

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DU NORD

**PREFECTURE DU NORD**  
**ENQUETE PUBLIQUE**

**SAS « SAMBé »**

Siège social : Parc de l'Innovation  
181 rue de Menin - 59520 MARQUETTE - lez - LILLE

**DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER POUR LE PROJET « LEROY  
MERLIN » SUR LE TERRITOIRE DES COMMUNES DE LEZENNES ET  
VILLENEUVE D'ASCQ  
SITE DE LA BORNE DE L'ESPOIR**

**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

|   |  |  |
|---|--|--|
| <b>TRIBUNAL ADMINISTRATIF<br/>DE LILLE</b>      | <b>ENQUETE PUBLIQUE<br/>n° E 19/000032/59</b>  | Arrêté municipal de la ville de<br>LEZENNES portant sur<br>l'ouverture de l'enquête<br>publique :<br><b>26 mars 2019</b> |
| Siège de l'enquête<br><b>Mairie de LEZENNES</b> | Dates de la contribution<br>publique<br><b>16 avril 2019</b><br>au<br><b>25 mai 2019</b><br>Inclus | Commissaire enquêteur<br><b>Claude DUJARDIN</b>  |

|   |                     |
|---|---------------------|
| Le rapport réglementaire comporte 3 documents<br>indissociables :<br>1 – Le rapport de fin d'enquête publique<br>2 – Les annexes<br>3 – <b>Les conclusions et avis du Commissaire enquêteur</b> | <b>24 juin 2019</b> |
|---|---------------------|

## **SOMMAIRE**

### **1 – CADRE GENERAL DE L'ENQUETE**

### **2 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **3 - CONCLUSIONS SUR LA DEMANDE D'AUTORISATION D'AMENAGER**

**3 – 1 - Conclusion relative à l'étude du dossier**

**3 – 2 – Conclusion relative à la concertation**

**3 – 3 – Conclusion relative à la contribution publique**

**3 – 4 – Conclusion générale sur la demande d'autorisation d'aménager**

### **5 - AVIS**

## **1 – CADRE GENERAL DE L'ENQUETE**

La procédure d'enquête publique référencée E 19/000032/59 concerne la demande de permis d'aménager un terrain, présentée par la Société d'aménagement SAS « SAMBé », dont le siège social se situe au Parc de l'Innovation, 181 rue de Menin à Marquette-lez-Lille (59520), pour un projet de constructions commerciales et tertiaires, sur le territoire des communes de LEZENNES et VILLENEUVE D'ASCQ, et plus précisément sur le site de la Borne de l'Espoir.

L'entreprise « SAMBé » est une société d'aménagement privée créée pour le projet par AVENTIM et LEROY MERLIN France. C'est une Société par Actions Simplifiées dirigée par Monsieur Hugues JOUBERT et représentée sur le terrain par Monsieur Maxime LEROY, Responsable Développement Régional Hauts de France de la société LEROY MERLIN.

- L'adresse du site est : ZAC Borne de l'Espoir, boulevard de Tournai à LEZENNES (59260)
- Le terrain est délimité par le boulevard de Tournai (D506) au nord, la rue Chanzy (D146) au sud, à l'ouest, la rue du Virage et le stade Pierre Mauroy à l'est.
- Les parcelles concernées par le projet sont cadastrées :
  - NW66 sur le territoire de VILLENEUVE D'ASCQ et,
  - AL8, AL12, AL23, AL26, AL28 sur le territoire de LEZENNES.

Elles sont en zone UBs, zone urbaine mixte affectée principalement à l'accueil du Grand Stade et aux occupations compatibles avec la proximité du stade, équipement, activités de commerce ou tertiaires.

Par courrier du 23 juillet 2018, Monsieur Gérard CAUDRON, Maire de VILLENEUVE D'ASCQ, a donné son accord pour que la commune de LEZENNES organise l'enquête publique, le projet étant davantage sur le territoire de LEZENNES que sur celui de VILLENEUVE D'ASCQ.

La surface totale du terrain est de 101 379 m<sup>2</sup> soit un peu plus de 10 hectares

Le terrain est actuellement en friche. Il comporte deux parties :

- Un terrain quasi plat, comprenant dans son sous-sol d'anciennes carrières souterraines de craie formant des cavités présentant un risque d'effondrement, les « catiches ». Elles sont de deux types, des cavités simples ou des galeries et salles ayant conservé des piliers naturels de soutènement.  
Le projet prévoit le terrassement des catiches sur une profondeur de 9 à 17 m par rapport au terrain naturel puis leur remblai avec compactage et renforcement des cavités en périphérie du site par des barrages et l'injection d'un coulis en plus du remblaiement

- Une butte de déblais provenant de la construction du stade Pierre Mauroy, de travaux de creusement du métro ainsi que de travaux de voirie.  
Environ 3,5% des terres de déblais présentent une pollution objectivée par une étude de sol en 2014. Le terrain naturel sous la butte, n'est pas pollué.  
Le projet prévoit l'excavation de cette butte jusqu'au terrain naturel, le tri des terres selon leur degré de pollution et l'utilisation des terres inertes non polluées en remblaiement des cavités souterraines.

Ce terrain appartient à la Métropole Européenne de LILLE (MEL) qui le cédera pour la réalisation du projet.

Le projet d'aménager comporte 3 macro lots pour une surface totale de plancher de 99 046m<sup>2</sup>

- Le macro lot A d'une superficie de 53 875 m<sup>2</sup>, à usage commercial et tertiaire avec une surface de plancher projetée de 54 500 m<sup>2</sup>, dont un magasin LEROY MERLIN par déplacement du magasin actuel situé de l'autre côté du boulevard.
- Le macro lot B1 d'une surface de 29 901 m<sup>2</sup>, à vocation économique diversifiée sur une surface de plancher de 31 000 m<sup>2</sup>
- Le macro lot B2, d'une surface de 8 501 m<sup>2</sup>, à vocation économique diversifiée sur une surface de plancher de 9 500 m<sup>2</sup>

Conformément à l'article R122-2 du Code de l'Environnement et aux décrets 2011-2019 et 2016 -1110, le projet est soumis à une évaluation environnementale systématique

- Au titre de la rubrique n°39 : création d'une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000m<sup>2</sup> ou terrain d'assiette du projet couvrant une surface supérieure ou égale à 10 hectares. Le présent dossier cumule les 2 cas.
- Au titre de la rubrique n°47b : autre déboisement en vue de la reconversion de sols portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare.

Etant soumis à une évaluation environnementale systématique, le présent projet entre dans le champ d'application de l'article L123-2 du Code de l'Environnement, précisé par l'article R123-1 du même code, et doit donc faire l'objet d'une enquête publique

C'est donc dans le cadre de cette réglementation que la demande de permis d'aménager est soumise à enquête publique.

L'enquête publique a pour but d'éclairer les services en charge de la délivrance de l'autorisation sur le bienfondé de la demande.

Pour ce faire, le Commissaire enquêteur, après avoir relaté les conditions de l'enquête dans un rapport, délivre ses conclusions sur les diverses facettes de l'enquête et émet un avis personnel motivé.

La concertation des personnes publiques associées a été faite auprès de :

- La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de la Région Hauts de France, qui est l'autorité environnementale chargée de l'évaluation technique du dossier après consultation de l'Agence Régionale de Santé (ARS) des Hauts de France et du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Nord
- Le service archéologique de la Métropole Européenne de LILLE
- ILEO, l'eau de la MEL
- Le Service Juridique - Droit de l'Aménagement et de l'Urbanisme de la MEL
- Le Service Technique des Carrières Souterraines
- ENEDIS l'électricité en réseau.

L'avis des personnes publiques associées au projet est globalement favorable avec des prescriptions ou des recommandations techniques

- Conformément à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, les mairies de LEZENNES et VILLENEUVE D'ASCQ ont organisé une Concertation préalable auprès du public par un arrêté conjoint en date du 31 mars 2017.

Cette concertation s'est déroulée du lundi 3 avril 2017 au vendredi 5 mai 2017 avec mise en ligne, sur le site des 2 villes, du dossier de concertation.

Une réunion publique s'est également tenue à LEZENNES le 2 mai 2017. Les observations recueillies, peu nombreuses, ont porté sur l'étalement de la zone commerciale, les problèmes liés à la circulation et les modes doux de déplacement, les espaces verts et la gestion transitoire paysagère.

Un bilan de cette concertation a été approuvé par les Conseils Municipaux des 2 villes qui ont décidé de poursuivre la procédure par la phase d'enquête publique.

## **2 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

Par décision référencée E 19/000032/59, en date du 18 mars 2019, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE a désigné Claude DUJARDIN comme Commissaire enquêteur.

L'arrêté de la ville de LEZENNES, autorité organisatrice, en date du 26 mars 2019 a prescrit les modalités de l'enquête publique et son organisation.

L'information du Commissaire enquêteur s'est appuyée sur

- Un important dossier technique établi par le bureau d'étude KALIES, avec de nombreuses annexes explicatives illustrant et complétant la présentation du dossier. Cette présentation est exhaustive mais assez mal organisée, bien que réglementaire.
- Une réunion, le 4 avril 2019, au siège de l'enquête, avec les représentants de la ville de LEZENNES, de la ville de VILLENEUVE D'ASCQ et de la MEL. Les enjeux du projet, et notamment, d'une part, les enjeux paysagers en entrée de ville, d'autre part, les enjeux économiques et écologiques ont été développés lors de cette rencontre.
- La visite du site, le 4 avril 2019, pour apprécier les limites et l'état de friche. A cette occasion la présence de l'affichage a été constatée avec une erreur de réalisation, le fond des panneaux étant blanc et non jaune. Prévenu, Monsieur NOGA a fait rectifier la couleur de fond des grands panneaux sous 48 heures, donc dans les temps réglementaires.
- Une réunion le 30 avril, durant la permanence en mairie de LEZENNES, avec les représentants des entreprises « SAMBé », LEROY MERLIN et AVENTIM. Ceux-ci ont développé l'aspect technique du projet, notamment le traitement des terres de la butte et le remblaiement des catiches. Le projet de construction, en 3 temps, de bâtiments destinés au commerce et aux activités tertiaires a été détaillé de même que le devenir de l'emplacement de l'actuel magasin LEROY MERLIN qui ne restera pas en friche longtemps.

La contribution du public s'est déroulée du 16 avril au 25 mai 2019, dates incluses, soit 40 jours consécutifs. Elle a eu pour siège l'Hôtel de ville de LEZENNES

L'information du public a été menée dans le respect de la réglementation avec une phase de concertation préalable, des affichages très visibles sur la périphérie du site et des parutions dans la presse.

L'accès du public aux dossiers et aux registres d'enquête, a été possible aux jours et heures d'ouverture au public des services municipaux de LEZENNES et VILLENEUVE D'ASCQ.

Le public a également pu consulter le dossier en version numérique sur le site informatique de la ville de LEZENNES durant les 40 jours de l'enquête.

Un poste informatique en mairie de LEZENNES était à la disposition du public qui pouvait aussi adresser ses observations par courrier postal au commissaire enquêteur, en mairie de LEZENNES, ou par courrier numérique sur le site de la mairie de LEZENNES.

Il était prévu que toutes les observations, quel que soit le médium utilisé, soient consultables sur le site internet de la ville.

Lors de 5 permanences, le Commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public :

- Mardi 16 avril 2019 de 8h30 à 12h30 à LEZENNES
- Vendredi 26 avril 2019 de 8h30 à 12h00 à VILLENEUVE D'ASCQ
- Mardi 30 avril 2019 de 13h30 à 17h30 à LEZENNES
- Mercredi 15 mai 2019 de 13h30 à 17h30 à VILLENEUVE D'ASCQ
- Samedi 25 mai 2019 de 9h00 à 12h00 à LEZENNES

L'enquête a été clôturée le 25 MAI 2019 à 12H00 par le Commissaire enquêteur.

Il a récupéré le registre et le dossier déposés à VILLENEUVE D'ASCQ le lundi 27 mai 2019.

L'enquête n'a pas posé de problème particulier. La demande d'autorisation d'aménager à l'origine de la présente procédure n'a créé aucune question ou polémique au sein des communes et n'a pas mobilisé la population.

Quatre observations ont été déposées à la fin de l'enquête sur le site numérique de la ville de LEZENNES.

- Trois félicitaient la ville pour le projet d'aménagement.
- La quatrième observation revenait sur
  - L'augmentation de la circulation,
  - La minéralisation de surfaces importantes,
  - La non prise en compte de la faune et de la flore « ordinaire » existant sur le site,
  - La disparition d'une zone verte, « lien entre les corridors écologiques »,
  - La non prise en compte de souhaits formulés en 2007 par les maires de l'époque.

Pour les 4 premiers points le dossier technique répondait à ces observations. Pour le 5<sup>ème</sup> point, les conseils municipaux actuels ont délibéré en juin 2017 sur le bilan de la concertation publique en rappelant, dans leurs délibérations respectives les choix d'aménagement du site portés par les 2 villes et par la MEL :

- « Conforter l'attractivité du secteur par l'accueil d'activités économiques (commerces, bureaux, services)
- Préserver le caractère urbain du site et l'intégration fine des éléments le composant
- Permettre son développement dans le respect des politiques métropolitaines en terme de densité, de desserte et de qualités architecturales et paysagères ».

### **3 – CONCLUSIONS SUR LA DEMANDE D'AMENAGER**

#### **3-1- Conclusions relatives à l'étude du dossier**

L'étude du dossier, exhaustif et documenté, la rencontre avec les responsables municipaux et techniques du dossier et la visite in situ permettent de tirer les conclusions suivantes :

- Le document de présentation montre la volonté du pétitionnaire de respecter la réglementation et de limiter raisonnablement l'impact du projet sur l'environnement, notamment en renforçant le sous-sol par remblais des catiches et en proposant d'une part une renaturation du site après aménagement et, d'autre part, en instaurant une gestion temporaire paysagère des espaces en attente d'aménagement (macro lots B1 et B2)
- Le site, une fois aménagé, drainera un nombre important de salariés.
- Depuis 1980 le terrain d'assiette du projet est une friche en entrée de ville et à côté du Grand Stade, équipement prestigieux de portée internationale.
- La demande d'autorisation d'aménager une activité commerciale et tertiaire à cet endroit est en cohérence avec le réseau routier et autoroutier qui permet aux véhicules de rejoindre directement l'autoroute sans passer en zone habitée.
- L'étude de l'impact environnemental est réglementaire et, dans tous les domaines, établit l'absence de nuisances environnementales importantes issues de l'aménagement sauf pour la circulation automobile pour laquelle une étude est en cours.
- Le projet est en cohérence avec le Plan Local d'Urbanisme
- La gestion de l'eau est notamment intéressante avec la récupération à des fins sanitaires des eaux pluviales qui s'écouleront du toit de LEROY MERLIN et l'utilisation du dernier niveau du parking comme bac de tamponnement des pluies d'occurrence trentennale.

Par ailleurs, des précautions sont prises pour protéger la nappe phréatique et gérer au mieux les risques de pollution, notamment par l'interdiction d'infiltrer les eaux pluviales et le tri des terres de la butte, potentiellement polluées (conforme au plan des risques)

Le projet est en cohérence avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Artois – Picardie et les orientations du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marque – Deûle, en cours d'élaboration.

- L'étude des dangers liés au terrain se limite essentiellement au risque d'effondrement des terrains surplombant les cavités souterraines. Une réponse technique complète est offerte dans le dossier consistant au remblaiement des cavités avec des terres triées issues de la bute

**Le dossier est complet et les solutions techniques proposées intéressantes. Le pétitionnaire devra cependant prendre, comme il s'y est engagé des mesures conformes aux préconisations des pompiers du SDIS**

### **3 – 2 – Conclusion relative à la concertation**

La concertation a concerné l'autorité environnementale, représentée par la MRAe, et d'autres personnes publiques associées

- L'autorité environnementale
  - Estime que le dossier environnemental est réglementairement constitué.
  - Considère que l'état initial du site et des milieux a été correctement décrit.
  - Considère que le projet augmente le trafic, générant des impacts sur la qualité de l'air et l'émission de gaz à effet de serre.
  - Recommande de compléter l'étude d'impact

Le bureau d'étude KALIES a répondu à ces remarques par un mémoire qui justifie et explique les choix délibérés du projet. Cette réponse est bien argumentée.

- Les personnes publiques associées, ont émis des observations et des préconisations qui ne remettent pas en cause le projet.

Cependant, le Service Départemental d'Incendie et de Secours considère que le projet n'a pas fait l'objet d'une étude de sécurité réglementaire et juge que la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) est insuffisante en terme de quantité d'eau et/ou de distance des Points d'Eau Incendie (PEI) par rapport au risque.

**La concertation de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées s'est réglementairement effectuée**

### **3 - 3 - Conclusion relative à la contribution publique**

Bien que la publicité pour l'enquête publique ait été menée dans le respect de la réglementation peu de personnes se sont manifestées sur le dossier au cours des 40 jours d'enquête et des 5 permanences du Commissaire enquêteur.

Il n'y a eu que 4 messages réceptionnés sur le site numérique de LEZENNES : Trois des 4 interventions étaient élogieuses sur le projet et la 4<sup>ème</sup> ne faisait pas d'observations innovantes, le dossier permettant de répondre sur les points relevés. Le dernier point repris par cette habitante n'était plus vraiment d'actualité.

**La contribution du public a été très limitée sur ce dossier.**

### **3 - 4 - Conclusion générale sur l'autorisation d'aménager**

La demande d'autorisation municipale de la SAS « SAMBé », en vue d'aménager un peu plus de 10 hectares d'un terrain en friche en zone de bâtiments commerciaux et tertiaires correspond à une solution logique en terme :

- De situation géographique en entrée de ville et à côté du Grand Stade, dans un contexte urbain assez dense
- De réseau routier et autoroutier dense et adapté, même si l'augmentation du trafic liée au projet devra être pris en compte dans l'étude menée actuellement par la MEL sur les flux de circulation
- D'intégration au sein d'un parc commercial et tertiaire développé le long du boulevard de Tournai et dans la profondeur des parcelles notamment vers les centres commerciaux et tertiaires V2 et le Parc du Héron
- De traitement des risques d'effondrement et de pollution liés aux cavités souterraines minant le site et aux terres polluées de la bute
- De cohérence écologique puisqu'il n'y a pas de flore ni de faune remarquable sur le site et que l'aménageur prévoit de renaturer le terrain après travaux.  
Seule la phase des travaux sera négative pour l'écologie mais, le projet se divisant en 3 lots traités avec des intervalles de temps assez importants, l'aménageur a prévu une gestion temporaire paysagère des espaces avec la plantation de jeunes arbres qui pourront être utilisés pour l'aménagement des 2<sup>èmes</sup> et 3<sup>èmes</sup> lots.
- D'embauches dans un bassin de proximité où la recherche d'emploi est prégnante.
- D'une synergie potentielle avec les grandes enseignes déjà sur le secteur ou en passe de s'y installer
- D'une volonté politique annoncée par les 2 villes et par la MEL.

**Le dossier est exhaustif, technique, et compréhensible au niveau des résumés non techniques de l'étude environnementale. L'aménageur fait preuve d'un souci environnemental, notamment dans la gestion des eaux, celle du sous-sol et la gestion paysagère temporaire des terrains en attente d'aménagement.**

**La concertation a vu la participation des personnes publiques sollicitées.**

**Malgré une publicité réglementaire, le public ne s'est pas vraiment manifesté sur le projet en lui-même.**

**La demande d'autorisation d'aménager un centre d'activités commerciales et tertiaires sur ce site est donc justifiée et cohérente.**

**La demande de permis d'aménager est réglementairement et techniquement conforme**

## **5 - AVIS**

### **Vu**

- Le Code de l'Environnement, partie législative, livre V, titre 1<sup>er</sup>, articles L 123-2 et suivants ainsi que, pour la partie réglementaire, les articles R 122-2, rubriques 39 et 47b, R 122-4, R 122-5 et R 123-1
- Le Code de l'Urbanisme, partie législative, article L 103-2
- Les décrets 2011-2019 et 2016-1110
- L'Arrêté municipal du Maire de LEZENNES du 26 mars 2019, fixant les modalités de l'enquête publique.
- La Décision n° E 19/000032/59 du Tribunal Administratif de LILLE, en date du 18 mars 2019, désignant le Commissaire enquêteur.
- Le guide du BRGM de 2012 « Réutilisation des terres excavées en technique routière et dans l'aménagement »

### **Attendu**

- Que les éléments fournis par le pétitionnaire à l'appui de sa demande sont conformes à la réglementation en vigueur
- Que ces éléments fournis sont clairs et documentés
- Que la réunion avec les représentants des villes de LEZENNES et VILLENEUVE D'ASCQ, ainsi que de la MEL, a contribué à l'information du Commissaire enquêteur, de même que la visite in situ.

- Que la réunion avec les représentants de l'aménageur a complété cette information
- Que l'avis de l'autorité environnementale est clair, précis et exhaustif et que le pétitionnaire a apporté des réponses à ses remarques.
- Que le pétitionnaire a déclaré prendre en compte les remarques du SDIS
- Que les risques potentiels d'effondrement et de pollution sont bien identifiés et que le projet les prend en compte et les traite de façon définitive.
- Que l'impact sur la flore et la faune sera limité, le site ne comportant pas d'espèce remarquable et l'aménageur prévoyant la renaturation du site et la gestion paysagère temporaire des espaces avec plantation d'arbres
- Que le projet est compris dans un secteur déjà dédié au commerce et aux activités tertiaires et ne devrait pas apporter de nuisances significatives supplémentaires, sauf en terme de trafic.
- Qu'une étude de la MEL est en cours pour gérer au mieux les flux de véhicules, en tenant compte que, pour la première tranche (Magasin LEROY MERLIN), il s'agit du déplacement d'un site existant de l'autre côté du boulevard.  
Ensuite, l'exploitation du site génèrera 18 à 25% de trafic supplémentaire, une fois la zone totalement aménagée, essentiellement en direction des autoroutes et apparemment en horaires de pointe décalés
- Que l'enquête publique, comportant un volet numérique, s'est déroulée sereinement et conformément à l'arrêté préfectoral.

### **Considérant**

- Que le rapport de présentation indique la volonté d'agir en minimisant l'impact sur l'environnement.
- Que la zone n'est pas remarquable sur le plan floristique et faunistique
- Que l'aménagement du site s'inscrit dans un projet cohérent d'extension d'un secteur dédié au commerce et au tertiaire, à proximité immédiate du Grand Stade Pierre MAUROY
- Que le projet est qualitatif, valorisant l'entrée de ville et la proximité du stade, confortant l'attractivité du secteur et préservant le caractère urbain du site
- Que l'aspect économique de la démarche est indiscutable avec de nombreux emplois prévus sur le site.

- Que les documents sont assez clairs.
- Que la demande présentée aux Personnes Publiques Associées a reçu un accueil globalement favorable.
- Que le public, invité à émettre un avis, n'a présenté aucune observation directe sur le projet.
- Que le permis d'aménager est réglementairement et techniquement conforme au Plan Local d'Urbanisme en vigueur
- Les conclusions développées plus haut dans le présent document.

**J'émet un avis favorable au permis d'aménager les 10 hectares de la Borne de l'Espoir tel que présenté dans le cadre de l'enquête publique E 19/000032/59.**

**Cet avis ne comporte pas de réserve**

**Le rapport de fin d'enquête publique figure dans un document distinct joint aux présents « Conclusions et avis ».**

**Les annexes au rapport sont présentées aussi dans un document séparé**

Le 24 juin 2019



Le Commissaire enquêteur  
Claude DUJARDIN