

DEPARTEMENT DU NORD

SOCIÉTÉ ANONYME D'ÉCONOMIE MIXTE :

S.A.E.M. SORELI

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU RENOUVELLEMENT URBAIN

DU SECTEUR FIVES - CAIL - BABCOCK SUR LES COMMUNES

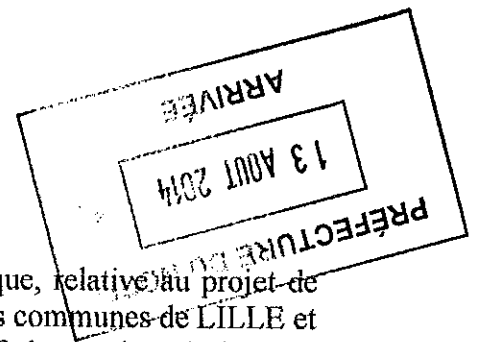
DE LILLE ET HELLEMMES

ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION

D'UTILITÉ PUBLIQUE

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



A l'issue de cette enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, relative au projet de renouvellement urbain du site FIVES-CAIL-BABCOCK, situé sur les communes de LILLE et HELLEMMES, voici ci-après les cinq thèmes que je retiens, des neuf observations émises par le public, à savoir :

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

ainsi que mon avis personnel.

1) PUBLICITE DE L'ENQUETE :

Bon nombre d'intervenants ont fait valoir que la publicité de cette enquête a été insuffisante, compte tenu de l'importance du projet.

J'estime tout d'abord, pour ma part, que cette publicité a été assurée conformément à l'arrêté préfectoral du 28 avril 2014, à savoir :

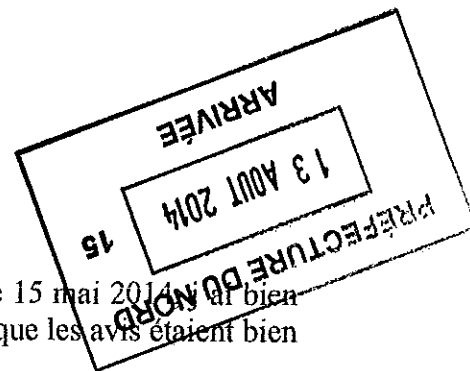
- avis affiché dans les trois mairies : LILLE, FIVES, HELLEMMES
- avis affiché sur le site FCB : 8 panneaux de couleur jaune, placardés et bien visibles (cf : annexes).
- avis publiés dans la presse : Voix du Nord et Gazette : le 2 mai 2014 avec rappel le 23 mai 2014 (cf : annexes).

De plus, La Voix du Nord a fait paraître à « point nommé » dans son édition du 3 juin 2014, soit au milieu de l'enquête, une pleine page intitulée : « 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, une plaquette de belle présentation (cf : Annexes) préfigurant le nouveau quartier, a été éditée par la SORELI, porteur du projet.

Celle-ci a d'ailleurs complété son mémoire en réponse, joint en annexe, par toute une série d'articles de presse relatant des événements de communication.



A titre personnel, lors de ma visite des lieux effectuée sur le terrain le 15 mai 2014, j'ai constaté que les 8 affiches étaient bien présentes tout autour du site et que les avis étaient bien visibles dans les mairies concernées.

En conclusion, j'affirme que la publicité de cette enquête a été assurée dans de bonnes conditions et est allée bien au-delà de la réglementation.

2) CIRCULATION et STATIONNEMENT :

Ce thème est effectivement une question importante soulevée par de nombreux intervenants, qui, pour la plupart habitent près de l'ancienne usine.

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

Une voie nouvelle transversale sera créée entre le boulevard de l'Usine et la rue Pierre Legrand, à proximité immédiate de la station de métro « Marbrerie ».

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

Pour ce qui est du stationnement, le dossier parle de 1100 places, pour un total de 1200 logements prévus, mais n'indique pas s'il sera gratuit ou payant. Ce point mérite d'être précisé.

Sur ce sujet, j'estime qu'il faut tenir compte du contexte. En effet, le nouveau quartier sera implanté au milieu d'un tissu urbain déjà très dense, où il existe un déficit de stationnement. C'est pour cette raison que le projet doit à mon avis, prendre en compte cette situation et revoir à la hausse le nombre de places, en utilisant au maximum la capacité des parkings-silos, prévus dans les anciennes halles.

En ce qui concerne le lien supplémentaire avec le centre de LILLE, demandé par plusieurs personnes : pont, passerelle ou téléphérique urbain : je pense que cette question est judicieuse, mais doit être étudiée dans le cadre d'un projet global à l'échelle de la Ville de LILLE ou de la METROPOLE.

3) PROGRAMMATION et ANIMATION :

Plusieurs personnes m'ont fait part de leur étonnement de voir passer, depuis 2006, le nombre de logements de 650 à 1200.



Dans son mémoire en réponse, la SORELI explique cette augmentation, par une extension du périmètre et en particulier par l'ajout du site des Métallurgistes, situé sur HELLEMMES, qui présente un potentiel important.

Il faut rappeler que ce projet s'inscrit dans un contexte urbain très dense. C'est pourquoi, j'estime que ce nouveau quartier doit également jouer le rôle de « poumon », afin d'aérer le tissu urbain de FIVES.

A ce titre, une première réponse est apportée par la création d'un parc de 7 hectares, prévu sur une surface totale de 23,50 hectares.

Celle-ci doit à mon sens, être complétée par d'autres espaces verts judicieusement répartis et aussi par des maisons individuelles avec jardinets.

4) DEVELOPPEMENT DURABLE :

La décision d'étendre le réseau de chaleur urbain au nouveau quartier est à mon sens une bonne chose, car elle va permettre de réduire l'émission des gaz à effet de serre.

Ce projet présente aussi l'originalité de récupérer une grande partie des eaux de pluie et de les valoriser en alimentant les jardins d'eau, les sanitaires de la piscine, etc...

Enfin, il ne faut pas oublier que le site FCB est une friche industrielle dont les sols sont pollués, comme le fait apparaître l'étude d'impact.

C'est la raison pour laquelle, je recommande vivement qu'en plus des études déjà effectuées, des « évaluations détaillées des risques sanitaires » soient faites avant chaque tranche de travaux.

Ensuite, en fonction des résultats obtenus, la SORELI sera dans l'obligation de mettre en œuvre les moyens nécessaires pour éradiquer cette pollution : décapage et transport hors du site des terres, traitement in situ, etc...

5) CHIFFRAGE DU PROJET :

Un intervenant s'est étonné que le coût du projet, évalué dans le dossier à 102 000 000 € HT, soit passé à 139 000 000 € HT dans une estimation récente.

La SORELI explique cette augmentation, en faisant remarquer que l'estimation reprise dans le dossier, date de 2010 et que l'apport des terrains par LMCU n'avait pas été prise en compte.

Cette explication me paraît satisfaisante, dans la mesure où LMCU est à ce jour, propriétaire de 90% des terrains.

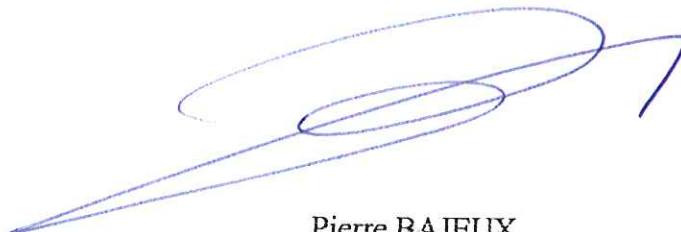
En conclusion, compte tenu de ces éléments et aussi de mon rapport joint au présent avis, je formule un

AVIS FAVORABLE

à la déclaration d'utilité publique de ce projet pertinent de requalification urbaine du site FIVES-CAIL-BABCOCK.

Fait à Quesnoy sur Deûle, le 12 août 2014

Le Commissaire Enquêteur



Pierre BAJEUX.