

**DEPARTEMENT DU NORD**  
**METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE**  
**COMMUNE DE LOOS**

**PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER OLIVEAUX**  
**DECLARATION D'INTERET GENERAL**

**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Références de l'enquête publique	Décision du Président du Tribunal Administratif de Lille : N° E21000022 / 59 du 9 mars 2021  Arrêté du Président de la Métropole Européenne de Lille du mars 2021
Objet de l'enquête	Déclaration d'intérêt général du projet de renouvellement urbain du quartier Oliveaux à Loos (59)
Date et siège de l'enquête	Du 6 avril 2021 au 7 mai 2021 Siège de la Métropole Européenne de Lille 2, boulevard des Cités Unies, 59000 LILLE
Commissaire Enquêteur:	André BERNARD

## SOMMAIRE

1	Présentation sommaire du projet et cadre général de l'enquête.....	3
1.1	Présentation du projet et objet de l'enquête .....	3
1.2	Cadre juridique.....	5
2	Organisation et déroulement de l'enquête .....	6
3	Conclusions partielles.....	8
3.1	Sur l'analyse du dossier et le déroulement de l'enquête.....	8
3.1.1	Les pièces du dossier.....	8
3.1.2	Sur le déroulement de la procédure .....	9
3.2	Sur l'avis de l'autorité environnementale (MRAE) et la réponse de la MEL .....	10
3.2.1	Recommandation n°1 : gîtes pour chiroptères.....	10
3.2.2	Recommandation n°2 : mesures en faveur des chiroptères .....	11
3.2.3	Recommandation n°3 : trame verte et Hérisson d'Europe .....	11
3.2.4	Recommandation n°4 : espace naturel relais .....	12
3.2.5	Recommandation n°5 : gestion des eaux pluviales, champs captants, PER....	12
3.2.6	Recommandation n°6 : raccordement à la LINO .....	14
3.2.7	Recommandation n°7 : flux de matériaux.....	16
3.2.8	Recommandation n°8 : gestion des déchets de chantier .....	16
3.2.9	Recommandation n°9 : impacts bruit et émissions de gaz.....	17
3.2.10	Recommandation n°10 : scénarios énergétiques .....	17
3.3	Sur les thèmes de la contribution publique .....	18
3.3.1	Les avis entièrement favorables au projet .....	18
3.3.2	L'ampleur et la consistance du programme pour les logements et les commerces.....	19
3.3.3	Les objectifs de peuplement, les relogements, les impacts sociaux .....	21
3.3.4	L'aire d'alimentation des captages et le plan d'exposition aux risques d'effondrements de terrains dus à des cavités souterraines.....	22
3.3.5	Le prolongement de la rue Vincent Auriol et la liaison avec la LINO.....	23
3.3.6	Les lacunes et insuffisances de l'étude d'impact et du dossier .....	23
3.3.7	La concertation.....	25
3.3.8	La contribution du collectif « Pour un autre Loos ensemble » .....	26
3.3.9	Les propositions concrètes spécifiques .....	31
3.3.10	Panneaux d'affichage de l'avis d'enquête démontés .....	31
3.3.11	Autres points .....	31
3.4	Sur les questions complémentaires posées par le commissaire enquêteur dans le PV de synthèse .....	31

3.4.1	La modélisation du trafic induit par la liaison avec la LINO .....	31
3.4.2	Le périmètre de l'opération sur lequel portera la déclaration de projet.....	32
3.4.3	Les motifs et considérations qui justifient l'intérêt général de l'opération .....	32
3.4.4	Le coût de l'opération .....	32
3.4.5	Points à traiter en relation avec les contributions du public.....	33
3.4.5.1	Contribution @52 du « Collectif pour un autre Loos ensemble » .....	33
3.4.5.2	Justification des démolitions, dont tour Kennedy .....	33
3.4.5.3	Justification du choix des immeubles réhabilités et non réhabilités,.....	33
3.4.5.4	Complément éventuel réhabilitation, assainissement, chauffage urbain...33	
3.4.5.5	Justification de la surface commerciale reconstruite,.....	33
3.4.5.6	Engagements concernant le relogement .....	34
3.4.5.7	Destruction du foyer Salengro, prise en compte des personnes âgées ....34	
3.4.5.8	Réunions de concertation et compte rendus .....	34
3.4.5.9	Rapports d'études justifiant les décisions .....	34
3.4.5.10	Evolution des surfaces d'espaces verts et du nombre d'arbres, .....	34
3.4.5.11	Barreau de liaison et enquête publique LINO .....	34
3.4.5.12	Plan du projet à plus grande échelle .....	35
3.4.6	Cohérence des données concernant démographie et parc de logements .....	35
4	Conclusion générale .....	36
4.1	Sur le caractère d'intérêt général du projet.....	36
4.2	Sur le dossier dans son ensemble.....	37
5	Avis du commissaire enquêteur .....	38

## **1 Présentation sommaire du projet et cadre général de l'enquête**

### **1.1 Présentation du projet et objet de l'enquête**

La présente enquête publique concerne le projet de renouvellement urbain du quartier des Oliveaux à Loos (59). Il s'agit d'une enquête préalable à la « déclaration de projet » par laquelle le conseil de la Métropole Européenne de Lille, responsable du projet, doit, conformément à l'article L126-1 du code de l'environnement, se prononcer sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement projetée.

Cette opération s'inscrit dans le cadre du « Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain » (NPNRU) qui vise, sur la période 2014-2024 à requalifier durablement les quartiers prioritaires de la politique de la ville en traitant en priorité ceux dont les dysfonctionnements urbains sont les plus importants.

Le quartier des Oliveaux se situe au sud-ouest du territoire de la commune de Loos ; il couvre une quarantaine d'hectares et la partie située en géographie prioritaire de la politique de la ville représente environ 27,5 hectares.

L'opération comprend :

- Le réaménagement de 11,4 hectares d'espaces publics,
- La démolition de 424 logements sociaux,
- La construction de 400 nouveaux logements pour environ 27 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- La réhabilitation de 188 logements et la « résidentialisation » de plus de 960 logements par le traitement des pieds d'immeubles,
- La création de 6 cellules commerciales (superficie 830 m<sup>2</sup>) en remplacement de cellules existantes qui seront détruites,
- et la création d'équipements publics.

On trouvera une présentation plus détaillée au paragraphe 2.4, page 9 de mon rapport.

L'opération est étroitement liée au projet de raccordement du quartier à la Liaison intercommunale Nord-Ouest (LINO) secteur sud, projet routier dont l'autorisation environnementale a fait l'objet d'une enquête publique pratiquement concomitante avec la présente enquête (décalage d'une semaine).

La commune de Loos est une des 95 communes de la Métropole Européenne de Lille. Située au cœur de la Métropole, elle compte une population d'environ 22 000 habitants et a bénéficié d'un essor économique important à la suite de la reconversion économique de la métropole dans les années 1990, avec notamment l'implantation du CHRU et d'Eurasanté.

Le quartier des Oliveaux, créé à la fin des années 1960 entre la zone urbanisée de Loos et les terres agricoles, a d'abord incarné un mode de vie moderne mais souffre aujourd'hui d'une image négative de grands ensembles en voie de paupérisation. Il ne bénéficie pas du développement communal et métropolitain et se trouve dans une situation de fragilité à plusieurs égards (habitat, espaces et équipements publics, indicateurs socio-économiques) et souffre de dysfonctionnements urbains.

Ce quartier « historique » de la politique de la ville a été repris lors de la réforme de la géographie prioritaire de l'Etat en 2014 et retenu comme quartier d'intérêt national du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) afin de bénéficier de moyens financiers importants pour enrayer la dynamique de décrochage, changer son image et bénéficier d'une requalification durable.

Par ce nouveau programme, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) souhaite intégrer durablement les quartiers dans la dynamique de leur agglomération en renforçant leur attractivité résidentielle et leur potentiel économique. Il s'agit aussi d'améliorer le fonctionnement urbain et d'offrir un environnement de qualité aux habitants et usagers. Le programme repose sur un double changement d'échelle, échelle temporelle par une réflexion à 10-15 ans permettant de dégager une vision dynamique du devenir du quartier, et échelle spatiale, pour intégrer le quartier dans son territoire.

## 1.2 Cadre juridique

La présente enquête publique s'inscrit dans le cadre juridique déterminé par les textes suivants (liste non exhaustive) :

- le code de l'environnement, notamment ses articles L123-1 à L123-18 concernant les enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement, et les articles R123-1 à R123-27 ;
- les articles du code de l'environnement concernant l'évaluation environnementale et les études d'impacts des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements, notamment L122-1, L122-1-1, R122-1 et suivants ;
- l'article L126-1 du code de l'environnement relatif à la déclaration de projet ;
- les textes concernant la politique de la ville ;
- la décision N° E21000022 / 59 du 9 mars 2021 du Président du Tribunal Administratif de Lille désignant le commissaire enquêteur;
- l'arrêté du 18 mars 2021 du Président de la Métropole Européenne de Lille prescrivant l'enquête publique et fixant les modalités de son déroulement.

Plus précisément, dans la mesure où le projet comprend notamment le réaménagement de 11,4 hectares d'espaces publics (résumé non technique page 5), il est soumis à une évaluation environnementale systématique au titre de la rubrique n°39 b de l'annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement (« opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 hectares »).

En application de l'article L123-2 I 1°, le projet doit en conséquence faire l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du chapitre III du titre II du livre I du code de l'environnement.

Enfin, l'article L126-1<sup>1</sup> stipule que, comme conséquence de cette enquête publique, l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public responsable du projet se prononce par une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération projetée.

La compétence « Politique de la ville » ayant été transférée aux agglomérations par la loi MAPTAM à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, c'est la Métropole européenne de Lille (MEL) qui est chef de file dans le portage et l'animation de la stratégie métropolitaine de renouvellement urbain. Le contrat de ville signé le 15 juillet 2015 formalise cette stratégie autour de trois enjeux : emploi et développement économique, cohésion sociale, cadre de vie et renouvellement urbain.

Le NPNRU concerne 9 communes de la MEL. Une convention métropolitaine de renouvellement urbain a été signée le 28 février 2020 avec l'ANRU et les différents partenaires et inclut le quartier des Oliveaux.

---

<sup>1</sup> Lorsqu'un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages a fait l'objet d'une enquête publique en application du chapitre III du présent titre, l'autorité de l'Etat ou l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public responsable du projet se prononce, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée.

## 2 Organisation et déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée suivant les modalités fixées par l'arrêté susvisé du Président de la MEL du 18 mars 2021. Elle a eu lieu du mardi 6 avril 2021 9h00 au vendredi 7 mai 2021 17h00, soit sur 32 jours.

Le siège de l'enquête a été fixé au siège de la MEL à Lille 2, boulevard des Cités Unies.

Le dossier d'enquête était consultable en version papier, aux heures d'ouverture au public :

- Au siège de l'enquête,
- A la Maison du Projet, rue Jean Perrin à Loos (quartier Oliveaux).

J'ai toutefois constaté que le vendredi 7 mai 2021, dernier jour de l'enquête, lors de mes différents passages à la Maison du projet entre 11h15 et 13h30, je n'ai pas pu avoir accès au dossier et au registre, le local dans lequel devait se trouver la personne chargée de mettre les documents à la disposition du public étant fermé à clé.

Le dossier était également consultable et téléchargeable pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet du « registre numérique », à l'adresse [www.registre-numerique.fr](http://www.registre-numerique.fr).

Un poste informatique était mis à la disposition du public au siège de la MEL à Lille, pour permettre la consultation du dossier.

Le public pouvait formuler ses observations et propositions par écrit sur les registres mis à sa disposition au siège de la MEL et à la Maison du Projet, par courrier adressé à l'attention du commissaire enquêteur au siège de l'enquête ou par voie électronique, soit sur le registre dématérialisé, soit par courriel à l'adresse [loos-oliveaux@mail.registre-numerique.fr](mailto:loos-oliveaux@mail.registre-numerique.fr).

Les contributions déposées sur le registre à la Maison du Projet (il n'y en a eu aucune au siège ou par courrier) étaient scannées par l'agent de la ville de Loos chargé de tenir le site d'enquête, puis transmises à la MEL, à une adresse courriel qui les transférait automatiquement au registre numérique. Un agent de la MEL réorganisait ensuite les fichiers pour les découper en contributions individuelles avant de les rendre accessibles au public sur le registre numérique.

Les contributions déposées sur le registre numérique ou par courriel faisaient l'objet d'une procédure de publication « semi-automatisée » comportant à la fois un mécanisme de détection des contenus susceptibles de poser problème et une vérification de l'adresse mail du déposant. Lorsque le résultat des deux vérifications était satisfaisant la contribution était publiée. En cas de résultat négatif (la plupart du temps parce que l'expéditeur n'avait pas cliqué sur le lien figurant dans le message accusant réception de sa contribution), le commissaire enquêteur devait activer la publication après avoir examiné si une modération devait être effectuée.

Par décision de la MEL, les contributions déposées sur le registre dématérialisé ou transmises à l'adresse courriel n'étaient pas imprimées et n'étaient donc pas annexées au registre du siège ou au registre tenu à la Maison du projet.

De même, les contributions écrites déposées sur le registre d'enquête ouvert à la Maison du Projet n'étaient pas consultables en version papier à la MEL, siège de l'enquête. Elles pouvaient en revanche être consultées sur le registre numérique par le biais du poste informatique mis à la disposition du public.

Conformément à l'arrêté d'organisation, le commissaire enquêteur a tenu trois permanences d'une durée de trois heures (14h à 17h) sur place pour renseigner le public et recevoir ses observations et propositions :

- Deux permanences à la Maison du Projet à Loos, le mardi 6 avril après-midi (l'enquête ayant été ouverte le matin) et le mercredi 21 avril après-midi ;
- Une permanence au siège de la MEL à Lille le vendredi 7 mai après-midi (clôture de l'enquête).

En raison des contraintes liées à la crise sanitaire, il a également tenu deux permanences à distance :

- par téléphone le jeudi 15 avril 2021 de 9h à 12h
- par visioconférence le mardi 27 avril 2021 de 9h à 12h.

Pour les permanences tenues à distance, les personnes souhaitant avoir un entretien avec le commissaire enquêteur devaient s'inscrire sur les créneaux horaires proposés par le biais du registre numérique. Personne n'a utilisé cette possibilité.

En revanche, compte tenu des demandes d'entretien formulées lors de la permanence du 21 avril, le commissaire enquêteur s'est rendu à la maison du projet le mercredi 28 avril de 14h à 17h30 pour recevoir les personnes qui avaient pris rendez-vous.

L'avis d'enquête et l'arrêté d'organisation ont été affichés :

- sur la borne interactive placée sur le parvis devant l'entrée du siège de la MEL, siège de l'enquête 2, boulevard des Cités Unies à Lille ;
- sur le tableau d'affichage situé près de l'entrée de la mairie de Loos ;
- à l'entrée de l'antenne de la mairie dans le quartier des Oliveaux.

Dans le quartier Oliveaux, l'avis d'enquête a également été affiché :

- devant l'entrée de la Maison du projet (grande affiche sur support bois) et sur la porte d'entrée (affiche format A2)
- et en trois autres points : place du Général de Gaulle, rue Vincent Auriol et centre Jacques Prévert (grande affiche sur support bois)

La réalité de l'affichage a été vérifiée par le commissaire enquêteur le vendredi 19 mars à la mairie de Loos et à la Maison du projet (affiche sur porte d'entrée) et le mardi 30 mars sur la borne interactive et pour les affiches de très grand format placées devant la Maison du projet et sur les trois autres sites, ainsi que pour l'affiche apposée à l'entrée de la mairie annexe du quartier.

Lors de la vérification effectuée le 7 mai, jour de clôture de l'enquête, le CE a constaté que l'affiche placée devant l'entrée de la Maison du projet et son support bois n'étaient plus présents (constaté de 11h15 à 13h30) et que le support de l'affiche place du Général de Gaulle avait été renversé et que l'affiche n'était plus visible (même horaire). Les affiches placées aux autres points du quartier étaient présentes.

Des certificats établis par le président de la MEL et par la maire de Loos attestent du maintien de ces affiches du 18 mars au 27 mai et du 6 avril au 7 mai respectivement, ce qui est insuffisant par la commune, mais heureusement inexact !

L'avis d'enquête a également été publié par voie de presse dans la Voix du Nord le samedi 20 mars 2021 et le samedi 10 avril 2021 ainsi que dans Nord Eclair (non vérifié par le CE pour cette deuxième publication).

L'avis d'enquête était consultable sur le site internet de la MEL et sur le registre numérique.

L'enquête a permis de recueillir 60 contributions (53 après déduction des doublons) principalement reçues sur le registre numérique ou à l'adresse courriel. Les autres contributions ont été déposées sur le registre ouvert à la Maison du Projet (10 contributions dont une orale).

Le déroulement de l'enquête, les observations recueillies et les réponses de la MEL ainsi que les actions du commissaire enquêteur tout au long de la procédure sont décrits de façon plus détaillée dans le rapport d'enquête.

### **3 Conclusions partielles**

Ces conclusions reposent sur les éléments suivants :

- l'analyse du dossier soumis à l'enquête et le déroulement de l'enquête,
- l'avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact et la réponse de la MEL,
- l'avis des conseils municipaux de Loos et d'Haubourdin
- la contribution du public et les réponses de la MEL,
- les réponses de la MEL aux questions complémentaires que j'ai posées dans le PV de synthèse.

Après l'analyse du dossier et du déroulement de l'enquête seront traitées les recommandations formulées par la MRAE et les réponses de la MEL. Ensuite seront examinés dans un même chapitre les thèmes figurant dans la contribution publique, la délibération du conseil municipal de Loos et non abordés au titre de la MRAE. Enfin les questions que j'ai posées dans le PV de synthèse et non abordées dans les deux chapitres précédents.

#### **3.1 Sur l'analyse du dossier et le déroulement de l'enquête**

##### **3.1.1 Les pièces du dossier**

Sur un plan formel, la composition du dossier est conforme à la réglementation car il contient les pièces exigées par les articles L.123-12 et R 123-8 du code de l'environnement et notamment (voir paragraphe 6.4 de mon rapport) : synthèse non technique du projet, rapport de présentation (incluant la liste des textes régissant l'enquête, la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure, les décisions susceptibles d'être adoptées à l'issue de l'enquête), l'étude d'impact et son résumé non technique, l'avis de l'autorité environnementale et la réponse de la MEL, les avis des conseils municipaux de Loos et Haubourdin.

Le dossier sous forme dématérialisée accessible sur le site du registre numérique avait la même composition que le dossier papier déposé sur les sites d'enquête.



J'ai toutefois relevé et signalé à la MEL de légères différences dans l'intitulé des pièces lorsque j'ai pu consulter celles figurant sur le registre numérique. Ces différences étant mineures, la MEL a considéré qu'il n'y avait pas lieu de les corriger.

Par ailleurs, j'avais demandé par courriel dès le 19 mars 2021 à pouvoir disposer d'un plan à plus grande échelle que ceux figurant dans les documents et sur lequel on puisse voir les noms des rues et des immeubles (si possible un plan pour la situation actuelle et un plan pour la situation projetée) et j'avais indiqué que sur les sites d'enquête ces plans me semblaient indispensables. Cette demande n'a pas été prise en compte. Je l'ai rappelée dans mon PV de synthèse et j'ai obtenu en réponse la vue axonométrique sur page A4 qui figure en page 16 de l'étude d'impact.

Sur le contenu des pièces du dossier, j'ai relevé des lacunes qui m'ont conduit à demander des précisions à l'occasion du PV de synthèse :

- L'absence d'indication sur le coût du projet,
- L'absence d'argumentaire explicite justifiant l'intérêt général du projet, alors qu'un tel argumentaire devra figurer dans la déclaration de projet sur laquelle doit déboucher la procédure,
- Un manque de précision sur le périmètre et le contenu de l'opération devant faire l'objet de la déclaration de projet : s'agit-il uniquement des aménagements d'espaces publics ou toutes les opérations de démolition, réhabilitation, reconstruction sont-elles également incluses ?

Les réponses de la MEL seront abordées aux paragraphes 3.4.2, 3.4.3 et 3.4.4.

Les différences que j'ai relevées sur les données démographiques et le taux de logements sociaux, que la MEL a expliquées dans son mémoire en réponse par le fait qu'elles concernent des périmètres différents (voir paragraphe 3.4.6) me semblent pouvoir être qualifiées d'imprécisions car les territoires pour lesquels ces données étaient calculées auraient dû être indiqués. Cette imprécision est regrettable car ces données ont pu fausser l'appréciation de l'ampleur des problèmes que connaît le quartier.

Des observations ont également été formulées par le public sur le contenu de l'étude d'impact (notamment absence d'étude de solutions alternatives, de bilan des espaces verts et arbres avant et après le projet) et sur l'absence de pièces que certains contributeurs ont jugées indispensables (avis de la CLE, dossier loi sur l'eau). Ces observations seront analysées au paragraphe 3.3.6.

### **3.1.2 Sur le déroulement de la procédure**

Dans l'ensemble, la procédure d'enquête rappelée au paragraphe 2 ci-dessus a été conforme à la réglementation et à l'arrêté d'organisation.

Concernant l'information du public, je considère que la mise à disposition de l'avis d'enquête sur la borne interactive devant le siège de la MEL n'est pas une solution très satisfaisante car d'une part l'attention du public n'est pas attirée comme par une affiche papier conforme à l'arrêté du 24 avril 2012 et d'autre part l'accès au document est très laborieux en raison d'un manque de sensibilité de l'écran tactile.

L'absence (ou le renversement) des affiches de très grand format sur support bois devant la Maison du projet et sur la place du Général de Gaulle dans le quartier des Oliveaux ne me

semble pas constituer un motif d'irrégularité car deux autres affiches de ce format étaient présentes (rue Vincent Auriol et centre Jacques Prévert) et des affiches format A3 se trouvaient sur la porte de la Maison du Projet et de l'espace Mosaïque, ce qui était conforme à l'arrêté d'organisation de l'enquête. Cette absence a été signalée par deux contributions (@58 et @59) que j'ai rapportées dans mon PV de synthèse et auxquelles la MEL n'a pas répondu. Il m'a été indiqué sur place que la chute des panneaux était consécutive aux vents violents qui avaient soufflé en début de semaine 22.

Concernant l'impossibilité d'accéder au registre et au dossier d'enquête le jour de clôture de l'enquête entre 11h15 (mon heure d'arrivée sur le site) et 13h30 (mon départ pour le siège de l'enquête) il m'a été indiqué en mairie que l'agent qui remplaçait depuis quelques jours la personne titulaire du poste avait dû vraisemblablement s'absenter pour se rendre sur un autre site.

Les modalités de la concertation prévue par l'article L103-2 du code de l'urbanisme<sup>2</sup> ont été définies par une délibération du conseil de la métropole du 28 juin 2019 précisant qu'elle se déroulerait « pendant toute la durée d'élaboration du projet ». Le bilan de cette concertation, dressé lors de la délibération du 12 décembre 2019, indique que cette concertation s'est tenue du 9 septembre 2019 au 11 octobre 2019. Le dossier de concertation qui a été mis à la disposition du public pendant cette période et que la MEL m'a communiqué, contient en pages 12 à 21 une présentation d'un projet qui est en tous points conforme à celle qui figure dans le dossier d'enquête. Il semble donc que cette concertation « règlementaire » n'a pas eu lieu pendant toute la durée d'élaboration du projet mais à l'issue de celle-ci.

Les délibérations susvisées et le rapport de présentation énumèrent par ailleurs les réunions, rencontres, échanges et ateliers qui ont eu lieu pendant la phase d'élaboration. Ce point sera évoqué au paragraphe 3.3.7 à propos des contributions qui affirment qu'il n'y a pas eu de réelle concertation.

## **3.2 Sur l'avis de l'autorité environnementale (MRAE) et la réponse de la MEL**

Les recommandations de la MRAE et les réponses de la MEL figurent au paragraphe 4.2 de mon rapport (à partir de la page 15). Elles sont reprises ici et accompagnées de mon analyse et de mon avis. Lorsque des contributions du public portent sur ces mêmes thèmes elles sont également évoquées ainsi que les réponses que la MEL y a apportées dans son mémoire.

### **3.2.1 Recommandation n°1 : gîtes pour chiroptères**

Compléter l'étude d'impact par l'état des connaissances sur l'existence de gîtes connus ou potentiels pour les chiroptères dans le périmètre du projet et par la vérification de l'absence de ces derniers dans les caves qui vont être remblayées.

#### Réponse de la MEL

La MEL fait état des résultats du suivi effectué depuis plusieurs années par la Coordination Mammalogique du Nord de la France sur les populations de chiroptères dans les catiches dans le cadre de la mise en place de mesures compensatoires et du plan d'actions chauve-

<sup>2</sup> Cet article stipule : « Font l'objet d'une concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées : ... 4° Les projets de renouvellement urbain »

souris mené par la MEL. Une carte des réseaux souterrains inventoriés à proximité du projet est fournie.

En ce qui concerne le remblaiement des caves, à ce jour non décidé, le passage d'un écologue serait commandé avant comblement des caves afin de vérifier l'absence de gîte ou de préconiser des études complémentaires et des mesures de précaution à mettre en œuvre.

#### Analyse et avis du commissaire enquêteur

La réponse me semble incomplète et imprécise sur la question des caves. S'il y en a dans les bâtiments qui seront démolis (les réponses faites sur le thème de la zone AAC2 montrent qu'il y a des sous-sols au moins dans la tour Kennedy et les surfaces commerciales... et les chiroptères ne font peut-être pas de différence entre ces sous-sols et des caves), il n'y a pas lieu de différer ces investigations et il conviendrait d'indiquer les mesures susceptibles d'être prises pour ne pas porter atteinte à ces espèces protégées et de prévoir les procédures pour obtenir les autorisations nécessaires.

### **3.2.2 Recommandation n°2 : mesures en faveur des chiroptères**

Après avoir complété l'état initial sur les chiroptères, compléter les mesures d'évitement et de réduction en les détaillant.

#### Réponse de la MEL

Elle indique que pour tenir compte de la présence de catiches à proximité du projet (exploitation située au sud-est) « un évitement de ces zones sera réalisé afin de ne pas impacter les populations ».

Elle rappelle que la quasi-totalité des espaces semi-naturels et les zones de chasse des chauves-souris seront évitées, qu'une mesure de réduction de la pollution lumineuse est prévue et que des haies seront replantées pour renforcer les habitats de chasse et de déplacement des chiroptères.

#### Analyse et avis du commissaire enquêteur

L'absence de plan détaillé du projet il n'est pas possible d'apprécier si les dispositions annoncées sont effectivement prévues. Il conviendra que l'engagement soit repris dans la déclaration de projet.

### **3.2.3 Recommandation n°3 : trame verte et Hérisson d'Europe**

Etudier la création d'une trame verte pour éviter l'isolement des spécimens de Hérisson d'Europe et pour assurer le maintien de l'espèce sur le long terme.

#### Réponse de la MEL

La trame verte actuelle sera impactée mais les aménagements projetés permettront de retrouver des espaces verts favorables à la faune avec notamment une végétation stratifiée favorable au maintien du Hérisson. D'autres aménagements seront réalisés : gîtes servant de zone refuge pour l'hibernation, clôtures adaptées, passages à faune sous les voiries, trottoirs aménagés en pente douce (rue V. Auriol) pour ne pas rompre la continuité de la trame verte.

#### Analyse et avis du commissaire enquêteur

Il ne me semble pas évident que les mesures proposées (El pages 246 et 247) soient très adaptées : les passages à faune (drainants) représentés page 247 sont préconisés par le Setra (Cerema) pour des routes interurbaines longées par des fossés ; sera-t-il possible de

les adapter et de les rendre efficaces pour une rue comme la rue Vincent Auriol ? De plus, le secteur à Hérisson d'Europe identifié (El page 136) sera en partie détruit par les constructions nouvelles au nord de la rue Vincent Auriol prolongée. En résumé : mesure séduisante en théorie mais dont la faisabilité et l'efficacité restent à démontrer.

### 3.2.4 Recommandation n°4 : espace naturel relais

Concernant l'espace naturel relais situé à l'ouest du projet :

- Garantir que les travaux n'impacteront pas cet espace naturel relais
- Etudier dans le cadre des logiques de continuités écologiques et de trame noire, la création de corridors permettant le déplacement des espèces dans le cadre des aménagements paysagers du projet, au travers d'un plan d'aménagement spécifique,
- Etudier la continuité entre ces trames et celles prévues dans le cadre du projet de LINO secteur sud qui passera à proximité du quartier.

#### Réponse de la MEL

Elle indique que l'espace naturel relais correspond à la carrière de Loos-Haubourdin-Emmerin qui est en fin d'exploitation et va être réaménagée écologiquement pour devenir le futur Parc de la Deûle. Le projet de renouvellement urbain n'aura pas d'impact sur l'espace naturel relais grâce au maintien de la bande arborée située en limite ouest et aux mesures de réduction retenues (période des travaux...).

Elle énumère les actions prévues dans le cadre du projet de la LINO, notamment le profil en travers comportant diverses plantations et ayant pour objectif de créer une coulée verte qui deviendrait un corridor écologique.

Elle indique enfin qu'une étude pré-opérationnelle va être lancée par la MEL sur le réaménagement de la carrière en faisant le lien avec les aménagements prévus dans le cadre de la LINO et du renouvellement urbain du quartier Oliveaux de façon à assurer la continuité des trames des différents projets.

#### Analyse et avis du commissaire enquêteur

L'espace naturel relais semble inclure les terrains agricoles situés au nord de la carrière, dans lesquels passera le barreau de liaison avec la LINO. Comme les dispositions prises concernant ce barreau ne sont pas définies (mémoire en réponse paragraphe 5.11 page 38 : « le profil de la voirie reste à définir précisément ») il semble prématuré d'affirmer qu'il n'y aura pas d'impact sur cet espace. Toutefois comme l'opération faisant l'objet de la déclaration de projet ne contient que l'amorce du barreau en zone urbaine (mémoire en réponse, même page) et non l'ensemble du barreau, l'opération elle-même n'aura pas d'impact sur cet espace.

### 3.2.5 Recommandation n°5 : gestion des eaux pluviales, champs captants, PER

Détailler les mesures prévues en matière de gestion des eaux pluviales pour éviter toute pollution de la ressource en eau et démontrer l'absence d'incidence sur cette ressource.

#### E1-Réponse de la MEL

Elle indique les principes de gestion des eaux pluviales :

- Assainissement de type séparatif (réseaux eaux usées et eaux pluviales séparés),
- Eaux pluviales de ruissellement liées à l'imperméabilisation des sols collectées, stockées et infiltrées sur site sans rejet direct vers les réseaux unitaires existants

--Ouvrages pluviaux dimensionnés pour gérer a minima et sans dysfonctionnement une pluie d'orage de période de retour 100 ans

Des études géotechniques sont en cours pour s'assurer de la faisabilité de ces principes (perméabilité des sols). Les modalités précises seront définies lors des prochaines phases d'étude : avant-projet et projet.

Cette réponse est à rapprocher de celles qui ont été données dans le mémoire aux questions concernant l'impact sur les champs captants et les contraintes résultant du PER.

Ainsi, à propos des contraintes combinées liées au PER et à la réglementation en zone AAC2, le mémoire en réponse indique ce qui suit.

E2-Le quartier est concerné par le plan de prévention du risque mouvements de terrain liés aux carrières mais se situe en zone d'aléa faible. Aucun évènement n'a été recensé mais il n'y a pas eu d'étude géotechnique. On sait néanmoins que les carrières se trouvent en général au-dessus de la nappe phréatique

Sur le secteur PER, l'infiltration de l'eau est interdite et le réseau d'eaux pluviales devra se raccorder au réseau existant ou être dirigé vers les secteurs permettant l'infiltration, vers le nord du quartier.

Certains bâtiments existants disposent de fondations profondes et de niveaux en sous-sol. Les futurs bâtiments prévus en zone AAC2 n'auront pas de niveau en sous-sol. Ils seront au maximum des R+3 et pourront être construits sur des fondations superficielles d'environ un mètre de profondeur qui ne descendront pas jusqu'au niveau de la nappe et n'auront donc pas d'incidence sur son écoulement et sa recharge. Pour les R+4, les fondations profondes seront constituées de pieux suffisamment espacés pour ne pas créer une barrière hydraulique.

Des études géotechniques seront réalisées pour apprécier les risques liés aux catiches. En cas de carrières avérées des solutions techniques pourront être mises en œuvre pour respecter à la fois les contraintes de la zone AAC2 et du PER.

A propos de l'application de la réglementation de protection des champs captants, la MEL a également répondu :

E3-La consultation de la CLE (commission locale de l'eau) du SAGE Marque-Deûle n'est pas demandée par la réglementation (annexe IV de la circulaire du 21/04/2008).

Le projet sera soumis à une déclaration au titre de la Loi sur l'eau par le futur aménageur des espaces publics mais ne sera pas, à ce titre, soumis à une saisine de la CLE.

Le projet de repositionnement de la cuisine centrale a été présenté une première fois au Copar (comité partenarial champs-captants) en début 2021. Le dossier Loi sur l'eau du projet de renouvellement urbain sera réalisé par l'aménageur en phase d'avant-projet et présenté au Copar.

#### Analyse et avis du commissaire enquêteur

La circulaire du 21/04/2008 ne prévoit effectivement pas la consultation obligatoire de la CLE dans le cas présent. En revanche elle prévoit une information de la CLE, par communication du dossier d'enquête des opérations déclarées d'intérêt général ou urgentes, si l'opération est située ou porte effet dans le périmètre du SAGE approuvé (art. R.214-103 du code de l'environnement). Cette disposition ne semble pas avoir été respectée.

A noter que la circulaire du 21/04/2008 a été remplacée par le guide méthodologique relatif à l'élaboration et à la mise en œuvre des SAGE, qui a repris les mêmes dispositions.

L'argumentation relative au fait qu'une partie des bâtiments à construire pourra reposer sur des fondations superficielles, qui sont acceptables en cas d'absence de catiches, et au fait qu'en cas de fondations profondes, la réalisation de pieux permettra d'éviter la création d'une barrière hydraulique perturbant de façon significative l'écoulement et la recharge de la nappe, me paraît recevable.

Concernant les mesures prévues pour la gestion des eaux pluviales, je considère que les réponses données ne sont pas suffisamment précises et contiennent des éléments contradictoires.

Concernant le manque de précision, il est indiqué que le réseau à créer recueillera « les eaux pluviales de ruissellement liées à l'imperméabilisation des sols ». Vise-t-on uniquement l'imperméabilisation qui résultera de la mise en œuvre du projet ? Dans quel périmètre ? Recueillera-t-on dans ce réseau pluvial les eaux des parkings végétalisés prévus (et non localisés sur les plans à petite échelle figurant au dossier) ? Par ailleurs, à la question de savoir si la MEL était en mesure de prendre des engagements précis sur les modalités de création du réseau d'assainissement séparatif elle a simplement confirmé qu'il est prévu la mise en place d'un réseau séparatif (Mémoire page 28).

Concernant les contradictions, il est indiqué à la fois que les eaux du réseau pluvial seront « infiltrées sur site » (réponse à la MRAe) et que sur le secteur PER l'infiltration est interdite et que le réseau d'eaux pluviales devra se raccorder au réseau existant ou être dirigé vers les secteurs permettant l'infiltration, vers le nord du quartier (mémoire).

Au vu des réponses fournies, il ne me paraît donc pas possible de comprendre précisément les solutions qui seront mises en œuvre et dans quel périmètre, et la recommandation de la MRAe ne me paraît pas prise en compte de façon satisfaisante.

La demande faite dans certaines contributions de réaliser un réseau séparatif sur l'ensemble du quartier et de préciser l'emplacement des zones d'infiltration me semble pertinente et mériterait d'être étudiée.

### **3.2.6 Recommandation n°6 : raccordement à la LINO**

Concernant l'impact du projet et du projet de la LINO sur le trafic routier :

- Préciser les schémas de modélisation du trafic, en faisant apparaître le tracé de la LINO, le nom des rues et le périmètre du quartier,
- Confirmer la prise en compte du barreau prévu dans le prolongement de la rue V. Auriol pour connecter à la LINO,
- Mesurer le cas échéant, l'impact de ce barreau sur la répartition des flux routiers.

#### E1-Réponse de la MEL

Elle fournit les cartes qui figuraient en pages 252 à 254 de l'étude d'impact, avec tracé de la LINO et indication du périmètre du projet et du nom des principales rues.

Les trafics calculés sont indiqués à l'heure de pointe du matin (HPM) et du soir (HPS) pour l'année 2020, en situation de référence (sans LINO et sans barreau V. Auriol vers LINO), en configuration LINO sans le barreau, et en configuration avec LINO et barreau.

Elle confirme les résultats figurant dans l'étude d'impact et conclut qu'il n'y a pas lieu de modifier cette dernière. Il n'est fait état que de l'augmentation de trafic sur le barreau (en fait l'avenue de Flandres) à hauteur de 150 VL en HPM et 100 VL en HPS, et d'une diminution sur la rue Guy Moquet.

Ce thème a fait l'objet de plusieurs contributions de la part du public et d'une question complémentaire du commissaire enquêteur à laquelle la MEL a apporté la réponse suivante dans son mémoire (page 5).

#### E2-Réponse de la MEL (synthèse)

Le modèle utilisé ne permet pas de déterminer le trafic à l'échelle des petites rues du quartier, il ne permet de calculer que le trafic total traversant le quartier et non sa répartition entre les différentes rues. Ainsi le trafic indiqué sur l'avenue de Flandres est le trafic total traversant le quartier, il sera en fait réparti entre les différentes rues dans des proportions que le modèle ne permet pas de déterminer.

Selon le modèle, la mise en service du barreau n'augmenterait pas le trafic dans la partie est du quartier ; celui-ci resterait égal à 2390 véhicules par jour. Sur la partie ouest du quartier, le trafic passerait de 790 véhicules par jour à 2170 véhicules par jour, le trafic sur le barreau étant d'environ 1250 véhicules par jour, soit 150 UVP à l'heure de pointe du matin et 100 UVP à l'heure de pointe du soir, trafic que la MEL qualifie de très faible.

A un horizon de 20 ans après la mise en service de la LINO, il est supposé que le trafic augmentera de 5%.

La MEL conclut que cette modélisation permet de « confirmer que le nouveau barreau ne générera pas de transit dans le quartier. »

Elle précise par ailleurs que le barreau sera une route à deux voies avec une large place dédiée aux modes doux et comportera des pistes cyclables bidirectionnelles. Des aménagements seront prévus pour éviter la prise de vitesse dans le quartier, lequel sera en zone 30. Lors des études d'AVP (avant-projet) un atelier pourra être mis en place avec les habitants pour aborder les différents aménagements, le conseil citoyen sera associé.

Enfin à la question de savoir si le barreau de liaison était compris dans le périmètre de l'enquête publique relative à l'autorisation environnementale de la LINO, la MEL a répondu (Mémoire page 38) :

E3-« Le barreau de raccordement à la LINO est repris dans l'enquête publique de la LINO, notamment dans sa partie sur Haubourdin en zonage NL.

Dans l'enquête publique de la LINO, le barreau de raccordement fait l'objet d'une amorce puisque le profil de la voirie reste à définir précisément. Le projet de la LINO est à une autre échelle de territoire (macro). »

Le diagnostic zone humide réalisé dans le cadre de l'étude d'impact de la LINO a montré que la zone d'étude du futur barreau n'est pas classée comme zone humide.

Le tracé initial du barreau a été déplacé vers le nord afin d'être hors secteur AAC2 ; ce nouveau tracé figure en emplacement réservé au PLU2.

Seule la jonction du barreau au quartier Oliveaux (en zone urbaine) est incluse dans le périmètre de l'enquête publique du NPNRU et dans la déclaration de projet mais les effets cumulés de la LINO et du barreau sont pris en compte dans l'étude d'impact (trafic, mesures acoustiques notamment)

#### Analyse et avis du commissaire enquêteur

Concernant la modélisation du trafic, je constate l'absence de réponse claire à la demande de la MRAE, à savoir de préciser les schémas de modélisation du trafic. Il n'est pas demandé de prendre en compte les « petites rues du quartier » mais de représenter les voies qui ont été introduites dans le modèle pour effectuer les simulations. Un schéma de voirie au sein du quartier (éventuellement limité à la rue Auriol et à l'avenue de Flandres et à leurs raccordements respectifs à la rue Henri Barbusse et à l'avenue Guy Mocquet) a

forcément été défini dans le modèle pour le faire fonctionner ; c'est ce schéma qu'il s'agit de communiquer au public pour savoir notamment si le prolongement de la rue Auriol a bien été pris en compte. Il faut aussi préciser les capacités et vitesses limites prises en compte. Les exploitants du modèle doivent aussi être capables d'expliquer pourquoi les trafics n'augmenteraient pas sur la partie est du quartier et augmenteraient sur la partie ouest.

Le fait que le barreau ne génèrera pas de trafic de transit dans le quartier est contradictoire avec l'objectif affirmé de faire du quartier une porte d'entrée de la ville et de l'agglomération et de permettre une revitalisation des commerces grâce notamment à ce transit.

Concernant le barreau il est tantôt affirmé qu'il disposera de pistes cyclables tantôt indiqué que les réflexions sont toujours en cours.

Par ailleurs, il n'est pas répondu aux questions posées par le public à propos de l'absence de solutions alternatives et à propos d'une solution qui éviterait la démolition de la tour Kennedy. La justification donnée dans l'étude d'impact pour l'élimination de cette solution (éviter le passage en zone AAC2) ne me paraît pas entièrement convaincante car on aurait pu emprunter le prolongement prévu de la rue de la Paix jusqu'à la rue René Coty, puis celle-ci jusqu'à l'Avenue de Flandres et remonter cette dernière vers le nord jusqu'à l'amorce du barreau telle que prévue.

J'ai noté enfin que dans certains schémas du dossier d'enquête publique concernant l'autorisation environnementale de la LINO, le tracé du barreau n'était pas conforme à celui indiqué comme emplacement réservé au PLU2 mais longeait la limite de la zone cultivée.

### **3.2.7 Recommandation n°7 : flux de matériaux**

Préciser les flux liés à l'évacuation des matériaux de démolition et à l'amenée des nouveaux matériaux lors de la phase travaux, les conséquences sur les territoires environnants et les mesures prévues pour éviter ou réduire les impacts.

#### Réponse de la MEL

Elle fournit une estimation du nombre de mouvements de camions sur la base d'une masse de 140 000 tonnes évacuées ou amenées sur le site. Le flux moyen sur 12 années est estimé à 7,5 camions par jour avec des variations pouvant aller de 2 ou 3 à une vingtaine (en comptant les deux sens). La répartition de ce trafic sur les quatre accès ayant des caractéristiques compatibles (route de Sequedin, rue G. Potié, rue G. Moquet et barreau vers la LINO) devrait limiter les impacts sur les riverains. Elle indique que des dispositions seront incluses dans les marchés pour demander que des plans de circulation soient établis par les entreprises.

#### Analyse et avis du commissaire enquêteur

Ce thème a été évoqué par quelques contributions du public. Il me semble que la mesure consistant à demander que les entreprises établissent des plans de circulation pour le transport des matériaux n'est pas suffisante. Il me paraît souhaitable que les maîtres d'ouvrage définissent dans les cahiers des charges les contraintes précises à respecter et si possible les lieux de dépôt des matériaux et les itinéraires autorisés pour leur évacuation et leur amenée.

### **3.2.8 Recommandation n°8 : gestion des déchets de chantier**

- Préciser les modalités à prévoir pour la déconstruction des bâtiments, le tri des déchets et leur valorisation dans le cadre d'une économie circulaire, y compris sur le présent chantier in situ,



- Produire un engagement formel sur la mise en place d'une plateforme mutualisée pour le recyclage des matériaux de démolition dans le cadre des différentes opérations de rénovation urbaine de la MEL.

#### Réponse de la MEL

Elle cite plusieurs démarches actuellement en cours sur la question de l'économie circulaire sur le territoire de la MEL en vue de la mise en place d'une plateforme mutualisée pour le recyclage des matériaux de démolition et elle donne quelques indications sur les dispositions qui seront mises en œuvre dans le cadre du projet : établissement d'une « feuille de route » sur le volet économie circulaire et réemploi avec l'ensemble des maîtres d'ouvrage, critère d'économie circulaire dans les marchés, réalisation de diagnostics déchets par les maîtres d'œuvre pour déterminer les méthodes à utiliser lors de la déconstruction.

#### Analyse et avis du commissaire enquêteur

Il me semble que la question de la MRAE appelait une réponse plus précise que celle apportée par la MEL, qui ne peut faire état que d'études en cours et d'intentions concernant des clauses à introduire dans les marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux. Il conviendra en tout état de cause que la déclaration de projet comporte l'engagement formel demandé par la MRAE.

### **3.2.9 Recommandation n°9 : impacts bruit et émissions de gaz**

Actualiser l'analyse des impacts sur le bruit et compléter l'étude sur les impacts en matière d'émission de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre, notamment en phase d'exploitation, en tenant compte des précisions apportées sur l'étude de trafic et selon les choix énergétiques qui seront faits dans le secteur résidentiel... et compléter le cas échéant les mesures correctives.

#### Réponse de la MEL

Elle rappelle que l'étude acoustique figurant dans l'étude d'impact a pris en compte les trafics dus au futur barreau de liaison avec la LINO et qu'il n'y a donc pas lieu d'actualiser ce volet de l'étude.

Un bilan des émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre en phase exploitation est présenté dans trois situations : état 2019, état de référence 2045, état projet 2045. Entre l'état actuel et l'état futur sans projet, on constate une diminution due aux évolutions attendues sur le parc automobile et à la baisse des trafics sur la RD 341. Entre l'état futur sans projet et l'état futur avec projet on constate une augmentation des émissions sur les axes où les trafics augmentent (avenue de Flandres, rue Vincent Auriol, RD 341).

#### Analyse et avis du commissaire enquêteur

La question de l'impact du trafic supplémentaire qu'engendrera le prolongement de la rue Auriol et son raccordement à la LINO a été évoquée dans plusieurs contributions du public. Dans la présente réponse on note qu'entre l'état futur sans le projet Oliveaux et l'état futur avec projet, les trafics augmentent sur la RD341 (rue Guy Mocquet), l'avenue de Flandres et la rue Vincent Auriol. Cette information semble en contradiction avec le mémoire en réponse qui indique en page 3 que « le nouveau barreau ne génèrera pas de transit dans le quartier ».

On peut noter par ailleurs que « la faible incidence du projet sur les émissions de polluants » est une augmentation de 25% (et non de 20% comme indiqué en rapportant la variation à la valeur finale au lieu de la rapporter à la valeur initiale).

### **3.2.10 Recommandation n°10 : scénarios énergétiques**

Compléter l'étude d'impact par :

- Une analyse des impacts des différents scénarios énergétiques,
- Des orientations pour prendre des mesures permettant de concilier au mieux impacts positifs sur la qualité de l'air et le climat, et contraintes économiques et techniques.

#### Réponse de la MEL

Elle présente un tableau récapitulatif des impacts économiques et environnementaux (émissions de carbone) de 6 scénarios énergétiques : (1) chaudières gaz individuelles, (2) chaufferie gaz collective et ballons thermodynamiques, (3) chaufferie gaz collective et solaire thermique, (4) réseau de chaleur gaz existant, (5) réseau de chaleur biomasse, (6) réseau de chaleur géothermie.

L'analyse multicritère montre que les deux derniers scénarios sont les plus pertinents. La production géothermique présentant des contraintes du fait de la présence des champs captants, c'est la solution chaufferie biomasse centrale qui est recommandée.

De plus l'installation de panneaux photovoltaïques sur plus de 50% de la surface de toiture disponible (estimée à 48% de la surface de toiture totale, soit 12 000 m<sup>2</sup>) permettrait de compenser plus de 10% des émissions de carbone dans le cas d'une production de chaleur par chaufferie biomasse centralisée.

Ce thème a été abordé dans plusieurs contributions du public et repris dans les questions complémentaires du commissaire enquêteur dans le PV de synthèse.

Dans son mémoire, la MEL a repris les conclusions de sa réponse à la MRAE et ajouté les précisions suivantes. Le réseau de chaleur appartient à Partenord Habitat qui réalise actuellement un audit sur celui-ci. Partenord, la ville de Loos et la MEL souhaitent raccorder les équipements et les nouvelles constructions sur le réseau de chaleur mais les réflexions ne font que débiter sur le sujet et rien n'est acté à ce jour.

#### Analyse et avis du commissaire enquêteur

Dans la réponse à l'avis de la MRAE, il aurait été utile de préciser à quels bâtiments correspond la « surface de toiture disponible » de 12 000 m<sup>2</sup>.

Il conviendrait que la déclaration de projet prévoie la poursuite des réflexions en vue de la mise en place de la solution préconisée sur le maximum de bâtiments du quartier.

### **3.3 Sur les thèmes de la contribution publique**

Je reprends ici une synthèse des contributions reçues pour chaque thème, un développement plus important figurant au chapitre 7.3 de mon rapport. La réponse apportée par la MEL est indiquée ici lorsqu'elle n'a pas été rapportée au chapitre précédent relatif à l'avis de la MRAE.

#### **3.3.1 Les avis entièrement favorables au projet**

Une quinzaine de contributions sont des avis entièrement favorables au projet : E3 de Mme Sylvie BEAUCHEMIN, @5 de M. Arnaud LEROY, @16 de Mme Francine HAMEAU, adjointe au maire, @26 de Mme Catherine GRIERE, adjointe au maire, en charge de la politique de la ville et du renouvellement urbain, @31 (répété en @32) de Mme Elisabeth BODIER, conseillère municipale, @41 anonyme, @42 de Mme Annie BOSMAN, @43 de M. Dominique ROUSSEL, adjoint au maire, @45 de Mme Marie-Claude BARA, conseillère municipale, @46 de M. Gauthier BRUINEN, @48 de M. Hubert MAES, architecte urbaniste à Lille, @50 de Mme Barbara ATTIA, psychologue urbaine à Lille, @51 de M. Romain BRUYENNE, @55 de M. Anthony BLONDELLE, @56 anonyme.

Certaines contributions sont relativement succinctes : @5, @42, @45, @46, @50, @51, @55. La plupart des autres, notamment @16, @26, @31, @43, développent de façon détaillée les incidences positives du projet et la concertation qui a été conduite.

Parmi les thèmes évoqués, je retiens :

- l'état des logements (vieux, dégradés, insalubres), notamment pour la tour Kennedy (où règne l'insalubrité : « infiltration, humidité, champignons, moisissures ou encore cafards, rats » : contribution @16),
- la concertation : « Les habitants sont au cœur du projet, ils ont été associés tout au long des étapes du projet et ont été tenus régulièrement informés sur la progression des projets »
- le relogement : Les locataires qui souhaitent rester dans le quartier bénéficient d'un relogement dans le quartier des Oliveaux (@16)
- le barreau de liaison avec la LINO qui va permettre un flux consolidant l'activité des commerces et rapprochera le quartier du reste de la ville grâce au passage sous la voie ferrée (@26) et donnera au quartier un caractère d'entrée de ville et non plus de cul de sac,
- que les détracteurs du projet proposent le statu quo, ce qui signifie laisser le quartier en l'état... laisser une cuisine centrale périmée, obsolète, mal organisée, vétuste (@43).

#### Observations du commissaire enquêteur

D'autres déposants font des affirmations opposées notamment sur l'état de leur logement et la concertation ; par ailleurs, dans son mémoire en réponse, la MEL a indiqué que la modélisation du trafic a montré qu'il n'y aurait pas de transit dans le quartier et elle ne s'est pas engagée à ce que tous les locataires puissent être relogés sur Loos.

### **3.3.2 L'ampleur et la consistance du programme pour les logements et les commerces**

Ces observations portent sur le nombre de démolitions de logements prévues, jugé trop important (424 logements), le nombre de réhabilitations, jugé insuffisant (188) car certains immeubles qui nécessitent une intervention ont été « oubliés ». La surface commerciale qui sera reconstruite (830 m<sup>2</sup>) est également jugée insuffisante car elle ne permettra pas de créer l'attractivité qui est visée.

Ces observations figurent notamment dans les contributions suivantes : @9, R11, R13, @14, R15, @17, @18, E21, E22, @28, R35, E38, @39, @49, @52, @53.

Les réponses de la MEL sur ces thèmes sont les suivantes.

#### Concernant les démolitions et la tour KENNEDY (Mémoire, page 25)

E1-Les programmes de réhabilitation mis en œuvre n'ont pas permis d'améliorer significativement le confort thermique des logements, de les mettre aux normes d'accessibilité et de les rendre attractifs. Ils souffrent d'une image dégradée et ne génèrent pas de demande.

Des études ont été réalisées pour déterminer le volume de logements à déconstruire ou à réhabiliter en appliquant une démarche appelée grille d'analyse urbaine et patrimoniale (GAUP) qui a permis d'obtenir un diagnostic partagé sur l'ensemble des résidences des quartiers NPRU de la métropole.

Ce travail a guidé les types d'interventions nécessaires et a permis de définir des priorités en fonction de « l'adéquation des natures d'intervention avec les stratégies de projet » et en tenant compte de la « soutenabilité financière des bailleurs ».

La tour Kennedy a été identifiée en priorité 1 (signifiant démolition, restructuration lourde ou réhabilitation lourde) mais il a été considéré que sa réhabilitation ne pouvait pas être viable financièrement pour le bailleur à long terme à cause du surcoût de gestion de 500 000 euros par an lié au dispositif de sécurité imposé par son statut d'IGH. De plus l'agencement des logements est peu attractif et il est impossible de créer des logements accessibles en fauteuil roulant à cause de l'existence de demi-paliers à chaque étage. Enfin elle pose des « problèmes de salubrité et de sécurité à grande échelle ».

« Le volume de démolitions semble ambitieux mais le projet est à hauteur des quartiers retenus en quartier d'intérêt national au titre du NPRU ».

#### Concernant la justification du choix des immeubles qui seront réhabilités (Mémoire page 28)

E2-La justification des immeubles retenus pour être réhabilités résulte de plusieurs facteurs :

--La grille d'analyse urbaine et patrimoniale

--Les capacités financières des bailleurs, Partenord, le plus impacté ayant dû faire des choix pour être en mesure sur d'autres sites de rénovation urbaine dans la métropole et le département,

--L'enveloppe allouée par l'ANRU aux réhabilitations ;

--Les priorités du projet urbain orientées vers « la centralité » et ses abords

--L'historique des réhabilitations dans le quartier, les dernières réhabilitations réalisées par le bailleur Partenord ayant concerné les résidences de la rue Vincent Auriol et de la rue Paul Painlevé (Gounod et Massenet notamment), ces résidences sont a priori plus pérennes.

#### Concernant la possibilité de s'engager sur un éventuel complément au programme de réhabilitation des logements, notamment sur la performance énergétique

##### E3-Réponse de la MEL (page 28)

Sur le programme de réhabilitation de logements, la MEL rappelle que le programme NPRU est arrêté à 188 logements, que d'autres réhabilitations pourraient être réalisées en droit commun mais qu'aucun engagement formel n'a été pris à ce jour.

Toutes les réhabilitations prévues permettront d'atteindre le label BBC rénovation soit une consommation de 80 kWh/m<sup>2</sup>/an, ce qui permettra de réduire significativement les charges des locataires par rapport aux consommations actuelles qui sont de l'ordre de 233 kWh/m<sup>2</sup>/an sur le patrimoine du bailleur Villogia.

#### Concernant la justification de la surface commerciale qu'il est prévu de reconstruire

##### E4-Réponse de la MEL (page 29)

Des études réalisées en 2012 sur l'offre commerciale actuelle, en 2016 sur le potentiel commercial du quartier. Cette dernière a conclu à un chiffre d'affaires potentiel tout juste suffisant pour la pérennisation de l'existant. Cette hypothèse a été affinée par l'ANCT et il est retenu une opération comportant environ 830 m<sup>2</sup> de surface commerciale, cette surface étant calibrée pour ne pas avoir de vacance et ne pas donner une image négative du

dynamisme du quartier. On pourra analyser la « mutabilité » de certains RDC pour une deuxième phase à terme.

La MEL ajoute que la halle de marché pourra accueillir le marché hebdomadaire et que l'agriculture urbaine envisagée permettra la vente de produits de qualité et abordables.

#### Analyse et avis du commissaire enquêteur

Les explications données ne permettent pas de connaître le poids qui a été accordé aux différents critères et notamment à « l'adéquation des types d'intervention avec les stratégies de projet » pour les démolitions et aux « priorités du projet urbain orientées vers la centralité et ses abords » pour les réhabilitations. Les solutions retenues semblent en cohérence avec la priorité donnée à la centralité.

Il me semble toutefois qu'il conviendrait de rechercher des solutions pour prendre en compte les observations qui ont été faites à propos des immeubles Gounod et Massenet et de les intégrer dans le programme de réhabilitation par un avenant à la convention ANRU. Le risque évoqué dans la contribution @52 de voir se créer une fracture entre la population des nouveaux bâtiments proches du « pôle de centralité » et les habitants des immeubles existants, reléguée aux marges du quartier n'est peut-être pas à négliger.

Pas d'observation sur la réponse concernant le dimensionnement des surfaces commerciales, compte tenu de la possibilité d'adapter ultérieurement en fonction de la demande qui sera constatée.

### **3.3.3 Les objectifs de peuplement, les relogements, les impacts sociaux**

Sur ce thème, les contributions défavorables au projet déplorent le fait que le projet aura pour conséquence (ou qu'il a pour objectif) de faire partir du quartier (et de la commune de Loos) des personnes qui souhaitent y rester, afin d'accueillir des ménages dont les revenus seront plus élevés. Elles évoquent l'impossibilité de reloger dans le quartier toutes les personnes habitant les immeubles qui seront démolis et soulignent l'impact psychologique et le préjudice moral qui en résultent.

Ces thèmes sont notamment abordés dans les contributions @2, @9, R11, R13, @14, @17, E21, R35, E38, @39, @52.

La question que j'ai posée dans le PV de synthèse était la suivante : « *Le maître d'ouvrage est-il en mesure de confirmer les engagements relatifs au relogement, qui figurent notamment dans les contributions @16 (« les locataires qui souhaitent rester dans le quartier bénéficient d'un relogement dans le quartier des Oliveaux ») et @43 (« les Loossois qui veulent demeurer Loossois le pourront »).*

*La possibilité de tenir cet engagement peut-elle être démontrée par une actualisation de la page 190 de l'étude d'impact ? »*

#### Réponse de la MEL - synthèse (Mémoire page 30)

Elle rappelle les dispositifs mis en place pour accompagner le parcours résidentiel des ménages : charte métropolitaine, convention d'application loossoise, support de présentation du processus de relogement et des engagements des partenaires, réunions de présentation par immeuble, entretiens au domicile de chaque ménage à reloger, pour recueillir leurs souhaits et analyser leur situation (ressources, santé, lieu de travail, scolarisation des enfants...).

Elle rappelle aussi les contraintes réglementaires qui régissent l'attribution des logements (prise en compte de la composition familiale et du taux d'effort).  
Un groupe de travail métropolitain et une cellule « inter bailleurs » loossoise sont chargés de trouver des solutions de relogement et de les mettre en œuvre.  
Un groupe de travail associant de nombreux partenaires assure un suivi social individualisé des ménages et la résolution des problèmes qu'ils rencontrent.  
Des enquêtes de satisfaction doivent avoir lieu six mois après le relogement des familles.  
Concernant le respect des souhaits émis par les habitants, il est rappelé que les propositions prennent également en compte d'autres critères : capacité financière, composition du ménage, situation de sur occupation ou sous occupation.  
A la date du 18 mai 2021 (dernière réunion du groupe technique de relogement) sur 222 enquêtes sociales effectuées, 55% des ménages souhaitent rester sur Loos ; 72 relogements ont été effectués pour les tours Kennedy et Vigny parmi lesquels 55% ont été effectués sur Loos.  
La MEL fait état d'un dispositif expérimental (Citéo) mis en place pour accompagner les familles par une association de médiation sociale pour informer, aider, rassurer les habitants. Douze ménages ont été accompagnés.

#### Analyse et avis du commissaire enquêteur

La MEL ne confirme pas les affirmations formulées sur le registre d'enquête par deux membres du conseil municipal selon lesquelles tous les locataires souhaitant demeurer sur le quartier le pourront.

La réponse ne donne pas de perspective sur les délais qui seront nécessaires ni d'actualisation des données qui figurent dans l'étude d'impact

### **3.3.4 L'aire d'alimentation des captages et le plan d'exposition aux risques d'effondrements de terrains dus à des cavités souterraines**

Ces contributions sont principalement consacrées à l'impact sur la nappe de la craie des nouvelles constructions prévues au sud de la rue Vincent Auriol. Cette partie du quartier est située en zone AAC2 (aire d'alimentation des captages du sud de Lille, classée en vulnérabilité forte) dans laquelle s'appliquent des contraintes reprises dans le règlement du PLU. Deux contributions (@14 et @38) évoquent également les règles édictées par le PER (plan d'exposition aux risques d'effondrements de terrain dus à des cavités souterraines).

Le thème AAC est abordé dans les contributions @9, @14, @17, @18, @29, @30, R35, @36, @37, @38 @39, @52.

Les contributions @18 et @38 rappellent les dispositions réglementaires qui s'appliquent en zone AAC en application notamment du SAGE Marque-Deûle et du PLU2 métropolitain afin d'éviter toute atteinte quantitative (recharge) ou qualitative à la nappe d'eau souterraine de la craie. Ainsi les fondations des constructions ou installations ne doivent pas constituer des barrières hydrauliques susceptibles de perturber la recharge de la nappe. En effet, selon une étude du BRGM, une dégradation de la recharge de la nappe pourrait entraîner une baisse de son niveau et la disparition de la zone humide près du captage d'Emmerin, avec comme conséquence des risques d'abaissement de la qualité ou de la quantité de l'alimentation en eau potable du secteur. De plus, Loos fait partie des communes « gardiennes de l'eau » des captages d'Emmerin » et doit à ce titre prendre en compte l'impératif de protection absolue

de la réserve d'eau potable, ce qui lui interdit d'envisager dans la zone AAC de nouvelles constructions dont les fondations impacteraient la nappe.

Or le sud du quartier est également concerné par le plan de prévention des risques d'effondrement (PER) liés à la présence d'anciennes carrières souterraines (catiches). Ce PER impose que toute construction ait des fondations profondes pour atténuer le risque d'effondrement. Les deux contributions concluent que la combinaison des deux contraintes implique qu'il n'est pas possible de construire dans cette zone sans perturber la recharge de la nappe.

Ces arguments sont repris dans la contribution R35-2 qui évoque aussi l'impact de la phase travaux, avec les prélèvements importants sur la nappe et le gâchis d'eau lors du creusement des fondations.

Les réponses de la MEL sur ce thème ainsi que mon analyse se trouvent au paragraphe 3.2.5.

### **3.3.5 Le prolongement de la rue Vincent Auriol et la liaison avec la LINO**

Ce thème est abordé avec un avis négatif dans 13 contributions : O4, R8, R11, R13, @14, R15, @17, @18, E19, @28, R35, @38, @52.

Trois autres contributions relatives à la LINO ne concernent pas directement le projet de renouvellement urbain (voir mon rapport paragraphe 7.3.5) et ne seront pas rappelées ici.

De façon générale, les autres avis défavorables à cet élément du projet retiennent que le prolongement de la rue Vincent Auriol et son raccordement à la LINO vont créer un axe de transit qui supportera une circulation importante entraînant de fortes nuisances (bruit, pollution, insécurité routière) pour le quartier des Oliveaux, les quartiers du Vieux Faubourg de Béthune à Lille et d'Ennequin à Loos. Ils signalent aussi que la modélisation du trafic n'a pas pris en compte le prolongement de la rue Auriol et considèrent que le raccordement à la LINO ne contribuera pas à améliorer les liens du quartier avec le centre de Loos mais plutôt à l'en détacher en l'ouvrant vers Haubourdin et les autoroutes.

La contribution @19 produit une note datée de février 2019 décrivant un autre tracé possible pour raccorder la rue Vincent Auriol à la LINO en évitant de démolir la tour Kennedy.

Les réponses de la MEL sur ce thème ainsi que mon analyse se trouvent au paragraphe 3.2.6.

### **3.3.6 Les lacunes et insuffisances de l'étude d'impact et du dossier**

Ce thème est explicitement développé dans les contributions R11, @14 et 38, @18, @35, @37, @39 et @52. Trois de ces contributions, particulièrement consistantes, ont été déposées par des associations, @14 par EcoLoos, @38 par FNE HdF, @18 par le collectif des associations EDA, Entreliaanes, Nord Nature Environnement et Santes Nature. Les contributions @14 et @38 sont pratiquement identiques.

On peut citer les points suivants, en plus des questions d'impact sur la nappe examinées par ailleurs :

- Pas d'étude de l'impact du barreau de raccordement à la LINO,
- Impact du volume de gravats s'il est enfoui dans la carrière de Loos-Emmerin,

- Pas d'inventaire des arbres et de bilan des replantations,
- Réhabilitation énergétique des logements insuffisante, tours Gounod et Massenet oubliées alors qu'elles sont les plus dégradées,
- Règlements récents sur l'air, l'eau, le climat, la transition écologique non prisés en compte,
- Absence d'études hydrogéologiques (pour dossier loi sur l'eau) et d'avis de la CLE,
- Manque de précisions sur le projet de transformation du réseau d'assainissement en réseau séparatif (emplacement des bassins d'orage),
- Absence d'étude de scénarios alternatifs : réhabilitation plutôt que démolition, sites de construction hors AAC2, transports en commun et modes doux au lieu de la LINO et du barreau de raccordement,
- Demande d'une étude d'impact globale pour les trois projets Oliveaux, LINO, aménagement de la carrière en espace naturel.

La MEL n'a pas fait de réponse spécifique sur ce thème dans son mémoire. On y trouve néanmoins des éléments de réponses sur plusieurs points, notamment le nombre d'arbres existants et replantés (mais pas celui des arbres abattus) et l'artificialisation des sols (§3.3.8 E6), l'élaboration à venir d'un dossier loi sur l'eau, l'absence de saisine de la CLE (§3.2.5 E3), l'impact du barreau sur les échanges écologiques (réponse à la MRAe, §3.2.4), le réseau d'assainissement (réponses partielles).

En revanche elle n'apporte pas de réponse notamment à la question de l'absence de scénarios alternatifs).

#### Analyse et avis du commissaire enquêteur

La MEL a indiqué que le barreau de raccordement à la LINO n'était pas inclus dans le périmètre de la déclaration de projet, ce qui peut expliquer que son impact ne soit pas étudié ici. Les déposants n'ont pas précisé en quoi les nouvelles réglementations sur l'air, l'eau, le climat, la transition écologique n'étaient pas prises en compte. Une étude d'impact globale sur les trois projets Oliveaux, LINO et réaménagement de la carrière aurait vraisemblablement été judicieuse mais il ne me semble pas qu'elle soit imposée par la réglementation pour autant que les impacts combinés des différents projets soient pris en compte.

Je signale par ailleurs les insuffisances qui me semblent apparaître à propos du réseau d'assainissement et de l'inventaire des arbres et des espaces verts.

Concernant l'absence de scénarios alternatifs, je rappelle que l'article R122-5 du code de l'environnement stipule que l'étude d'impact comporte « 7° Une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet proposé et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, notamment une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine ».

L'étude d'impact comporte un chapitre « Description des solutions de substitution examinées et justification du projet » qui traite de l'évolution du programme de logements neufs et de parkings pour tenir compte des champs captants et de la connexion au barreau de raccordement à la LINO. La justification sur ce deuxième point est examinée au chapitre 3.2.6.

En revanche il n'est fait nullement mention de solutions alternatives concernant le programme de démolitions et de réhabilitations alors que je constate dans les documents qui m'ont été communiqués que de telles variantes ont été envisagées (voir §3.3.2).



Le dossier me semble donc potentiellement irrégulier sur ce point.

### 3.3.7 La concertation

Un certain nombre de contributions indiquent qu'il n'y pas eu de réelle concertation : @2, R11, @28, R35, @44, @52.

Quelques points de vue extraits du paragraphe 7.3.7 de mon rapport :

- Ce projet aurait mérité de faire l'objet d'une co-construction avec les riverains concernés dans le respect du principe d'engagement citoyen...  
Ce projet ne s'inspire ni ne se nourrit suffisamment de l'avis des riverains qui n'est requis qu'a posteriori, et sur certains aspects pas du tout (R11) ;
- Pour les habitants du quartier, il n'y a pas eu de vraie concertation, mais beaucoup de réunions d'information donnant les décisions prises par les politiques et les bureaux d'études et qui deviennent... la solution imposée. Les habitants n'ont pas été mis au cœur de ce projet...
- Les réunions n'avaient rien à voir avec de la concertation... A chaque réunion, nous avons droit à un discours de plus d'une heure... émaillé de soi-disant experts. Avions-nous le droit de participer ? Oui et non car les questions que nous arrivions à poser n'obtenaient que rarement des réponses.
- Les réunions publiques programmées sur plusieurs mois n'ont pas attiré les foules car les habitants ont ressenti que leurs avis ne seraient pas pris en considération, ayant constaté que ces réunions n'étaient qu'une présentation de travaux déjà entérinés par les instances et auraient donc souhaité en aval<sup>3</sup> être plus consultés (@44) ;
- Un manque cruel de concertation et de co-construction ; les exigences de concertation ou de coproduction avec les habitants, imposées par l'ANRU, n'ont pas été respectées (@52).

Dans le PV de synthèse j'ai posé la question suivante : « Quelles réunions de concertation ont fait l'objet de comptes rendus formalisés ? Ces comptes rendus sont-ils consultables ?

#### Réponse de la MEL (page 35)

« Depuis 2015, il y a eu 6 réunions publiques, des réunions avec les comités de quartier, des diagnostics en marchant, une dizaine de rencontres avec les adhérents de mosaïque, dans les écoles, avec les collégiens du DRE, la création d'un conseil citoyen, des actions menées avec l'association établi. Par ailleurs, il a été tiré le bilan de la concertation réglementaire en 2019. »

La liste et les dates des réunions et ateliers ayant fait l'objet de compte rendus est fournie ; les compte rendus sont en pièces jointes (11 documents).

#### Analyse et avis du commissaire enquêteur

---

<sup>3</sup> En amont ?

Sur ce thème je constate des affirmations tout-à-fait contradictoires entre celles reprises ci-dessus et celles regroupées au paragraphe 3.3.1 et il ne m'est pas possible de déterminer une vérité unique en la matière.

Objectivement, je constate que la concertation « règlementaire » prévue par L103-2 du code de l'urbanisme n'a pas eu lieu « pendant toute la durée de l'élaboration d'élaboration du projet » (voir §3.1.2) mais sur le projet tel qu'il est présenté à l'enquête.

En revanche de nombreuses réunions d'information, échange, concertation ont eu lieu comme en témoignent les compte rendus (une douzaine) qui m'ont été communiqués. Il ne m'est pas possible d'apprécier si cela compense l'irrégularité potentielle sur la forme visée précédemment.

### **3.3.8 La contribution du collectif « Pour un autre Loos ensemble »**

*Cette contribution de 24 pages est résumée au paragraphe 7.3.8 de mon rapport. Une présentation plus synthétique est donnée ci-après (titres principalement).*

Un projet énorme, disproportionné par rapport aux besoins, mais qui n'apportera pas les services attendus par la population et l'amélioration nécessaire des logements

Un projet élaboré à marche forcée, les exigences de l'ANRU en matière de concertation et de coproduction n'ont pas été respectées, ce qui n'a pas permis une appropriation suffisante par les habitants

Le nouveau centre de quartier réservé aux nouveaux habitants, les habitants actuels relégués à la périphérie, dans les bâtiments existants qui constituent un habitat beaucoup plus dense (barres et tours), avec une différence de qualité d'autant plus flagrante que la résidentialisation des grandes barres sera difficile ; risque de ne pas aller vers une réelle mixité, d'appropriation des nouveaux aménagements par les nouveaux arrivants, de conflits de territoire

#### E1 - Réponse de la MEL sur les points ci-dessus (synthèse)

Le projet est certes ambitieux mais il est cohérent avec le cadre de la loi Lamy et les priorités de l'ANRU. Il a pour vocation de concentrer les moyens pour résoudre les dysfonctionnements urbains rencontrés et à terme sortir le quartier de la « géographie prioritaire ». Le quartier ayant été retenu comme « quartier d'intérêt national », le projet est à la hauteur de ceux retenus pour de tels quartiers au titre du NPRU, notamment en termes de démolitions (Tourcoing et Mons en Baroeul cités à titre de comparaison).

Les règles de l'ANRU ne permettent pas de reconstruire du logement social dans le quartier mais le nouveau centre ne sera pas réservé aux nouveaux habitants et profitera aussi aux habitants du parc social.

Le projet a été construit en collaboration avec les habitants/associations/commerçants etc. du quartier. Depuis plus de 6 ans, de nombreuses réunions et ateliers ont été mis en œuvre par la ville de Loos et la MEL. Des instances de gouvernance partenariales (comités techniques et comités de pilotage) ont été mises en œuvre pour valider chaque étape du projet.

Dans la réponse, les dates des réunions de ces comités sont indiquées pour les différentes phases d'étude : étude de cadrage stratégique (3 réunions), étude urbaine (6 réunions), phase « urbaniste en chef » (2 réunions).

La maison du projet est un dispositif continu d'information/concertation autour du projet urbain. Le conseil citoyen s'est essouffé mais la ville mène des actions pour le remobiliser

autour du projet (appel à candidatures lancé).

Le conseil municipal est également un lieu d'échange, de dialogue et d'information autour du projet.

#### Analyse et avis du commissaire enquêteur

La réponse ne contient pas d'élément chiffré de comparaison qui permette d'apprécier si le volume du projet est réellement adapté à la taille du quartier et à l'ampleur des problèmes. On peut rappeler également que la population indiquée (7000 habitants) correspond à un territoire plus grand que le quartier INSEE et que le taux de logements sociaux (95%) a été calculé sur un périmètre plus restreint, et se demander si ces éléments n'ont pas eu une influence sur l'appréciation des besoins.

La question de la concertation est abordée au §3.3.7.

Un relogement difficile ou impossible en l'état

*La réponse de la MEL sur la question du relogement a été reportée au paragraphe 3.3.3. La MEL a ajouté ce qui suit par rapport à une proposition de lancer une étude spécifique sur le sujet.*

E2 - Un diagnostic des besoins sociaux est en cours avec la CAF pour les centres Arago et Mosaïque ; il devrait déboucher sur l'obtention d'un label « espace de vie sociale » en 2022. Un autre diagnostic est en cours avec la CAF sur tout le territoire de Loos pour évaluer les besoins sociaux avec un axe famille / enfance dans le cadre d'une convention territoriale globale.

Tous les besoins sociaux éducatifs ont été examinés dans le cadre d'un « projet éducatif global ».

Je n'ai pas d'observation sur cette réponse.

Un projet qui risque de déstabiliser la ville (projet centrifuge qui n'ouvre pas le quartier sur la ville mais sur l'extérieur : pas de liaison avec le centre-ville autre que le seul accès lisible existant, la rue Vincent Auriol)

Aucun équipement à caractère communal prévu sur le quartier si ce n'est la « cité de l'initiative » à vocation sociale

Un manque de vision d'ensemble : relation avec Haubourdin, projet de tramway non pris en compte

*Réponse de la MEL sur les trois alinéas précédents :*

E3-Le projet s'ouvre à la fois sur la ville de Loos et sur la Métropole, il a été pensé pour « recouturer » le quartier au reste de la ville ; il fait la synthèse de toutes les réflexions menées depuis une dizaine d'années. Le mail programmé Nord/Sud s'ouvre sur le tissu pavillonnaire au Nord ; des liaisons douces vont être mises en place pour fluidifier les cheminements vers la ville et le tissu pavillonnaire (un schéma est présenté).

Les études préopérationnelles sur le devenir du site des carrières, qui doit être reconverti en nouvel espace vert métropolitain, n'ont pas encore été lancées mais elles intégreront évidemment les projets LINO et renouvellement urbain.

A propos des équipements et services à la population à caractère communal, la MEL rappelle que les structures municipales sont nombreuses sur le quartier (offre petite enfance, assistantes maternelles) et que d'autres structures existent à proximité. Le projet est très

ambitieux en matière d'équipements publics et de services à la population, avec une volonté forte de remettre à niveau les équipements existants du quartier, d'en créer de nouveaux (cité des enfants reconstruite, cuisine centrale, maison des initiatives, classes d'orchestre à l'école) et de retrouver de la convivialité (halle de marché, épicerie solidaire dans l'église).

Concernant l'organisation d'évènements à caractère communal, la MEL propose d'en organiser en phase travaux, d'utiliser la halle de marché et de créer une salle polyvalente dans le cadre de la réhabilitation du restaurant scolaire.

Concernant le lien avec Haubourdin, la MEL rappelle que les espaces fonciers le long de la LINO sont situés sur la commune d'Haubourdin, ne font pas partie du projet de renouvellement urbain, appartiennent à un propriétaire privé, sont en exploitation agricole et que la commune d'Haubourdin veut leur conserver cette vocation agricole.

Les études d'opportunité du projet de tramway prendront en compte les projets structurants de la LINO et des Oliveaux.

#### Analyse et avis du commissaire enquêteur

Je n'ai pas pu voir sur les plans figurant au dossier la traduction concrète et précise de la volonté de fluidifier les liaisons vers la ville, sauf à considérer, comme cela a été indiqué dans une contribution, qu'on pourra emprunter la LINO et son franchissement de la voie ferrée.

L'axe routier traversant du faubourg de Béthune à la LINO va encourager la circulation de transit ; l'étude d'impact n'a pas pris en compte ces flux

La réponse de la MEL est reprise au § 3.2.6

Un projet qui ne répond pas suffisamment aux besoins des habitants : pas de création de nouvelles surfaces de commerce, manque d'équipements et de services à la population, les personnes âgées ne sont pas prises en compte dans le projet, des bâtiments en mauvais état oubliés, une gestion urbaine très insuffisante, une perte de tranquillité possible

*Réponses de la MEL : voir §3.3.2 pour les commerces, encadré E3 ci-dessus pour les équipements et services, encadré E4 ci-dessous pour les personnes âgées.*

#### E4- Réponse de la MEL (Mémoire page 33)

Elle décrit l'évolution du contexte depuis la création de la résidence en 1962 (pour répondre à une forte demande d'hébergement en foyers-logements), une importante diminution de la demande au cours des années 90 (notamment pour le foyer Salengro ne disposant pas de commerces à proximité), au profit d'un établissement plus proche du centre-ville, l'évolution du statut de la résidence dans les années 2000 (unité de vie pour personnes désorientées), la nécessité de traiter le problème d'amiante dont le coût ne permettait pas d'envisager une réhabilitation.

En définitive, l'offre en direction des personnes âgées sera transférée dans une aile nouvelle de la résidence la Marlière au sud des Oliveaux.

Sont également évoquées les différentes possibilités offertes aux personnes âgées aux Oliveaux (EHPAD « les Magnolias » jouxtant le foyer Salengro) et sur l'ensemble de la ville ainsi que les solutions mises en œuvre par les bailleurs sociaux dans le cadre des réhabilitations (exemple Vilogia pour les tours Lavoisier et Verhaeren).

En conclusion, l'offre actuelle est maintenue dans une proximité comparable et avec un niveau de confort très nettement amélioré. Les réhabilitations et constructions prévues dans

le cadre du NPRU permettront d'offrir des logements accessibles répondant au problème du vieillissement.

Cette réponse n'appelle pas d'observation de ma part.

Une transition écologique oubliée : la transition énergétique très insuffisante, les modalités de chauffage à préciser, la prise en compte des champs captants pose question, les éventuelles conséquences des zones d'effondrement, une trame verte alibi ?

*Les réponses de la MEL sur les champs captants et les zones d'effondrement ont été reprises au paragraphe 3.3.4. Sur la transition écologique, elles sont reprises dans l'encadré E5 ci-dessous.*

E5- La MEL affirme l'existence d'une volonté commune d'avoir un projet ayant un impact réduit sur l'environnement ; un groupe de travail est chargé de bâtir une stratégie de transition écologique / développement durable pour le quartier, notamment sur les thèmes suivants : réduire la place de la voiture, favoriser les modes doux (zone 30 sur tout le quartier, pistes cyclables le long de la rue Vincent Auriol et le barreau de la LINO), atteindre la labellisation BBC rénovation pour toutes les réhabilitations, économie circulaire (diagnostics déchets obligatoires pour les démolitions et étude de toutes les filières pour le réemploi des matériaux).

Il est pris acte de ces indications, qui ne correspondent pour l'instant qu'à des intentions, sachant qu'il est précisé par ailleurs que le profil du barreau vers la LINO n'est pas encore arrêté et que la présence de pistes cyclables n'est donc pas décidée.

Des manques : Inventaire du patrimoine arboré, emprise au sol des bâtiments, modalités de gestion des déchets

#### E6- Réponse de la MEL (Mémoire pages 22 et 23)

Le projet n'augmente pas l'emprise au sol et la bétonisation ; il a été pensé pour construire des cœurs d'îlots ; le mail paysager permettra d'offrir des espaces publics avec de réels usages qui font défaut actuellement dans le quartier.

L'emprise au sol des bâtiments qui seront reconstruits en zone AAC2 sera inférieure à l'emprise au sol des bâtiments démolis dans cette zone (4819 m<sup>2</sup> au lieu de 4911 m<sup>2</sup>).

La surface actuelle d'espaces verts au sein du périmètre d'étude est de 12 054m<sup>2</sup> (hors emprise du stade qui n'est pas considéré comme un espace vert mais un équipement).

La surface d'espaces verts dans le projet à terme est d'environ 16 840m<sup>2</sup>. Le nombre d'arbres dans le périmètre du projet est actuellement de 560. Le nombre d'arbres abattus sera réduit au minimum. Par ailleurs, il est prévu la plantation d'environ 395 arbres supplémentaires, ce qui indique une augmentation du patrimoine arboré de plus de 50% sur le quartier. De plus, un jeune arbre absorbe plus de CO<sub>2</sub> qu'un ancien pour se développer.

Ainsi, il se dégagera moins de gaz à effet de serre avec les nouvelles plantations.

De par sa composition, le projet de renouvellement urbain des Oliveaux prévoit une trame paysagère intensifiée, avec des usages.

Ces données seront à préciser en phase d'avant-projet sur les espaces publics et d'éventuelles études phytosanitaires à mettre en place.

#### Analyse et avis du commissaire enquêteur

Le calcul de l'emprise au sol des bâtiments n'est fait que pour le secteur AAC2 et ne tient pas compte des nouveaux bâtiments prévus au nord de la rue Vincent Auriol, de la cité des enfants, du secteur Salengro dont les surfaces sont à première vue au moins aussi importantes.

La prise en compte des espaces verts dans le calcul ne me semble pas devoir être déterminée par un critère « administratif » (qui a conduit à exclure le terrain de sports) mais par un critère écologique : la pelouse (ou l'herbe même non entretenue) du terrain de sport ne rend-elle pas des services écologiques supérieurs aux surfaces bétonnées ?

Pour avoir parcouru plusieurs fois les différents espaces du quartier, je pense que le nombre d'arbres abattus, même s'il est réduit au minimum, ne sera pas négligeable. Enfin, si un jeune arbre absorbe plus de CO2 qu'un ancien (à vérifier), il ne doit pas contribuer autant à la limitation des îlots de chaleur urbain, thème considéré comme un enjeu dans l'étude d'impact.

En conclusion, la réponse ne me paraît pas satisfaisante.

Le problème de la tour Kennedy

La réponse de la MEL figure au paragraphe 3.3.2.

La contribution se termine par un chapitre « Conclusions et propositions d'amélioration » dont on peut retenir :

- le regret que ce projet soit une occasion perdue de faire un véritable quartier en transition, emblématique, et d'inscrire le projet dans une stratégie à l'échelle de la ville et de l'intercommunalité
- les propositions formulées (qui nécessiteraient d'avoir recours à des avenants et de revoir « la maquette financière ») :
  - Mise aux normes énergétiques de tous les logements
  - Prise en compte des immeubles à réhabiliter (les oubliés) en particulier Gounod et Massenet
  - La création d'un véritable centre social dans le cadre de la convention CAF
  - L'augmentation du nombre de commerces prévus
  - La création de logements adaptés à destination des personnes âgées
  - La recherche d'un projet de portée communale sur les Oliveaux
  - L'anticipation sur les problèmes de sécurité et de trafics
- un paragraphe demandant un pilotage plus transparent et participatif sur les thèmes :
  - modalités de suivi et d'interpellation
  - transparence dans l'offre de relogement,
  - renforcement de la gestion urbaine de proximité
  - un projet de développement social spécifique au quartier dans le cadre du contrat de ville

Pas de réponse spécifique de la MEL sur ce chapitre de la contribution mais des réponses ont été apportées sur plusieurs points.

### **3.3.9 Les propositions concrètes spécifiques**

Sont visées dans ce chapitre les propositions pour la prise en compte de divers aspects du développement durable contenues dans la contribution @1 (rapportée au paragraphe 7.3.9 de mon rapport) et la contribution R60 qui déplore qu'il n'y ait plus dans le quartier de bureau de poste qui fonctionne régulièrement, pas de bureau de tabac, presse et surtout vente de tickets de bus et métro et suggère que Transpole installe un distributeur automatique.

La MEL n'a pas donné de réponse précise sur ces propositions mais les thèmes des énergies renouvelables et de la chaufferie sont abordés au paragraphe 3.2.10.

#### Analyse et avis du commissaire enquêteur

Ces propositions pourraient faire l'objet de recommandations au maître d'ouvrage.

### **3.3.10 Panneaux d'affichage de l'avis d'enquête démontés**

Deux contributions (@58 et @59) déposées le vendredi 7 mai après-midi signalent que des panneaux d'affichage de l'avis d'enquête posés dans le quartier des Oliveaux n'étaient plus présents « depuis quelques jours » (selon @59) ou les 6 et 7 mai (selon @58) alors que l'enquête se terminait le 7 mai à 17h00.

L'auteur de la contribution @58 considère que le nombre de panneaux posés était insuffisant et que les endroits choisis n'étaient pas pertinents. Les deux contributeurs émettent un avis défavorable au projet.

Pas de réponse de la MEL sur ce thème.

#### Analyse et avis du commissaire enquêteur

J'ai analysé cette question au paragraphe 3.2.1 et j'ai conclu que cette circonstance ne me paraissait pas de nature à entacher la régularité de la procédure.

### **3.3.11 Autres points**

L'auteur de la contribution O4 souhaiterait connaître le devenir de l'espace vert situé entre la rue Diderot et la rue Jean Zay, où des levés topographiques et sondages ont été effectués.

Pas de réponse de la MEL à cette question.

## **3.4 Sur les questions complémentaires posées par le commissaire enquêteur dans le PV de synthèse**

Pour les questions qui ont été traitées dans les deux chapitres précédents, seuls sont rappelés les titres. Les autres questions sont développées avec les réponses de la MEL et mon analyse.

### **3.4.1 La modélisation du trafic induit par la liaison avec la LINO**

Voir paragraphe 3.2.6

### 3.4.2 Le périmètre de l'opération sur lequel portera la déclaration de projet

#### Réponse de la MEL (synthèse)

La déclaration de projet porte sur l'ensemble du projet de renouvellement urbain de Loos les Oliveaux, et dans toutes ses composantes :

- Déconstructions
- Réhabilitations
- Résidentialisations
- Constructions neuves (diversification)
- Interventions lourdes sur les équipements (restaurant scolaire, bibliothèque Prévert, espace Mosaïque, école Daudet, école Perrault, collège Descartes)
- Démolition foyer Salengro et cité des enfants
- Création d'équipements (nouvelle cuisine centrale, cité des enfants, plateau technique football, maison des initiatives, club house avec vestiaire au stade Vandeweghe)
- Démolition des cellules commerciales et création de 830m<sup>2</sup> de nouvelles cellules
- Requalification de 12 hectares : rue Auriol, amorce du barreau de raccordement à la LINO, mail et axe nord/sud, reprise des rues Herriot, Coty, Perrin, Poincaré et de l'avenue de Flandres, repositionnement du terminal de bus.

Il est pris acte de cette réponse qui lève les doutes que j'avais exprimés dans la formulation de ma question reprise au §8.2 de mon rapport.

### 3.4.3 Les motifs et considérations qui justifient l'intérêt général de l'opération

#### Réponse de la MEL (pages 8 à 12 du mémoire)

Les motifs qui justifient le caractère d'intérêt général de l'opération sont formulés comme suit, chaque thème étant détaillé:

- Un quartier en géographie prioritaire depuis une trentaine d'années
- Un quartier enclavé et un contexte urbain peu attractif
- Une population qui se fragilise
- Un quartier retenu « quartier d'intérêt national » auprès de l'ANRU

#### Analyse du commissaire enquêteur

Cette justification ne me semble pas suffisamment complète au regard de la jurisprudence rappelée au paragraphe 3.4.4 ci-dessous.

### 3.4.4 Le coût de l'opération

Cette information a été demandée (voir paragraphe 8.4 de mon rapport) parce que l'appréciation du caractère d'intérêt général du projet doit, selon la jurisprudence, reposer sur un bilan confrontant l'intérêt de l'opération aux atteintes portées aux autres intérêts en présence (intérêts privés, autres intérêts publics, coût financier). Or le dossier ne comporte pas d'élément sur le coût du projet, si ce n'est, dans une délibération jointe, « l'estimation du coût total prévisionnel de l'opération d'aménagement » mais sans que soit précisé le périmètre de cette opération.

#### Réponse de la MEL

Le coût général estimatif du projet de renouvellement urbain du projet de Loos les Oliveaux s'élève à 160 millions € HT, répartis comme suit :



Démolition du parc social	20,1M€ HT
Réhabilitation du parc social	10,8M€ HT
Aménagements d'ensemble	32, 8 M€ HT
Equipements publics	24,9M € HT
Résidentialisation du parc social	5,9M € HT
Reconstitution commerciale	2M € HT
Reconstitution de 424 logements sociaux hors site	60M€ HT
Primes à l'accession :	0, 75M€ HT
Ingénierie, études et minorations de loyers	3M€ HT

#### Observation du commissaire enquêteur

Je remarque que sur le site internet de la commune de Loos j'ai trouvé un montant de 179,9 M€ (12% supérieur) et que le coût de construction des nouveaux bâtiments n'est pas compté alors qu'il fait bien partie du coût global de l'opération même s'il ne fait pas l'objet d'un financement public (à vérifier).

### **3.4.5 Points à traiter en relation avec les contributions du public**

J'ai indiqué dans ce paragraphe : « En relation avec les contributions du public rapportées au chapitre 2 du présent PV, il me paraît souhaitable que le maître d'ouvrage apporte des réponses précises notamment sur les points suivants »

#### **3.4.5.1 Contribution @52 du « Collectif pour un autre Loos ensemble »**

Il était demandé à la MEL d'indiquer sa position par rapport à l'analyse et aux propositions figurant dans la contribution @52 du « Collectif pour un autre Loos ensemble ».

Les réponses figurent au chapitre 3.4.5.

#### **3.4.5.2 Justification des démolitions, dont tour Kennedy**

Justification de l'importance des démolitions et du choix des bâtiments concernés, en particulier la tour Kennedy.

Les réponses figurent au chapitre 3.3.2.

#### **3.4.5.3 Justification du choix des immeubles réhabilités et non réhabilités,**

Les réponses figurent au chapitre 3.3.2.

#### **3.4.5.4 Complément éventuel réhabilitation, assainissement, chauffage urbain**

Il était demandé à la MEL d'indiquer si elle est en mesure de prendre des engagements précis sur un éventuel complément au programme de réhabilitation des logements (notamment sur la performance énergétique), sur les modalités de création d'un réseau d'assainissement séparatif, sur l'évolution du réseau de chauffage urbain.

Les réponses figurent au §3.2.2 pour la réhabilitation, au §3.2.5 pour le réseau d'assainissement et au §3.2.10 pour le chauffage urbain.

#### **3.4.5.5 Justification de la surface commerciale reconstruite,**

La réponse figure au §3.3.2 encadré E4.

### **3.4.5.6 Engagements concernant le relogement**

La question posée était la suivante : « Le maître d'ouvrage est-il en mesure de confirmer les engagements relatifs au relogement, qui figurent notamment dans les contributions @16 (« les locataires qui souhaitent rester dans le quartier bénéficiant d'un relogement dans le quartier des Oliveaux ») et @43 (« les Loossois qui veulent demeurer Loossois le pourront »).

La possibilité de tenir cet engagement peut-elle être démontrée par une actualisation de la page 190 de l'étude d'impact ? »

La réponse figure au §3.3.3.

### **3.4.5.7 Destruction du foyer Salengro, prise en compte des personnes âgées**

La réponse à la question concernant les solutions envisagées pour « compenser » la destruction du foyer Salengro figure au §3.3.8 encadré E4.

### **3.4.5.8 Réunions de concertation et compte rendus**

Quelles réunions de concertation ont fait l'objet de comptes rendus formalisés ? Ces comptes rendus sont-ils consultables ?

La réponse figure au §3.3.7.

### **3.4.5.9 Rapports d'études justifiant les décisions**

Sur quels rapports d'études se sont appuyées les décisions arrêtant le programme de l'opération et sa validation par l'ANRU ? Ces rapports sont-ils consultables ?

#### **Réponse de la MEL (page 36)**

*Elle donne la liste des différentes études conduites depuis 2000 :*

Diagnostic Pattou (2000)

Diagnostic Interlieu (2006)

Etude sur la création d'une maison de santé (2005)

**Etude de cadrage stratégique FORS (2006)**

**Etude urbaine** (UAPS, Base, Orgeco, Tpm, Franck Boutté) (2018-2019)

Etude habitat Adéquation (2019)

Grille d'analyse urbaine et patrimoniale (MEL, bailleurs, maîtrise d'œuvre) (2018)

Etude d'opportunité commerciale : D2H et Fabrique des quartiers (avec ANCT) (2016)

**Etude équipements** : NOX, Ville Ouverte, ID cuisine, Verdi (2018)

Etude sur l'image du quartier

Etude de stationnement : MEL (2021)

Etude d'impact : SCE et Audice Environnement (2019-2020)

Mission d'urbaniste en chef (2020-2021)

AMO pour montages d'agriculture urbaine (2021)

*Les objectifs et une synthèse des résultats des 3 études en caractères gras ci-dessus sont fournis.*

### **3.4.5.10 Evolution des surfaces d'espaces verts et du nombre d'arbres,**

La réponse figure au §3.3.8 encadré E6.

### **3.4.5.11 Barreau de liaison et enquête publique LINO**

Le barreau de liaison est-il compris dans le périmètre de l'enquête publique en cours concernant l'autorisation environnementale de la LINO Sud ?

La réponse figure au §3.2.6.

### **3.4.5.12 Plan du projet à plus grande échelle**

J'ai rappelé que ma demande de disposer d'un plan du projet à plus grande échelle n'avait pas été prise en compte.

Dans le mémoire en réponse il m'a été fourni une vue axonométrique sur une page de format A4, plan qui figure déjà dans l'étude d'impact (page 16)

### **3.4.6 Cohérence des données concernant démographie et parc de logements**

Concernant la population du quartier Oliveaux, il était demandé d'expliquer la différence entre les informations figurant :

- d'une part en page 12 de l'étude d'impact et en page 5 de son résumé non technique : 7000 habitants soit le tiers de la population communale,
- et d'autre part en page 46 de l'étude d'impact : 5 149 habitants en 2015 soit près du quart de la population de Loos.

Concernant le taux de logements sociaux dans le quartier, expliquer la différence entre :

- le taux de 95% indiqué dans le résumé non technique ainsi qu'en page 50 de l'étude d'impact,
- et le taux de 64,56% que l'on peut calculer à partir des données figurant en page 48 de l'étude d'impact : 1536 logements locatifs sociaux dans un parc total de 2379 logements.

#### Réponse de la MEL

Concernant la population, les différences s'expliquent par le fait que les chiffres fournis ne correspondaient pas au même périmètre.

Sur le périmètre des trois îlots IRIS qui constituent le quartier Oliveaux, la population 2016 est de 5251 habitants. Le chiffre de 7000 habitants est relatif à la notion de « quartier vécu » qui correspond à un territoire plus vaste pris comme périmètre d'étude et de réflexion au démarrage des premières études du protocole de préfiguration.

Concernant les logements sociaux, dans le quartier composé des trois IRIS, leur nombre était de 1660 en 2016 selon le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux alors que le nombre total de résidences principales était de 2250 soit un taux de logements sociaux de 74%.

Le taux de 95% correspond à la part de logements sociaux dans le quartier prioritaire.

« Les données ne sont pas erronées mais elles doivent être contextualisées à un périmètre identifié. »

#### Analyse et avis du commissaire enquêteur

Il est regrettable que le périmètre correspondant n'ait pas été précisé chaque fois qu'il ne s'agissait pas du périmètre INSEE réunissant les trois IRIS, qui me semble le périmètre « officiel » du quartier des Oliveaux. En l'absence de cette précision, les données de 7000 habitants et de 95% de logements sociaux ont pu fausser l'appréciation de l'ampleur des problèmes à résoudre.

J'ai noté par ailleurs que le rapport stratégique FORs de juillet 2017 fait état d'un taux de logement collectif social de 63% (page 6 §I.A.2)

## 4 Conclusion générale

### 4.1 Sur le caractère d'intérêt général du projet

Le but de la procédure étant la déclaration de projet par laquelle la collectivité ou l'établissement public responsable doit se prononcer sur l'intérêt général du projet, il appartient au commissaire enquêteur de donner son avis sur cet aspect du projet en procédant, comme l'exige la jurisprudence, à un bilan confrontant l'intérêt général **du** projet aux atteintes qu'il peut porter aux autres intérêts en présence : autres intérêts publics, environnement, intérêts privés, coût financier. Il s'agit de vérifier si ces atteintes ne sont pas excessives au regard de l'intérêt général que présente le projet.

Pour cela, je procéderai **d'abord** à une analyse des avantages et inconvénients de projet.

Concernant les avantages ou éléments positifs, je retiens, en les nuanciant éventuellement :

- La réalisation d'une certaine mixité sociale, qui est un objectif fixé par la loi pour les programmes de renouvellement urbain. Il me semble toutefois qu'il conviendrait de ne pas négliger le risque évoqué dans la contribution @52 de clivage entre les nouveaux habitants et la population actuelle. C'est par ailleurs près de 28% des logements sociaux du quartier qui doivent être démolis (424 sur 1536),
- La réhabilitation de 188 logements,
- La rénovation de l'ensemble des équipements et des commerces,
- La résidentialisation d'environ 960 logements (mais la contribution @52 a émis des doutes sur sa faisabilité pour ce qui concerne les barres... et le concept n'est pas expliqué dans le dossier),
- Une meilleure lisibilité de la trame viaire et de l'organisation urbaine du quartier : axe nord-sud (mais la rue qui le matérialise ne semble pas aller jusqu'à la limite sud du quartier) et axe est-ouest par le prolongement de la rue Auriol (mais qui nécessite la destruction de la tour Kennedy, après élimination de solutions alternatives),
- Le désenclavement, par l'accès à la LINO (mais aucun élément concret précis pour faciliter la liaison avec le centre-ville n'est prévu, si ce n'est de passer par la LINO et son pont sous la voie ferrée, solution plus longue en distance donc moins adaptée pour les modes doux),
- La création d'un réseau d'assainissement séparatif (mais dans un périmètre et selon un schéma restant à préciser).

Des avantages possibles mais à préciser ou à confirmer :

- Le réseau de chauffage urbain,
- Les différents éléments du mail programmé, que les plans à petite échelle du dossier et l'absence de description précise ne me permettent pas de bien appréhender,
- L'augmentation (éventuelle) des surfaces d'espaces verts et du nombre d'arbres (à démonter) et la mise en réseau des espaces verts (à préciser),

Des impacts incertains (pouvant être positifs ou négatifs) de certains éléments du projet :

- L'impact social (et sur la santé) pour les personnes qui devront déménager,
- Les conséquences du trafic de transit (éventuel ?) lié au raccordement à la LINO,
- Les futurs commerces : viabilité financière, répondront-ils à toutes les attentes de la population du quartier, notamment les personnes captives,

Des impacts négatifs :

- Probable absence de réhabilitation à court ou moyen terme de certains bâtiments qui apparemment le nécessiteraient (Gounod et Massenet),
- Impact du trafic sur les émissions de gaz à effet de serre et de polluants (dont l'augmentation reste apparemment évaluée à 25% malgré la dernière réponse indiquant une absence de trafic de transit dans le quartier après raccordement à la LINO),
- Pour les personnes contraintes de déménager contre leur gré.

Des risques d'impacts négatifs à prendre en compte :

- Impact potentiel sur des espèces protégées (chiroptères, Hérisson d'Europe),
- Impact sur la nappe dont dépend 40% de l'alimentation en eau potable de l'agglomération lilloise,
- Eventuel clivage ou conflit de territoire entre population nouvelle et ancienne (selon contribution @52),
- Risques de sécurité qui pourraient être accrus par l'ouverture du quartier (@52).

Dans l'analyse précédente ont été prises en compte les atteintes aux autres intérêts publics (sécurité, santé, alimentation en eau), les atteintes aux intérêts privés (relogement) et à l'environnement.

Concernant le coût financier du projet, de 160 M€ HT selon le mémoire en réponse, il ne m'est pas possible d'apprécier s'il est adapté aux enjeux, faute d'éléments de comparaison et de répartition entre les différents financeurs. En particulier la charge sur le budget communal est-elle soutenable, contrairement à l'inquiétude exprimée par la contribution @52.

Au total, je considère que l'intérêt général attaché au projet (et concrétisé par l'ensemble des impacts positifs énumérés ci-dessus) l'emporte sur les différentes atteintes qu'il peut porter aux autres intérêts examinés, y compris son coût financier.

## **4.2 Sur le dossier dans son ensemble**

Les lacunes du dossier, notamment l'absence d'examen de solutions alternatives et de justification des choix effectués, et le manque de précision dans les réponses qui m'ont été apportées ne permettent pas de s'assurer que le projet présenté répond de façon optimale aux enjeux du quartier, notamment si l'ampleur du programme est adaptée.

Dans la mesure où la conclusion de l'analyse bilancielle à laquelle j'ai procédé a retenu l'intérêt général du projet indépendamment des insuffisances voire des irrégularités potentielles du dossier et de la procédure, je considère qu'il y a lieu de répondre par un avis favorable à la question qui m'est posée à propos de l'intérêt général du projet.

Je formulerai néanmoins une réserve à propos de la modélisation du trafic, en demandant qu'il soit apporté une réponse claire à la recommandation de l'autorité environnementale, à savoir décrire précisément le schéma viaire qui a été intégré dans le modèle en situation future avec projet, indiquer les hypothèses prises en compte et représenter les trafics calculés sur les différentes voies prises en compte au sein du quartier. Ces informations devront être portées à la connaissance du public.

Je formulerai également des recommandations relatives notamment à la prise en compte des besoins de réhabilitation des bâtiments Gounod et Massenet, et à différents projets mis en avant dans les réponses apportées par la MEL à l'autorité environnementale et à mon PV de synthèse :

- Solliciter de l'ANRU un avenant à la convention afin d'inclure la réhabilitation des bâtiments Gounod et Massenet,
- 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),
- Envisager la création d'un réseau séparatif d'eaux pluviales sur l'ensemble du quartier,
- 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),

## **5 Avis du commissaire enquêteur**

Après étude attentive des pièces du dossier et des documents complémentaires fournis par la MEL ou téléchargés sur le site de l'ANRU, après avoir effectué plusieurs visites de l'ensemble du quartier, après analyse des observations formulées par l'AE, les communes de Loos et Haubourdin et le public, et examen des réponses apportées par la MEL,

Après avoir procédé à une analyse bilancielle du projet et pris en compte les lacunes et irrégularités potentielles du dossier et de la procédure,

Vu :

- Le code de l'environnement, notamment les articles L 123-1 à L 123-18 concernant les enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement, et les articles R 123-1 à R 123-27,
- les articles du code de l'environnement concernant l'évaluation environnementale et les études d'impacts des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements, notamment L122-1, L122-1-1, R122-1 et suivants ;
- l'article L126-1 du code de l'environnement relatif à la déclaration de projet ;
- la décision N° E21000022 / 59 du 9 mars 2021 du Président du Tribunal Administratif de Lille désignant le commissaire enquêteur;
- l'arrêté du 18 mars 2021 du Président de la Métropole Européenne de Lille prescrivant l'enquête publique et fixant les modalités de son déroulement.
- Le dossier soumis à l'enquête,
- L'avis de l'autorité environnementale et la réponse de la MEL,

- Les avis des communes de Loos et Haubourdin,
- Le déroulement de l'enquête sur la période du 6 avril au 7 mai 2021,
- Les observations formulées par le public au cours de l'enquête et les réponses apportées par la MEL à ces observations et aux questions que j'ai posées dans mon procès-verbal de synthèse,

Attendu que :

- Le dossier soumis à la consultation publique contient l'ensemble des pièces requises par la réglementation,
- L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté du 18 mars 2021 du Président Métropole Européenne de Lille la prescrivant,
- Le public a été informé de la tenue de l'enquête et a pu prendre connaissance du dossier et formuler ses observations et propositions dans des conditions satisfaisantes,
- Que la contribution publique a été relativement importante, notamment par voie dématérialisée,
- Que les permanences prévues à distance (téléphone ou visio conférence) n'ont suscité aucune demande et que j'ai dû tenir une séance supplémentaire sur place,

Considérant :

- Qu'au terme de l'analyse bilancielle à laquelle j'ai procédé, j'ai conclu que les avantages du projet étaient supérieurs aux atteintes qu'il est susceptible de porter aux autres intérêts publics, aux intérêts privés et à l'environnement, et qu'aucun élément ne me permettait de conclure que son coût financier serait déraisonnable,
- Que les lacunes et irrégularités potentielle du dossier et de la procédure ne me semblent pas de nature à remettre en question l'intérêt général du projet,
- Qu'il y a lieu de répondre par un avis favorable à la question qui m'est posée à propos de l'intérêt général du projet,

J'estime que le projet de renouvellement urbain du quartier Oliveaux à Loos présente un caractère d'intérêt général,

En conséquence, j'émet un

## **AVIS FAVORABLE**

**A ce que le projet de renouvellement urbain du quartier OLIVEAUX à LOOS fasse l'objet d'une déclaration de projet affirmant son caractère d'intérêt général dans le cadre de l'article L126-1 du code de l'environnement.**

**Cet avis favorable est assorti d'une *réserve* et de quatre recommandations**

Réserve :

- La MEL devra apporter une réponse claire à la recommandation de l'autorité environnementale relative à la modélisation du trafic, à savoir décrire précisément le schéma viaire qui a été intégré dans le modèle en situation future avec projet au sein du quartier, indiquer les hypothèses introduites en termes de capacité des voies et représenter les trafics calculés sur les différentes voies prises en compte au sein du quartier. Ces informations devront être portées à la connaissance du public

Recommandations :

- Solliciter de l'ANRU un avenant à la convention de renouvellement afin d'inclure la réhabilitation des bâtiments Gounod et Massenet,
- 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),
- Envisager la création d'un réseau séparatif d'eaux pluviales sur l'ensemble du quartier,
- 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)

Arras, le 7 juin 2021

Le commissaire enquêteur

André Bernard