ✓ Les rues vertes : projet de 400 logements ;
 - ✓ Site de la Carsat : projet de logements et de tertiaire.

Il existe également des potentiels de projet et de développement sur les sites de l'actuel Castorama, borne de l'Espoir Sud ou franges du golf.

www.lillemetropole.fr/plu

<http://jecarticipe.lillemetropole.fr>

@plu2@lillemetropole.fr

Concertation Grands projets urbains / grands équipements
Accompagner les dynamiques de l'Arc Sud-Est



ENJEUX

Il s'agit pour les collectivités d'accompagner les initiatives privées afin d'assurer les qualités d'usage de ce secteur que ce soit tant au niveau des déplacements que de la qualité urbaine. Il convient d'affirmer la vocation des différents secteurs tout en gardant des espaces de respiration.

PADD

Les développements du secteur Boulevard de Tournai s'inscrivent pleinement dans les dynamiques du territoire de l'Arc sud-est.

Compte tenu du niveau d'équipement exceptionnel du territoire, de son rôle d'entrée internationale sur le cœur métropolitain, de sa forte attractivité résidentielle et économique, les dynamiques urbaines de ce territoire ont vocation à s'intensifier sur tout le territoire. Des projets urbains majeurs sont émergents dans les centres villes et à leurs abords, dans le secteur de l'aéroport ou du stade Pierre Mauroy.

La liaison en transport en commun structurant Lille-Lesquin doit également constituer un nouvel axe de développement et d'intensification des fonctions urbaines.

Compte tenu de l'effet « vitrine » du territoire, l'ensemble de ces dynamiques doivent intégrer des enjeux de qualité paysagère et architecturale, de fonctionnalité des espaces publics, de restructuration des liaisons inter urbaines est-ouest et de mise en relation des espaces naturels écologiques et des espaces de loisirs.

CALENDRIER

2017 : Poursuite de la réflexion sur l'ensemble du site – dépôt des premiers permis d'aménager.
2019 : Démarrage des travaux de construction sur la borne de l'Espoir.

www.lillemetropole.fr/plu

<http://jecarticipe.lillemetropole.fr>

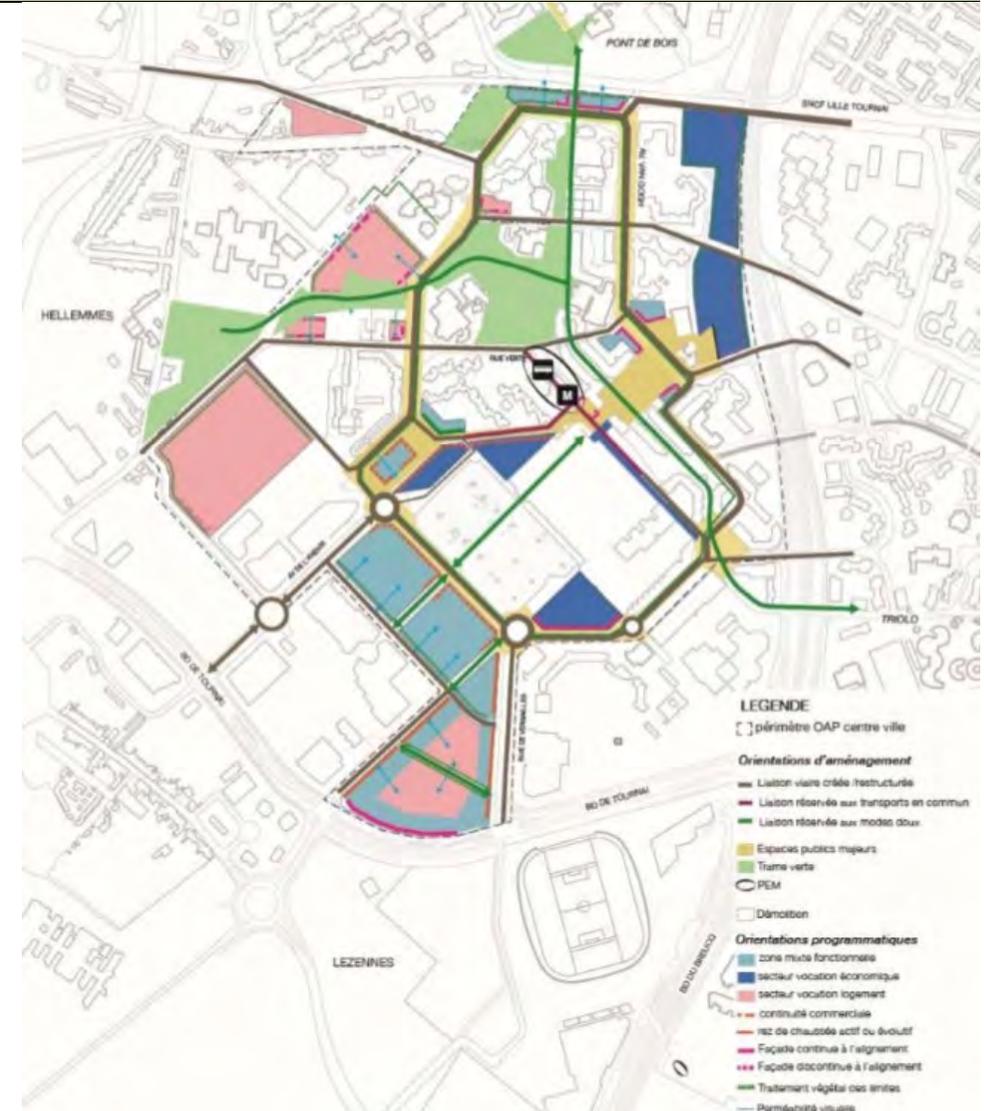
@plu2@lillemetropole.fr

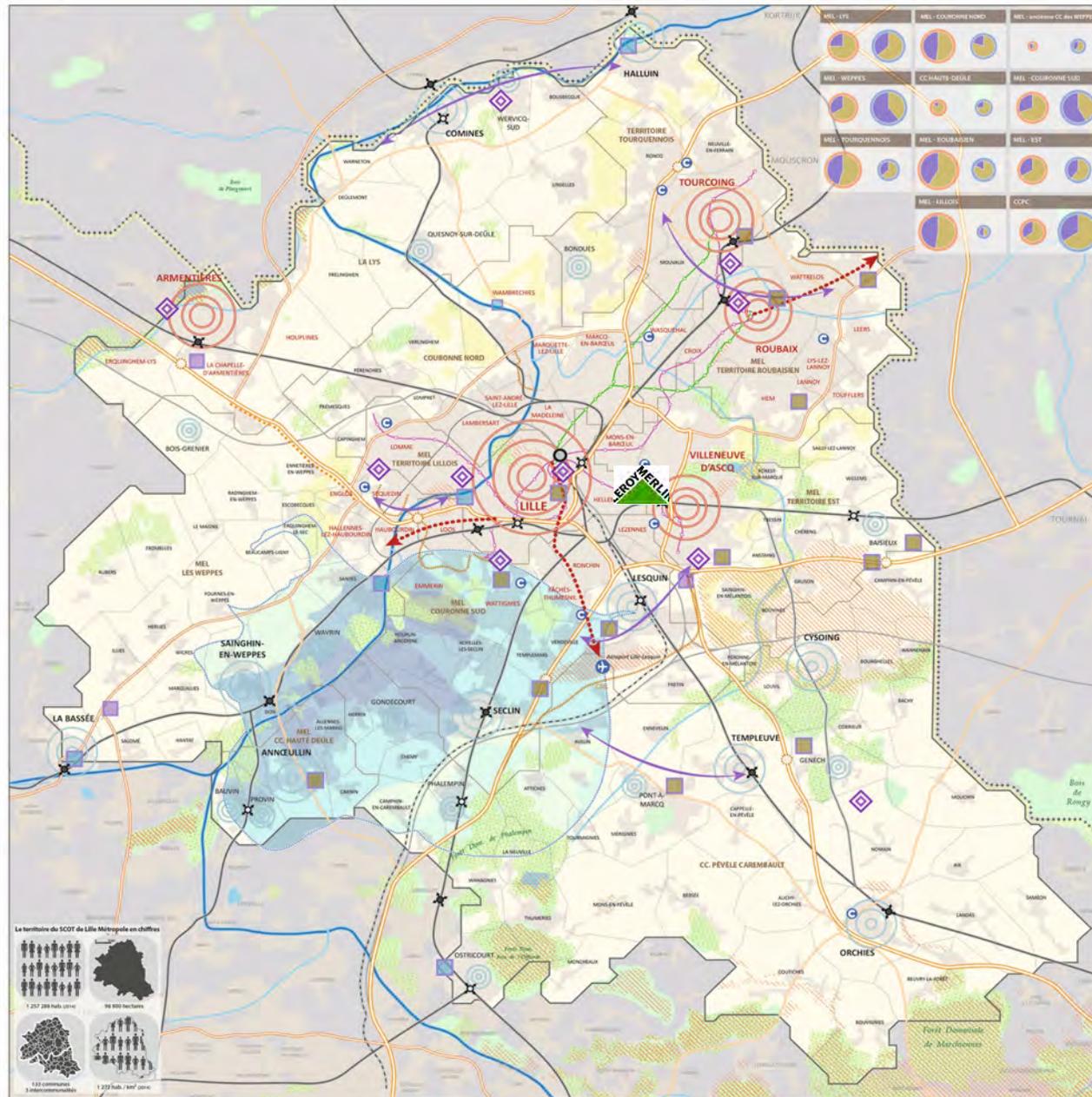


Notre projet de transfert permet de répondre à certains objectifs des orientations du PADD :

- Développer des lieux emblématiques de la qualité urbaine, architecturale et paysagère de la Métropole ;
- Améliorer l'image des entrées du territoire, premières vitrines de la MEL depuis l'extérieur ;
- Reconquérir les entrées de ville et de village ;
- Répondre aux enjeux de mobilité ;
- Développer les dispositifs favorisant la place du végétal dans les zones urbaines ;
- Développer un maillage des espaces publics à l'échelle du quotidien pour tous les modes de transports et pour tous les usages ;
- Faire participer l'espace privé de la qualité de l'espace public ;
- Résorber les effets de coupures urbaines des infrastructures existantes et veiller à l'insertion urbaine de celles à venir ;
- Accompagner les entreprises par le maintien et le développement d'une offre économique diversifiée.

La collectivité accompagne Leroy Merlin pour la réalisation de son opération





1. GARANTIR LES GRANDS ÉQUILIBRES DU DÉVELOPPEMENT

Développement urbain

Renouvellement urbain
Extension urbaine

Encadrer l'urbanisation
Zone agricole
Tissu urbain

Répartir harmonieusement le développement résidentiel

LILLE Le cœur métropolitain et régional
ROUBAIX Les villes-centres d'agglomération
Sequain Les autres villes de l'agglomération

TEMPELVE Les villes d'appui
PONT-À-MARQUÉ Les villes-relais
WERRUICQ Les villes et villages durables

2. AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ DU TERRITOIRE

Infrastructures routières

Autoroute, voie rapide
Route principale
Route secondaire
Nouvel aménagement routier
Projet de mise à 2 x 3 voies de l'A25
Échangeur

Infrastructures transports en commun

Ligne T.G.V.
Ligne et gare ferroviaires
Ligne et station de métro
Ligne et station de tramway
Métro (prolongement) ou préservation de la possibilité de prolongement
Principe d'infrastructure nouvelle liée au projet RIGL
Pôle gare «Eura-Flandres»
Gare ou pôle intermodal principaux
Gare ou pôle intermodal principaux potentiels
Principe de transports en commun structurants

3. SE MOBILISER POUR L'ÉCONOMIE ET ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL

Produire des espaces à dominante économique

Pôle d'excellence à conforter ou à créer
Site économique lié au fluvial
Site économique de grande taille
Autre site d'activités métropolitain

4. VISER L'EXEMPLARITÉ EN MATIÈRE ENVIRONNEMENTALE

Assurer un développement compatible avec la préservation de la ressource en eau

M réservoir de biodiversité
Constructibilité limitée pour des raisons réglementaires indépendantes du SCOT (PES* amont de Lezennes, site classé alluvial de Boussines, arrêté préfectoral de protection de biotope, Natura 2000, PPE1* périmètres Sape Lys et Europe, BMS*, SAC*, sites classés et inscrits)

ÉLÉMENTS GÉOGRAPHIQUES

Forêt et bois
Réseau hydrographique

Limite du SCOT
Territoire du SCOT
Limite communale
Frontière nationale

Tous les Agencés géométriques utilisés comme symboles ne prévalent ni de superficie ni de vocation exclues.

SCOT
LILLE MÉTROPOLÉ

- Rapport de présentation -
SCOT
de Lille Métropole
Synthèse

Carte approuvée par le Syndicat Mixte du SCOT de Lille Métropole, le 10 février 2017

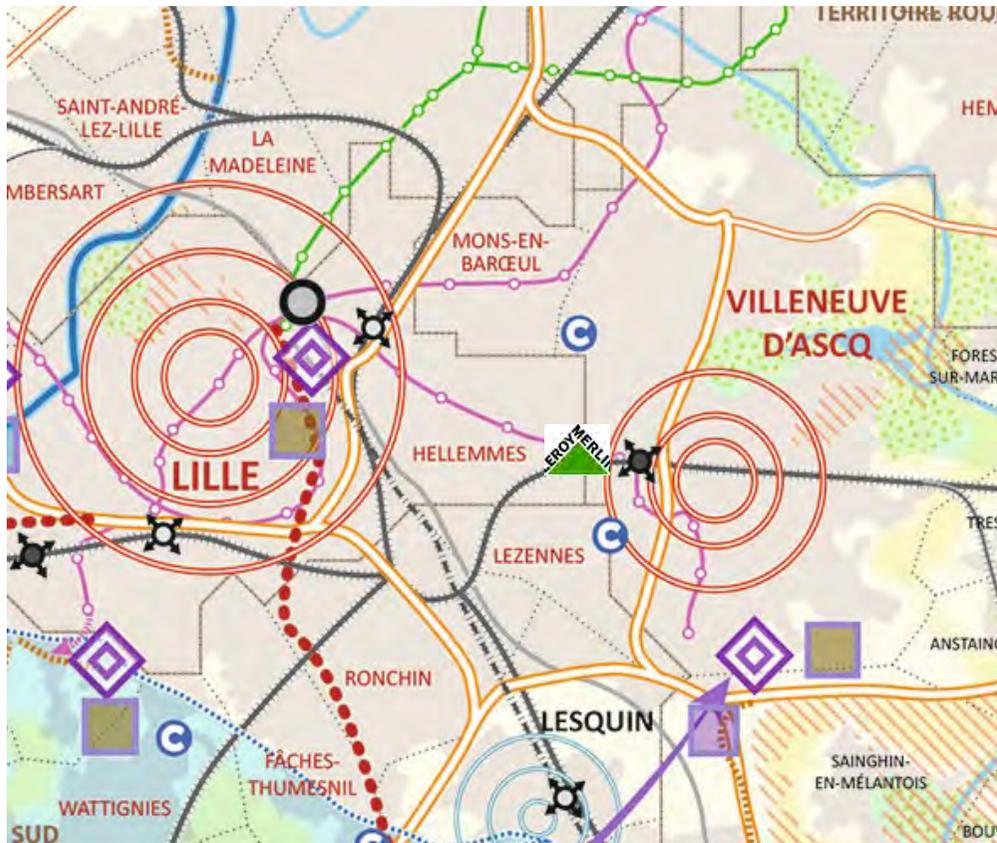
SYNDICAT MIXTE
DU SCOT
DE LILLE MÉTROPOLÉ

0 5 km

Source : ADL&H, Janvier 2017
Mise à jour : Mars 2018

Le SCoT

Le Syndicat Mixte du SCOT de la Métropole Européenne de Lille a élaboré et soumis au vote du SCOT qui vise à dessiner le territoire de la Métropole de 2035. Le SCOT a été approuvé le 10 février 2017 par le Conseil Syndical.



Présentation des grandes orientations du SCOT (à l'horizon 2035) :

- Garantir les grands équilibres du développement
- Améliorer l'accessibilité du territoire et la fluidité des déplacements
- Répondre aux besoins en habitat dans une dynamique de solidarités
- Se mobiliser pour l'économie et l'emploi de demain
- Organiser le développement commercial métropolitain

Concernant le secteur de la Porte sud-est de la métropole (Lesquin-Villeneuve d'Ascq) :

Développer une entrée d'agglomération et une accessibilité qualitatives et innovantes à la hauteur d'une métropole européenne. Le territoire qui s'étend depuis l'A1, l'aéroport et la gare de Lesquin, jusqu'au grand stade et la Haute-Borne à Villeneuve-d'Ascq constitue un secteur dont les mutations à long terme peuvent être déterminantes pour la métropole. Il concentre des enjeux d'accessibilité pour la métropole tous modes de transport confondus, comprenant notamment les questions du trafic saturé sur l'A1, du projet de contournement autoroutier, du développement du transport ferré avec le projet du Réseau Express Grand Lille, et du développement de l'aéroport. A ces projets de transports viennent s'ajouter la concentration de projets d'aménagement liés à l'attractivité du foncier autour des grands axes d'entrée dans la métropole, dont les programmes ont souvent de grandes fonctions métropolitaines polarisantes. La capacité de la métropole à consolider autour des nœuds de transport, dans ce secteur marqué par les coupures infrastructurales, une entrée d'agglomération qualitative et attractive, constitue un enjeu majeur pour le territoire.

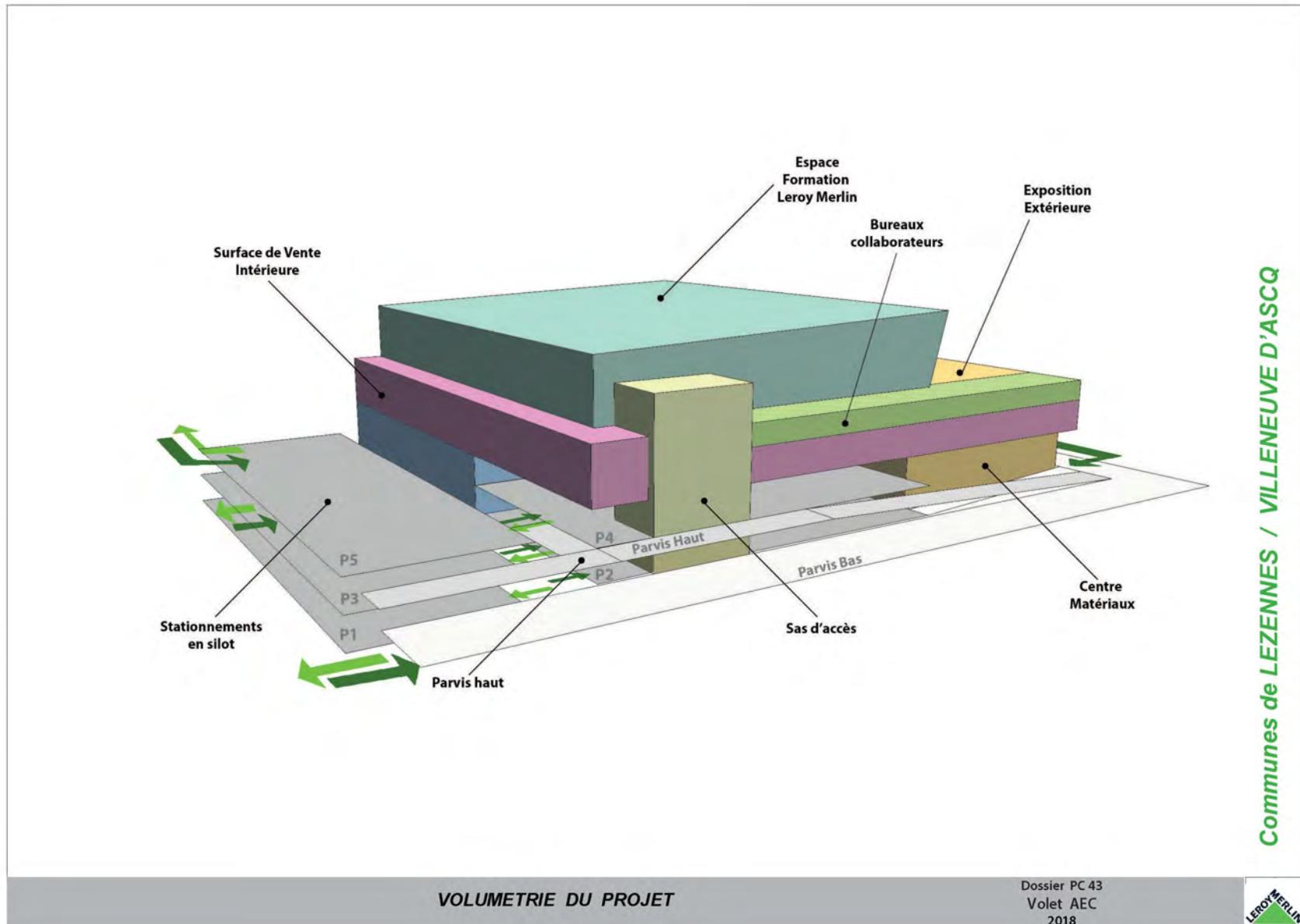


3



CARTES OU PLANS RELATIFS AU PROJET



A3
n.11