Contribution du groupe Lille Verte à la consultation préalable au projet Lille Metropolitan Square

En ouverture de cette contribution, le groupe Lille Verte souhaite souligner l'absence d'informations nécessaires à la bonne compréhension du projet. Contrairement à ce qui est indiqué sur le site internet du projet, **« toutes les informations disponibles » ne sont pas dans le dossier de consultation.** Par conséquent, nous regrettons qu'un document plus complet, tel que le CERFA disponible sur le site de la DREAL (fort heureusement porté à notre attention par la Voix du Nord dans un article de 2021), ne soit pas directement mis à disposition du public pour contribuer à la concertation préalable.

Nous souhaitons, par cette contribution, interpeller le Préfet du Nord afin que celui-ci engage la commune de la Madeleine et l'opérateur à se conformer au Code de l'Urbanisme en permettant à l'ensemble des habitants concernés de participer à cette concertation préalable – ce qui n'est pas le cas des Madeleinois-es qui ne peuvent pas participer à une concertation réservée aux habitant-es de Lille, Lomme et Hellemmes.

Il est donc indispensable de **relancer une concertation transparente, restituant l'ensemble des informations disponibles sur le projet et sur ses impacts cumulés au regard de sa forte proximité avec de nombreux projets de même nature et permettant à l'ensemble des habitants concernés de s'exprimer.** Notre groupe estime que le montage réservé à cette opération en la séparant des projets en cours ou prévus sur le même secteur vise à l'exempter de la réalisation d'une étude d'impact normalement prévue par le droit. De plus, plusieurs atteintes au droit ont été identifiées grâce aux documents réglementaires disponibles sur le site de la DREAL, autant d'informations non mises à disposition dans le dossier de concertation préalable.

Notre groupe a identifié cinq points de réflexions majeurs sur le projet Lille Metropolitan Square.

1. Les mobilités

Le dossier de consultation mentionne « une création de places de stationnement (…) limitée tenant compte de la proximité du parking de la MEL situé dans le parvis des Nuages en limite sud du site, et de l'offre actuelle en transports en communs du 1er «hub» de mobilité de la Métropole ».

Le CERFA est plus précis et indique la création nette de 900 places de stationnement, qui viendront donc s'additionner aux 550 places de stationnement du parking de la MEL. Pour Lille Verte, ce chiffrage est excessif et problématique.

D'après le PLUi, la parcelle est située en zone de stationnement S5, qui indique se référer au règlement de la zone. La zone en question est une zone urbaine spécifique dite ULM et qui répond à des dispositions particulières. En matière de stationnement, ces dispositions indiquent :

« *L'essentiel des aires de stationnement sera mutualisée et enterrée. Il sera aménagé des aires de stationnement pour le stationnement temporaire des véhicules notamment de livraison et de transport en commun (autobus, etc.). Ces aires de stationnement devront répondre au besoin de l'ensemble de la zone.* »[1]

Ainsi, si certaines orientations sont exprimées avec lesquelles nous n'éprouvons pas de désaccords particuliers, **c'est au groupement qui porte le projet d'aménagement que revient le choix du nombre exact de places de stationnement**.

Il aurait été souhaitable que le groupement VINCI/BNP Real Estate, explique au grand public les raisons derrière cette envolée du nombre de places de stationnement.

Nous invitons donc à prendre les règles générales de de la zone de stationnement S0.1 du PLUi puisqu'il s'agit de la principale zone de stationnement sur le territoire Lillois. [2]

Si l'on applique ces règles générales au projet Métropolitan Square :

- Pour les logements : 1 place de stationnement minimum par logement (0,5 place par logement social) et aucune réglementation sur les places visiteurs = 224 places minimum pour 280 logements.
- Pour les bureaux : Aucun minimum n'est instauré, mais il est impossible de construire au-delà de 1 place par 60m² de surface plancher = au maximum donc 1 116 places pour 67 000m² de bureaux.
- Pour les commerces : Aucune place jusqu'à 240 m² puis 1 place pour 80 m² de surface plancher. Le maximum n'est pas réglementé.

Nous ne connaissons pas la surface individuelle de chaque commerce. Si nous prenons la surface totale prévue dans le projet, soit 2000m², cela amène à un minimum de 22 places.

En prenant ainsi seulement les minimums imposés par le PLUi, ce sont 246 places de stationnement qui doivent être obligatoirement construites. **Il n'y a aucun minimum pour les places de stationnement à destination des bureaux. Pourtant le projet se retrouve avec un total de 900 places de stationnement, alors même que le parking de la MEL se trouve à proximité et que le site est au cœur d'un hub de mobilité** favorisant les modes actifs et transports en commun. En prenant réellement en compte les 550 places de ce parking, cela nous amène à un total de 1450 places pour un projet de 3 hectares.

Cela nous amène à la conclusion suivante :

1. **Le projet n'a pas valorisé la présence du parking existant de 550 places** de l'ex-siège de la MEL à proximité du projet.
2. **Le groupement VINCI/BNP Real Estate a fait le choix de privilégier les maximums de construction imposés par le PLUi** en matière de stationnement dédiés aux bureaux.

[1] PLU2 de la Métropole Européenne de Lille, Livre IV, Zones spécifiques et de projets publics, p.721.
[2] PLU2 de la Métropole Européenne de Lille, Livre 1, Dispositions générales applicables à toutes les zones, p.67-69.

3. Ce choix est à regretter car du fait d'un zonage laissant une liberté conséquence aux porteurs du projet d'aménagement, **ces derniers avaient la possibilité de construire un projet volontariste à la fois en matière de réduction de la place de la voiture en ville et d'incitation aux mobilités douces**, alors même que le « 1er hub des mobilités de la Métropole » se situe à quelques centaines de mètres du projet.

Si nous saluons les 1000 places de vélos ainsi que les prises de recharges (non-chiffrées) pour les voitures électriques prévues dans le projet, **nous déplorons la place démesurée faite à l'automobile au sein de ce projet.**

2. Les espaces tertiaires

Le dossier de concertation nous informe de la construction de 67 000m² de surface de bureaux.

Notons qu'avant la modification du PLU issue de la délibération 21-C-0629 du Conseil Métropolitain du 17 décembre 2021, la surface de bureau autorisée était de 20 000m² : une surface bien plus raisonnable que celle qui nous est proposée aujourd'hui. 67 000m² représente deux fois le Biotope, l'opération Shake ou la future cité administrative.

Cet espace volumineux de bureaux est problématique à deux égards :

- **Le dossier de concertation n'évoque aucun lien avec les autres opérations de construction de bureaux à proximité**. Une lecture attentive du CERFA, nous permet de calculer que 224 000m² de bureaux viennent d'être construits ou sont en cours de construction à proximité du Métropolitan Square. La prise en compte de ces effets cumulés est absente du dossier de concertation, dans la conception d'un projet qui privilégie clairement la construction d'immeubles de bureaux.

- Les 67 000m² de bureaux du Métropolitan Square et les 224 000m² voisins sont le **reflet d'un manque criant de réflexion globale sur la place des bureaux dans l'aménagement de la ville de la part de l'ensemble des acteurs impliqués dans l'aménagement urbain**, ce dans un contexte de pandémie qui rend très incertain l'avenir de ces ensembles immobiliers, de leurs usages et de leur attractivité future - contexte tout aussi incertain quant-à la rénovation des surfaces tertiaires existantes, au sujet de laquelle la CCI alerte les pouvoirs publics depuis plusieurs années.

L'étude « L'immobilier d'entreprise de la métropole lilloise : résultats 2020 » conduite par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Lille, tire une conclusion pertinente à ce sujet (voir extrait ci-dessous, page 13 de l'étude)

Perspectives prudentes

La métropole lilloise, face à une demande sans cesse grandissante, a reconstitué ses stocks, notamment sur les secteurs géographiques qui en étaient fortement dépourvus. La crise de 2020 changera-t-elle la donne durablement ? Si la capitale nordiste recouvre rapidement ses niveaux de transaction des années précédentes, le stock de produits neufs ne semble pas démesuré.

Dans le cas contraire, la situation se compliquerait. Le conseil évoqué en 2020 reste donc d'actualité : faire en sorte que les lancements/futures mises sur le marché adoptent un tempo raisonnable, garantissant toujours un rythme d'écoulement correct.

Quant au stock de seconde main, il a largement progressé et d'aucun considère que la métropole devrait étudier, plus encore qu'hier, la question de la mutation de certains ensembles vers du logement, denrée devenue rare sur certains segments de marché.

Ces perspectives prudentes pointent légitimement la réorganisation actuelle des modes de travail, entamée avant la crise sanitaire. Cette dernière accentue ce phénomène et y rajoute un manque de visibilité. Cependant, à l'heure actuelle, ce contexte pandémique est amené à durer ou à se reproduire au regard des conséquences avérées du changement climatique. Ainsi, il est crucial qu'une logique d'adaptation de nos façons de travailler et donc de nos lieux de travail soit anticipée. Le volume de bureaux prévu pour Métropolitan Square et les projets d'aménagement voisins témoigne **d'une absence totale d'anticipation du risque pesant sur le marché de l'immobilier tertiaire et des enjeux de demain pour l'aménagement de la ville.**

Ces mêmes perspectives recommandent un « *tempo raisonnable, garantissant toujours un rythme d'écoulement direct* ». Effectivement, l'étude de la CCI indique qu'en 2020, 148 000m² de bureaux (la moitié en neuf et l'autre en seconde main) était disponible sur Lille et Euralille.
L'étude précise également que Lille dispose d'un stock de bureaux de seconde main qui prendrait 5 ans à écouler.

Aujourd'hui, au regard de ces données, **il est incompréhensible que des projets de construction aussi volumineux que celui du Métropolitan Square se réalisent encore alors que des bureaux de seconde main se dégradent, dans l'attente de repreneurs.** Il est également essentiel de penser l'évolution des usages de ces bureaux inutilisés, ce qui implique une réflexion en flux plutôt qu'en stock de bureaux.

Le projet qui nous est présenté est un projet d'un autre temps, une véritable fuite en avant. Une des raisons que nous trouvons derrière cette aberration est la décision de la Métropole Européenne de Lille, en 2018, de vendre un terrain de 3 hectares à 95 millions d'euros. Un montant aussi élevé implique un projet

au sein duquel la construction de bureaux est centrale et permet de rentabiliser cet achat à la charge foncière exorbitante. La charge foncière, de l'ordre de 1100€/m2 pour l'opération du métropolitain square, atteint ainsi un montant record pour Lille et dépasse très largement les précédentes opérations Shake (733 €/m2), Ekla et Biotope. La location de logement rapporte moins et n'est pas assez rentable. **Cette spéculation foncière notamment par le public est inacceptable et nuit au bien-être des habitant-es de notre ville.**

3. Un projet qui tourne le dos aux réflexions en cours

Nous faisons le constat et regrettons que pour des considérations financières, la MEL n'ai pas fait le choix d'inclure cette parcelle dans le périmètre d'Euralille 3000.

Lille Verte déplore **l'absence d'articulation avec le reste des réflexions sur l'arc Nord et le projet Métropolitan Polder**, véritable opportunité d'une couture urbaine entre Saint Maurice Pellevoisin et Lille Centre avec la couverture du périphérique lillois.

Il est regrettable que ce manque de réflexion globale amène à une concurrence entre les différents projets. Le prix de vente de la parcelle du Métropolitan Square impactera probablement la valeur et donc l'usage du foncier environnant. Cette concurrence peut aussi avoir comme conséquence de différer la réalisation d'aménagements urbains d'intérêt général.

4. La place des habitant-es dans le projet

Pour tout projet de renouvellement urbain, le groupe Lille Verte porte une attention particulière à l'inclusion et la participation des habitant-es à la construction du projet. Sur ce sujet, nous avons noté deux problématiques.

- Bien que le terrain soit lillois et que la Ville de Lille sera l'entité qui délivrera le permis d'aménager, ce projet borde directement le quartier Botanique de la Madeleine, notamment par les maisons de l'avenue Verdi dont le jardin donne directement sur le terrain du projet. De plus, il est précisé dans le dossier de consultation qu'une partie des places de stationnement est lié à un besoin complémentaire identifié « *en amont du projet pour les riverains de l'avenue de Verdi à La Madeleine.* ».

  Pourtant, la consultation préalable est mise en place par la Ville de Lille et ne s'adresse donc qu'aux Lillois-es. Nous avons donc transmis notre demande à Madame Martine Aubry, maire de Lille, **d'intégrer les habitant-es de la Madeleine à cette concertation,** par un courrier, co-signé par Hélène Roussel, conseillère municipale de la Madeleine, en date du 12 janvier 2022.

- Le projet prévoit 2000m² de commerces définis comme « *pharmacie, restaurant, pôle médical, crèche, boulangerie et autres commerces de proximité* ». Effectivement, il est essentiel que ces services notamment médicaux accompagnent l'arrivée de nouveaux habitant-es.

Nous sommes en revanche sceptiques sur l'attractivité de ce nouveau quartier au reste des usagers des deux communes**, attractivité réduite par la part très importante de bureaux (ces déséquilibres dans les fonctions urbaines amènent une adaptation des commerces, privilégiant la restauration de jour en semaine peu adaptée aux usages des habitants**). Il semble indispensable de rééquilibrer véritablement les fonctions en développant significativement la part de logements, avant dans un second temps de construire une offre commerciale et de services équilibrée, utile autant aux habitants qu'aux salariés. Nous suggérons de plus l'installation de lieux culturels pour les habitant-es extérieurs et de lieux de convivialité pour les riverains.

De manière plus globale, **nous regrettons l'absence de toute conception de définition de vie de ce futur quartier**, en concertation avec les habitant-es vivant actuellement à proximité.

5. Les impacts environnementaux

- Qualité de l'air

Le secteur constitue une zone fortement impactée par la pollution de l'air en raison de la densité du réseau routier sur ce secteur enclavé entre de nombreuses voies, principales comme secondaires.

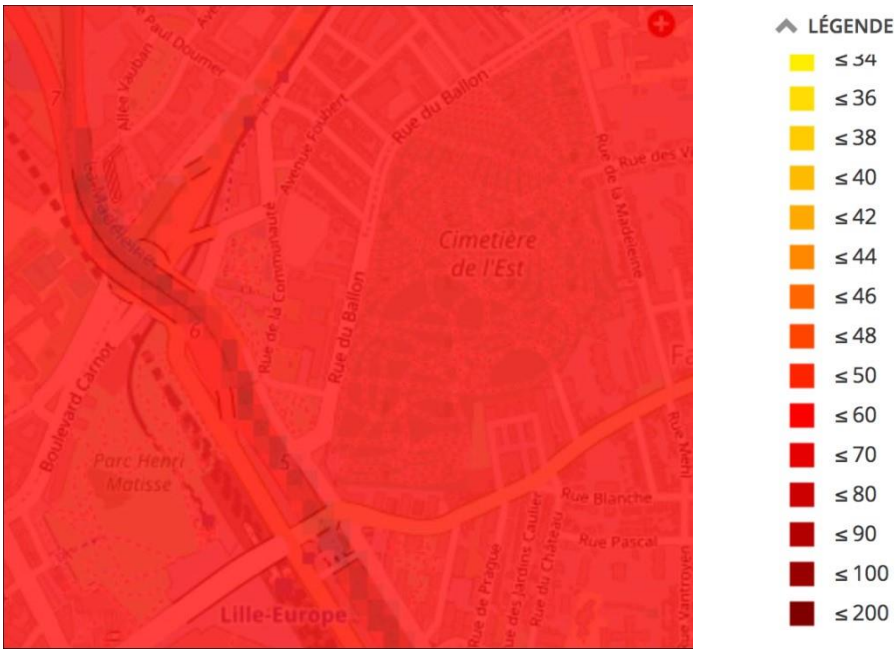
Si l'optique d'un recouvrement du périphérique permettait d'espérer une maîtrise de la circulation des polluants, les perspectives actuelles s'avèrent différentes et hypothèquent les possibilités d'amélioration de ce contexte sanitaire pour les futurs habitants et usagers. Si l'ambition de ce recouvrement doit être l'objet d'un débat public dédié, en amont des décisions sur les projets environnants, nous n'en prenons pas le chemin. Nous pouvons en déduire que ce projet sera facteur d'une augmentation du nombre d'habitants exposés à des dépassements des seuils en matière de bruit et de pollution de l'air**. L'arrivée de 900 places de stationnement et d'une hausse considérable du trafic automobile sur ce secteur apparaît clairement comme un facteur aggravant d'une situation déjà problématique.**

Ces pollutions sonores et atmosphériques sont des facteurs d'atteinte à la santé dont les effets sur le droit à un environnement sain et sur le développement de comorbidités sont avérés, avec une réduction de l'espérance de vie démontrée par les instances officielles de santé françaises ou européennes. Ils n'en sont pas moins occultés par le dossier de concertation préalable, ce en dépit des engagements locaux pour le climat et la qualité de l'air.

Nous pouvons donc estimer que dans un processus de concertation conforme au droit, un tel projet serait fortement susceptible de faire l'objet d'un recours s'appuyant sur la récente jurisprudence portant sur les défaillances des acteurs en la matière.

Nous invitons les lillois.es et madeleinois.es à prendre connaissance des images suivantes, extraites du Système d'Information Géographique à l'occasion du pic de pollution du 15 janvier 2022 : les dépassements

des valeurs seuils quotidiennes et annuelles sont très prononcés et traduisent les risques en cas d'exposition prolongée.



Capture d'écran de la parcelle Métropolitan Square et alentours, prise lors du pic de pollution du 15/01/22 et centrée sur les PM10. En moyenne journalière, le secteur avoisine 60 mg de PM10 pour lesquelles l'OMS recommande de ne pas dépasser 70 mg/m3 sur 24h, 15 mg/m3 en moyenne annuelle. Source : Atmo Hauts de France

Même principe que l'image au-dessus, centrée cette fois, sur les PM2,5, particules fines pour lesquelles l'OMS recommande de ne pas dépasser 15mg/m2 sur 24h et 5m/m3 en moyenne annuelle. La légende semble indiquer 45mg/m3 pour ce secteur. Source : Atmo Hauts de France

- Ecosystèmes existants

Le dossier de consultation mentionne principalement ce dont sera doté le site en matière de biodiversité à l'issue du projet. **Nous nous réjouissons de l'arrivée de nouvelles espèces d'arbres, de faune et de végétal. Cependant, nous souhaitons souligner l'absence de précisions sur l'avenir des écosystèmes existants et notamment l'absence de mention de la présence d'avifaunes.**

Au regard des bouleversements majeurs subi par la biodiversité, des données chiffrées sur ce sujet auraient été pertinentes.

De nouveau, ces données se trouvent dans le CERFA. Nous y apprenons notamment que « *Sur les dix espèces d'oiseaux protégées identifiées sur la zone d'étude, six espèces sont susceptibles de nicher, en particulier trois espèces dont les comportements montrent une probabilité plus importante de nidification sur la zone d'étude.* ***Le projet est susceptible d'impacter la nidification et la reproduction de ces six espèces protégées.*** »

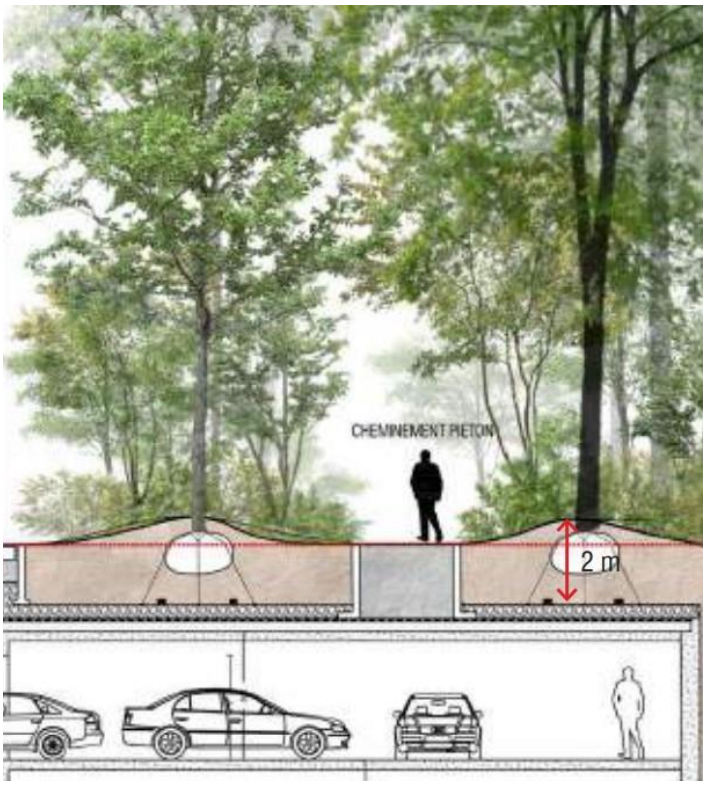
Des mesures d'évitement et d'amélioration sont effectivement prévues à l'issue du projet. Ces mesures reposent sur les arbres existants voués à rester, une nouvelle flore et l'installation de nichoirs. Il aurait tout de même été judicieux de l'inclure dans le dossier de consultation et d'en alerter les associations de protection de la biodiversité qui œuvrent sur le territoire.

Le dossier précise également qu'environ 250 arbres nouveaux vont être plantés. Quid des arbres présents sur le site à l'heure actuelle ?

Les formulations du dossier de consultation sont floues et non chiffrées : « *Les arbres les plus remarquables seront conservés* », « *le projet conservera la grande majorité des arbres existants* ».
Le CERFA donne quelques indications supplémentaires : **une carte, floue, où sont indiqués par des cercles rouges les arbres amenés à être abattus au cours du projet**, principalement un alignement situé rue du Ballon sur la chaussée côté hôtel de communauté afin de permettre d'aligner les futurs bâtiments sur la voie existante**. Les compter relève quasi de l'impossible et nous nous étonnons que contrairement aux arbres plantés, il n'y a pas de chiffres exacts.**

Nous nous réjouissons évidemment des 250 nouveaux arbres (bien que les différentes espèces ne soient pas mentionnées dans le dossier de consultation) Seulement, **il est aujourd'hui crucial pour la biodiversité présente de préserver l'existant : le dossier et le CERFA ne permettent de rendre compte que d'une partie du projet de végétalisation de ces hectares.**
La sincérité de cette concertation préalable est également entachée par l'absence de mention de la suppression de cet alignement protégé au titre du droit en vigueur. Sur ce point également, nous alertons le Préfet du Nord quant-à l'insincérité des documents produits et l'illégalité de la mesure.

Également, **nous saluons que l'idée d'une « forêt urbaine » soit partie intégrante du projet, nous soulignons le fait que cette « forêt urbaine » est amenée à être sous pression.** D'un côté par les matériaux utilisés mais aussi par le manque d'espace pour laisser respirer les arbres : le CERFA indique seulement 2 mètres entre l'extérieur et le début du sous-sol du parking, espace insuffisant pour permettre l'implantation d'arbres de haute tige sur cette zone, voir l'extrait du CERFA ci-après (page 40)



Plus globalement, **nous souhaitons alerter sur les risques inhérents à développer une nature dans des conditions peu propices, rendant indispensables un système d'irrigation au sujet duquel le CERFA nous alerte sur les enjeux de son bon fonctionnement**. Compte tenu de la présence d'arbres matures sur le site, et d'espèces nicheuses protégées témoignant des différentes fonctions rendues par les arbres concernés par des futurs abattages, **il est indispensable que le promoteur s'engage à préserver l'existant et à proposer des conditions plus favorables pour que cette forêt urbaine, bienvenue, ne soit pas une solution cosmétique, artificielle et de courte durée.**

Comme bien souvent, nous constatons les atteintes portées à la séquence Eviter-Réduire-Compenser inscrite dans la loi Biodiversité de 2016, l'opérateur ne rendant pas compte des enjeux dans le dossier de concertation et n'évaluant pas la proportionnalité de la compensation apportée dans le CERFA transmis aux services déconcentrés de l'État.

*

Un dernier mot pour souligner que ce projet a connu une certaine évolution depuis son commencement. Il nous semble que cette évolution doit se poursuivre. Au regard du constat que nous vous soumettons sur la place du tertiaire dans notre ville, des incitations nécessaires aux mobilités douces, à un renforcement de notre démocratie et des vies de quartiers lillois ou encore aux protections environnementales essentielles : **ce projet doit être profondément revisité**.