

PROJET DE QUARTIER

QUEBECOR - H2D

CREATION D'UN QUARTIER DURABLE ET EXEMPLAIRE



CONCERTATION
PREALABLE AU DEPÔT
DU PERMIS D'AMENAGER

1. LA CONCERTATION

- A. Pourquoi une concertation ?
- B. Les objectifs de la concertation
- C. Le périmètre de la concertation
- D. Les modalités de la concertation
- E. Les suites de la concertation

2. LE PROJET

- A. Les objectifs du projet
- B. Le projet en quelques chiffres
- C. Les acteurs du projet
- D. Le calendrier prévisionnel

3. LES AMBITIONS DU PROJET

- A. Inviter la nature en ville
- B. Créer des logements uniques dans un cadre exceptionnel
- C. Favoriser les modes doux pour se déplacer
- D. Installer de nouveaux services

PREAMBULE

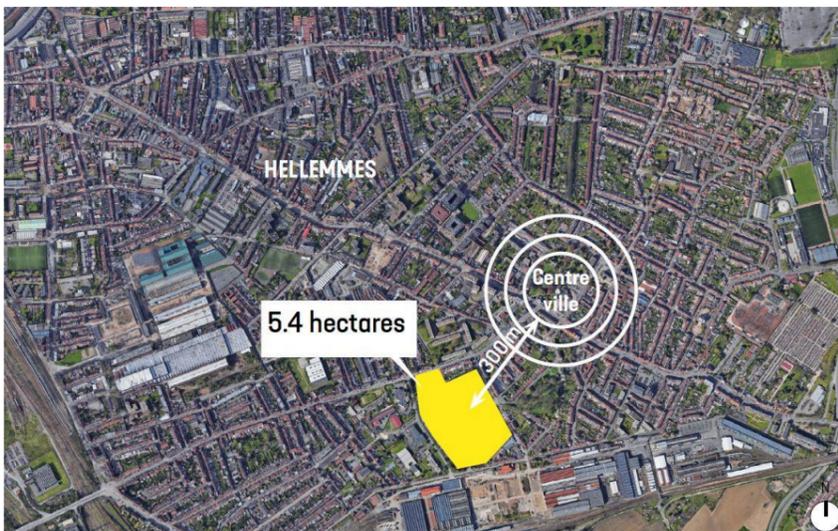
En 2012, l'imprimerie H2D installée à Hellemmes a fermé ses portes laissant une friche de 5,4 hectares dans le paysage hellemmois.

Le site délimité par la rue Chanzy, la rue de l'Innovation, la rue Jean Jaures et la rue Ferdinand Mathias offre l'opportunité de créer un nouveau quartier d'habitation dans la dynamique de requalification des friches industrielles qui composent une partie du territoire hellemmois telles que la reconversion de la Filature, ancien site d'industrie textile, la mutation de l'usine Fives-Cail ou encore le réaménagement du Technicentre de la SNCF.

Pour encadrer la mutation du site, des orientations de réaménagement ont été définies réglementairement au sein du Plan Local d'Urbanisme sous la forme d'une OAP de projet urbain qui précise un programme général et un schéma d'aménagement.

Afin que le site soit compatible avec un futur usage résidentiel, les villes de Lille et Hellemmes et la Métropole Européenne de Lille ont sollicité l'Etablissement Public Foncier pour acquérir le site et réaliser les travaux de démolition et de gestion de la pollution liée aux anciennes activités. Ces travaux sont actuellement en cours et s'achèveront en 2022.

L'opérateur immobilier Groupe Duval et le bailleur social Vilogia se sont associés pour être l'opérateur urbain du site. . En collaboration avec la ville de Lille-Hellemmes et la MEL, ils mèneront l'aménagement du site au travers d'un projet qu'ils souhaitent exemplaire en matière de qualité et d'environnement. Pour cela, ils ont sélectionné une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine constituée autour de Saison-Menu architectes en charge de la conception du projet d'aménagement. Les premiers grands principes d'aménagement sont présentés au sein du présent dossier.



1. LA CONCERTATION

A. POURQUOI UNE CONCERTATION ?

En application du 3° de l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme, une concertation préalable au dépôt du permis d'aménager est organisée. Le bilan de la concertation constitue une pièce obligatoire au dossier de demande de permis d'aménager, dont le dépôt est prévu au 2^{ème} trimestre 2022.

Ce permis d'aménager a pour objet l'autorisation des divisions foncières nécessaires au projet ainsi que l'autorisation de création des voiries internes au projet.

Les modalités de mise en œuvre de cette concertation sont à l'initiative de l'autorité compétente pour instruire l'autorisation d'urbanisme, c'est-à-dire la Ville de Lille. La mise en œuvre effective de la concertation est à la charge du groupement de promoteur - bailleur.

Le groupement et les Villes de Lille - Hellemmes ont à cœur d'informer les parties prenantes de ce projet et d'échanger avec elles sur la base d'un projet initial, afin de l'adapter au mieux aux attentes de chacun. Ainsi, la concertation doit être utile au projet, elle n'a pas pour seul objet de se conformer à des obligations réglementaires.

B. LES OBJECTIFS DE LA CONCERTATION

La concertation préalable constitue une opportunité de rencontre entre le groupement formé par le Groupe Duval et Vilogia et les parties prenantes du projet avant le dépôt du permis d'aménager.

La démarche a pour objectif de :

- fournir au public toutes les informations disponibles mais également à recueillir les avis et propositions des habitants, usagers, riverains, acteurs économiques notamment sur les thématiques des espaces communs, de l'habitat, des mobilités, de l'activité économique,
- comprendre et interroger le fonctionnement du site, ses usages et la réalité des pratiques quotidiennes.

C. LE PERIMETRE DE LA CONCERTATION

La concertation sur le projet *Quebecor - H2D* à Lille - Hellemmes porte sur le périmètre géographique concerné par l'opération.



Périmètre de l'opération

Bien que la programmation du projet soit déterminée par une orientation d'aménagement au Plan Local d'Urbanisme qui sera rappelée en amont de la concertation, tous les sujets pourront être débattus et plus particulièrement :

- L'aménagement et les usages des espaces communs extérieurs,
- Le type de services et commerces nécessaires aux futurs usagers.

D. LES MODALITES DE LA CONCERTATION

La concertation a lieu du lundi 17 janvier 2022 au vendredi 18 mars 2022.

1. LES MODALITÉS D'INFORMATION DU PUBLIC

La concertation se déroulera selon les modalités définies dans la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Lille approuvée en date du 8 octobre 2021 précisant les objectifs poursuivis et modalités de la concertation préalable :

- mise à disposition du public, à l'hôtel de ville d'Hellemmes (155 rue Roger Salengro à Hellemmes), du présent dossier explicatif nécessaire à la compréhension des enjeux et des orientations du projet,
- mise à disposition du dossier explicatif en ligne sur le site internet de la Commune associée d'Hellemmes (<https://www.hellemmes.fr>).

Le dossier de concertation préalable comprend :

- le présent dossier précisant les objectifs du projet et son périmètre. Il est précisé que ce dossier pourra être enrichi tout au long de la concertation préalable en fonction de l'avancement des études,
- la délibération n°21/461 approuvant l'ouverture de la concertation, précisant les objectifs poursuivis par le projet et les modalités de la concertation préalable.

Par ailleurs, le groupement met à disposition du public un site dédié au projet accessible depuis sur le site internet de la Commune associée d'Hellemmes.

2. LES MODALITÉS DE PARTICIPATION

Un registre d'observations permettra au public de formuler ses observations éventuelles :

- à l'hôtel de ville d'Hellemmes (155 rue Roger Salengro à Hellemmes), aux heures habituelles d'ouverture des bureaux,
- sur le site internet de la Commune associée d'Hellemmes (concertation-quebecor@mairie-hellemmes.fr).

3. LES ATELIERS

Plusieurs ateliers participatifs sont proposés au public. Les inscriptions se feront via le site internet de la Commune associée d'Hellemmes (<https://www.hellemmes.fr>).

- le 25 janvier à 18h30 : Atelier d'échange avec les riverains directs,
- le 29 janvier à 10h : Atelier d'échange sur les espaces verts publics,
- le 3 février à 18h30 : Atelier d'échange sur les espaces publics,
- le 24 février à 18h30 : Atelier d'échange sur les services et commerces.

Des ateliers participatifs avec les enfants sont également prévus :

- le 19 janvier à 14h avec le Conseil Municipal des Enfants,
- le 26 janvier à 14h30 avec les enfants de l'Accueil Collectif Mineurs de l'école Berthelot - Sévigné.

E. LES SUITES DE LA CONCERTATION

L'ensemble des échanges, envies, remarques, idées, points de vigilance, propositions générales et localisées sera analysé pour enrichir le projet d'aménagement.

Au terme de la concertation, un bilan s'appuyant sur une synthèse des observations recueillies auprès du public sera tiré et présenté en séance publique.

Le bilan de la concertation sera accessible au public en le téléchargeant sur le site de la Commune associée d'Hellemmes (<https://www.hellemmes.fr>), ou par simple demande au maître d'ouvrage :

GROUPE DUVAL

168 allée Hélène Boucher

59118 Wambrechies

VILOGIA

74, Rue Jean Jaurès - CS 10430

59664 Villeneuve d'Ascq Cedex

Après le dépôt du permis d'aménager, d'autres modalités d'échanges entre le maître d'ouvrage et le public seront prévues. Ces modalités seront adaptées à l'avancement du projet. En dehors de ces temps de dialogue, une information continue est prévue sur le site internet dédié au projet www.quebecor-h2d.fr.

C. LES ACTEURS DU PROJET

1. L'OPERATEUR URBAIN

Le groupement GROUPE DUVAL - VILOGIA

Le Groupe Duval est un opérateur immobilier spécialisé dans les projets urbains mixtes et Vilogia est un opérateur immobilier, bailleur, constructeur et aménageur.

Ensemble, ils créent une société d'aménagement qui aura pour missions de :

- Piloter les études de conception du projet d'aménagement,
- Mener la concertation préalable,
- Déposer le permis d'aménager,
- Faire l'acquisition du terrain auprès de l'EPF,
- Mettre en œuvre les travaux d'aménagement,
- Découper le terrain en plusieurs lots.

Puis, dans un second temps, le Groupe Duval et Vilogia créeront des sociétés de projet qui auront pour but de gérer les projets de construction au sein de chaque lot. Ce sont ces sociétés qui déposeront les permis de construire et piloteront la commercialisation des logements.

GROUPE DUVAL

Le Groupe Duval est un groupe familial fondé par Eric Duval il y a 25 ans. A la fois un promoteur immobilier, exploitant, gestionnaire et investisseur, le groupe est reconnu comme l'un des pionniers du développement urbain ayant intégré l'ensemble des métiers de l'immobilier au sein d'un seul groupe. L'intégration de la chaîne de valeur de l'immobilier constitue aujourd'hui son socle.

Le Groupe Duval accompagne les territoires dans tous leurs projets immobiliers : des équipements commerciaux, de l'immobilier d'entreprise, ou encore des programmes urbains mixtes et logements.

Les 3 valeurs du Groupe Duval sont l'agilité, la créativité et l'exigence.

Conscient de la pression croissante des activités humaines sur les ressources et les équilibres naturels, le Groupe Duval considère qu'il est de sa responsabilité de constructeur et d'exploitant de comprendre et de limiter l'empreinte écologique de ses réalisations. Le Groupe Duval appréhende ainsi l'ensemble de ses activités sous l'angle de la responsabilité sociale et environnementale car elles contribuent, au travers des actions engagées par le Groupe, à conforter sa stratégie de valeurs d'agilité, de créativité et d'exigence sur le long terme.

La préservation de l'environnement est bien plus qu'une obligation : elle est un impératif et un moteur de compétitivité. Conscient de cela, le Groupe met un point d'honneur à concevoir des bâtiments ayant un faible impact sur l'environnement.

Innovant, responsable et durable sont les mots d'ordre du Groupe Duval pour bâtir l'avenir.

VILOGIA

Né il y a plus d'un siècle à l'initiative d'un réseau d'entrepreneurs du Nord, le Groupe Vilogia réunit cinq sociétés spécialisées dans l'habitat social.

1^{er} organisme HLM de la métropole lilloise et 3^{ème} des Hauts-de-France, le Groupe est doté d'un agrément national qui lui permet de déployer son expertise dans sept territoires : Île-de-France, Grand Est (Strasbourg, Nancy), Grand Sud (Marseille, Nice), Auvergne-Rhône-Alpes, Nouvelle-Aquitaine et Grand Ouest.

Adossé à un patrimoine de plus de 75 300 logements, le Groupe Vilogia, avec plus de 1 500 logements neufs livrés chaque année, est l'un des acteurs les plus dynamiques de son secteur.

A la fois bailleur, constructeur et aménageur, le groupe Vilogia assure une mission d'intérêt général en proposant dans les zones tendues des solutions-logements aux familles disposant de revenus modestes :

- Aménageur : Partenaire des collectivités, Vilogia conduit des opérations de requalification de quartiers existants comme de reconquête de friches industrielles.
- Bailleur : Du logement étudiant au locatif intermédiaire en passant par le logement social ou le logement senior, le parcours résidentiel Vilogia répond à l'évolution dans le temps et des besoins des locataires.
- Constructeur : Chaque année, Vilogia produit plus de 450 maisons ou appartements adaptés aux différentes étapes de la vie.

S'appuyant sur les trois piliers que sont l'utilité sociale, la transition environnementale et l'engagement durable, le groupe structure son savoir-faire en matière de projets urbains autour du Pôle Aménagement et Développement Immobilier. Cette capacité à comprendre les enjeux dans toutes leurs composantes, associée à une efficacité dans la mise en œuvre, font de Vilogia un partenaire fiable du développement des territoires.

2. LES ACTEURS PUBLICS

Les Villes de Lille - Hellemmes et la MEL seront présentes tout au long du projet au côté de l'opérateur urbain, promoteur et bailleur.

L'Etablissement Public Foncier est en charge des travaux de démolition et dépollution du site et vendra le terrain à l'opérateur urbain.

3. L'EQUIPE DE CONCEPTION URBAINE

L'équipe d'architectes - urbanistes, paysagistes et bureaux d'études désignée pour la conception du projet est composée par :

- **Saison Menu Architectes Urbanistes**
Architecte - Urbaniste
- **SLAP**
Paysagiste
- **OTEIS**
Bureau d'études Ville Durable
- **STRATE**
Bureau d'études Voiries et Réseaux
- **EGIS Villes et Transports**
Bureau d'études Mobilités
- **KIETUDES**
Bureau d'études acoustique

D'autres bureaux d'études et assistants à la maîtrise d'ouvrage seront désignés ultérieurement.

D.LE CALENDRIER PREVISIONNEL

L'échelle du projet d'aménagement et le nombre important d'étapes administratives inscrivent le projet dans un temps long, avec une réalisation par phase.

La réalisation du projet commencera dans la partie Nord (rue de Chanzy) et se poursuivra en plusieurs phases vers le sud.

1^{ère} Phase : Plantation des premiers arbres de la forêt diagonale et construction des premiers logements.

2^{ème} Phase : Réalisation du jardin central, de la voie circulée, des voies douces et construction de logements et de leurs espaces verts.

3^{ème} Phase : Réalisation des voies douces et de la voie circulée et construction de logements et de leurs espaces verts.

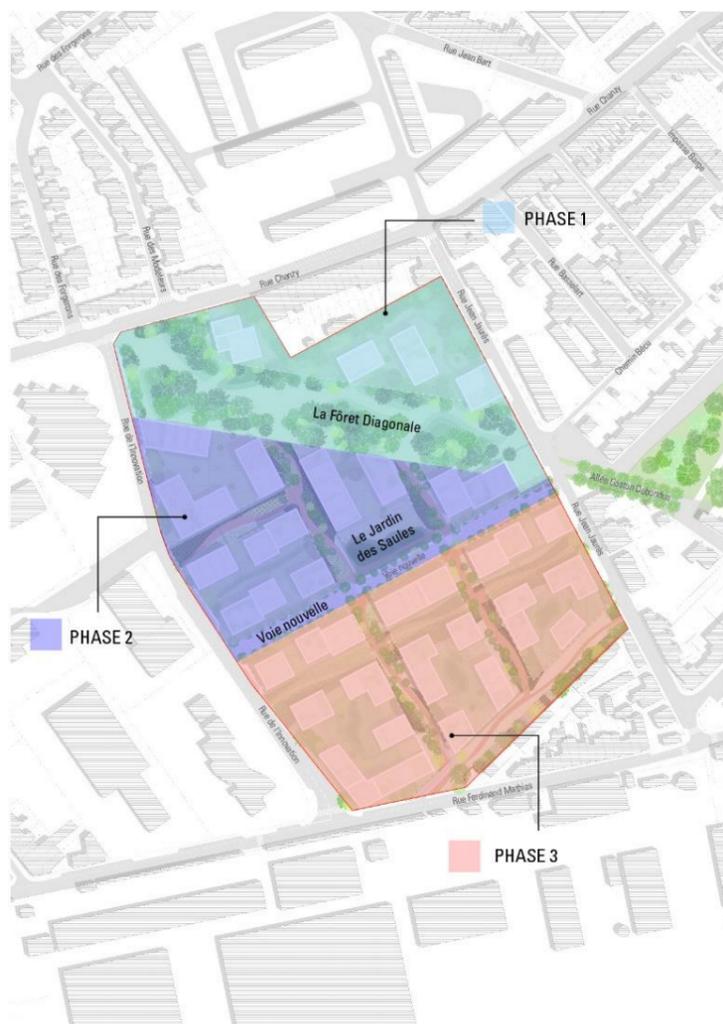


Schéma de principe

2021

Désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine

**17/01/2022
au
18/03/2022**

Concertation préalable au dépôt du permis d'aménager

**2^{ème} trimestre
2022**

Dépôt du permis d'aménager par le groupement Groupe Duval et Vilogia

**Décembre
2022**

Fin des travaux de démolition et dépollution menés par l'EPF Hauts de France et Acquisition du site par Duval et Vilogia

2023

Démarrage de la 1^{ère} phase de travaux

PLANTER LA FORET

2025

Arrivée des premiers habitants

Puis une livraison par phase jusqu'en 2027 / 2030

3. LES AMBITIONS DU PROJET

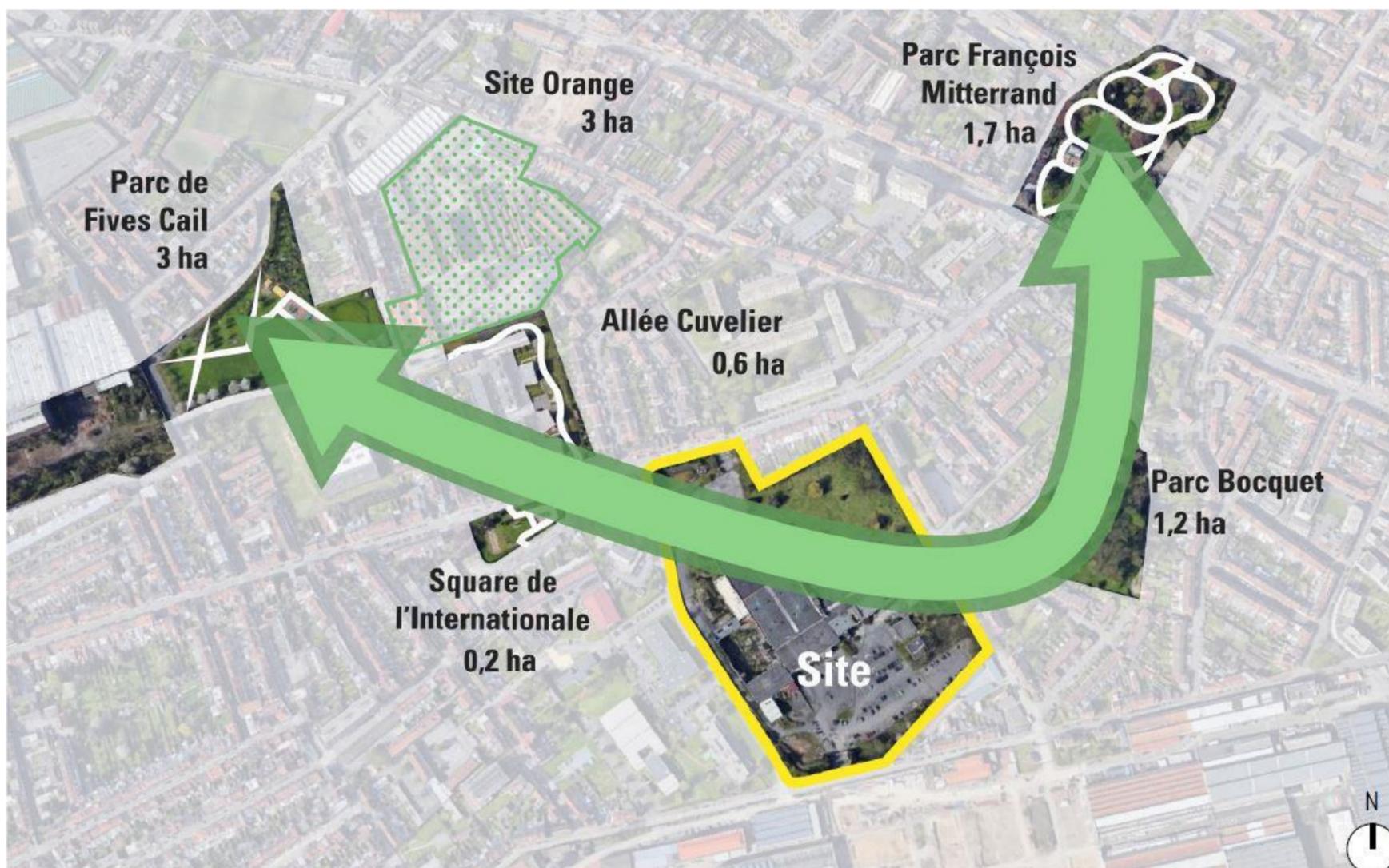
A. INVITER LA NATURE EN VILLE

La nature est intégrée au modèle de développement du territoire de la Métropole comme un facteur essentiel du bien-vivre. L'objectif est de mettre en réseau les espaces naturels existants et futurs afin d'amplifier leur rôle écologique (biodiversité, îlot de fraîcheur...) et la qualité paysagère de la ville.

Dans un contexte dense et minéralisé, l'ambition portée par le projet d'aménagement Quebecor-H2D est de donner une part belle à la nature permettant d'offrir de nouveaux espaces verts et de faire une boucle avec les parcs existants.

Reliés entre eux, ces parcs et espaces verts dessinent un arc paysager représentant un grand parcours, qui sera complété grâce à l'aménagement du site Quebecor-H2D.

Au sein du futur quartier, on imagine plusieurs espaces verts dimensionnant avec différentes ambiances et différents usages. Les 2 principaux espaces verts seront le parc traversant densément boisé dit « forêt diagonale » et le jardin central dit « jardin des saules ».



La boucle des parcs existants et futurs

1. LA FORET DIAGONALE



SWA - Foothill college - Los altos - Californie

On imagine un parc urbain densément planté avec des essences locales, offrant une véritable forêt dans la ville.

En diagonale du site, cette forêt s'étale des rues Chanzy et de l'Innovation au parc Bocquet.

Cette forêt est pensée comme un nouveau corridor écologique reliant les espaces verts existants.

Pièce maîtresse du paysage, elle fera un hectare minimum offrant de nouveaux espaces de biodiversité, d'ombre, de promenade, de détente, et de jeux. A titre d'exemple et de comparaison, le parc Bocquet fait environ 1,2 hectare.

2. DES PAYSAGES NATURELS VARIES

Le site présente des dénivelés variés, qui seront pris en compte dans l'aménagement. Ces contraintes seront transformées en opportunités pour créer un quartier fait de reliefs et de variations de paysage, qui lui conféreront une identité forte.

Ces reliefs, ces limites naturelles et végétales permettront également de structurer différents espaces avec des usages différenciés, comme par exemple : se détendre sous un arbre ou dans la clairière, faire du sport, jouer, se reposer sur les buttes enherbées, tout en ayant des espaces sanctuarisés pour la biodiversité. Les buttes enherbées et la végétalisation du site permettront également de préserver les vis à vis et l'intimité des riverains actuels et des futurs habitants.



3:0 landschapfarkitektur - Hügelpark Schöpfwerk - Vienne - 2015



Jardins partagés - Lyon Confluence



Agence CORTE - Place Maxxi- Rome 2015

3. LA NATURE A TOUS LES ETAGES

La nature prend place dans l'ensemble du projet d'aménagement grâce à toute une variété d'espaces verts et d'espaces plantés : forêt, clairière, jardin humide, lisière, etc. dans une volonté de maximiser les surfaces de pleine terre (au moins 40% du site) et d'inviter la nature au plus près des logements.

Aussi, depuis le sol et à chaque étage, chacun, piéton ou habitant, aura vue sur la nature à travers différentes strates et hauteurs naturelles (pelouse, arbustes, arbre...).



Exemple d'ambiance de cœur d'îlot
©Saison Menu



Exemple d'ambiance de servitude publique
©Saison Menu

4. DES PERSPECTIVES ET DES VUES PAYSAGERES

Le projet sera conçu de manière à ouvrir des perspectives et vues tant depuis les espaces extérieurs qu'intérieurs et d'augmenter ainsi le sentiment de sécurité. Les bâtiments d'habitation seront posés dans le paysage.



Agence TITAN Architectes - Marsauderies - NANTES

5. LA VEGETATION AU SERVICE D'UNE CLIMATISATION NATURELLE

Au-delà d'offrir un cadre de vie agréable, les différents espaces verts participeront au rafraîchissement des ilots.

La perméabilité des sols avec 50% minimum de pleine terre et des systèmes par infiltration naturelle permettra une meilleure gestion des eaux de pluie.

6. LA BIODIVERSITE PROTEGEE ET AUGMENTEE

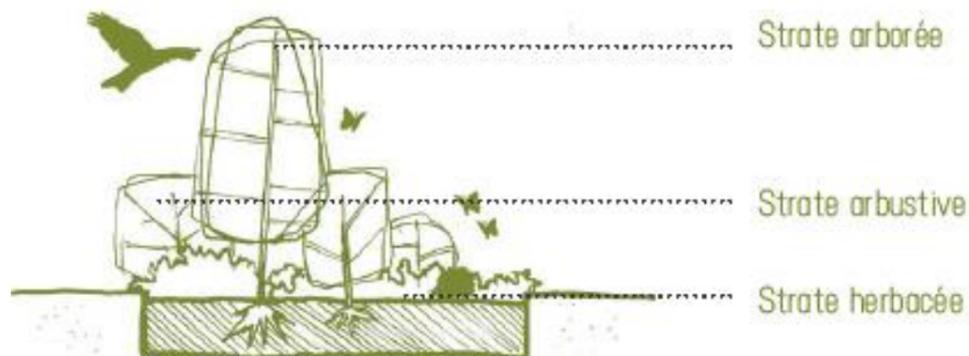
Une attention particulière est portée à la biodiversité sur site, afin de préserver l'existant avant de l'enrichir :

- **Une démarche de protection de la biodiversité menée par l'EPF**

L'Etablissement Public Foncier est engagé dans une démarche de préservation de la végétation sur ses chantiers. Dans ce cadre, L'EPF a laissé en place les végétaux et la terre présents dans les secteurs non concernés par les démolitions. Et une pépinière a été créée au sud-ouest du site pour y replanter les jeunes plants présents sur le terrain, dans le but de les réutiliser dans le cadre de l'aménagement paysager.

- **Un enrichissement de la biodiversité par les plantations prévues au projet**

Afin de favoriser la biodiversité, la représentation des différentes strates de végétation sera primordiale dans le projet d'aménagement. Les transitions entre strate arborée, buissonnante et herbacée faciliteront les déplacements des différentes espèces (oiseaux, insectes, petits animaux...) et la pollinisation.



(©Saison Menu)

Les essences végétales (arbres, haies et fleurs) seront locales pour favoriser le maintien et le développement de la biodiversité au cœur de la ville. Cette palette végétale sera adaptée aux conditions climatiques et de sol suivant les différents milieux naturels envisagés au sein du projet. La diversification des espèces végétales permettra d'augmenter la diversité des espèces animales.

L'éclairage public sera pensé en adéquation avec la biodiversité ambiante.

B. CREER DES LOGEMENTS UNIQUES DANS UN CADRE EXCEPTIONNEL

1. REpondre a une forte demande

La demande de logements sur Hellemmes est très importante. Le projet apportera une réponse à cet enjeu avec la création de 46 000m² de logements neufs dans un environnement urbain bien desservi, proche du métro et de toutes les commodités, commerces et services.

Conformément au règlement d'urbanisme, les logements prévus se répartiront en 55% destinés à l'accession (achat) libre, 20 % destinés à l'accession sociale (prix d'acquisition plafonnés sous conditions de ressources) et 25 % de logements locatifs sociaux.

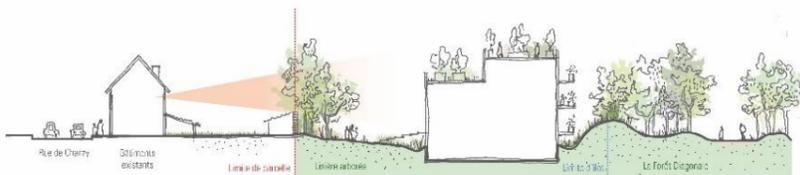
Afin de répondre à d'autres types de besoin, des résidences spécifiques pourront compléter le programme. Elles pourront être dédiées aux jeunes actifs, aux étudiants, aux seniors, etc.

2. JOUER SUR LES HAUTEURS POUR S'INTEGRER A L'EXISTANT

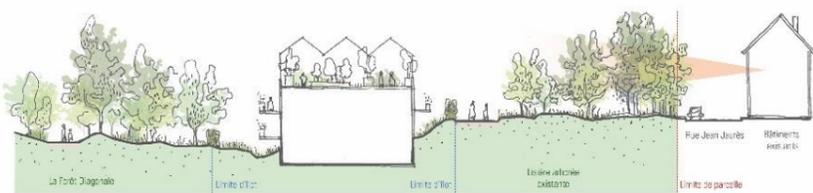
Dans la volonté de préserver des perspectives visuelles au travers du site, les logements seront répartis dans une logique de *plots*, organisés en différents îlots avec des ouvertures entre les bâtiments permettant de dégager des vues et d'éviter les vis-à-vis.

Les hauteurs des bâtiments varieront entre R+2 et R+5 de manière adaptée à l'environnement.

Une attention particulière sera portée à la gestion des hauteurs de manière adaptée à l'environnement et aux constructions existantes. Les hauteurs et distances des bâtiments avoisinants, la topographie du site et la végétation sont les éléments qui permettront de définir les hauteurs acceptables des nouveaux bâtiments. La hauteur de chaque bâtiment sera appréciée finement pour offrir de l'intimité aux voisins actuels et futurs, éviter le vis-à-vis, permettre des perspectives visuelles et ne pas empêcher l'ensoleillement des logements et jardins existants et futurs.



Mise à distance des logements de la rue Chanzy par des plantations et une implantation bâtie en retrait.
© Saison Menu



Préservation de la topographie existante pour insérer aimablement les logements sur la rue Jean Jaurès
© Saison Menu

Dans une logique de réduction de l'étalement urbain, les logements prendront, en majorité, la forme d'habitat collectif, permettant ainsi de libérer l'espace au sol, support de nature et de biodiversité.

3. HABITER LA NATURE

Chaque bâtiment sera ajusté par rapport à sa position dans le quartier et à son environnement, de manière à offrir à chaque logement un apport en lumière naturelle confortable tout au long de l'année et des perspectives et vues sur les espaces de nature créés. Lumière naturelle, vues et nature conféreront à ces nouveaux logements une vraie qualité d'habiter.

La disposition des logements, leur forme, les matériaux de construction... permettront d'offrir un habitat de qualité avec des performances environnementales ambitieuses : une orientation misant sur l'ensoleillement (la plupart des logements auront une double orientation), la prise en compte des vents dominants, l'efficacité des façades et des matériaux visant des logements économes en énergie.



Vue depuis un balcon sur la forêt diagonale
© Saison Menu



C. FAVORISER LES MODES DOUX POUR SE DEPLACER

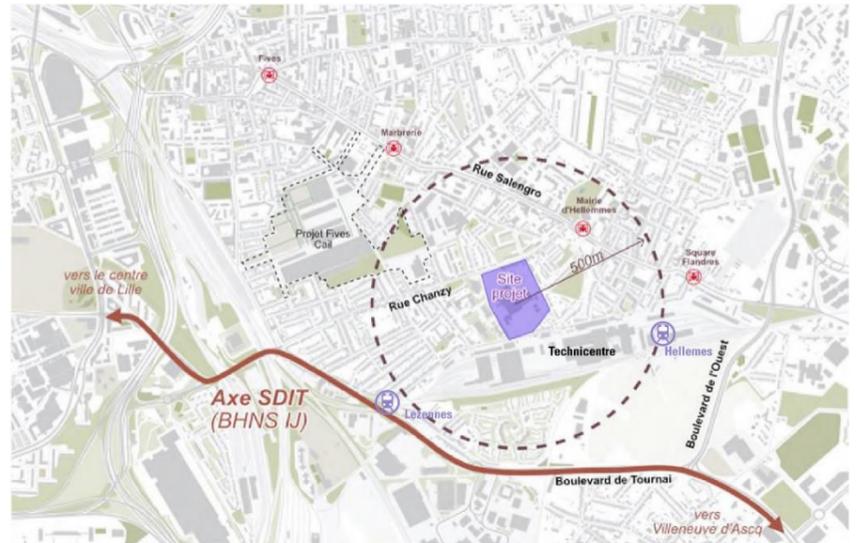
Le site aujourd'hui fermé deviendra un quartier ouvert.

Pour cela, de nouvelles voies de déplacements seront aménagées pour desservir le quartier et le connecter à son environnement.

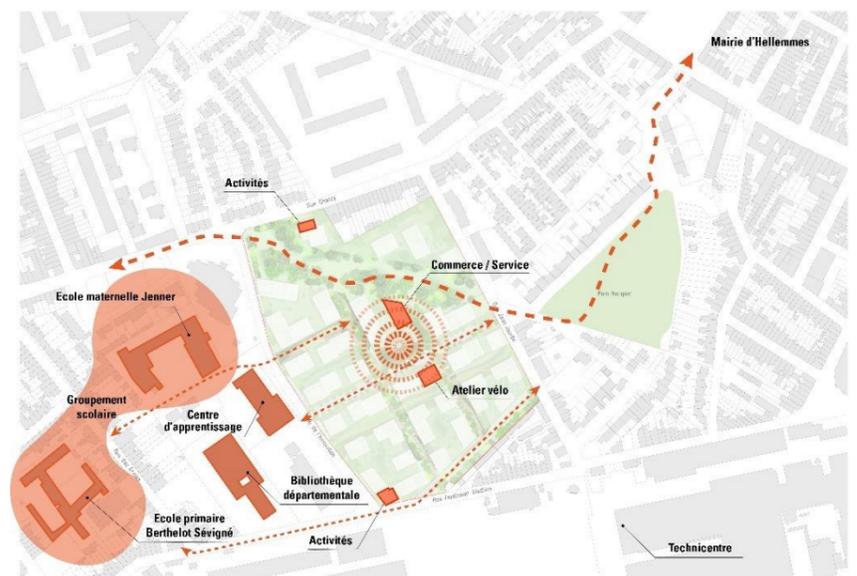
Les déplacements doux (piétons, vélos, trottinettes...) seront privilégiés offrant de nouveaux itinéraires pour rejoindre à pied les transports en commun (métro Mairie d'Hellemmes, bus ligne 9 etc.) ou les services et équipements de la ville : mairie, CCAS, Médiathèque, école maternelle Jenner, école Berthelot Sévigné ou encore le centre d'apprentissage Campus Pro.

Pour cela, de nombreuses liaisons douces (est-ouest et nord-sud) seront créées dans le prolongement des voies existantes.

Deux nouvelles voies ouvertes aux voitures seront aménagées de manière à garantir une circulation apaisée (zone 30).



Rue de la tranquillité - Lille



Allée Coignet - Euratechnologies - Lille



D.INSTALLER DE NOUVEAUX SERVICES

4. STATIONNEMENT

Concernant le stationnement des logements, les règles d'urbanisme en vigueur préconisent 0,5 ou 1 place de stationnement par logement.

Le principe est de limiter le plus possible l'impact de la voiture en surface.

Les stationnements seront enterrés ou semi-enterrés en tirant parti de la topographie du site afin de ne pas empiéter sur les espaces publics extérieurs.

Les entrées vers ces parcs de stationnement seront prévues à partir des rues existantes.

Des espaces réservés au stationnement des vélos seront également intégrés dans le projet, par exemple, en RDC des habitations.



Exemple de stationnement vélos - Munich



Exemple de voie modes doux - Munich

Environ 1000m² sont prévus pour des locaux d'activité économique et/ou services.

Répartis à différents endroits du quartier, ces rez-de-commerces seront à la fois ouverts aux futurs habitants et à l'ensemble des Hellemmois.

Les activités et commerces devront être complémentaires avec l'offre existante à proximité, notamment en centre-ville.

La concertation préalable pourra permettre de recueillir les besoins et envies de la part des Hellem



