

PERMIS D'AMENAGER

Les Portes de l'Abbaye



Ancien Site RHODIA SAINT ANDRE LEZ LILLE

CONCLUSIONS MOTIVEES

Enquête Publique N° E18000065/59
Du 18 juin au 18 juillet 2018

Commissaire-Enquêteur : M. Maurice NAYE

Thème : Permis d'aménager « Les Portes de l'Abbaye »
Ancien site RHODIA sur la Commune de Saint-André Lez-Lille

*Afin d'étayer mes Conclusions motivées je les fais
précéder du Procès-Verbal envoyé à la Mairie de Saint-
André-Lez-Lille le 25 juillet 2018 et du Mémoire de
réponse qui m'a été rendu le 1er août 2018.*

Maurice NAYE le 17 août 2018

PROCES VERBAL	2
MEMOIRE DE REPONSE	9
CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	17

PROCES-VERVAL

Enquête Publique n° E18000065/59 - Saint André Lez Lille
Permis d'aménager ' Les Portes de l'Abbaye '
CONCLUSIONS MOTIVEES

Ce procès-verbal tient compte des observations réunies pendant la période d'enquête et de mes observations personnelles. Il a été remis à Madame Gervaise PAU responsable du service « Droit des sols » en Mairie de Saint André-lez-Lille le 25 juillet 2018.

PARTIE 1 : Les détails de l'enquête.

1 – 1 : Les raisons de l'enquête.

Le projet d'aménagement se situe à Saint André-lez-Lille sur l'ancien site industriel RHODIA. Les limites du site sont, au nord le pont de l'abbaye, à l'ouest la rue Sadi Carnot, au sud la voie ferrée et à l'est le canal de la Deûle. Ce site est maintenant complètement libéré et déconstruit. La pollution des sols a été traitée pour permettre une utilisation foncière.

Saint André les Lille connaît une pression urbaine très forte d'autant que l'offre se raréfie. Les « Portes de l'Abbaye » se situent à 3,5 kms de la Citadelle de Lille (par le chemin de halage).

Le site « Les Portes de l'abbaye » a fait l'objet d'une enquête publique en 2016 (PLU) qui a permis de détailler les enjeux de l'opération :

- Requalifier une friche industrielle,
- Créer une offre de logements diversifiée,
- D'apporter des services et activités complémentaires,
- De réconcilier la ville avec le canal,
- De créer un maillage pertinent avec les quartiers existants,
- De veiller à la cohérence avec les habitations existantes.

Ce projet s'inscrit dans l'objectif d'éviter de consommer des terres à usage agricole et de redynamiser des sites actuellement à l'abandon.

Bien que le projet qui concerne cette enquête publique soit d'aménager l'emplacement en question, on ne peut laisser sous silence les objectifs de construction à terme :

- 700 logements dont 30% de logements sociaux, 70% de logements en accession
- Des commerces sur 7% de la Surface de plancher (SDP),
- Des activités et services de proximité (10% de la SDP),
- Des bureaux (11% de la SDP),
- Un équipement (3% de la SDP),
- Une résidence hôtelière, un foyer ou un établissement médicosocial (11% de la SDP).

Enquête Publique n° E18000065/59 - Saint André Lez Lille
Permis d'aménager ' Les Portes de l'Abbaye '
CONCLUSIONS MOTIVEES

1 - 2 : La concertation préalable.

Il est à noter que le projet a fait l'objet de **plusieurs phases de communication** avec la collaboration d'habitants de Saint André lez Lille volontaires.

- Dès 2013 la MEL avait organisé une concertation préalable du 26 septembre au 7 novembre. Les grands principes d'aménagement y figuraient déjà.
- Dans le cadre du projet valant mise en compatibilité du PLU, la MEL a de nouveau organisé une concertation préalable du 2 février au 4 mars 2016 suivie d'une enquête publique du 20 septembre au 21 Octobre 2016.
- La ville de Saint André lez Lille a quant à elle organisé une nouvelle concertation préalable avec mise à disposition du public du 16 août 2017 au 18 septembre 2017.
- Une conférence de lancement du nouveau quartier des Portes de l'Abbaye menée par la SAS PORTES DE L'ABBAYE (aménageur) a eu lieu le 14 avril 2018. Au cours de cette rencontre, une déambulation sur le site avec des points d'arrêt a été effectuée afin de permettre aux participants de se projeter dans l'aménagement futur grâce à un outil virtuel et des perspectives. Le compte rendu a été diffusé à l'ensemble des participants.

La synthèse des contributions a permis de quantifier les différents thèmes abordés :

- Déplacement/mobilité/stationnement (44%)
- Modalités d'information et de participation citoyenne (15%)
- Equipements souhaités sur le site (13%)
- Berges et parc (13%)
- Pollution du site et travaux (4%)
- Divers (11%).

La SAS PORTES DE L'ABBAYE prévoit des groupes de travail (le premier identifié portant sur la thématique Information et Participation citoyenne), un cycle de conférences thématiques, des points info.

1 - 3 : L'enquête « Permis d'aménager ».

Il y a enfin l'enquête publique « Permis d'aménager » qui s'est tenue du 18 juin au 18 juillet 2018 avec la participation de quelques 8 administrés qui se sont présentés aux permanences, écrit ou profité du site prévu à cet effet.

Quelques remarques :

On pouvait s'attendre à plus de participation lors des permanences.

Comme dans la plupart des enquêtes « on ne se déplace pas pour dire qu'on est d'accord » avec le projet. Il semble que beaucoup ont pu s'exprimer lors des différentes concertations préalables et ont peut-être eu des réponses à leurs questions voire ont été rassurés sur le projet.

Je remarque que des associations que j'avais moi-même reçues lors de l'enquête PLU ne se sont pas présentées cette fois ci. Je note cependant que leurs précédentes remarques avaient été consignées dans le rapport d'enquête et fait l'objet de recommandations de ma part. La commune de Saint André lez Lille en a tenu compte ce dont je la remercie.

Enquête Publique n° E18000065/59 - Saint André Lez Lille
Permis d'aménager ' Les Portes de l'Abbaye '
CONCLUSIONS MOTIVEES

Il est compréhensible que les administrés en désaccord avec le projet utilisent les permanences de cette enquête pour s'exprimer encore.

Les dernières observations indiquent néanmoins une modification dans les priorités des demandes. Certes le sujet « pollution » fait toujours l'objet de préoccupations, il semble cependant que les efforts soutenus de la SAS PORTES DE L'ABBAYE pour respecter, voire aller au-delà des normes de salubrité ont fait taire de nombreuses inquiétudes. On peut cependant s'attendre à ce que ce sujet reste sensible.

Les citoyens sont très inquiets par le problème de la Circulation. En dépit de l'élargissement de la rue Sadi Carnot (31 m) on s'attend à des « bouchons » aux heures de pointe avec les nuisances qui en découlent pour les habitants de la rue. De même il est demandé instamment de prévoir un rond-point à l'angle de la rue Félix Faure et de la rue Sadi Carnot.

Aucun commentaire sur la LINO ou le Tram Train. Pour les administrés, ce n'est pas une « utopie » mais ça paraît lointain.

Les Services : C'est le deuxième sujet de préoccupation des administrés. 700 logements, 1600 habitants supplémentaires : ces chiffres amènent des questions sur les écoles, les services, les commerces. L'exemple du projet « Saint Hélène » est souvent cité et l'on craint que « Les Portes de l'Abbaye » posent les mêmes problèmes. A nous de nous inquiéter.

Les voies sur berge : C'est la troisième préoccupation. Les administrés souhaitent en faire une priorité pour le développement de certains modes de circulation. Questions souvent posées : Pourquoi faut-il encore attendre pour pouvoir rejoindre Lille en vélo le long du canal de la Deûle ? Pourquoi ne pas aménager les berges pour favoriser la navigation de plaisance ? Pourquoi pas un port de plaisance comme à Wambrechies ?

1 - 4 : Les remarques des « personnes publiques associées ».

Aucune opposition au projet mais des réserves.

DDTM	Accord
MRAe	Avis globalement positif avec des recommandations sur les sujets suivants : - Paysage - Milieux naturels - Santé - Mobilité - Energie
MEL	Avis favorable avec réserves : - Isolation acoustique - Aménagements encore à étudier - Convention de transfert pour certains espaces communs en espaces publics - Réserves « pollution » et « assainissements »
ENEDIS	OK

Enquête Publique n° E18000065/59 - Saint André Lez Lille
Permis d'aménager ' Les Portes de l'Abbaye '
CONCLUSIONS MOTIVEES

GRT gaz	Accord de principe
Architecte des bâtiments de France	Accord
Rte/SNCF	Rappel des différentes servitudes afférentes aux riverains du Chrmin de fer
SDIS NORD	Rappel des règles de sécurité

Le bureau d'études EACM a été missionné pour suivre les aménageurs dans leur démarche de dépollution du site de façon à atteindre les normes qui permettent d'envisager de construire des logements.

Un plan de gestion a été établi.

Les conclusions du Bureau d'étude confirment que la SAS Les Portes de l'Abbaye a été même au-delà des prescriptions et qu'en tout état de cause toute modification d'usage devra faire l'objet d'un nouveau plan de gestion. (Dossier d'enquête PA 16-2 page 15)

PARTIE 2 : Examen et analyse des observations.

2 – 1 : Examen des remarques.

7 permanences et rencontre de 8 administrés, 1 courrier et 3 remarques par l'intermédiaire du site prévu pour l'enquête.

Dates	Remarques
18 juin	Aucune
22 juin	CHIARUZZI Anthony Visite de curiosité S'intéresse au « flux automobile » et à la « destination des constructions » DORMION Marine Espaces verts et lieux de détente ? Ne pas reléguer au 2 ^{ème} niveau l'aménagement des berges (vélo, navette fluviale) Circulation ! Services ! De la place pour les enfants
26 juin	NYBELEN Véronique Trop de béton ! Circulation ! Lieux de vie ! Attention aux nappes phréatiques !

Enquête Publique n° E18000065/59 - Saint André Lez Lille
Permis d'aménager ' Les Portes de l'Abbaye'
CONCLUSIONS MOTIVEES

	Remarque sur le site de la Mairie (*) Régler les problèmes de circulation Prévoir un rond-point à l'intersection des rues Félix Faure et Sadi Carnot Prévoir la circulation des vélos Les services ? Manque d'espaces verts : végétaliser les immeubles
5 juillet	Remarque sur le site de la Mairie (*) Priorité à l'aménagement des berges Priorité à l'aménagement du parc Donner l'accès à une péniche qui pourrait être un lieu d'information sur l'avancement du projet
9 juillet	Madame LESTOQUOY Elle est fortement opposée au projet Trop d'appartements Des espaces verts ! Elle devait envoyer un courrier pour préciser ses pensées (pas reçu à la fin de l'enquête)
12 juillet	Remarque sur le site de la Mairie (*) Aménagement des berges : priorité
18 juillet	MEZDOUR Abdelkrim Espère beaucoup de ce projet Il redynamise le secteur Seule inquiétude : La rue Sadi Carnot ne sera élargie (31m) que sur le tracé LINO. Pour le reste (n° 117 à 131) la rue reprend sa largeur normale alors que l'on s'attend à des constructions hautes (zone Sud-Ouest avec des services et des commerces)

(*) il est dommage que les noms des administrés ne figurent pas.

Enquête Publique n° E18000065/59 - Saint André Lez Lille
Permis d'aménager ' Les Portes de l'Abbaye '
CONCLUSIONS MOTIVEES

2 – 2 : Analyse personnelle.

Les observations sont souvent données avec l'impression que les jeux sont déjà faits. Il y a de l'inquiétude de retrouver un ensemble d'immeubles ressemblant au quartier de Sainte Hélène.

Certes le site des « portes de l'abbaye » est une enclave dans le territoire de Saint André lez-Lille mais avant de construire des immeubles les habitants espèrent avoir un peu plus d'espaces verts et de lieux de détente.

Grosse inquiétude pour la Circulation dans la rue Sadi Carnot. Même son élargissement ne rassure pas.

La pollution ne fait presque plus l'objet d'observations, mais attention, il suffirait d'un seul accident pour que cela revienne.

PARTIE 3 : Conclusion partielle.

Avant d'élaborer le rapport définitif, je souhaite remercier tous les interlocuteurs rencontrés de leur collaboration.

Le Dossier d'enquête me paraît tout à fait complet et l'étude d'impact précise. Il me permettra de me forger une opinion personnelle avant de rédiger mes conclusions motivées.

C'est dans cet état d'esprit que je vous demande de tenir compte de ce Procès-Verbal en répondant aux questions ou observations posées lors de l'enquête. Merci de le faire dans le cadre d'un Mémoire de réponse qui sera inclus au rapport définitif.

Vous en remerciant d'avance, veuillez accepter mes salutations distinguées.

Fait à Halluin le 25 juillet 2018
Maurice NAYE
Commissaire enquêteur.

MEMOIRE DE REPONSE

Saint-André
LEZ-LILLE

Permis d'Aménager

« Les Portes de l'Abbaye »

Ancien Site Rhodia

Saint-André-lez-Lille

MÉMOIRE EN RÉPONSE

**AU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR
(ENQUÊTE PUBLIQUE
du 18 juin au 18 juillet 2018)**

HÔTEL DE VILLE

89 rue du Général-Leclerc - CS 40001 - 59871 Saint-André cedex

Tél. 03 20 63 07 50 - Fax 03 20 63 07 54 - www.saintandre-lez-lille.fr

Toute correspondance doit être adressée impérativement à Monsieur le Maire

**LA VILLE
SYMPA**

Enquête Publique n° E18000065/59 - Saint André Lez Lille
Permis d'aménager ' Les Portes de l'Abbaye'
CONCLUSIONS MOTIVEES

1. OBJET DU PRÉSENT MÉMOIRE

Le 20 décembre 2017, la S.A.S. « Les Portes de l'Abbaye » a déposé en Mairie de Saint-André-lez-Lille, une demande de permis d'aménager, pour l'ancien site Rhodia, sis rue Sadi-Carnot.

Le dossier a fait l'objet d'une enquête publique du 18 juin au 18 juillet 2018.

Le 25 juillet 2018, le commissaire-enquêteur a rendu son procès-verbal de synthèse.

Le projet a recueilli plusieurs remarques et questions.

Le présent mémoire a pour objet de répondre aux différentes questions ou observations soulevées lors de l'enquête et reprises dans le procès-verbal du 25 juillet 2018.

2. PRÉAMBULE

L'enquête publique, qui s'est déroulée du 18 juin au 18 juillet 2018 concernant le projet d'aménagement des anciennes friches Rhodia a soulevé un certain nombre d'interrogations.

Avant d'apporter les éléments de réponses au procès-verbal de synthèse établi par le commissaire-enquêteur, l'historique de ce site est rappelé ci-dessous :

L'activité de l'usine Rhodia s'est arrêtée, pour ce qui concerne la chimie organique à La Madeleine en 2001, et la chimie minérale à Saint-André en 2004. A partir de 2004, des questions se sont posées sur le devenir de ce site. La crainte était que le site devienne un espace grillagé, interdit d'accès pour cause de pollution des sols.

Les premiers projets étaient alors des projets tertiaires. L'inconvénient des parcs tertiaires de cette dimension est que ces lieux, s'ils sont animés en semaine, sont sans vie le soir et les week-ends et cela pose question en termes de vie urbaine et de lien avec la ville.

Puis, vers les années 2011-2012, les propositions ont évolué. La SEM Ville Renouvelée, CIRMAD et CITANIA (constituant la SAS des Portes de l'Abbaye) ont fait une proposition pour la construction de 1 100 logements et des bâtiments en R+8.

La Ville a refusé toutes les propositions pour prendre le temps de la réflexion et de la discussion afin d'aboutir à un projet urbain maîtrisé quant au nombre de logements, réfléchi architecturalement et proposant des espaces publics et des espaces verts qualitatifs en lien direct avec la Deûle.

Il est important de savoir, que dès l'acquisition du site auprès de la société Rhodia, la S.A.S. Portes de l'Abbaye a mené diverses études de mise en compatibilité des sols, lesquelles ont conclu en la faisabilité de cette opération mixte.

Les documents produits par la S.A.S. Portes de l'Abbaye, et plus particulièrement l'analyse des risques résiduels et le plan de gestion (élaborés conformément à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués), ont été tierce expertisés et validés par la Métropole Européenne de Lille (MEL).

Jusqu'à la livraison du dernier lot, la S.A.S. Portes de l'Abbaye sera accompagnée d'un expert « mise en compatibilité des sols » qui attestera de la bonne réalisation des travaux conformément au plan de gestion directeur.

Le projet a comme objectif de requalifier un site industriel en friche depuis plusieurs années, en un nouveau quartier de grande qualité urbaine à dominante résidentielle.

Enquête Publique n° E18000065/59 - Saint André Lez Lille
Permis d'aménager ' Les Portes de l'Abbaye'
CONCLUSIONS MOTIVEES

Le projet arrêté permettra à la commune de Saint-André-lez-Lille de :

- Requalifier une ancienne friche industrielle dans un tissu urbain existant, contribuant ainsi à limiter l'étalement urbain,
- Requalifier une entrée de ville,
- Continuer de répondre au Programme Local d'Habitat (PLH), par une offre diversifiée de logements de qualité,
- Créer un maillage pertinent du site, en tenant compte du futur projet de la Liaison Intercommunale Nord-Ouest (LINO) et en assurant les liaisons du site avec le tissu existant,
- Valoriser de nouveaux lieux de promenade et de détente, en étroite partenariat avec la MEL, en ouvrant la Ville vers la Deûle et en mettant en valeur les relations entre le quartier et le canal, afin de profiter de cette qualité paysagère,
- Valoriser le cadre de vie de zones résidentielles riveraines, par la constitution d'un front urbain de grande qualité architecturale et paysagère en cohérence avec les habitations existantes rue Sadi-Carnot,
- Assurer une mixité d'usages entre logements, bureaux, services, commerces et équipements, permettant d'assurer une animation du secteur et d'apporter une offre complémentaire et compatible avec l'environnement existant et ainsi, projeter et améliorer le cadre de vie,

Il est à noter, qu'à la différence du quartier Sainte-Hélène (souvent mentionné lors de l'enquête), qui a fait l'objet de permis de construire successifs, le quartier des Portes de l'Abbaye fait l'objet en amont d'un permis d'aménager contraignant, dans lequel devront s'inscrire tous les permis de construire à venir.

3. QUESTIONS SOULEVEES DANS LE PROCÈS-VERBAL :

3-1. LA THÉMATIQUE CIRCULATION

Le procès-verbal relève l'inquiétude des citoyens, concernant la circulation et l'augmentation du nombre de logements, qui va accroître les flux automobiles sur cet axe, qui de plus, sera également impacté par les projets urbains de la ville voisine, Marquette.

Il s'agit effectivement d'une interrogation majeure, en particulier :

- l'aménagement de la future LINO,
- l'offre en transports en commun,
- les déplacements en mode doux.

Les objectifs annoncés par la MEL sont à la fois de renforcer l'accessibilité des grands projets métropolitains, d'établir une nouvelle hiérarchie du réseau viaire, de favoriser les liaisons de proximité par l'amélioration des franchissements.

Il s'agit également d'apporter une place plus importante à la « mobilité durable », avec des aménagements pour les transports en commun, et 50% de l'emprise réservée aux cheminements piétons et cyclistes et au paysagement.

Enquête Publique n° E18000065/59 - Saint André Lez Lille
Permis d'aménager ' Les Portes de l'Abbaye'
CONCLUSIONS MOTIVEES

a) L'aménagement de la future LINO

Un pont permettant le franchissement de la Deûle est prévu pour liaisonner la rue Sadi-Carnot à la rue Scrive à La Madeleine, puis sur les grands boulevards (permettant ainsi de désengorger les sorties actuelles de Saint-André vers Lille)

Les rues Félix-Faure et Sadi-Carnot, jusqu'au passage à niveau seront re-calibrées et réaménagées par la MEL. Ces voies devenant « Liaison intercommunale Nord-Ouest »

Une marge de recul de 30 mètres de large de façade à façade est inscrite au Plan Local d'Urbanisme (PLU), permettant ainsi, outre la voie de circulation, un stationnement bilatéral, une piste cyclable et une voie pour le bus.

Il a été demandé à la MEL de fournir les plans détaillés d'aménagement de cette voirie et du pont franchissant la Deûle.

Une attention particulière sera portée sur la question de l'aménagement du carrefour entre la rue Sadi-Carnot et la rue-Félix Faure : la Ville a obtenu la préemption par la MEL de la maison à l'angle, afin de permettre un aménagement qui fluidifiera le trafic de ce carrefour.

b) L'offre en transports en commun

Le tram-train : Les emplacements réservés au profit de la MEL ont été maintenus au PLU pour permettre le passage du Tram-train et la création d'une station sur le site.

Aujourd'hui, ce tracé n'étant pas arrêté, il est nécessaire de conserver tous les emplacements réservés pour ce projet. Sur le site des Portes de l'Abbaye, dans l'attente de la réalisation de cette infrastructure, l'emplacement réservé sera planté dans la continuité directe du parc.

Le bus : la Ville a exigé de la MEL, que soit prévu le passage d'une ligne de bus desservant ce futur quartier. Rue Sadi-Carnot, le bus circulera en site propre côté nouvelles constructions, (partagé avec le vélo), dans une bande réservée de 10 mètres de large.

Les arrêts de bus ne sont, à ce jour, pas définis, mais seront étudiés avec attention.

Les navettes fluviales : dans le cadre de l'aménagement des berges de la Deûle (qui sont évoquées ci-après), à la demande de la Ville, la MEL a intégré dans son cahier des charges une réflexion sur un aménagement prévoyant ce mode de transport alternatif, jusqu'à l'écluse (cet ouvrage ne permettant pas, au-delà la poursuite d'une desserte en navette) Cette étude devra également prévoir une offre de transport intermodale permettant de regagner les transports publics existant notamment sur l'esplanade à Lille

La Ville de Saint-André confirme ses attentes et ses exigences pour une offre de services de transport collectif à haut niveau de services.

c) Les déplacements en mode doux, l'aménagement des voies internes au site

La question du vélo a fait l'objet de plusieurs remarques :

À l'intérieur du site :

Le cours principal sera aménagé de façon à permettre la cohabitation entre la voiture et le vélo et sera en zone 30.

Enquête Publique n° E18000065/59 - Saint André Lez Lille
Permis d'aménager ' Les Portes de l'Abbaye'
CONCLUSIONS MOTIVEES

Les sentes, ouvertes à tous, seront aménagées en 2 séquences : une séquence circulée d'une longueur de 20 à 30 mètres, permettant l'accès aux parkings privatifs en RDC des immeubles, et une deuxième séquence qui sera réservée aux seuls piétons et cyclistes. Elles seront traversantes et permettront l'accès aux berges.

À l'extérieur du site :

Des pistes cyclables sont prévues le long du site, sur les berges de la Deûle (aménagement par la MEL), afin de garantir la continuité des modes doux.

Rue Sadi-Carnot, une piste cyclable indépendante de la voie automobile sera aménagée et pérennisée.

Une station VLille sera par ailleurs demandée à la MEL sur le site.

La Ville de Saint-André confirme ses attentes et exigences pour la réalisation de la LINO, ainsi que pour une offre de services de transports collectifs à haut niveau de services dans la même temporalité que le projet d'aménagement des Portes de l'Abbaye et la poursuite de la réflexion sur un transport collectif lourd (type tram-train).

Sur ces deux points, la Ville attend un calendrier de réalisations de la MEL, préalablement au lancement du projet.

3-2. LA THÉMATIQUE SERVICES, ÉQUIPEMENTS, COMMERCE.

Les citoyens s'inquiètent sur la capacité des services de la Ville à absorber l'augmentation de la population, engendrée par le projet.

Les observations recueillies font ressortir une demande en commerces de proximité et des interrogations sur les services (écoles, crèches, équipements)

a) Services et équipements publics

Les crèches : la Ville encouragera les commercialisateurs des locaux en rez-de-chaussée à implanter des structures d'accueil Petite Enfance privées (comme cela a été réalisé dans le nouveau quartier Sainte-Hélène) dans le respect de la réglementation.

Par ailleurs la ville soutiendra la création de Maisons d'Assistants Maternels (MAM)

- Concernant les écoles : la capacité d'accueil des écoles andréziennes permettra l'intégration de la nouvelle population : En effet, environ 10 classes sont disponibles dans les groupes scolaires publics. (La Ville est même menacée d'une fermeture de classe sur un de ses groupes scolaires à la rentrée 2018.)

- Les salles de Sports ou polyvalentes : Outre la piscine, la Ville dispose aujourd'hui de 8 salles de sport et de 2 stades. Une étude sera à mener sur la création d'un autre équipement, sur ou à proximité du site, dont la destination, à ce jour non figée, pourra faire l'objet d'une réflexion lors des ateliers.

b) Commerces

Sur la future place de la Deûle, au nord du site, il est envisagé l'implantation d'un hôtel, de restaurants avec terrasses et de quelques commerces en pied d'immeubles, animant ainsi l'espace public.

Au sud du projet (côté passage à niveau), la programmation prévoit aujourd'hui, un supermarché dans une fourchette approximative 1500 à 2500 m².

Enquête Publique n° E18000065/59 - Saint André Lez Lille
Permis d'aménager ' Les Portes de l'Abbaye'
CONCLUSIONS MOTIVEES

Il sera accompagné de commerces/services de proximité en pieds d'immeubles. Certains commerces ou services pourront bénéficier de terrasses orientées face à la Deûle et seront liaisons directement par des cheminements doux au futur parc.

Le stationnement des commerces est prévu, intégré en RDC du bâti et sera conforme aux règles du PLU.

3-3. LA THÉMATIQUE ESPACES PUBLICS, ESPACES VERTS, VOIES SUR BERGES.

Le projet des Portes d'Abbaye prévoit la réalisation d'une place au nord du site, d'un parc au sud, en lien avec l'aménagement des berges de la Deûle par la MEL.

Il est à noter que la fiche d'Orientation, d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoit que les façades des rez-de-chaussée stationnés fassent l'objet d'un traitement architectural soigné et notamment végétalisé. Par ailleurs un traitement paysager qualitatif des dalles supérieures sera réalisé sous forme de terrasses paysagères.

a) La Place de la Deûle

D'une surface de 2 300m² environ, cette place sera un élément structurant du projet, susceptible d'accueillir des animations, autour duquel l'objectif est d'implanter des commerces avec terrasses. La conception de cette place et son aménagement ne sont, à ce jour, pas définis et pourront faire l'objet de propositions après la tenue des ateliers.

b) Le Parc

Situé au sud du projet, ce parc de 1 hectare fera la liaison avec les berges de la Deûle.

La composition du parc devra s'appuyer sur plusieurs strates végétales (arbres de hautes tiges, arbustes, vivaces, grandes graminées, prairie etc.)

Le parking intégré (environ 40 places) sera paysagé.

L'aménagement du parc et ses usages seront soumis à la réflexion des ateliers.

c) Les Berges de Deûle

Leur aménagement est d'une compétence de la MEL.

Les berges seront aménagées et permettront à terme la liaison entre Wambrechies et Lille.

Concernant le projet des Portes de l'Abbaye, il s'agit d'un linéaire de 500 mètres, agrémenté d'espaces à vocations multiples, tels que : aires de jeux, petits équipements sportifs, placettes, pontons ou belvédères sur berge, ponctué de tronçons plus urbains à proximité de la place et plus naturels à proximité du parc.

Il est à noter, la poursuite de la promenade sur la berge, sans rupture vers le quartier Sainte-Hélène, avec passage sous le pont SNCF, suite à l'accord de VNF quant à la possibilité de réaliser un encorbellement sous ce pont.

Enquête Publique n° E18000065/59 - Saint André Lez Lille
Permis d'aménager ' Les Portes de l'Abbaye'
CONCLUSIONS MOTIVEES

Un des enjeux liés à la réurbanisation du site des Portes de l'Abbaye consiste à réconcilier la ville avec le canal, en recréant des liens visuels et fonctionnels entre les deux, et en réalisant un aménagement qualitatif des berges de la Deûle, qui pourront ainsi devenir un lieu de promenade et de détente.

Cet enjeu s'inscrit dans une vision d'ensemble, portée par la MEL, à savoir : l'aménagement des espaces publics en bord de Deûle des quartiers Sainte-Hélène et Portes de l'Abbaye à Saint-André et qui doit s'étendre jusqu'au site des Grands Moulins réhabilités, sur la commune de Marquette.

L'ambition de ce vaste projet consiste à créer une continuité paysagère et historique avec, pour fil conducteur le canal.

Aussi, dans l'aménagement proposé, une discussion avec l'eau sera mise en place afin de tourner de nouveau la population vers la Deûle. Il s'agira de valoriser ce potentiel et d'offrir de nouveau une vie active, qui ne propose pas que de la déambulation, mais également des lieux de pauses, d'observations et d'activités variées.

L'aménagement des berges de la Deûle sera réalisé par la MEL, dans la temporalité de l'opération de construction des Portes de l'Abbaye, tel que souhaité par la Ville de Saint-André et l'aménageur (ceci ayant d'ailleurs fait également l'objet de remarques lors de l'enquête).

En conclusion, la Ville et l'aménageur ont conscience de l'importance de ce projet et de la nécessité d'en faire un modèle de reconquête urbaine, intégrant des enjeux écologiques forts et resteront à l'écoute des habitants, notamment dans le cadre des ateliers participatifs.

Fait à Saint, André, le mardi 31 juillet 2018

Lo Maire,

Elisabeth MASSE

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En conclusion de cette enquête, en l'état actuel de ce dossier, de l'examen des observations présentées, après les informations reçues au cours de l'enquête, un « Procès-Verbal » a été réalisé et transmis à la Mairie de Saint André-lez-Lille. Celle-ci a rendu un « Mémoire de Réponse » détaillé.

La ville de Saint André-lez-Lille a décidé par arrêté en date du 24 mai 2018 de procéder à une enquête publique relative au permis d'aménager de l'ancien site RHODIA permettant à terme de répondre à la pression immobilière de plus en plus forte sans attaquer de nouveaux terrains agricoles. Ce site est actuellement propriété de la SAS PORTES DE L'ABBAYE (aménageur).

Le site est à l'abandon depuis quelques années. Il a fait l'objet d'un démantèlement et de travaux de dépollution. Il représente néanmoins une enclave disgracieuse pour la ville. Une possibilité de requalification se présente dans le cadre plus global de la reconquête des berges du canal de la Deûle. 700 appartements services et commerces sont ainsi envisagés.

Ce projet suscite des inquiétudes diverses. Les trois principales préoccupations sont : la circulation, les services et les voies sur berge. Elles ont été détaillées dans le Procès-Verbal joint et ont fait l'objet de réponses détaillées (Mémoire de réponse).

La circulation : Le projet LINO, de la compétence de la MEL, concerne les rues Félix Faure et Sadi Carnot (élargie) ainsi qu'une voie traversant le site pour accéder à la commune de La Madeleine grâce à un nouveau pont sur le canal de la Deûle doit répondre en partie à cette préoccupation. Une ligne de bus en site propre ainsi que des modes de transport « doux » sont également prévus.

Les Services : Les écoles et salles de sport actuelles semblent suffire à l'augmentation de la population prévue. Néanmoins la Mairie de Saint André-lez-Lille accentuera ses efforts pour faciliter l'installation d'activités commerciales.

Voies sur berges, espaces verts et parc : Ceci est de la compétence de la MEL. La Mairie et la MEL collaborent pour que l'accès aux berges soit prioritaire. Un passage sous le pont du chemin de fer permettra de circuler en mode « doux » jusque la Citadelle de LILLE. Les espaces verts et le Parc permettront à terme de créer une continuité paysagère de long de la Deûle.

La Pollution du site semble moins inquiéter la population. Le Plan de gestion pollution suivi par la SAS PORTES DE L'ABBAYE a permis d'obtenir des taux acceptables pour envisager un projet d'aménagement. Il faut néanmoins rester vigilant.

Il faut aussi noter que la concertation préalable a permis d'intégrer les attentes des administrés et de répondre à leurs préoccupations. Il est aussi prévu des points info à mesure de l'avancement du projet.

Les avis des « personnes publiques associées » sont globalement favorables. Des réserves ont été exprimées qui seront examinées par l'aménageur. De même les administrés rencontrés semblent accepter le bien fondé du projet.

Ayant constaté que l'enquête a été menée dans le respect des procédures et permis aux administrés de s'exprimer librement, que des réponses précises et étayées ont été données au Procès-Verbal, les conditions sont réunies pour me permettre de donner un **AVIS FAVORABLE** au **PERMIS D'AMENAGER** des « Portes de l'Abbaye » sur la commune de Saint-André-lez-Lille.

Fait à Halluin
Le 17 Août 2018

Maurice NAYE
Commissaire Enquêteur