

DEPARTEMENT DU NORD

SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE :

S.A.E.M. SORELI

---

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU RENOUVELLEMENT URBAIN

DU SECTEUR FIVES - CAIL - BABCOCK SUR LES COMMUNES

DE LILLE ET HELLEMMES

---

ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION

D'UTILITE PUBLIQUE

---

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

---



## I - Généralités concernant l'enquête :

Par un arrêté en date du 28 avril 2014, Monsieur le Préfet du Nord a décidé de procéder à une enquête environnementale préalable à la déclaration d'utilité publique, relative au projet de renouvellement urbain du site : « FIVES-CAIL-BABCOCK » ( F.C.B.), situé sur les communes de LILLE et HELLEMES.

Cet arrêté fait suite aux courriers des 28 juin 2013 et 11 avril 2014, par lesquels la Société Anonyme d'Economie Mixte SORELI, dont le siège est situé : 7, boulevard Louis XIV à LILLE, sollicite l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Cette enquête aura une durée de 33 jours et se déroulera du lundi 19 mai 2014 au vendredi 20 juin 2014 inclus.

Il faut rappeler que le site FCB, situé dans le quartier de FIVES, correspond en grande partie à une friche industrielle de plus de 20 hectares, ayant accueilli les installations historiques de la Société Fives-Cail-Babcock, spécialisée dans le matériel ferroviaire.

Ce site est aujourd'hui à l'abandon et se caractérise par la succession de longues halles qui abritaient autrefois les chaînes de production.

Ce projet de renouvellement urbain initié par LILLE-METROPOLE, celle-ci ayant concédé en 2011 la maîtrise d'ouvrage à la SORELI, consiste à créer un nouveau quartier qui comprendra essentiellement : quelques 1200 logements, un lycée hôtelier, une piscine, ainsi que des activités tertiaires et des équipements publics.

Dans la partie sud, un parc urbain de 7 hectares sera aménagé.

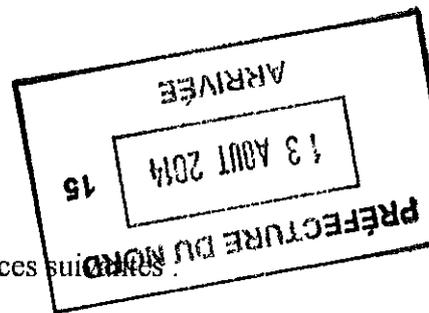
La superficie totale de la concession d'aménagement est de 23,50 hectares.

Après 2 réunions de concertation avec les habitants de Fives et Hellemmes en juillet 2005 et en juin 2010, les premiers travaux ont démarré avec la réhabilitation des anciens bureaux administratifs par la Ville de Lille pour accueillir la Bourse du Travail.

Il est utile de rappeler, que suite à une première enquête publique, menée en 2011, au titre de l'urbanisme, le PLU a été modifié afin de permettre de réaliser ce projet sur cet ancien site industriel. Le nouveau règlement du PLU impose à la fois :

- 1) le respect de la réglementation en matière de sites et sols pollués
- 2) de privilégier l'infiltration et le tamponnement des eaux pluviales.

En outre, une deuxième enquête publique a eu lieu du 17 décembre 2012 au 17 janvier 2013, au titre de la loi sur l'eau. A l'issue de cette enquête, Monsieur le Préfet a autorisé la SORELI par un arrêté en date du 27 décembre 2013, qui fixe les prescriptions relatives à la gestion des eaux usées et pluviales, compte tenu de la sensibilité du milieu récepteur.



Le dossier d'enquête mis à la disposition du public comprend les 11 pièces suivantes :

- 1) la notice explicative
- 2) le plan de situation
- 3) le plan du périmètre de DUP
- 4) le plan général des travaux
- 5) les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- 6) l'appréciation sommaire des dépenses
- 7) les textes régissant l'enquête
- 8) le bilan de la concertation
- 9) l'étude d'impact
- 10) l'avis de l'autorité environnementale
- 11) les délibérations de Lille Métropole Communauté Urbaine

## **II - Organisation et déroulement de l'enquête :**

Après avoir été désigné commissaire enquêteur par décision du 10 décembre 2013 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE, Monsieur le Préfet - Direction des relations avec les collectivités territoriales, m'a fait parvenir un dossier d'enquête, afin que je puisse en prendre connaissance.

Ce dossier était accompagné de l'arrêté préfectoral précité du 28 avril 2014, fixant les modalités de l'enquête et précisant en particulier les dates et lieux des 5 permanences, à savoir :

- 1) lundi 19 mai 2014 de 14 à 17H en mairie de quartier de FIVES
- 2) mardi 27 mai 2014 de 14 à 17H en mairie d'HELLEMMES
- 3) jeudi 5 juin 2014 de 14 à 17H en mairie de quartier de FIVES
- 4) vendredi 13 juin 2014 de 14 à 17H en mairie d'HELLEMMES
- 5) vendredi 20 juin 2014 de 14 à 17H en mairie de quartier de FIVES.

Le siège de l'enquête est fixé en mairie de quartier de FIVES.

En outre, un dossier complet et un registre sont mis à la disposition du public, dans les deux mairies concernées.

La publicité légale est prévue dans 2 journaux : La Voix du Nord et La Gazette, ainsi que par le site Internet de la Préfecture du Nord.

L'avis est bien paru dans la presse, dans les éditions des 2 mai et 23 mai 2014, comme l'indiquent les extraits joints en annexe.

Conformément à l'article 4 de l'arrêté précité, un affichage de l'avis est prévu de manière bien visible, dans les 2 mairies concernées, ainsi qu'au siège de la SORELI.



De son côté, la SORELI doit procéder à un affichage sur les lieux, « bien visible et lisible », en application de l'arrêté ministériel du 24 avril 2012.

Ceci a pu être vérifié lors de visite sur le terrain, effectuée le jeudi 15 mai 2014, comme indiqué ci-après.

### II-I - Visite des lieux et contrôle de l'affichage : Jeudi 15 mai 2014

Afin de me rendre compte du contexte et de l'importance de la friche FCB, désaffectée depuis de nombreuses années, j'ai demandé à la Société SORELI d'effectuer une visite du site.

Je me suis donc rendu sur les lieux, le jeudi 15 mai 2014 après-midi, en compagnie de Monsieur Antoine DAL, chargé d'opérations à la SORELI.

En premier lieu, à l'entrée du site se trouve la « Bourse du Travail », un beau bâtiment qui accueillait autrefois les bureaux de FCB, fraîchement réhabilité, témoin imposant du patrimoine industriel des XIX et XX èmes siècles, mise à la disposition des syndicats.

En face se trouve un poste de garde qui assure la surveillance et la sécurité des lieux, de jour comme de nuit.

Au cours de cette visite, j'ai pu constater la présence de nombreuses « halles » très hautes, qui composaient l'essentiel de l'usine. Plusieurs d'entre elles seront maintenues comme témoins du passé et réhabilitées pour abriter les nouveaux équipements.

L'ensemble du site est ceinturé par un mur en briques impressionnant aussi bien en largeur qu'en hauteur : 7 à 8 mètres.

Les anciennes voiries et les abords des bâtiments sont envahis par une abondante végétation : Renouée du Japon, bouleaux, frênes, saules...

Ensuite, en faisant le tour à l'extérieur du site, en parcourant les rues périphériques, j'ai pu constater la présence de nombreuses affiches plastifiées de couleur jaune, placardées par la SORELI de manière bien visible, aux endroits les plus fréquentés.

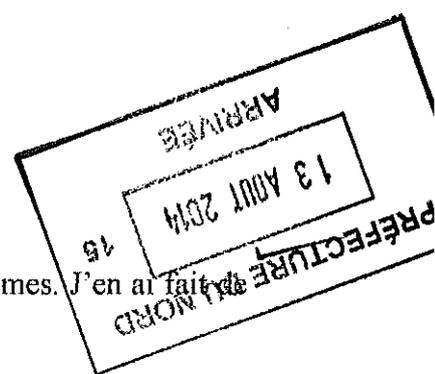
A cet égard, un plan de cet affichage, complété par des photos, est joint en annexe au présent rapport.

En ce qui concerne les mairies, l'article 4 de l'arrêté prévoit également que les deux communes concernées se doivent d'afficher, au moins 15 jours avant le début de l'enquête, un avis bien visible, sur la porte principale.

C'est pourquoi, à l'issue de la visite des lieux, je me suis rendu dans les deux mairies respectives, afin d'effectuer un contrôle inopiné.

Au cours de cette visite, j'ai pu constater que les deux communes avaient bien respecté cette mesure de publicité en apposant l'avis dans le hall de la mairie. Afin de respecter l'arrêté, j'ai demandé aux 2 mairies d'en ajouter un autre à la porte principale, visible de la rue.

Enfin, comme prévu à l'article 2, j'ai coté et paraphé le registre d'Hellemmes. J'en ai fait de même à Fives, dès l'ouverture de l'enquête : le lundi 19 mai 2014.



## II-II- PERMANENCES :

### 1<sup>ère</sup> PERMANENCE : Lundi 19 mai 2014 : Mairie de quartier de FIVES de 14 à 17H :

Une fois installé dans le bureau mis à ma disposition au 1<sup>er</sup> étage (avec ascenseur) de la mairie de quartier, j'ai informé Madame BLONDEL de la mairie, que Fives était le siège de l'enquête et que de ce fait elle pouvait recevoir des courriers mais aussi des courriels, à annexer au registre.

Ensuite, j'ai procédé aux vérifications suivantes :

- le dossier soumis à enquête est bien complet et conforme à la réglementation en vigueur
- j'ai coté et paraphé le registre
- l'affichage de l'avis est bien visible de la rue, à la porte principale
- la publicité dans les deux journaux : Voix du Nord et Gazette a bien été effectuée le 2 mai dernier.

En outre, j'ai procédé au visa et à la signature de toutes les pièces du dossier, complété à ma demande par l'arrêté préfectoral du 27 décembre 2013, autorisant la SORELI, au titre de la loi sur l'eau.

Vers 16H, je reçois la visite de Madame Thérèse CARGNELUTTI, habitant au Ibis de la rue Denis du Péage à Fives, située à proximité du site. Elle est venue pour s'informer du projet et marquer ainsi son intérêt pour son quartier mais n'a pas fait d'observation sur le registre.

### 2<sup>ème</sup> PERMANENCE : Mardi 27 mai 2014 : Mairie d'HELLEMMES de 14 à 17H :

Je suis accueilli par Madame PREUVOT qui m'installe dans le « bureau des adjoints » au rez de chaussée.

Je procède aux vérifications suivantes :

- l'avis est bien affiché dans le tableau de la rue
- le dossier que j'avais visé lors de ma visite du 15 mai 2014, a bien été complété par l'arrêté précité du 27 décembre 2013 relatif à la loi sur l'eau.
- le registre que j'avais coté et paraphé le 15 mai 2014, ne contient aucune observation.
- le 2<sup>ème</sup> avis est bien paru dans la Voix du Nord et la Gazette le 23 mai 2014

Vers 16H30, je reçois la visite de 3 personnes : Madame Gisèle HUBERT, Messieurs Bernard JOLY et Patrice VANDEMAELE, habitant tous trois à Hellemmes. Ceux-ci sont venus s'informer sur le projet et m'ont proposé de m'adresser éventuellement un courrier en mairie de Fives, siège de l'enquête.

3<sup>ème</sup> PERMANENCE : Jeudi 5 juin 2014 : Mairie de quartier de FIVES de 14 à 17H :

L'affichage est toujours bien en vue à la porte de la mairie.

A mon arrivée, Madame BLONDEL me remet un article paru dans la Voix du Nord du mardi 3 juin 2014, intitulé : « L'enquête publique est en cours : ce que l'on sait du réaménagement de la friche FCB ». Cet article rappelle le passé de ce fleuron industriel, qui a rythmé la vie de Fives pendant 140 ans, qui a employé jusqu'à 8000 personnes et donne également les grandes lignes du projet de renouvellement urbain.

Cet article paru au milieu de l'enquête, sur une page complète du journal, vient encore renforcer la publicité.

De plus, elle me remet une plaquette « grand public » éditée par la SORELI, de bonne facture, préfigurant en perspective, les photos des futures installations, (jointe en annexe).

Le registre ne comporte aucune observation, mais contient un courrier anonyme en date du 21 mai 2014, soulevant plusieurs questions qui seront analysées au chapitre suivant.

Vers 14H30, se présente Monsieur Armand Martin, venu en voisin, s'informer sur le projet.

Vers 15H, je reçois la visite de Madame Jacqueline JAMMES et Monsieur Jean-Pierre COLIER, respectivement : Présidente et Trésorier de l'Association « Mont de Terre-Petit Maroc » à Fives. Ces personnes ont consulté le dossier avec intérêt et se proposent de m'adresser un courrier avant la clôture de l'enquête.

4<sup>ème</sup> PERMANENCE : Vendredi 13 juin 2014 : Mairie d'HELLEMMES de 14 à 17H :

L'avis est toujours bien visible dans le tableau de la rue.

Je constate que le registre ne comporte aucune observation, depuis le début de l'enquête.

Au cours de cette permanence, je n'ai reçu aucune visite, ni aucun courrier.

5<sup>ème</sup> PERMANENCE : Vendredi 20 juin 2014 : Mairie de quartier de FIVES de 14 à 17H :

L'affichage est toujours présent à la porte de la mairie et dans le hall d'entrée.

A mon arrivée, je constate que 3 observations figurent au registre.

Elles émanent respectivement de : M. Nicolas KARGES, M. Pierre KIEFFER et Mme Cécile DUPREZ, habitant tous trois à Fives.

A 14 heures, je reçois la visite de M. Pierre KIEFFER, domicilié au 12, rue Denis du Péage à Fives, juste à côté de l'ancienne usine FCB. Celui-ci est venu pour compléter sa remarque du 17 juin précitée.

Ensuite, se présente Mme Jacqueline JAMMES, Présidente de l'Association « Mont de Terre-Petit Maroc » à Fives, qui me remet un courrier manuscrit de 2 pages, par lequel elle estime « que le projet ne semble pas répondre aux attentes des habitants ».

Juste après, Mme Nicole BAUDELET, chargée de mission au Conseil Communal de Concertation (C.C.C.) de la Ville de LILLE, m'apporte un courrier de 4 pages, signé de la main de Mme Fanny FRIGOUT, Présidente de la Commission Equipement et Infrastructure du C.C.C. Ce courrier très complet est accompagné de 10 annexes : 9 avis donnés sur des opérations d'urbanisme diverses dont FCB en 2010, plus l'article de La Voix du Nord du 3 juin 2014, dont j'ai eu connaissance lors de ma permanence du jeudi 5 juin à Fives.

Comme cela est autorisé par l'arrêté, je reçois ensuite un courriel de M. Franck HENRY au nom du Collectif BW Friches. Celui-ci est annexé au registre.

Vers 16H30, je reçois la visite de M. LADJ MERABET Kamel, habitant : 32, rue Brasseur à Fives. Après m'avoir posé plusieurs questions, celui-ci a fait une observation sur le registre.

Un peu avant 17 heures, se présente Mme Ida RICCI, chef de projets d'aménagement urbain à LILLE METROPOLE, qui vient s'informer du bon déroulement de l'enquête.

L'ensemble de ces observations est détaillé et analysé au chapitre suivant.

A 17 heures, je procède à la clôture du registre de FIVES, qui au total comporte 5 observations et 4 courriers annexés.

Ensuite, je téléphone à Mme PREUVOT de la mairie d'HELLEMMES, qui me signale qu'il n'y a aucune observation sur le registre, ni aucun courrier et m'indique qu'elle me le fait parvenir le plus tôt possible.

### **III - Examen des observations recueillies :**

Au total, on dénombre 9 observations formulées au cours de cette enquête.

Celles-ci ont été exprimées en totalité en mairie de quartier de Fives, siège de l'enquête : 5 inscrites sur le registre et 4 par courriers annexés.

En effet, le registre d'Hellemmes ne contient aucune observation, ni aucun courrier.

En application de l'article 5 de l'arrêté, celles-ci ont été communiquées à la SORELI, sous la forme d'un « procès-verbal de synthèse », lors de notre rencontre du mardi 24 juin 2014, au siège de la SORELI.

Celle-ci dispose d'un délai de 15 jours pour fournir son « mémoire en réponse », soit pour le 9 juillet 2014, au plus-tard.

La réponse de la SORELI, en date du 7 juillet 2014, ainsi que le procès-verbal de synthèse, figurent en annexe du présent rapport.

Voici le contenu de ces observations :

**1) Monsieur Armand MARTIN :**

est venu en voisin consulter le dossier mais n'a pas fait d'observation particulière.

**2) Monsieur Nicolas KARGES :**

habite le quartier de Fives au 71bis rue du Long Pot.

Il estime que la publicité de cette enquête est insuffisante, compte tenu de l'importance du projet.

Par ailleurs il s'interroge sur l'impact du nouveau quartier en matière de circulation et de stationnement.

**3) Monsieur Pierre KIEFFER :**

habite juste à côté de l'ancienne usine au 12, rue Denis du Péage à Fives.

Celui-ci met l'accent sur les nuisances sonores et la pollution de l'air, apportées par le parking-silo mitoyen avec sa propriété.

Il estime que l'étude d'impact ne prend pas en compte les bruits qui seront générés par les véhicules et les extracteurs d'air de ce parking.

**4) Madame Cécile DUPREZ :**

habite au 84, rue de Madagascar à Fives.

Celle-ci met l'accent sur la complexité de ce dossier, plutôt destiné selon elle, aux urbanistes qu'à la population ; ainsi que sur la publicité de cette enquête, qu'elle juge insuffisante.

Elle demande également que ce projet soit étudié dans un cadre global regroupant l'ensemble de la ville de LILLE, en prévoyant une place pour l'habitat participatif et les espaces de vie en commun.

- 5) **Monsieur Kamel LADJ MERABET :**  
demeure au 32, rue Brasseur à Fives.  
Celui-ci s'interroge sur le coût de ce projet évalué à 102 755 707 euros et son degré de précision.
- 6) **Courrier anonyme déposé le 21 mai 2014 :**  
estime que l'information du public est insuffisante.  
Insiste sur la qualité du bâti qui sera mis en œuvre, ainsi que sur l'animation du site afin d'obtenir l'adhésion des habitants.  
Enfin, demande que des espaces soient mis à la disposition des acteurs du quartier.
- 7) **Madame Jacqueline JAMMES, Présidente de l'association Mont de Terre- Petit Maroc :**  
s'étonne que le nombre de logements soit passé de 650 à 1200 depuis avril 2010 et que le projet ne comprenne que des immeubles; sans maisons de ville avec jardinets, ce qui aurait pour effet d'aérer le nouveau quartier.  
Elle demande que la piscine soit conçue de telle manière qu'elle permette les sports d'eau et leurs compétitions.  
De même, elle souhaite que les halles puissent accueillir des activités culturelles : concert, exposition, artistes...  
Enfin, elle demande qu'un nouveau pont soit construit au dessus des voies ferrées et de la voie rapide, afin de désenclaver le quartier de Fives.
- 8) **Monsieur Franck HENRY, du Collectif BW FRICHES :**  
s'est exprimé par courriel, adressé au siège de l'enquête.  
Il estime que la publicité de cette enquête est insuffisante et demande une prolongation de la période de consultation, afin d'améliorer la participation des habitants.  
Il s'interroge sur le coût non actualisé du projet qui est évalué à 102 000 000 € HT dans le dossier, alors qu'en 2013, le chiffrage de LMCU était de 139 000 000 € HT.  
Il demande également que ce nouveau quartier soit maillé avec la partie Ouest de LILLE.
- 9) **Madame Fanny FRIGOUT, Présidente de la Commission Equipement et Infrastructure du Conseil Communal de Concertation ( C.C.C. ) de la Ville de LILLE :**  
rappelle qu'elle a déjà donné un avis sur le site FCB en 2010.  
Elle estime que la communication et l'information des publics sont insuffisantes. Elle aurait souhaité que des registres d'enquête soient également déposés en mairie de LILLE et à LMCU.  
Elle demande que le projet prenne en compte la dimension culturelle de ce lieu de mémoire, ainsi que les espaces publics à prévoir dans la grande halle.  
En outre, le CCC rappelle l'importance de relier ce nouveau quartier au reste de la ville et juge nécessaire la construction d'une passerelle, ainsi qu'un téléphérique urbain.

Il demande que les activités physiques, sportives et culturelles, aient toute leur place. Le CCC rappelle son avis de 2012 suggérant l'extension du réseau de chaleur au site FCB, ainsi que celui de 1997 relatif à la liaison verte entre les quartiers et le centre ville.

#### **IV - Analyse des observations et réponses apportées par la SORELI et le Commissaire Enquêteur :**

Compte tenu de la densité des observations émises au cours de cette enquête et de leur aspect redondant, celles-ci peuvent être regroupées en 5 thèmes, afin d'y répondre d'une manière globale, à savoir :

- 1) publicité de l'enquête
- 2) circulation et stationnement
- 3) programmation et animation
- 4) développement durable
- 5) chiffrage du projet

#### **IV - 1 - PUBLICITE DE L'ENQUÊTE :**

Il s'agit du thème le plus récurrent de cette enquête, formulé par bon nombre d'intervenants.

#### **La SORELI :**

La publicité a été assurée conformément à l'arrêté préfectoral du 28 avril 2014, à savoir :

- avis d'enquête affiché sur le site : 8 panneaux autour du périmètre, 15 jours avant le démarrage
- avis affiché dans les 3 mairies : LILLE, FIVES et HELLEMES
- avis publié dans la presse : Voix du Nord et Gazette, à 2 reprises : les 2 mai et 23 mai 2014
- consultation possible sur le site Internet de la Préfecture, de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale
- article paru dans La Voix du Nord du 3 juin 2014, rappelant au public le déroulement de l'enquête

Ensuite, la SORELI dresse une liste de nombreux articles et événements de communication, relatifs au projet, parus dans la presse locale, les journaux gratuits, etc., relatant des expositions ainsi que des conférences de presse.

Elle joint d'ailleurs copie de ces articles de presse, en annexe de son mémoire en réponse.

Elle rappelle que des réunions de concertation ouvertes à tous, ont été menées en 2005 et en 2010 à travers des ateliers de proximité.

#### Le COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Lors de ma visite sur les lieux, effectuée le 15 mai 2014, j'ai constaté les faits suivants :

- 8 affiches plastifiées de couleur jaune, ont bien été placardées tout autour du site. Le plan et les photos figurent d'ailleurs en annexe de mon présent rapport.
- les avis d'enquête ont bien été affichés dans les mairies concernées.

En ce qui concerne la presse : La Voix du Nord et la Gazette ont bien publié cet avis le 2 mai 2014, avec rappel le 23 mai 2014, comme l'attestent les extraits joints au rapport.

De plus, La Voix du Nord a bien fait paraître un article le 3 juin 2014, c'est-à-dire au milieu de l'enquête, intitulé : « l'enquête publique est en cours : ce que l'on sait du réaménagement de la friche FCB ».

La Préfecture, de son côté, a mis en ligne sur son site Internet, la partie essentielle du projet.

Enfin, je me suis personnellement tenu à la disposition du public au cours de mes 5 permanences : 3 à Fives et 2 Hellemmes.

Une belle plaquette, préfigurant le projet de réaménagement du site a été éditée par la SORELI et est jointe en annexe.

Il est certain que l'on peut toujours améliorer la publicité d'une enquête, mais dans le cas présent, j'estime que celle-ci est allée bien au delà de ce qui est prévu par la réglementation.

#### IV -2- CIRCULATION et STATIONNEMENT :

Ce thème a également été abordé par la plupart des intervenants.

##### La SORELI :

rappelle que le projet prévoit de limiter la place de la voiture, de favoriser les liaisons douces et de mutualiser le stationnement dans les parkings-silos.

Le calcul des places de stationnement prend en compte les besoins des habitants, des usagers et des visiteurs, au sein de son périmètre.

En ce qui concerne le bruit, les parkings-silos seront équipés d'une ventilation naturelle.

Plusieurs personnes ont demandé un lien supplémentaire avec le centre ville : pont, passerelle ou téléphérique urbain et les autres projets environnants.

Ces questions débordent le périmètre du projet et seront étudiées dans le cadre d'un projet global à l'échelle de la Ville de LILLE et de la METROPOLE.

#### Le COMMISSAIRE ENQUETEUR :

La circulation dans ce nouveau quartier est effectivement une question importante, qui passe par le désenclavement.

Tout d'abord le mur d'enceinte de l'usine sera abattu, afin d'éviter l'effet de coupure.

Ensuite, une voie nouvelle principale sera créée entre le boulevard de l'Usine et la rue Pierre Legrand, au niveau de la station de métro « MARBRERIE ».

Des parcours vélo et piétons viendront compléter les zones 30 ou 20, appelées « zones de rencontre ».

En ce qui concerne le stationnement, le dossier parle de 1100 places mais ne mentionne pas s'il sera gratuit ou payant. Ce point mérite d'être précisé.

D'autre part, j'estime qu'il ne suffit pas de prendre en compte les besoins exclusifs du nouveau quartier, car compte tenu de la densité de l'habitat dans les rues adjacentes, il est fort probable que les riverains y gareront également leur véhicule.

Le nouveau pont ou passerelle est effectivement à étudier mais il sort du cadre de ce projet de renouvellement urbain.

#### IV - 3- PROGRAMMATION et ANIMATION :

Plusieurs intervenants ont fait part de leur inquiétude au sujet du nombre de logements prévus sur le site : 1200 au total.

#### La SORELI :

Si le nombre de logements a évolué à la hausse depuis 2006, c'est surtout à cause de l'extension du périmètre et notamment par l'ajout du site des Métallurgistes, qui présente un potentiel de développement important.

De plus, le projet présente une programmation répondant aux attentes des habitants : équipements, lycée hôtelier, piscine, gymnase, services, activités, commerces, lieux culturels...

#### Le COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Plusieurs personnes m'ont fait part de leur étonnement de voir passer le nombre de logements de 650 à 1200; soit près du double.

Selon la SORELI, cela s'explique par l'ajout du site des Métallurgistes situé sur Hellemmes.

Encore une fois, ce projet s'inscrit dans un contexte urbain qui est la survivance d'un quartier populaire qui s'est construit autour de l'usine qui a employé jusqu'à 8000 personnes.

C'est pourquoi ce nouveau quartier se doit aussi de « décompresser » et d'aérer le tissu urbain de Fives.

Le parc futur de 7 hectares, sur une superficie totale de 23,50 hectares, est à mon sens une bonne réponse mais doit être complété par des espaces verts judicieusement répartis et par des maisons individuelles avec jardinets.

#### IV - 4- DEVELOPPEMENT DURABLE :

##### La SORELI :

Le Conseil Communal de Concertation ( C.C.C.) a suggéré l'extension du réseau de chaleur urbain, au nouveau quartier.

Cette demande a fait l'objet d'une réflexion sur l'énergie, qui a retenu favorablement cette extension.

#### Le COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Selon moi, cette décision va dans le bon sens car elle va permettre aux 1200 logements prévus, de faire l'économie d'une chaufferie individuelle ou collective.

Par voie de conséquence, cela va se traduire par une diminution de l'émission des gaz à effet de serre.

Dans le domaine de l'eau, il faut également rappeler que ce projet a l'originalité de récupérer une grande partie des eaux de pluie, afin d'alimenter les jardins d'eau.

A ce propos, ce projet a d'ailleurs reçu l'accord de Monsieur le Préfet, au titre de la loi sur l'eau, par un arrêté en date du 27 décembre 2013..

#### IV - 5 - CHIFFRAGE DU PROJET :

##### La SORELI :

Ce point a été soulevé par le Collectif BW. Friches, qui parle d'une estimation récente de 139 000 000 € HT; alors que le dossier fait apparaître une dépense de 102 000 000 € HT.

La SORELI explique cette différence par l'apport des terrains par LMCU, qui n'avait pas été prise en compte, lors de l'évaluation faite en 2010.

Le COMMISSAIRE ENQUETEUR :

« L'appréciation sommaire des dépenses » figurant au dossier est assez succincte et ne fait pas apparaître le coût des terrains.

L'explication de la SORELI est donc plausible car LMCU possède à ce jour 90% des terrains.

---

Mes conclusions générales sur ce dossier, ainsi que mon avis motivé, font l'objet d'un document distinct, joint au présent rapport.

---

Fait à Quesnoy sur Deûle, le 12 août 2014

Le Commissaire Enquêteur



Pierre BAJEUX.

ANNEXES JOINTES :

- 1) PV de synthèse des observations
- 2) Mémoire en réponse de la SORELI
- 3) Avis presse : Voix du Nord et Gazette
- 4) Plan + photos affiches sur site FCB
- 5) Plaquette