

# Projet de création par transfert d'un magasin Leroy Merlin et programme associé sur le site dit de la « Borne de l'Espoir », situé Rond Point Chanzy à Lezennes et Villeneuve d'Ascq

## Participation du Public par Voie Electronique

### NOTE DE SYNTHÈSE - Demande de permis de construire

#### Identification du projet

<b>Communes :</b>	Lezennes et Villeneuve d'Ascq
<b>Projet :</b>	<b>Projet de création par transfert d'un magasin Leroy Merlin et programme associé sur le site dit de la « Borne de l'Espoir », à Lezennes et à Villeneuve d'Ascq</b>
<b>Maître d'ouvrage :</b>	SA L'immobilière Leroy Merlin France, représentée par M. Thomas BOURET-NOUHIN représenté par Mme. Virginie DELLOUE, rue de Chanzy à Lezennes – 59712 Lille Cedex 09
<b>Référent :</b>	M. NOGA, DGS Lezennes

---

#### L'ESSENTIEL :

##### IMPLANTATION DU MAGASIN LEROY MERLIN

Le projet consiste en la création par transfert du magasin de LEROY MERLIN de Villeneuve d'Ascq, ainsi qu'en l'aménagement des espaces extérieurs et intérieurs nécessaires au bon fonctionnement du magasin.

Il s'inscrit dans le projet d'aménagement global du site dit de la « Borne de l'Espoir ».

Ce site bénéficie d'une excellente desserte et visibilité.

En effet, il est localisé le long du boulevard de Tournai qui est à la fois un axe structurant dans la commune de Villeneuve d'Ascq mais aussi une entrée de ville depuis la sortie d'autoroute. Il est également situé à proximité de zones très attractives : le centre commercial V2 et Héron Parc.

Ce secteur présente ainsi de multiples enjeux :

- Communaux, pour Villeneuve d'Ascq et Lezennes, qui viennent requalifier un espace aujourd'hui en friche.

- Métropolitains, voire régionaux avec la présence du stade Pierre Mauroy qui présente une aire d'attractivité conséquente.

Partant, la « Borne de l'Espoir » a fait l'objet d'une demande de permis d'aménager (PA) déposée en mairies de Lezennes et de Villeneuve d'Ascq en date du 05/07/2018.

La présente demande de permis de construire (PC) concerne quant à elle le macrolot A issu du lotissement.

Au regard de ces éléments et dans le cadre du projet d'aménagement du site, l'objet du PC consiste en :

- La constitution d'un front bâti continu le long du boulevard de Tournai et de la rue de Chanzy ;
- La valorisation des équipements existants emblématiques voisins tels que le stade Pierre Mauroy et le golf ;
- La participation au maillage inter-quartier entre le site et les lieux autour notamment en facilitant les cheminements doux (cycles et piétons). Un cheminement continu Nord/Sud permettra en effet de créer des liaisons entre le centre de Villeneuve d'Ascq et le golf. Une rampe piétonne sera également aménagée afin de relier le niveau du boulevard de Tournai au niveau haut de l'aménagement urbain du macrolot A. Enfin, un parvis commun aux différents programmes du macrolot en partie compris dans le périmètre du présent PC permettra une desserte aisée, fonctionnelle et directe aux différents programmes, notamment à l'entrée du magasin LEROY MERLIN ;
- La création d'une continuité paysagère entre le Golf et le site de la Borne de l'Espoir notamment par l'intermédiaire du lot 1 et des lisières Sud-Ouest du futur magasin ;
- La prise en compte des contraintes naturelles du site à savoir la présence de catiches. L'évaluation environnementale fait également état des sols de la « Borne de l'Espoir » et pose un diagnostic environnemental.

Pour répondre à ces objectifs, le périmètre du lot de 33 314 m<sup>2</sup> comprend :

- le foncier du futur magasin LEROY MERLIN, totalisant 26 815 m<sup>2</sup>
- la rampe piétonne et une partie du parvis, permettant aux cheminements doux d'accéder au magasin : 1 059 m<sup>2</sup>
- les voiries internes au macrolot A, nécessaires au bon fonctionnement du futur magasin.

## **Le magasin :**

Le magasin actuel est situé juste en face de ce site, de l'autre côté du boulevard de Tournai. Il sera transféré pour renouveler et compléter son offre commerciale et les services attenants, tout en intégrant un projet d'ensemble ambitieux et qualitatif.

Le futur magasin comprendra alors un bâtiment sur plusieurs niveaux totalisant 27 305 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 10 750 m<sup>2</sup> de surface de vente intérieure et 4 250 m<sup>2</sup> de surface de vente extérieure.

Outre les surfaces de vente ce bâtiment intégrera également de vastes espaces de bureaux et de services pour les collaborateurs et les clients, ainsi qu'un vaste parking sur plusieurs niveaux, doté d'une capacité totale de 558 places. Cette offre de stationnement sera complétée par les futurs espaces de stationnement créés dans le macrolot A, tel que défini dans le permis d'aménager de la Borne de l'Espoir et qui formeront un vaste parking mutualisé d'environ 1058 places (soit 500 places pour les lots voisins objets des prochains PC).

## **L'aménagement des espaces extérieurs :**

Quant aux espaces extérieurs nécessaires au bon fonctionnement du futur magasin, ils seront les supports des circulations douces et viaires, ne comporteront pas de surfaces bâties mais feront l'objet d'un aménagement paysager alliant confort d'usage et qualité paysagère et écologique.

## ETAT D'AVANCEMENT DU PROJET

Compte tenu des différents enjeux du secteur de la Borne de l'Espoir décrits précédemment, l'instruction de la présente demande de permis de construire est étroitement liée à la demande de permis d'aménager du site.

En effet, l'article L.122-1-1 III du code de l'environnement prévoit que « les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la première autorisation ».

La procédure de concertation préalable s'est donc déroulée au titre du permis d'aménager, en application de l'arrêté conjoint n°23780 des Maires de Villeneuve d'Ascq et de Lezennes en date du 31 mars 2017 organisant les modalités de concertation, du lundi 3 avril au vendredi 5 mai 2017.

Le bilan de concertation a été tiré le 27 juin 2017 par délibérations des communes de Lezennes et Villeneuve d'Ascq.

Par suite, la demande de permis d'aménager a été déposée par la société SAMBé le 12 mars 2018 et complétée le 05 juillet 2018, le 24 janvier 2019 et le 15 février 2019 respectivement en mairies de Villeneuve d'Ascq et de Lezennes.

Les services consultés ont émis leur avis et le permis d'aménager a fait l'objet d'une enquête publique tenue du 16/04/2019 au 25/05/2019.

A l'issue de cette procédure, le Commissaire enquêteur a émis un avis favorable et sans réserve sur le projet en date du 24/06/2019.

Le permis d'aménager a été délivré en date du 31/07/2019.

En parallèle de l'instruction de la demande de permis d'aménager, deux demandes de permis de construire ont été déposées sur le macrolot A dont l'une concernant le projet de création de magasin LEROY MERLIN, objet de la présente note de synthèse.

Cette demande de permis de construire a été déposée le 28/08/2018 en mairies de Lezennes et Villeneuve d'Ascq et porte respectivement le numéro n°PC05934618M0005 et n°PC05934618O0113.

Dans le cadre de cette instruction, les services consultés ont émis leurs avis, notamment la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) compte tenu de l'actualisation de l'étude d'impact suite aux premières recommandations émises sur le permis d'aménager.

#### MISE A DISPOSITION DU PUBLIC : ACTUALISATION DE L'ETUDE D'IMPACT

Le code de l'environnement prévoit lorsque les incidences du projet n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi de cette autorisation, le maître d'ouvrage actualise l'étude d'impact et la soumet de nouveau à l'autorité environnementale.

À ce titre, la demande de permis de construire, l'étude d'impact actualisée (ainsi que son résumé non technique), et l'avis rendu par l'autorité environnementale, sont présentés dans le cadre de cette procédure.