

**Bureau des Procédures Environnementales**

**Enquête publique unique IOTA présentée par  
EURALILLE-SPL et Métropole Européenne de Lille  
relative au projet urbain du quartier Lille-Concorde**



**ENQUÊTE PUBLIQUE DU 28 AOUT au 28 SEPTEMBRE 2023**

**Tribunal Administratif de Lille : Décision n° E23000079/59 du 12/06/2023**

**Préfecture du Nord : Arrêté de mise à l'enquête du 01/08/2023**

**Commissaire enquêteur désigné : Mr Patrice Gillio (suppléant)**

**Siège de l'enquête : Hôtel de Ville de Lille**

**CONCLUSIONS ET AVIS (1) DU C.E. VOLET EURALILLE-SPL**

**Document 2/3**

## SOMMAIRE

LEXIQUE

INTRODUCTION

I - OBJET DE L'ENQUÊTE

CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE  
PRÉSENTATION SOMMAIRE DU PROJET SPL EURALILLE

II - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

III - LA PARTICIPATION DU PUBLIC

IV - LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SUR LA PROCÉDURE

SUR LE PROJET

SUR LA CONCERTATION PREALABLE

SUR LE DOSSIER D'ENQUÊTE

SUR LE DOSSIER DE DEMANDE D'A.E. ET ETUDE D'IMPACT

SUR LES RECOMMANDATIONS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

SUR LES INCIDENCES

SUR L'AVIS DE LA DDTM

SUR L'AVIS DE L'HYDROGEOLOGUE AGREE

SUR LE MÉMOIRE EN RÉPONSE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

OBSERVATION GENERALE

V - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### LEXIQUE

**ANRU** : (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine)  
**NPNRU** : (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain)  
**AP** : Arrêté Préfectoral  
**CE** : Commissaire Enquêteur  
**CLE** : Commission Locale de l'Eau  
**DCE** : Directive Cadre sur l'Eau  
**DDTM** : Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
**DREAL** : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement  
**GES** : Gaz à Effet de Serre  
**HAP** : Hydrocarbure Aromatique Polycyclique  
**IEM** : Interprétation de l'État des Milieux  
**IGN** : Institut national de l'information géographique et forestière  
**TA** : Tribunal Administratif  
**AE** : Autorité environnementale  
**SDAGE** : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau  
**SAGE** : Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau  
**CE** : Code de l'environnement.  
**PCAET** : Plan Climat Air-Énergie Territorial  
**PCET** : Plan Climat-Energie Territorial  
**PLUi** : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal  
**PPRT** : Plan de Prévention des Risques Technologique  
**SCRAE** : Schéma Régional Climat Air Energie  
**TN** : Terrain Naturel  
**DCE** : Directive Cadre sur l'Eau  
**MES** : Matières en Suspension  
**NQE** : Normes de Qualité Environnementale  
**PCB** : Poly Chloro Biphényles  
**PPA** : Plan de Protection de l'Atmosphère  
**PPE** : Plan de Protection de l'Environnement  
**PRQA** : Plan Régional pour la Qualité de l'Air  
**REMI** : REseau de contrôle Microbiologique  
**SEQ-EAU** : Système d'Évaluation de la Qualité de l'Eau  
**TMD** : Transport de Matières Dangereuses  
**ZNIEFF** : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique  
**ZPS** : Zone de Protection Spéciale  
**TRI** : Territoire à Risque important d'Inondation  
**PGRI** : Plan de Gestion des Risques d'Inondation  
**SLGRI** : Stratégie Locale de Gestion des Risques d'Inondation  
**PPRI** : Plan de Prévention des Risques d'Inondation  
**BASOL** : BAse des SOLs pollués  
**BASIAS** : Base des Sites Industriels Anciens  
**ISDI** : Installation de Stockage des Déchets Internes  
**AEP** : Adduction d'Eau Potable  
**QPV** : Quartier Prioritaire politique de la Ville

## INTRODUCTION

Par courrier (Cerfa N° 15964\*02) du 14 septembre 2022, adressé à Mr le Préfet du Nord, la Société Publique Locale Euralille dont le siège social est situé Boulevard de Turin, 59777 Lille, dépose une demande d'Autorisation Environnementale concernant la rénovation du quartier Concorde situé Boulevard de Metz 59000 Lille.

Cette démarche intègre parallèlement un dossier de déclassement de voirie présenté par la Métropole Européenne de Lille.

Le quartier Concorde à Lille est un secteur d'habitat social, représentant au total près de 1 500 logements (propriété de Lille Métropole Habitat), situé dans le quartier du Faubourg de Béthune. Il est encadré par le boulevard de Metz au nord, par l'avenue Beethoven à l'est et par l'A25 au sud (périphérique de Lille). Ce secteur d'environ 23 hectares est ainsi localisé au sein de Lille intra-muros dont il marque l'entrée sud.

Comme détaillées dans le rapport, les principales ambitions du projet visent à améliorer considérablement la qualité de vie des habitants du quartier :

- En proposant une offre de logements de qualité et diversifiée, pour tous ;
- En ouvrant sur le reste de la ville et en le connectant aux quartiers de Vauban-Esquermes et de Wazemmes ;
- En concevant ce quartier de manière innovante, par l'intégration de la santé et de l'environnement dans toutes les étapes du projet, de sa conception à sa réalisation, pour en faire un quartier à santé positive ;
- En proposant un quartier animé et attractif, riche en équipements, services et commerces ;
- En améliorant la situation sociale des habitants, par un accompagnement adapté

Convaincu des enjeux induits par ces constats, le Comité National d'Engagement de l'ANRU du 17 décembre 2015 a affirmé sa volonté d'agir sur le quartier déjà identifié par la Métropole Européenne de Lille comme quartier prioritaire de la politique de la ville. Il a ainsi été désigné Quartier d'Intérêt National au titre du NPNRU en 2015.

Pour assurer la conduite du projet, la Métropole Européenne de Lille a décidé de confier à la SPL Euralille la réalisation de l'aménagement du site Concorde. Par la suite, les études préalables ayant conduit à inscrire la définition de l'opération dans une procédure de création de ZAC, le Conseil de la Métropole Européenne de Lille, a quant à lui arrêté le projet d'aménagement du site « Concorde » par délibération n° 19 C 0797 du 12 décembre 2019, en tirant le bilan de la concertation préalable s'étant déroulée tout au long de cette même année. Enfin, en 2022, afin d'intégrer au mieux les ambitions environnementales du projet, le plan guide a fait l'objet d'une actualisation.

L'offre en logement sur le site est aujourd'hui exclusivement sociale, propriété du bailleur unique Lille Métropole Habitat, le projet devra réintroduire de la mixité au sein du quartier, proposer une offre de logements de qualité, diversifiée et accessible à tous. La transformation urbaine de Concorde sera aussi et surtout une transformation sociale : parcours résidentiels ascendants, accompagnement vers l'emploi, la formation et l'insertion professionnelle pour les habitants concernés par le relogement, mais aussi adaptation du logement aux populations vieillissantes. Ce projet de renouvellement urbain s'écrit aussi dans la proximité et le dialogue constant avec ses habitants et les nombreux acteurs présents dans le quartier (associations, entreprises, commerçants etc.). La rénovation du quartier Lille Concorde constitue une opération de long terme qui doit s'étaler sur une dizaine d'années ou plus et fera donc l'objet d'adaptations.

## I- Objet de l'enquête

Conformément à la loi sur l'eau, codifiée par les articles L 214-1 à L 214-11 du Code de l'Environnement, le projet global relève de la procédure d'Autorisation Environnementale, tel que précisé dans le volet 1 du dossier d'autorisation environnementale.

Une enquête publique unique est donc organisée conformément à l'article L 181-10 du Code de l'environnement. Cette enquête publique, organisée par l'autorité administrative compétente, est réalisée en application des dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement et aux dispositions relatives à l'autorisation environnementale. Comme le précise l'article L.123-1 du code de l'environnement, l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

La réalisation du projet nécessite également d'effectuer un déclassement (soumis préalablement à enquête publique) des emprises publiques métropolitaines, en nature de voiries, aires de stationnement et espaces publics. L'enquête publique unique est également organisée au titre du Code de la voirie routière, cette opération ayant pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte et de circulation assurées par les voies et espaces détaillés dans le rapport.

### **En résumé, la présente enquête publique concerne :**

**La demande d'Autorisation environnementale présentée par la SPL Euralille et le dossier de déclassement de voiries présenté par la Métropole Européenne de Lille.**

### CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Textes et décisions applicables au projet

- Le code de l'environnement et notamment les articles L.123-3 à L.123-18, L.181-10, L.512-1, R.123-3 à R.123-27, L.214-3 et R.181-36 à R.181-38 ;
- Le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5211-9 et L.5211-10 ;
- Le code des relations entre le public et l'administration (articles L 134-1 et R 134-1 à R 134-32) ;
- Le code de la voirie routière et notamment ses articles L. 141-3 et suivants ;
- Le code de la voirie routière (articles R 141-4 à 10) fixant les modalités de l'enquête publique préalable au classement, à l'ouverture, au redressement, à la fixation de la largeur et au déclassement des voies communales ;
- L'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;
- Le décret 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- Le décret 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes ;

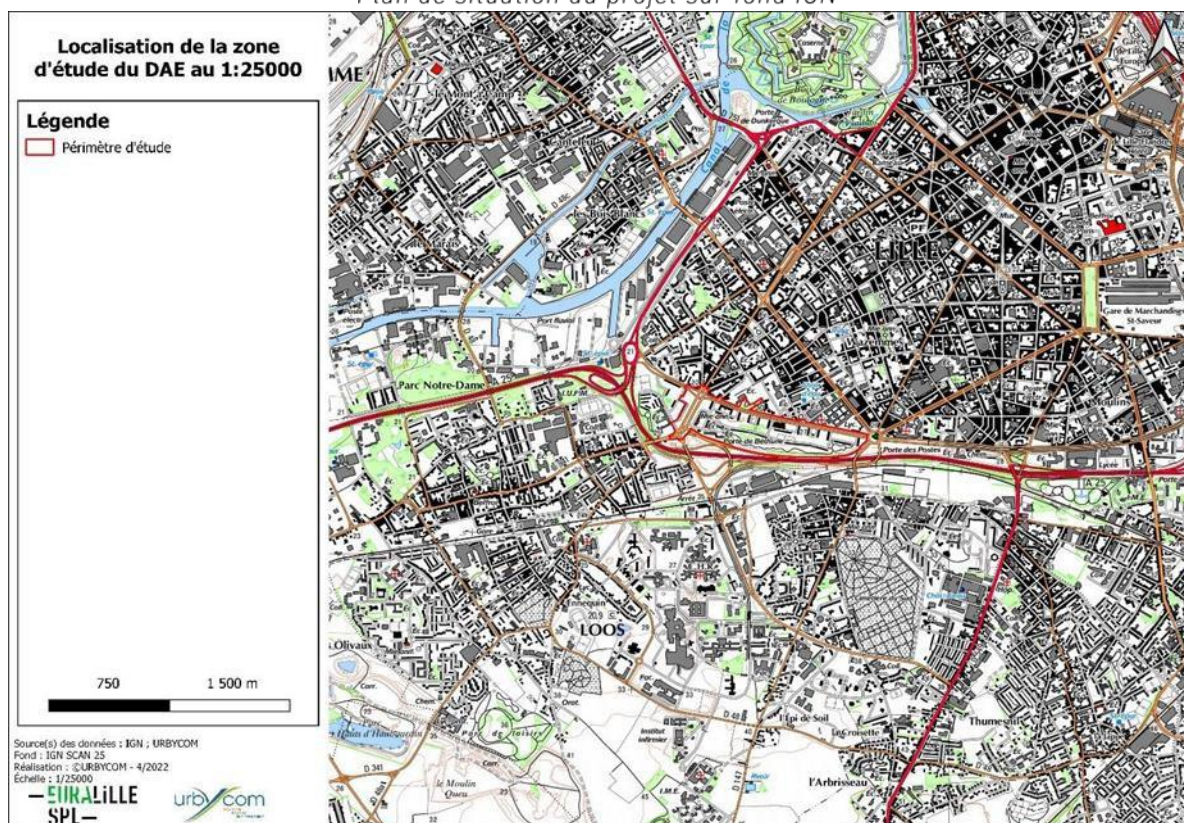


## PRESENTATION SOMMAIRE DU PROJET SPL EURALILLE

Le quartier Concorde est un secteur d'habitat social, représentant au total près de 1500 logements, situé dans le quartier de Faubourg de Béthune à Lille. Il est encadré au nord par le boulevard de Metz, à l'ouest par l'avenue Beethoven, au sud par l'A25 (périphérique de Lille) et à l'est par le giratoire de la Porte des Postes (place Barthélemy Dorez).

Ce secteur d'environ 23 hectares est ainsi localisé au sein de Lille intra-muros, à proximité directe des quartiers de Vauban-Esquermes et de Wazemmes et des principales infrastructures de transport de la métropole lilloise.

Plan de situation du projet sur fond IGN



Le projet s'inscrit dans un contexte urbain dense en forte mutation.

La programmation à long terme et la volonté de rééquilibrer et diversifier le parc de logements suppose une intervention massive sur l'ensemble du patrimoine de Lille Métropole Habitat :

- En déconstruction : à long terme au moins 14 bâtiments, soit 1014 logements au minimum.

- En requalification lourde sur au moins 1 bâtiment, soit 248 logements.

Sur les 2 derniers bâtiments, représentant environ 80 logements, la décision dépendra du potentiel de requalification de ces 2 bâtiments pour garantir une qualité de logement comparable à ceux qui seront produits durant la première phase du projet.

Selon les 1ères orientations d'aménagement développées, le programme de l'opération inscrit au contrat de concession de la ZAC, s'exprime de la manière suivante :

- Logements construits : 113000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SdP),
- Bureaux : 32000 m<sup>2</sup> de SdP,
- Services, commerces et activités artisanales : 10800 m<sup>2</sup> de SdP,
- Équipements publics, dont un groupe scolaire et une médiathèque : 8600 m<sup>2</sup> de SdP.

Soit un total de 164400 m<sup>2</sup> construits à terme sur Concorde. Au total, ce sont environ entre 1500 et 1600 logements à créer aux termes du projet, répartis en 50% de Libre (dont contrepartie Action Logement), 30% de logement intermédiaire et accession aidée et 20% de logement social neuf.

Le bien-être des habitants est au cœur des ambitions générales et des axes programmatiques du futur quartier Concorde. Le projet prévoit d'intégrer de façon innovante santé et urbanisme dans toutes les étapes du projet. Cela passe par une réduction des expositions aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique, mais également par la mise en œuvre d'aménagements favorisant le bien être, le lien social, et l'apprentissage de nouveaux modes d'alimentation favorables à la santé. Ces ambitions seront travaillées tant dans la refonte des formes d'habitat du quartier que dans la requalification de ses abords et de ses accès. Agissant sur son actuel enclavement, le projet vise en parallèle à ouvrir le quartier sur le reste de la ville et à le connecter aux quartiers alentours de Vauban-Esquermes et de Wazemmes, tout en proposant un quartier animé et attractif, riche en équipements, services et commerces.

L'offre en logement sur le site est aujourd'hui exclusivement sociale, propriété du bailleur Lille Métropole Habitat, le projet devra réintroduire de la mixité au sein du quartier, proposer une offre de logements de qualité, diversifiée et accessible à tous. La transformation urbaine de Concorde sera aussi et surtout une transformation sociale : parcours résidentiels ascendants, accompagnement vers l'emploi, la formation et l'insertion professionnelle pour les habitants concernés par le relogement, mais aussi adaptation du logement aux populations vieillissantes. Ce projet de renouvellement urbain s'écrira aussi dans la proximité et le dialogue constant avec ses habitants et les nombreux acteurs présents dans le quartier (associations, entreprises, commerçants etc.).

La présente enquête publique préalable au déclassement des biens évoqués plus haut ne concerne que la phase 1 du projet de renouvellement urbain. Le déclassement permettra la cession des biens concernés pour permettre la réalisation des espaces publics nouveaux.

## **II- Déroulement de l'enquête**

L'organisation et le déroulement de l'enquête ont été conforme au code de l'environnement et aux prescriptions particulières de l'arrêté de Monsieur le Préfet du Nord du 1<sup>er</sup> août 2023. L'ensemble des permanences s'est déroulé tel que défini dans cet arrêté, dans des conditions matérielles très satisfaisantes. Les conditions d'information du public ont été respectées.

Mr Zakaria Heddar, Chef du bureau des procédures environnementales de la Préfecture du Nord, Mme Hélène Gosset Responsable démarche environnementale de EURALILLE-SPL, Mme Christine Brunet MEL, Mr Anthony Caudron MEL ont été les principaux correspondants du commissaire enquêteur.

L'organisation de l'enquête, de compétence préfectorale, a nécessité quelques échanges, pour ajustement, avec la préfecture du Nord. La réunion du 19/07/2023 organisée à l'initiative de la préfecture a permis au CE de prendre une connaissance approfondie du projet et d'arrêter les dates de la contribution publique et des permanences. Les dossiers soumis à l'enquête, ainsi que les registres ont été confiés le 17/08/2023 au commissaire enquêteur, qui en a assuré le dépôt dans les lieux de consultation et de permanence définis.

La visite du site Concorde a été effectuée par le CE le 17/08/2023.

L'objet de l'enquête, sa spécificité et le territoire impacté ont nécessité un travail de préparation et visite des lieux antérieurement à la contribution publique.

Les résidents de Concorde, particulièrement concernés et impactés par le projet ne se sont pas mobilisés, deux visites, par la même personne, pendant les permanences du commissaire enquêteur ont été enregistrées. Cinq contributions ont été déposées, dont une par courrier.

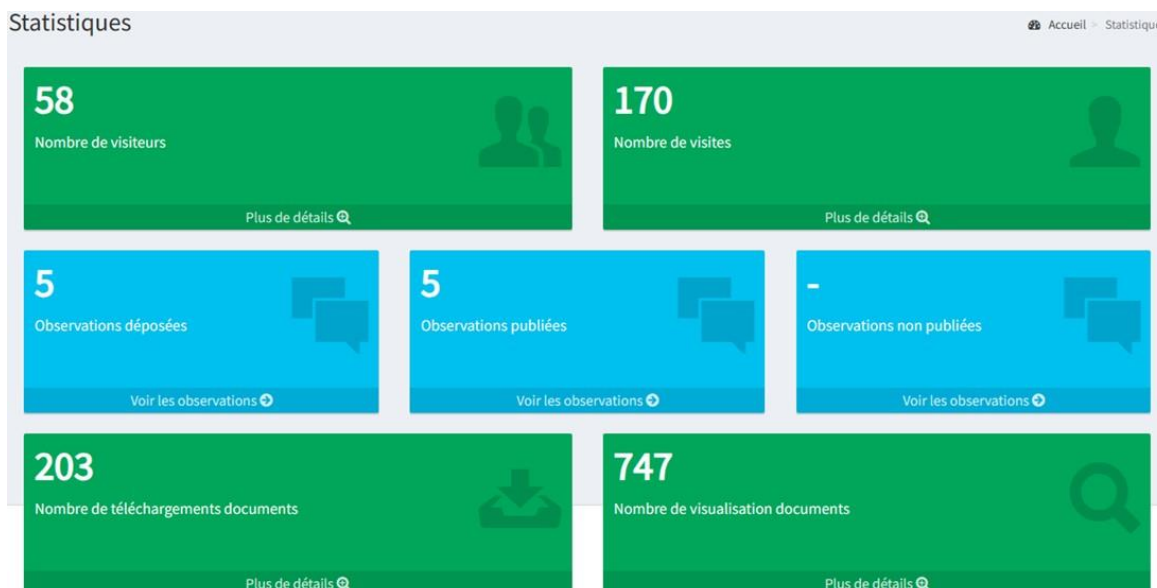
### III - La participation du public

Le public a eu l'occasion de s'exprimer, suivant les différents modes d'expression.

- Oralement, auprès du commissaire enquêteur, au cours des permanences en présentiel.
- En consignnant ses observations ou propositions par écrit, sur les registres d'enquête.
- Par courrier adressé à l'attention du commissaire enquêteur.
- Par courrier électronique.
- En consignnant ses observations sur le registre numérique.

Le tableau ci-après présente l'analyse statistique de la contribution publique.

Cinq contributions ont été recueillies, les statistiques font néanmoins apparaître un nombre de visiteurs, de visites, de visualisations et de téléchargements de documents conséquent pour en déduire que le public avait, au travers du site numérisé, toutes possibilités pour prendre une connaissance précise du dossier et des projets.



Le bilan de la contribution publique, exposé dans le rapport fait état d'une très faible participation en présentiel dans les lieux de permanence. Les résidents de Concorde, particulièrement concernés et impactés par le projet ne se sont pas mobilisés, deux visites, par la même personne, pendant les permanences du commissaire enquêteur ont été enregistrées. Ce constat trouve son explication par la mobilisation générale et la participation active lors de la phase de présentation et de concertation préalable autour du projet.

Des contributions relevées, deux sont des critiques générales non motivées ou hors sujet, trois se révèlent plus précises et axées principalement sur le calcul des surfaces des espaces verts publics constaté avant et estimé après réalisation du projet. Le site dématérialisé mis en place pour la consultation du dossier, et le dépôt des contributions a bien fonctionné enregistrant 170 visites pour 58 visiteurs, et 203 téléchargements de documents pour 747 visualisations. Ce constat peut faire ressortir que le public a eu la pleine possibilité d'accéder aux pièces du dossier, en privilégiant la voie électronique, et d'une bonne appropriation du projet de la part des riverains après la phase de concertation préalable.



## IV – Les conclusions du CE

### SUR LA PROCÉDURE

La procédure d'Autorisation Environnementale répond pleinement à l'application des textes régissant le Code de l'Environnement et plus spécifiquement aux dispositions réglementaires de la Loi sur l'Eau. Le volet spécifique à la loi sur l'eau et les milieux aquatiques constitue le volet n°3 du dossier de demande d'autorisation environnementale. Ce volet a été constitué au regard **des fortes problématiques liées à l'eau sur le territoire étudié** et des techniques à mettre en œuvre pour limiter les impacts des aménagements projetés et répondre aux ambitions fortes du projet et du niveau de qualité de vie à proposer aux futurs résidents de la zone Concorde.

*Aucune remarque particulière du CE, la procédure réglementaire définie par le code de l'environnement a été respectée.*

### SUR LE PROJET

Les principales ambitions du projet visent à améliorer considérablement la qualité de vie des habitants du quartier :

- En proposant une offre de logements de qualité et diversifiée, pour tous ;
- En ouvrant sur le reste de la ville et en le connectant aux quartiers de Vauban-Esquermes et de Wazemmes ;
- En concevant ce quartier de manière innovante, par l'intégration de la santé et de l'environnement dans toutes les étapes du projet, de sa conception à sa réalisation, pour en faire un quartier à santé positive ;
- En proposant un quartier animé et attractif, riche en équipements, services et commerces ;
- En améliorant la situation sociale des habitants, par un accompagnement adapté.

Le projet dans son ensemble est un projet utile, traduisant la volonté des élus et décideurs de la ville de Lille, de la MEL et du bailleur social unique présent sur le site Concorde, d'améliorer considérablement la qualité de vie des résidents du quartier par la mise en œuvre des grandes ambitions du projet. Il répond en totalité aux objectifs fixés et aux souhaits et craintes exprimés par le public dans le cadre de la phase de concertation préalable.

*Remarques du CE : le projet fait état de fortes ambitions, pour la plupart elles ont été admises et enregistrées par le public lors de la concertation préalable.*

### SUR LA CONCERTATION PREALABLE

Le projet de renouvellement urbain engagé sur le quartier Concorde-Faubourg de Béthune s'inscrit dans une démarche globale, ciblant à l'échelle nationale et locale les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Une Maison du Projet a été ouverte à Concorde en septembre 2018.

La réunion publique du 7 février 2019 a lancé le démarrage officiel de la concertation autour du projet de renouvellement urbain Concorde. Elle a été l'occasion de présenter les différents aspects et thématiques du projet et d'informer les habitants sur les perspectives à venir.

Environ 400 personnes ont participé à ce temps de présentation suivi d'un temps d'échange. Le projet a été considéré comme légitime par les participants.

La phase de concertation s'est déroulée du 7 février au 14 octobre 2019 selon les modalités décrites dans le rapport du CE.

Trois thématiques de concertation ont été définies, qui reprennent les principaux objectifs du projet :

- Respecter l'environnement et la santé
- Ouvrir le quartier sur la ville
- Habiter et bien vivre ensemble dans le quartier.

Le processus de concertation s'est déployé tout au long du projet, à travers les phases réglementaires de concertation préalable ainsi qu'au quotidien par une organisation renforcée des interactions avec les habitants et acteurs du quartier à travers.

La maison du projet a été le lieu privilégié de la concertation et un élément clé du processus. Elle a permis :

- D'accueillir les réunions de travail de l'équipe projet, et d'ancrer sa présence sur le terrain ;
- De présenter le projet sur site, au moyen d'une exposition permanente, tout au long de son déroulement ;
- D'accueillir les habitants de Concorde et de répondre à leurs questions ;
- D'accueillir les temps de concertation.

### BILAN GLOBAL DE LA CONCERTATION

#### Respecter l'environnement et santé positive :

Points appréciés :

- La prise en compte des nuisances engendrées par la proximité de l'autoroute A25.
- La réalisation d'un parc de plus de 2ha qui sera un lieu central du quartier
- L'agriculture urbaine, sujet bien reçu de la part des habitants.
- La création d'un pôle santé, qui conforte la présence médicale dans le quartier.

Points de vigilance et questions :

- La pollution de manière générale est apparue comme revenant, sous diverses formes.
- L'isolation acoustique est également une préoccupation importante.
- La méthodologie de prise en compte des besoins réels des habitants actuels concernant les démarches d'agriculture urbaine est questionnée.

Propositions des participants :

- L'ambition d'exemplarité du quartier revient à plusieurs reprises dans les avis des participants.
- Le renforcement d'infrastructures et d'associations sportives destinées à tous.
- La définition des usages et modalités d'aménagement du futur parc pourrait faire l'objet d'un temps de concertation.
- L'espace Santé doit pouvoir répondre à ses besoins de réorganisation et de développement.

#### Ouvrir le quartier sur la ville :

Points appréciés :

- Les associations et entreprises du quartier voient de manière positive l'introduction d'une plus forte mixité fonctionnelle dans le quartier.
- Le regroupement des activités associatives et des équipements publics.

Points de vigilance et questions :

- L'attractivité du futur quartier est positive, avec de nouveaux habitants, de nouveaux services, mais des voix se sont inquiétées des hausses de loyer qui pourraient s'en suivre.
- La cohérence dans l'articulation de l'ensemble des projets de développement économique et urbain qui impacteront très fortement la moitié sud de la ville de Lille dans les années à venir est une source d'appréhension.

Propositions des participants :

- Au-delà du traitement des accroches urbaines, c'est l'ouverture du quartier sur le Sud de la ville au moyen de nouveaux aménagements viaires qui ont été proposées pour connecter Concorde à son contexte métropolitain.
- En plus des transports en commun et de la connectivité par voies de circulation douces le désenclavement du futur quartier passe notamment par l'implantation d'une station V'Lille centrale.
- L'accompagnement au changement d'image du quartier figure parmi les préoccupations des participants.

Habiter et bien vivre ensemble dans le quartier :

Points appréciés :

- Un nombre important de personnes ont exprimé leurs attentes vis-à-vis du projet, qui leur semble très positif pour faire évoluer le quartier.
- La future trame urbaine du quartier a fait l'objet de peu de remarques, mais les gens ont pu exprimer leur intérêt pour des logements modernes, confortables.

Points de vigilance et questions :

- La détérioration du parc de logements existant dans le quartier suscite mécontentement et parfois colère, d'autant plus que le projet va amener avec les travaux des nuisances supplémentaires.
- Le processus de relogement a constitué un sujet de préoccupation très important.
- Les futurs aménagements publics doivent être pensés en tenant compte de la multiplicité des usages mais aussi des risques de mésusage.

Propositions des participants :

- Recréer une vie sociale dans le quartier grâce à des espaces et équipements dédiés.
- Renforcer le suivi social des habitants relogés à long terme.
- Bien contrôler la décence des logements sur la partie Est qui pourrait tarder à connaître une transformation forte.

*Commentaires du C.E. : La concertation mise en place à l'occasion du projet a été réalisée au-delà de l'application des textes la régissant. Un très large conseil citoyen a été institué, et intégré au sein du groupe de travail transversal permettant ainsi de représenter l'ensemble des QPV de la ville. Ce dispositif a permis une implication totale des acteurs de la démocratie locale lilloise qui ont souhaité particulièrement s'investir dans le projet Concorde. Cette forte participation a permis au plus grand nombre d'adhérer au projet, de se l'approprier et en définitive de l'améliorer, elle représente le point fort et décisif du projet.*

## SUR LE DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier soumis à enquête a été composé comme suit :

- Arrêté préfectoral du 1er août 2023.
- L'avis d'enquête publique.
- La notice explicative du dossier d'enquête publique.
- Le dossier de demande d'autorisation environnementale avec étude d'impact, intégrant l'avis de l'autorité environnementale et la réponse à cet avis.
- Le bilan de la procédure de débat public.
- Le dossier de demande de déclassement de voiries.
- Le registre d'enquête publique.
- Une clé USB contenant toutes les pièces du dossier.

- Le Cerfa N° 15964\*02.
- L'avis de la DDTM.

Ce dossier ainsi composé répond aux besoins de l'enquête publique. L'ensemble de ces pièces contenues permettaient au public de prendre une connaissance détaillée du projet et des motivations et objectifs des élus et décideurs qui en ont assuré la gouvernance.

Il est à noter que les pièces du dossier mis à l'enquête publique, comportent une quantité importante d'éléments chiffrés, intégrés au fur et à mesure du déroulement des études spécifiques et des retours de la concertation, qui se sont déroulés sur plusieurs années. Ces éléments chiffrés divergent quelques fois, selon les documents, le public exprime des difficultés à retrouver les interprétations les plus justes, il aurait été bénéfique d'ajuster très précisément ces éléments chiffrés sur chacune des composantes du dossier.

*Remarque du CE : le dossier composé à l'appui du projet et de l'enquête est très volumineux et complet, il comporte toutes les pièces réglementaires, ainsi qu'un volet spécifique à la loi sur l'eau et les milieux aquatiques.*

#### SUR LE DOSSIER DE DEMANDE D'A.E. ET ETUDE D'IMPACT

Les pièces constitutives du dossier de demande d'A.E. comprennent :

- Volet 00 : Descriptif du contenu et références du CERFA.
- Volet 01 : Notice de présentation non technique.
  - Présentation sommaire du projet.
  - Cadrage réglementaire.
  - Présentation administrative du demandeur.
  - Justification foncière et Attestations de propriété et d'ayant droit.
  - Auteurs de l'étude.
  - CERFA N° 15964\*02 et Sommaire inversé.
- Volet 02 : **Etude d'impact actualisée et ses annexes.**
  - Résumé non technique de l'étude d'impact.
- Volet 03 : **Chapitre spécifique à la Loi sur l'Eau et les Milieux aquatiques.**
- Volet 04 : Pièces graphiques.
  - Plan de situation du projet à l'échelle 1/25 000.
  - Les éléments graphiques, plans ou cartes.
- Volet 05 : Avis émis sur le projet et mémoires en réponse.

Le dossier ainsi composé répond précisément à l'ensemble des problématiques concernées par l'étude environnementale et la spécificité du site Concorde. Il aborde et répond de manière exhaustive à la totalité des objectifs définis. La problématique de l'eau représentant une préoccupation essentielle, un volet spécifique a été consacré à la loi sur l'eau et les milieux aquatiques.

Il est à noter que les pièces du dossier mis à l'enquête publique, comportent une quantité importante d'éléments chiffrés, intégrés au fur et à mesure du déroulement des études spécifiques et des retours de la concertation, qui se sont déroulés sur plusieurs années.

Ces éléments chiffrés divergent quelques fois, selon les documents, le public exprime des difficultés à retrouver les interprétations les plus justes, il aurait été bénéfique d'ajuster très précisément ces éléments chiffrés sur chacune des composantes du dossier.

Le dossier de demande d'autorisation environnementale est très complet et composé de différents et nombreux sous-dossiers techniques établis par des bureaux d'études spécialisés.



Volumineux, très technique et largement documenté il comporte un volet 4 intégrant les documents graphiques établis à des échelles permettant une lisibilité correcte et un repérage facile des sites concernés par les résidents de Concorde. De nombreuses photographies des lieux les plus essentiels viennent argumenter et illustrer les documents écrits et les explications ou démonstrations.

Les résumés non techniques des composantes de l'étude d'impact et de la demande d'autorisation environnementale, sont néanmoins encore rédigés dans un langage très technique pas totalement assimilable par un public non averti. Les tableaux intégrés facilitent cependant la lecture et la compréhension des problématiques exposées. Le langage technique est abondé d'illustrations permettant à chacun d'interpréter au plus juste les passages scientifiques. L'épais dossier, comprend des passages particuliers nécessitant plusieurs lectures afin d'en saisir l'essentiel.

## SUR LES INCIDENCES

### Sur l'environnement :

S'agissant d'un renouvellement urbain, le projet n'induit aucune emprise sur des espaces agricoles ou naturels en permettant d'éviter l'étalement urbain.

L'incidence du projet sur la démographie du quartier peut être qualifiée de positive et forte de plus elle porte un caractère direct et permanent.

Le projet de renouvellement urbain va avoir des incidences fortes, positives et à long terme sur les performances énergétiques des bâtiments neufs et réhabilités.

Malgré un nombre d'habitants et de logements plus élevé, les consommations d'énergie devraient évoluer vers une sensible diminution.

La diminution des consommations énergétiques et le recours aux énergies renouvelables vont contribuer à la baisse des émissions de gaz à effet de serre. Par ailleurs, l'opération va participer à la transition énergétique par un meilleur raccordement aux réseaux de chaleur.

Sur le plan du confort climatique, la végétalisation renforcée du quartier permettra de lutter contre les éventuels phénomènes de création d'îlots de chaleur urbain.

L'opération permet donc de répondre favorablement au Schéma Régional Climat Air Energie. En l'absence de zones humides au sein du quartier, le projet n'aura pas d'incidence sur ce sujet.

### Sur la santé :

Les mesures effectuées pendant les études et détaillées dans l'étude d'impact montrent que le projet n'induit pas d'incidences négatives sur la santé de la population, il vise au contraire à améliorer l'exposition actuelle de la population vis-à-vis de la qualité de l'air extérieur et de la qualité de l'air intérieur par la mise en œuvre de mesures d'accompagnement.

Le premier intérêt de la lutte contre les îlots de chaleur urbains est de diminuer les risques sanitaires qui lui sont liés, particulièrement les risques liés aux canicules : coups de chaleur, hyperthermie ou déshydratation. Ce sont chez les personnes âgées de plus de 75 ans que le risque apparaît le plus grand.

Afin de lutter contre cet effet et assurer ainsi le meilleur confort pour ses occupants, plusieurs mesures de réduction sont déjà intégrées au projet :

- ▶ La conservation de certains arbres.
- ▶ La limitation de la circulation automobile au sein du quartier.
- ▶ Une politique énergétique menée sur les bâtiments.
- ▶ Un choix de revêtements qui réfléchissent le rayonnement solaire.
- ▶ Création d'îlots de fraîcheur par le développement des espaces verts, voire de surfaces en eau.

Ces mesures seront complétées et adaptées au fur à mesure de l'avancement des étapes de conception du projet, en s'appuyant sur les publications détaillées sur le sujet.

L'ensemble des mesures d'évitement, de réduction d'impact et d'accompagnement détaillé dans le dossier sont intégrées dans la conception même du projet qui découlent du choix du parti d'aménagement et des options prises. Ces mesures n'ont donc pas de coût spécifique, mais sont intégrées dans le coût global du projet.

#### Sur l'eau :

La conception du projet, ainsi que la détermination de son incidence sur l'eau et les milieux aquatiques, nécessitent une caractérisation préalable du milieu environnant, ainsi que l'identification des différentes contraintes liées à l'eau et au milieu aquatique.

Sur le territoire intercommunal, l'alimentation en eau potable est réalisée uniquement à partir de la ressource en eau souterraine. La préservation qualitative et quantitative de cette ressource apparaît donc comme un enjeu fondamental.

Les eaux souterraines présentent une forte vulnérabilité face aux pollutions de surface, la qualité des remblais en place doit être compatible avec le projet d'infiltration des eaux pluviales du site. Les autres aléas identifiés (météorologie, relief, géologie, hydrographie, eaux superficielles, zones humides, risques sismiques, inondations etc..) varient de nuls à faibles

L'étude spécifique « Loi sur l'eau » présente les incidences sur l'environnement (sol, eaux souterraines, eaux superficielles, milieux naturels et aquatiques, phase travaux) engendrées par l'aménagement du projet et les mesures compensatoires prises par le pétitionnaire SPL EURALLILLE afin d'éviter, de limiter, de réduire et de compenser les impacts négatifs du projet.

A partir des éléments analysés dans la partie intitulée « Etat initial de l'environnement », les effets, de l'aménagement envisagé sont évalués. Les effets du projet peuvent être classés en deux catégories distinctes :

- Les effets temporaires sont limités dans le temps et réversibles. Ils sont majoritairement liés aux phases de réalisation des travaux ;
- Les effets permanents sont caractérisés par une durée importante et une irréversibilité. Ils sont liés à la phase de fonctionnement du projet et aux actions pérennisées après la phase travaux.

La présentation des impacts et mesures reprend les différents enjeux identifiés dans l'état initial. Les effets synergiques et les interrelations entre les différents milieux sont présentés dans chaque partie et synthétisés dans une partie spécifique. Les effets cumulatifs résultant de la combinaison des impacts du projet avec les impacts des projets voisins sont présentés dans la partie « Impacts cumulés avec des projets connus sur le secteur d'étude ».

Il convient de rappeler qu'à ce stade des études, le projet n'est pas défini dans tous ses détails. En effet, certaines caractéristiques précises ne pourront être arrêtées définitivement que dans les phases ultérieures de conception (phase PROJET).

Ces caractéristiques prendront également en compte les évolutions de la réglementation. D'autre part, les différentes mesures proposées pourront nécessiter des études et des dossiers complémentaires.

Dans ce cadre, le dossier d'autorisation Environnementale définit les principes et les dispositions minimales à prendre en compte dans les mesures qui seront précisées ultérieurement.

Le bassin versant étudié est artificiel, il subit les effets de l'homme (artificialisation du milieu du fait des aménagements anciens et des activités déjà présentes sur le site), qui en modifient les conditions d'écoulement, et influent sur la qualité des eaux.

Les effets attendus du projet LILLE-CONCORDE sur l'eau et les milieux aquatiques intègrent les mesures de réduction liées notamment à la conception du projet. Ces mesures sont donc détaillées au stade de l'analyse des effets du projet. Les impacts identifiés qui ne peuvent plus être réduits feront l'objet de mesures de compensation et d'accompagnement.

*Commentaire du C.E. : L'analyse des incidences du projet est très détaillée dans l'étude d'impact. L'évaluation des mesures, et les impacts du projet sur l'environnement, font ressortir une majorité d'impacts négligeables à faibles, tant en phase travaux qu'en phase d'exploitation du projet.*

*Plus particulièrement lors des opérations de démolition, les travaux du projet Concorde seront des sources potentielles de nuisances pour les habitants notamment par le bruit généré et les envols de poussières.*

#### SUR LES RECOMMANDATIONS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

Les recommandations de l'AE et les réponses apportées par les porteurs de projet sont détaillées au chapitre V du rapport du CE, elles ne concernent pas le volet déclassement de voirie.

L'avis de l'AE s'accompagne de 11 recommandations, les réponses apportées par la SPL Euralille, sont détaillées, complètes, positives et constructives. Elles montrent la volonté du maître d'ouvrage de prendre en compte la totalité des préoccupations environnementales. Ces recommandations ont fait l'objet de compléments apportés au dossier soumis à l'enquête.

*Commentaires du CE : Le CE prend acte des réponses apportées à l'AE, soulignant que celles-ci sont globalement positives et constructives.*

#### SUR L'AVIS DE LA DDTM

Dans le cadre de l'instruction du dossier de Demande d'Autorisation environnementale, la DDTM a été sollicitée pour émettre son avis ou son opposition à la déclaration.

Le courrier de réponse de la DDTM pour le Préfet, en date du 14/12/2021 est retranscrit en intégralité dans le rapport du CE. La DDTM a fait part de sa non-opposition à l'aménagement de l'écran acoustique du site pilote d'agriculture urbaine et des jardins partagés dans le cadre du projet de renouvellement urbain du Projet Lille-Concorde sur la commune de Lille.

*Commentaire du CE : le CE prend acte de la non-opposition exprimée par la DDTM.*

#### SUR L'AVIS DE L'HYDROGEOLOGUE AGREE

L'hydrogéologue agréé désigné par l'Agence Régionale de la Santé Hauts-de-France, a été sollicité par la SPL Euralille pour fournir un avis sur l'assainissement pluvial en se basant sur le dossier de demande d'autorisation environnementale.

Cet avis est retranscrit dans son intégralité au chapitre IV-4 du rapport du CE, il est daté du 10/07/2023.

*Commentaire du CE : compte-tenu de la date de réception de cet avis, aucune réponse ne lui a été suivie. Il est assorti de 8 mesures compensatoires et 18 recommandations, précisions ou interdictions qui devront être pris en compte par le maître d'ouvrage.*

**Recommandation** : au vu de l'examen détaillé du dossier par l'hydrogéologue agréé et notamment le volet N°3 relatif à l'analyse spécifique liée à la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, le commissaire enquêteur recommande la prise en compte intégrale des recommandations de l'hydrogéologue.

## SUR LE MÉMOIRE EN RÉPONSE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le mémoire en réponse aux observations du public figure dans son intégralité au chapitre VII-7 du rapport du CE. Cinq contributions ont été relevées, elles émanent essentiellement de particuliers qui n'ont pas émis d'avis motivé pour une opposition spécifique au projet. Le procès-verbal de synthèse des observations a été transmis aux Maîtres d'Ouvrage, le 29 septembre 2023, le mémoire en réponse a été réceptionné par le commissaire enquêteur le 13 octobre 2023. Le mémoire apporte une réponse par contribution entrant dans le cadre précis de l'objet de l'enquête soit : Demande d'Autorisation Environnementale et Déclassement. Les réponses sont claires, précises et satisfaisantes. Elles apportent les explications issues des dossiers soumis à l'enquête et précisées par un développement complémentaire spécifique. La contribution n°1 sort du cadre de l'enquête. La contribution n°2 concerne plus particulièrement les îlots de fraîcheur, les photomontages du futur projet et le désenclavement et circulations internes du projet. La contribution n°3 concerne les espaces verts publics, la densité urbaine, les îlots de chaleur et le trafic et ses nuisances. La contribution n°4 n'appelle pas de réponse particulière, les éléments se trouvent dans la n°3. La contribution n°5 n'appelle pas de réponse particulière, les éléments se trouvent dans la n°3.

*Commentaires du CE : Le CE constate que la SPL Euralille et la MEL ont apporté des réponses claires et positives aux contributeurs, elles sont dans leur ensemble satisfaisantes.*

## OBSERVATION GÉNÉRALE

Le commissaire enquêteur, tient à souligner la qualité technique du dossier de demande d'autorisation environnementale, quoique difficilement assimilable par un public non initié. Ce dossier prend en compte la plupart des recommandations et avis des instances consultées. Le projet situé en zone dense de périphérie urbaine devrait améliorer considérablement la qualité de vie des résidents actuels et futurs, il ne consomme aucun nouvel espace non urbanisé ou agricole.

Aspects négatifs du projet : les phases temporaires de déconstruction des immeubles (déjà engagées) ainsi que les constructions nouvelles, les déménagements, et l'ensemble des travaux prévus sur la zone, qui s'échelonnent sur plus de dix ans, représenteront sans doute des nuisances supplémentaires pour les résidents. La réduction sensible des surfaces d'espaces verts publics (compensés par des aménagements d'usages ciblés ouverts à tous) peut apparaître comme un aspect négatif. La hausse probable des loyers et le processus de relogement constitue un sujet de préoccupation important.

Aspects positifs du projet : ils concernent, entre autres, les points positifs relevés par les résidents lors de la phase de concertation préalable à savoir :



- La prise en compte des nuisances engendrées par la proximité de l'autoroute A25.
- La réalisation d'un parc de plus de 2ha qui sera un lieu central du quartier
- L'agriculture urbaine, sujet bien reçu de la part des habitants.
- La création d'un pôle santé, qui conforte la présence médicale dans le quartier.
- Les associations et entreprises du quartier qui voient de manière positive l'introduction d'une plus forte mixité fonctionnelle sur le secteur Concorde.
- Le regroupement des activités associatives et des équipements publics.
- L'attractivité du futur quartier, avec de nouveaux habitants, de nouveaux services.
- La cohérence dans l'articulation de l'ensemble des projets de développement économique et urbain
- La réalisation du projet innovant, qui semble très positif pour faire évoluer le quartier.
- La future trame urbaine et l'arrivée de logements modernes, confortables.
- Les futurs aménagements prendront en compte la multiplicité des usages mais aussi des risques de mésusage.

## **V – Avis du commissaire enquêteur**

Au terme de l'enquête qui a duré 32 jours consécutifs et :

- de l'étude du dossier ;
- de la visite des lieux ;
- des recherches effectuées ;
- de l'analyse des avis émis par les instances consultées ;
- de l'analyse des cinq contributions du public ;
- de l'exploitation des documents du dossier ;
- de l'examen des textes législatifs et réglementaires ;
- de l'examen des contributions du public et du mémoire en réponse produit ;
- de la rédaction du rapport et de sa synthèse ;

Le commissaire enquêteur formule son avis sur la demande présentée par la SPL Euralille en vue d'obtenir l'Autorisation Environnementale sur le projet urbain de réaménagement du site Lille Concorde au faubourg de Béthune.

Il est à souligner particulièrement la qualité de la concertation préalable menée autour de ce projet. Pendant cette phase, l'implication des résidents du secteur Concorde, leur connaissance du projet et leur adhésion à celui-ci ont sans doute été les facteurs de leur manque de présence aux permanences du CE. Le projet étant apparu utile au public concerné.

La visite du quartier Concorde a permis au Commissaire Enquêteur de prendre une bonne connaissance de la réalité du contexte particulier de ce quartier et de ses problématiques, notamment de la nécessité de moderniser l'habitat, et de l'existence d'un parc arboré très étendu. Aucune opposition ferme et motivée n'a été émise à l'encontre du projet.

Les dossiers présentés sont complets et parfaitement structurés.

Le projet est compatible avec les différents documents existants auxquels il est soumis.

Le public a été parfaitement informé de l'enquête et les dispositions prévues dans l'arrêté préfectoral ont été respectées.

Aucune zone humide n'a été recensée sur le site Concorde.

S'agissant d'un renouvellement urbain, le projet n'induit aucune nouvelle emprise sur des espaces agricoles ou naturels et permet d'éviter l'étalement urbain périphérique tout en répondant aux besoins de création de logements sur le territoire métropolitain..

Les contributions relevées ne sont pas de nature à remettre en cause le projet.

Aucune opposition ferme et motivée n'a été émise à l'encontre du projet.

Les avis ou recommandations des instances consultées ne font ressortir aucune illégalité au regard des textes législatifs. Le mémoire en réponse est positif et détaillé.

Le projet est compatible avec les enjeux, orientations et dispositions du SAGE Marque-Deûle.

Les recommandations de l'hydrogéologue agréé mériteraient une totale prise en compte.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, le Commissaire Enquêteur émet un :

**AVIS FAVORABLE** à la demande d'Autorisation Environnementale déposée sur le projet SPL Euralille, sur la commune de Lille tel qu'exposé dans le dossier d'enquête.

Cet avis est assorti de **D'UNE RECOMMANDATION** explicitée dans ce document.

Le 19 octobre 2023  
Patrice Gillio  
Commissaire Enquêteur

