

# SYNTHESE NON TECHNIQUE DU PROJET ET DE SON IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

## ENQUÊTE PUBLIQUE

### RECOMMANDATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

---

Objet de l'enquête : Projet de renouvellement urbain de Loos (NPRU) – Quartier LES OLIVEAUX à Loos

Commune(s) concernée(s) : Loos

Commune limitrophe au projet : Haubourdin

Maître d'ouvrage : Métropole Européenne de Lille – 2 Boulevard des cités unies - 59 777 Lille

Responsables référents :

- Astrid POLONCEAUX – Direction Urbanisme, Aménagement et Ville – Service Politique de la Ville
- Céline LIEBE – Direction Accompagnement Juridique en Aménagement des Territoires

4 recommandations ont été exprimées par le commissaire enquêteur dans son avis du 7 juin 2021. Voici les éléments de réponse que le maître d'ouvrage peut exprimer à ces recommandations.

#### **1. Recommandation n°1 : *Solliciter de l'ANRU un avenant à la convention de renouvellement afin d'inclure la réhabilitation des bâtiments Gounod et Massenet.***

La contractualisation du programme d'intervention au profit des résidences sociales est issu d'un intense de travail de plusieurs années basé notamment sur les principes suivants :

- Priorisation d'interventions au profit des résidences concentrant les problématiques techniques, urbaines et sociales ;
- Les interventions antérieures sur le patrimoine logement locatif social ;
- Soutenabilité financière des bailleurs sociaux ;
- Validation par l'ensemble du comité de pilotage NPRU regroupant la MEL, la ville, l'état, l'ANRU, la Région, le Département, les bailleurs sociaux, etc.

Ainsi les résidences Gounod et Massenet situées au sud du quartier des Oliveaux n'ont pas fait l'objet de sollicitations auprès des partenaires financeurs pour une intervention en matière de réhabilitation lors de la présentation du projet des Oliveaux devant le comité d'engagement de l'ANRU en décembre 2018.

Ces deux résidences ont été parmi celles qui ont été réhabilitées par le bailleur Partenord Habitat dans la dernière phase de réhabilitation du patrimoine de l'office départementale au début des années 2000.

Les immeubles Gounod et Massenet sont plutôt bien classés thermiquement atteignant l'étiquette C au Diagnostic de Performance Énergétique.

Ces deux résidences bénéficieront en revanche des travaux de réfection des halls et des parties communes qui sont programmés pour 2023 au plus tard. Une intervention en matière de résidentialisation permettra à Partenord de traiter les problématiques singulières rencontrées tels que le traitement des ordures ménagères, des encombrants, des accès, etc.

Pour rappel, le NPRU est un dispositif éminemment partenarial où les partenaires convergent dans un sens commun au profit du quartier et de leurs habitants. Toutefois, chaque maître d'ouvrage est responsable de son patrimoine et de la mise en œuvre de ses compétences. C'est donc le maître d'ouvrage qui choisit le mode d'intervention et les sollicitations financières au profit de son patrimoine.

Lors des réunions partenariales, Partenord a plusieurs fois exprimé le fait que le programme définitivement retenu se situe à l'extrême limite de sa soutenabilité financière.

Ainsi, à l'issue de l'enquête publique et à la lecture de l'avis du commissaire enquêteur et de sa première recommandation, la MEL et la Ville de Loos ont transmis cet avis et sollicité Partenord Habitat. Partenord Habitat a exprimé l'arbitrage de rester dans le cadre contractuel de la convention métropolitaine de renouvellement urbain et de ne pas solliciter le financement de travaux de réhabilitations pour les résidences Gounod et Massenet, ne les jugeant pas nécessaires au regard des éléments exposés ci-dessus.

Il est précisé en revanche que la démarche « quartiers fertiles » portées par la MEL et la Ville de Loos ont permis d'aboutir à l'engagement de Partenord Habitat qui met à disposition un espace vert situé au sud et au droit des résidences Gounod et Massenet pour y développer un projet d'agriculture urbaine et qui prévoit la participation de ses habitants.

## **2. Recommandation n°2 : Prendre un engagement formel sur la mise en place d'une plateforme mutualisée de recyclage des matériaux de démolition des différentes opérations de rénovation urbaine (recommandation n°8 de l'autorité environnementale).**

Le projet des Oliveaux s'engage à mobiliser l'ensemble des partenaires pour arbitrer la mise en place d'une plateforme mutualisée de recyclage des matériaux de démolition à la fin 2022 au plus tard. Cette plateforme s'appuiera sur des démarches impulsées au niveau métropolitain mais également à l'échelle locale, par la mobilisation de beaucoup des partenaires du projet des Oliveaux.

La Métropole Européenne de Lille a engagé une étude sur la question de l'économie circulaire, menée par Néo-Eco spécialiste en la matière, à l'échelle de tous les projets urbains. Cette démarche s'inscrit en cohérence avec l'engagement national qui se fait de plus en plus ressentir notamment au travers de la Loi relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire, et la Loi de transition énergétique pour la croissance verte. L'objectif de cette démarche est donc de produire des biens et des services durables, en préservant les matières premières, l'eau, l'énergie et en limitant la production des déchets et le gaspillage.

À l'issue de cette étude, la mise en œuvre d'une plateforme mutualisée pour le recyclage des matériaux de démolition sera confirmée ou infirmée.

Les bailleurs sociaux intègrent dans leurs marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux de démolition, un critère d'économie circulaire (réutilisation et valorisation des matériaux). C'est bien évidemment le cas de Partenord qui démolira notamment 424 logements de son patrimoine aux Oliveaux.

Une mission de diagnostic déchets sur le modèle du diagnostic ressources, en complément du diagnostic technique, sera confiée aux maîtres d'œuvre : les matériaux seront identifiés, précisés et quantifiés pour pouvoir ensuite gérer le réemploi et la valorisation, tant financièrement que techniquement. Ces diagnostics permettront également de déterminer les méthodologies devant être utilisées par les déconstructeurs pour garantir un retraitement des déchets.

Sur les bâtiments construits en majorité en béton, ce sera le 1er matériau à traiter : l'ambition est de le recycler ; tout comme les plaques de plâtre, les fenêtres, le bois... Une attention particulière sera portée sur le mode de déconstruction.

Jusqu'à présent le recyclage des déchets d'amiante était peu écologique avec comme seule solution une mise en décharge. Partenord va expérimenter sur un autre site un traitement avec de l'acide chlorhydrique permettant d'annihiler sa toxicité, en lien avec l'usine chimique de Loos. En fonction du retour sur cette expérimentation ce dispositif pourrait être également déployé sur le site en renouvellement du quartier des Oliveaux.

Par ailleurs, La Fabrique de l'Emploi, créée dans le cadre de l'expérimentation Territoires Zéro Chômeur est un acteur incontournable du projet qui s'associe aux bailleurs sociaux pour la récupération de matériaux de type châssis pour du réemploi (serre dans le cadre de la mise en œuvre de serres, petits mobiliers etc...).

Le projet des Oliveaux est également lauréat de l'AAP Quartiers Fertiles portées par l'ANRU qui permettra l'installation d'activités d'agriculture urbaine au sein des Oliveaux. La MEL, dans le cadre de son appel à manifestation d'intérêt MEL Fertile, a ainsi retenu la candidature conjointe de la Fabrique

de l'Emploi et des Jardins et des Hommes pour investir 3 fonciers représentant un peu moins d'un hectare et y développer un projet d'ensemble d'agriculture urbaine. Ainsi, le remembrement foncier et les interventions nombreuses en matière d'espaces publics prévus par le PRU des Oliveaux, permettront de tester le réemploi de terres au profit d'activités agricoles, dans une logique d'économie circulaire de proximité.

### **3. Recommandation n°3 : Envisager la création d'un réseau séparatif d'eaux pluviales sur l'ensemble du quartier.**

Le quartier et ces environs proches ne disposent pas d'un exutoire naturel permettant de recueillir les eaux pluviales d'un réseau séparatif. Aussi, la mise en séparatif totale du quartier déboucherait in fine sur le raccordement à un réseau de type unitaire. Ce qui ne permettrait pas la déconnexion des eaux pluviales du réseau d'assainissement et un soulagement des réseaux en aval du secteur. D'autre part, il n'est pas prévu une intervention sur la totalité du quartier. Les interventions sur le réseau d'assainissement dépendront des diagnostics sur ce dernier et des périmètres d'interventions de réhabilitation.

Aussi, la stratégie de gestion des eaux pluviales pour la réhabilitation du quartier des Oliveaux va s'inscrire dans l'optique suivante : amélioration de la gestion des eaux pluviales existante en maximisant l'infiltration des eaux pluviales au plus près de son point de chute pour assurer l'infiltration d'une eau de qualité. La gestion des eaux pluviales sera donc réalisée conformément au PLU, qui impose une gestion des eaux pluviales par infiltration comme 1<sup>ère</sup> solution de gestion. Cependant, la faisabilité de l'infiltration des eaux pluviales repose sur deux éléments : les prescriptions réglementaires et le résultat des futures études géotechniques qui doivent être mis en œuvre en 2022.

- **Les prescriptions réglementaires :**

Le quartier est soumis au Plan d'Exposition aux Risques (PER) cavités souterraines, ce dernier interdit l'infiltration des eaux pluviales dans les zones bleues (conformément à l'interprétation faite par le service cavité souterraine). Les zones « bleues » étant les parties concernées par le PER cavités. Les zones dites « blanches » étant les parties non concernées par le risque de cavité souterraine.

La moitié sud du quartier se situant dans une zone bleue, les eaux pluviales de cette zone seront soit tamponnées et rejetées à débit limité vers le réseau d'assainissement, soit les eaux seront envoyées vers des surfaces d'infiltration en zone blanche (autorisant l'infiltration) si et seulement si ces dernières peuvent les accepter par une gestion naturelle et dans des conditions techniques acceptables (coefficient de perméabilité, temps de vidange, ...) qui seront déterminés par les études géotechniques et des conditions financières acceptables (type d'ouvrage proposées, type de gestion, coût d'exploitation...) qui seront déterminées au fur et à mesure de la conception de projet. Ces principes ne devront pas remettre en cause l'infiltration des eaux pluviales des zones blanches.

Une partie du quartier étant dans l'Aire d'Alimentation des Champs Captant (AAC), l'infiltration d'une eau de qualité devra être recherchée car cette dernière contribue à la préservation de la ressource en eaux.

- **Les prescriptions techniques :**

Afin de s'assurer de la faisabilité de ces principes de gestion des eaux pluviales, des études géotechniques sont programmées en 2022 et seront pilotées par la SPL Euralille, désormais aménageur et concessionnaire du projet des Oliveaux depuis octobre 2021. Un positionnement clair pourra être pris une fois l'étude géotechnique réceptionnée pour confirmer la compatibilité de ce système avec les sols existants.

Ces principes seront précisément définis techniquement lors des phases ultérieures de définition du projet AVP (Avant-Projet, qui comportera notamment un volet hydraulique) et PRO (Projet).

À l'issue de ces études, le projet fera l'objet d'un Dossier de Loi sur l'Eau (Déclaration ou Autorisation) qui sera déposé et instruit par la Police de l'Eau au sein des services de l'État.

D'autre part, il est à noter que seuls les lieux où une réhabilitation conséquente (ex démolition/reconstruction) sera réalisée verront la modification de la gestion des eaux pluviales existante. En effet, si l'intervention consiste à une modification légère ne modifiant pas le principe de gestion des eaux pluviales, cette dernière restera comme existante.

**4. *Recommandation n°4 : Adresser le dossier d'enquête à la CLE comme le prévoit le guide sur l'élaboration et la mise en œuvre des SAGE (qui a remplacé la circulaire du 21/04/2008).***

Pour rappel, l'enquête publique initiale porte sur l'étude d'impact, dont l'organisation est encadrée par les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du code de l'environnement.

Aussi, la consultation de la commission locale de l'eau (CLE) du SAGE Marque-Deûle n'est pas réglementaire dans une telle procédure.

Les règles de saisines officielles des CLE sont précisées dans le Livre I du guide méthodologique SAGE publié en septembre 2019. Ces saisines sont portées par les services de l'État.

Dans ce cadre, la CLE du SAGE Marque-Deûle est officiellement sollicitée pour les projets soumis à la nomenclature loi sur l'eau.

Pour rappel le projet des Oliveaux sera soumis à la nomenclature loi sur l'eau, formalisée par l'élaboration d'un Dossier Loi sur l'Eau. A ce stade d'élaboration du projet, le régime de soumission à la nomenclature loi sur l'eau n'est pas établi définitivement.

Dans tous les cas, cette procédure interviendra en phase d'avant-projet sur les espaces publics, dont le lancement est programmé en avril 2022. Aussi, elle sera portée par l'aménageur du quartier, la SPL Euralille.