

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement

N° 14734*03

Ministère chargé de
l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

15 novembre 2022

Dossier complet le :

15 novembre 2022

N° d'enregistrement :

2022-0121

1. Intitulé du projet

AMÉNAGEMENT DU SITE DES ANCIENNES SERRES DAMBRINE À SIN-LE-NOBLE (NORD)

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

NEXITY IR PROGRAMMES ESPRIT VILLAGE NORD

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale

VUIBERT Stéfana, Directrice opérationnelle

RCS / SIRET

8 8 0 1 6 2 2 3 5 0 0 0 1 9

Forme juridique

SAS

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39- Travaux, constructions et opérations d'aménagement. b) Opérations d'aménagement dont [...] la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m2.	Aménagement d'un ensemble de constructions sur une surface de plancher totale supérieure à 10.000 m2.

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet correspond à l'aménagement de 117 logements (31 lots) répartis en 2 îlots (îlots 5 et 6) et la création d'une unique voirie d'accès sur l'extérieur débouchant sur la rue Jules Guesde (véhicules légers, cheminements doux, placettes).

L'emprise du terrain est de 15.573 m2, appartenant à NEXITY.

Le projet comprend :

- les travaux de viabilisation de l'emprise : accès sur la rue Jules Guesde, voiries de desserte interne de chaque îlot, raccordement aux autres réseaux présents aux abords du projet (assainissement, électricité, etc.).

- la démolition de 2 petits bâtiments,

- les travaux de paysagement des abords de la voie d'accès commune aux deux îlots.

L'aménagement du programme de logement sera conditionné à la vente des parcelles ; il sera pris en charge par les acquéreurs.

Une réserve foncière de 10.315 m2 est prévue à l'est de l'emprise (îlot 4). Elle fera l'objet d'une autre demande de permis d'aménager, le projet étant en cours de définition ; la SDP devrait y être voisine de 5.000 m2.

4.2 Objectifs du projet

Il s'agit de créer de nouveaux logements, diversifiés dans leur typologie pour répondre aux besoins exprimés à l'échelle de la commune et de l'agglomération.

L'opération permettra de valoriser un grand espace laissé vacant suite à la cessation définitive d'une exploitation horticole, au contact immédiat du centre-ville de Sin-le-Noble.

Elle constitue une des composantes d'un programme global de renouvellement urbain et de restructuration du centre de la ville (espaces publics, services et équipements publics, logements), mis en œuvre par la municipalité et inscrit au PLU communal, dans le cadre notamment d'une Orientation d'aménagement et de programmation (cf. l'annexe 6)

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Le projet correspond aux travaux d'aménagement et de viabilisation de l'emprise en vue de sa commercialisation (voir l'annexe 3) :

- Création de la voie d'accès commune aux îlots 5 et 6 (circulation des véhicules légers, cheminements doux, placettes) et mise en valeur paysagère de ses abords.
- Création de la voie interne permettant la desserte de chaque îlot : voie routière, circulations douces, stationnements, mobilier urbain et signalétique. Nota : la voie centrale de l'îlot 5 sera rétrocédée à la Commune après réalisation, celle de l'îlot 6 restera privative. Celle de l'îlot 4 devrait être concédée à la Commune.
- Raccordement sur les voiries externes : 3 entrées - sorties (modes doux, véhicules légers, livraisons) et 1 entrée livraisons
- Assainissement des eaux usées, raccordement en eau potable ;
- Raccordement aux autres réseaux (électricité, gaz, télécommunications) ;
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle avec un bassin de rétention. Dossier « Loi sur l'eau » en cours de définition ;
- Démolition de 2 bâtiments (environ 1.800 m² au total) ;
- Quelques travaux d'affouillements limités.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Après viabilisation de l'emprise, les parcelles seront commercialisées et les futurs acquéreurs seront tenus de respecter des règles en termes de raccordement à la voirie et aux réseaux. L'opération ne comprend que l'implantation de nouveaux logements

La gestion des eaux pluviales est en cours de définition dans le cadre d'un dossier « Loi sur l'eau » ; elle se fera conformément à la réglementation.

En termes de circulation, le projet ne sera raccordé à la voirie existante que par une entrée- sortie unique à aménager sur la rue Jules Guesdes. La proximité du réseau de transports urbains et d'axes de déplacements piétonniers et deux-roues a été prise en compte pour la desserte du site, plus particulièrement dans le cadre du programme de renouvellement urbain engagé par la Commune de Sin-le-Noble.

Le traitement paysager fera l'objet de soins particuliers pour faciliter l'intégration du projet dans son environnement ; ce point est en cours de discussion avec la Municipalité.

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

- Permis d'aménager portant sur l'ensemble de l'emprise : 17/03/2022
- 2 permis de construire, portant chacun sur un îlot : 18/03/2022
- Permis de démolir : 22/02/2022
- Dossier « Loi sur l'eau » (régime déclaratif)

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Emprise du projet	15.573 m2 (SDP : 8.855 m2)
- dont emprise îlot 5	9.412 m2 (SDP : 5.774 m2)
- dont emprise îlot 6	3.896 m2 (SDP : 3.081 m2)
- dont surface voie d'accès et ses abords	2.265 m2
Réserve foncière en vue d'une extension (îlot 4)	10.315 m2 (SDP estimée à 5.000 m2)

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Rue Édouard Vaillant / rue
Jules Guesdes
59450 SIN-LE-NOBLE

voir le plan de localisation joint
(annexe n°2)

Coordonnées géographiques¹

Long. ___° ___' ___" .. Lat. ___° ___' ___" ..

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. ___° ___' ___" .. Lat. ___° ___' ___" ..

Point d'arrivée :

Long. ___° ___' ___" .. Lat. ___° ___' ___" ..

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	ZNIEFF de type I la plus proche : ZNIEFF FR31003007 « Parc des Renouvelles, marais de Dechy » : prairies et boisements humides, marais. Distante de 1,5 km au plus près. Séparée du projet par des tissus urbains continus et des voies routières.
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Absence de PPRT et de site classé SEVESO dans ce secteur de l'agglomération
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Absence de site BASOL dans le secteur. Absence de site BASIAS dans l'emprise du projet ; 2 sites proches (moins de 100 m), mais sans enjeux particuliers : ancienne coutellerie, ancienne menuiserie.
Dans une zone de répartition des eaux ?		<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?		<input checked="" type="checkbox"/>	Absence de site dans l'emprise du projet et ses abords. Sites les plus proches (annexe n°5) : - FR3100504 «Pelouses métallicoles de la plaine de la Scarpe» (ZSC, au moins 4,5 km) - FR3100506 «Bois de Flines-les-R, courant des Vanneaux» (ZSC, au moins 7 km) - FR3112005 «Vallées de la Scarpe et de l'Escaut» (ZPS, au moins 9km).
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il **susceptible** d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Raccordement du projet au réseau collectif d'alimentation en eau potable, sans contraintes particulières (accueil d'activités commerciales et tertiaires peu consommatrices d'eau).
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sol plat, quelques affouillements limités (moins de -1,5 m.)
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sol plat, pas de nécessité d'apports importants de matériaux.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Occupés jusqu'en 2021 par des serres horticoles et leurs accès, aujourd'hui démolis, les terrains sont actuellement enherbés (fauche régulière) avec quelques surfaces en revêtement béton, dans l'attente de leur urbanisation. L'emprise est par ailleurs enserrée au sein de tissus urbanisés denses.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Absence de site Natura 2000 dans l'emprise du projet et ses abords. Les sites du secteur, éloignés d'au moins 4,5 km ne présentent pas de continuités naturelles avec le projet : présence de tissus bâtis denses et de voies de communication à grand gabarit. Habitats justifiant la désignation des sites Natura 2000 sans lien avec ceux présents dans l'emprise du projet : milieux à dominante humide et/ou forestières, pelouses métallicoles.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?		<input checked="" type="checkbox"/>	L'emprise à viabiliser correspond à un espace vacant en centre-ville, dont l'ancienne vocation horticole à entièrement disparu en raison de la cessation définitive de l'exploitation. Pour mémoire : emprise du projet est classée en zone urbaine de renouvellement urbain «1AUr» au PLU de la commune ; le site est inséré au sein l'objet d'un programme global de requalification du centre-ville, dont il constitue une des composantes.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?		<input checked="" type="checkbox"/>	La vocation du site est d'accueillir des logements.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Une étude géotechnique réalisée en août 2022 indique uniquement une sensibilité forte vis-à-vis de risque de remontée de la nappe sur le site (absence de zone inondable, hors secteur TRI, aléa faible au retrait-gonflement des sols, absence de cavités et de risques d'effondrement, zone de sismicité 2).
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oui sur le principe (futurs résidents). Les déplacements doux et le recours aux transports en commun seront favorisés, ils seront facilités de part la position centrale du projet dans la ville.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	La vocation du site est d'accueillir des logements, intrinsèquement peu bruyants. L'ampleur limitée du projet limitera l'importance des émissions sonores en phase travaux.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	De légères vibrations pourraient être produites en phase travaux (engins de chantier). Leur importance devrait être limitée. Absence de vibration en phase d'exploitation
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'éclairage public est prévu ; ce dernier sera limité au strict minimum, dans un environnement par ailleurs déjà largement lumineux (centre ville, proximité de Douai).
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Raccordement du projet au réseau public d'assainissement Il s'agit d'un réseau séparatif. Les eaux pluviales seront gérées en interne.
	Engendre-t-il des effluents ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?		<input checked="" type="checkbox"/>	Absence d'enjeux ou de sensibilité particulière, dans le SCoT ou dans le PLU. Au vu d'un diagnostic archéologique préventive, le terrain est libéré de toute prescription (courrier de la DRAC du 12/09/2022)
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	- Emprise classée au PLU en zone urbaine 1AUr de renouvellement urbain. - Absence de servitudes d'utilité publiques ou autres obligations réglementaires pouvant remettre en cause le projet.

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

Au vu des données déjà disponibles, le projet d'aménagement prévoit les dispositions suivantes :

- Rejet des eaux usées dans le réseau d'assainissement collectif.
- Paysagement des espaces publics (voirie, ouvrages hydrauliques).
- Accès limité à une entrée-sortie routière vers l'extérieur ; par contre les liaisons douces avec le centre-ville seront plus développées.
- les modalités de la gestion des déchets (ménagers) va être étudiée avec la Municipalité.

L'objectif est de permettre la bonne intégration du projet dans son environnement , en cohérence avec le règlement du PLU et l'OAP qui y a été définie pour ce secteur (cf. l'annexe 6).

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Au vu de la faible ampleur du projet (surface de plancher à créer légèrement inférieure à 10.000 m² et emprise du terrain d'environ 1,5 ha) et de la nature de l'affectation future du site (117 logements dans un contexte urbanisé immédiatement proche du centre ville de Sin-le-Noble), nous estimons que les incidences environnementales de l'opération seront réduites.

Le projet se fixe par ailleurs pour objectifs prioritaires de mettre en place des mesures qualitatives : traitement paysager, mesures en faveur des déplacements doux, d'accès aux transports en commun, gestion des eaux de surface...

Enfin, ce projet se situe dans le cadre plus large d'un important programme de requalification urbaine de l'ensemble du centre de Sin-le-Noble, dont il constitue une des composantes principales en termes de création de logements.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input type="checkbox"/>
5	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Annexe 6 : OAP n° VIII du PLU de Sin-le-Noble : «secteur situé entre la rue Vaillant et la rue Guesde».

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



Fait à

LA MADELEINE

le,

30 septembre 2022

Signature

NEXITY IR PROGRAMMES ESPRIT VILLAGE NORD

25 allée Vauban

CS 81068

59562 LA MADELEINE CEDEX

(RCS 880 162 235)

AMÉNAGEMENT DU SITE DES ANCIENNES SERRES DAMBRINE À SIN-LE-NOBLE (NORD)

Annexe n°2 à la demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact
Plan de situation du projet



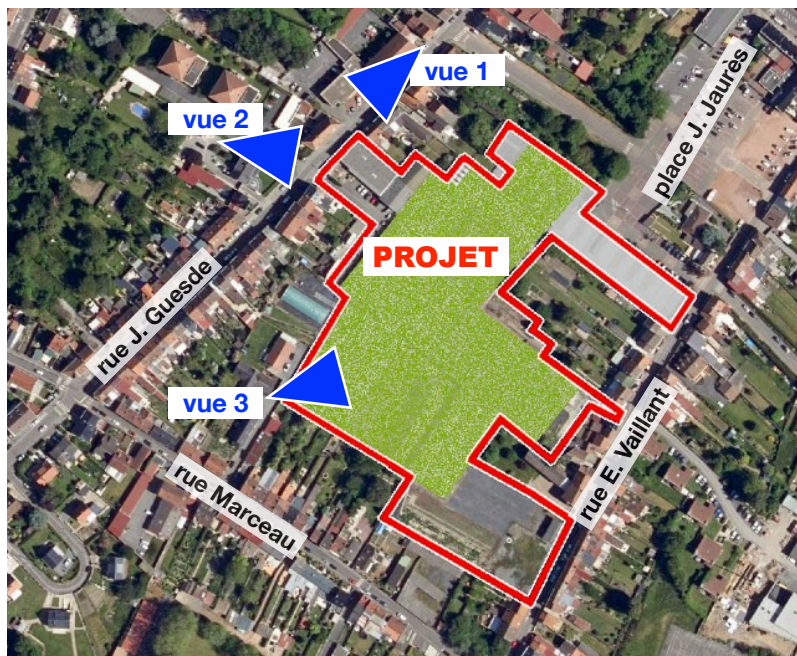
AMÉNAGEMENT DU SITE DES ANCIENNES SERRES DAMBRINE À SIN-LE-NOBLE (NORD)

Annexe n°3 à la demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact
Visualisation du site du projet

1- La rue J. Guesde



2- L'accès unique au projet, rue J. Guesde



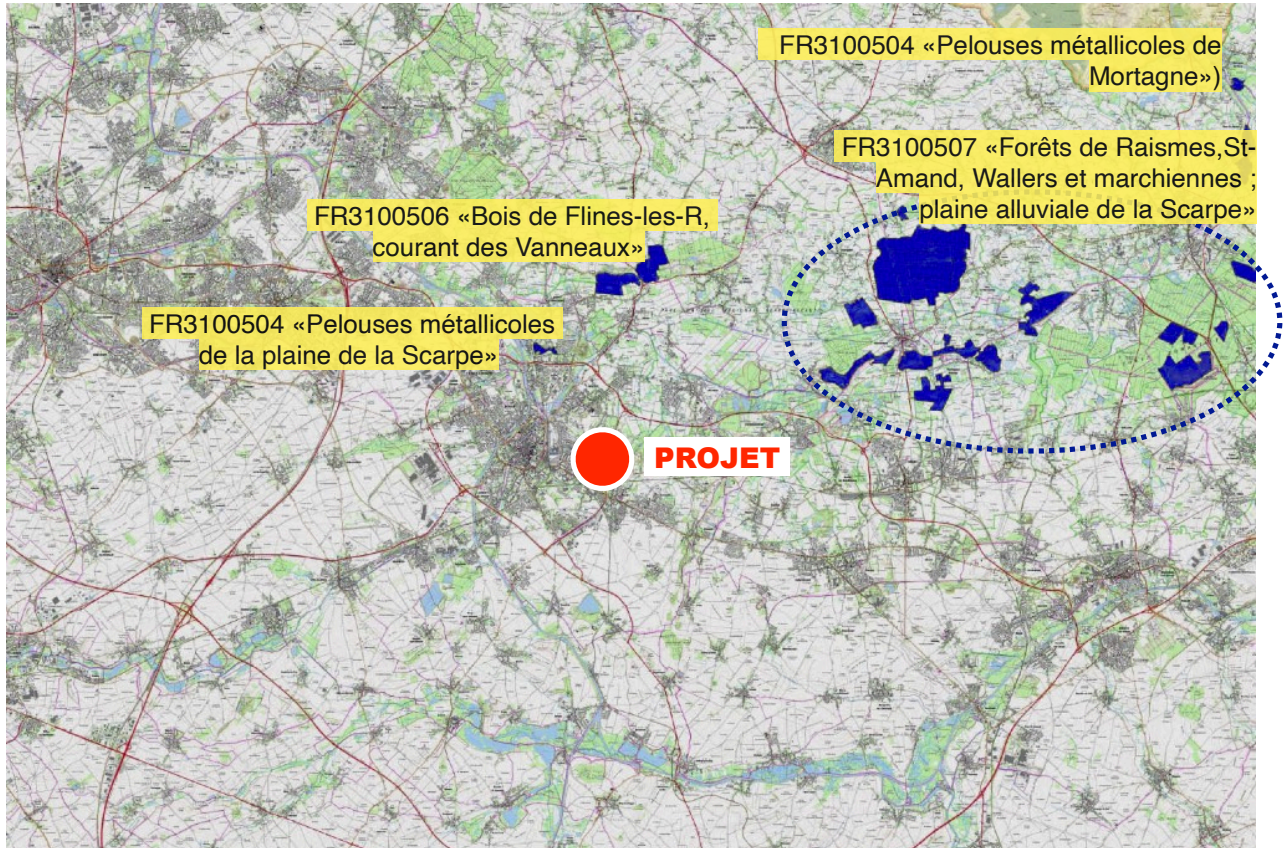
3- Vue générale de l'emprise : un espace vacant enherbé remplaçant d'anciennes serres horticoles



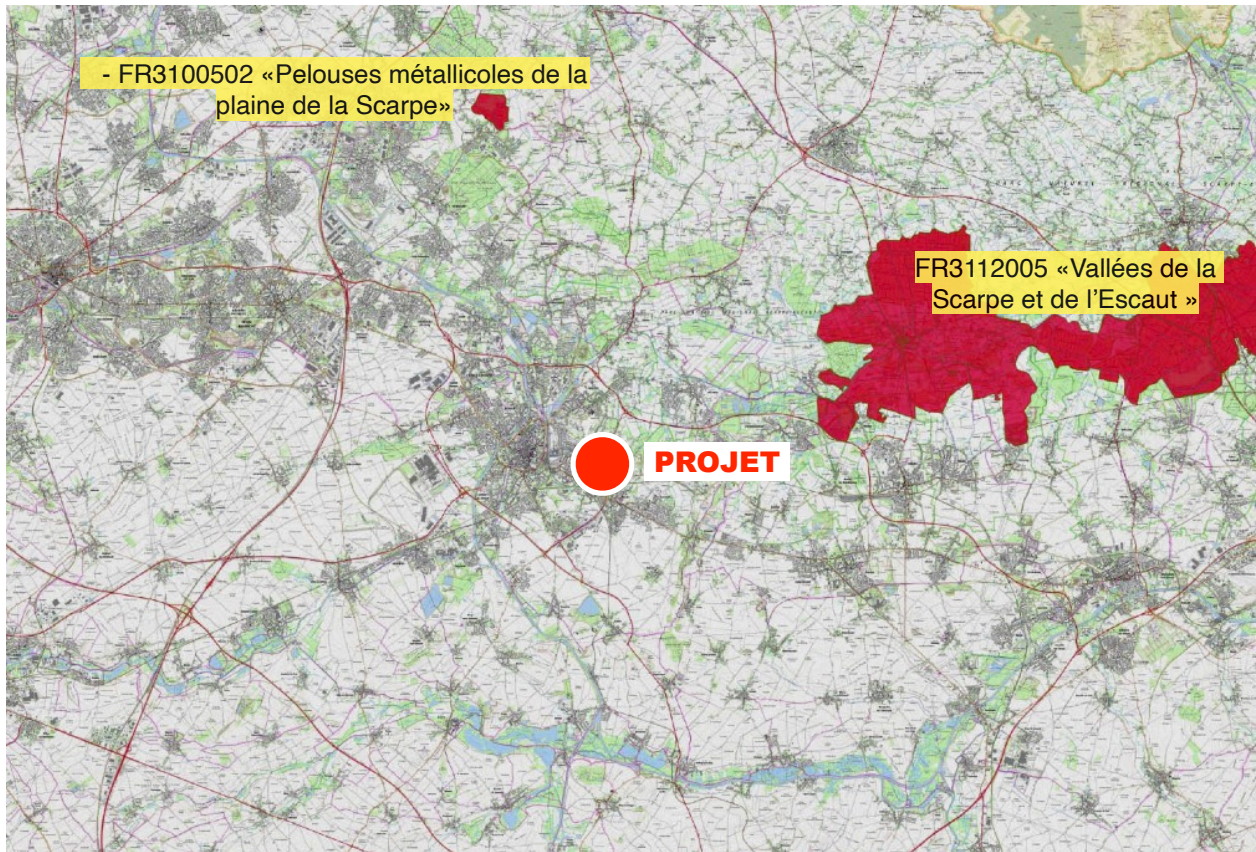
AMÉNAGEMENT DU SITE DES ANCIENNES SERRES DAMBRINE À SIN-LE-NOBLE (NORD)

Annexe n°5 à la demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact
Situation du projet vis-à-vis des sites Natura 2000

Sites Natura 2000 les plus proches du projet (directive « Habitats ») :

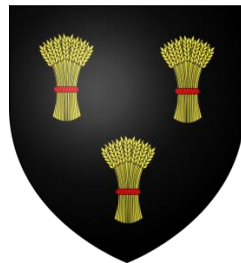


Sites Natura 2000 les plus proches du projet (directive « Oiseaux ») :



PLU de Sin-le-Noble

Orientations d'aménagement et de programmation



*Approbation
Vu pour être annexé
A la DCM du 26 mars 2018*

URBANISME • PAYSAGE • ENVIRONNEMENT

CS 60 200 Flers-en-Escrebieux
59503 DOUAI Cedex
Tél. 03 62 07 80 00 - Fax. 03 62 07 80 01

VIII. SECTEUR SITUE ENTRE LA RUE VAILLANT ET LA RUE GUESDE.

1. *Contexte et enjeux*

Le site d'étude dédié au logement et au commerce se trouve en plein cœur de la centralité communale.

Il s'agit d'un projet de renouvellement urbain et plus précisément de requalification d'un espace de parking et commercial investi par des serres horticoles depuis de nombreuses années.

La zone d'étude est occupée par des espaces de stationnement et ce commerce sur environ 3,9 Ha.

Le projet est bordé au nord par la RD13 (axe structurant et commercial), à l'est par la rue Vaillant, au sud par la rue Marceau et à l'ouest par la rue Guesde. Elle est actuellement aisément accessible.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions économiques et résidentielles anciennes, particulières, collectives avec mitoyennetés allant de R+C à R+3+C.

Le projet s'intègre parfaitement dans le tissu urbain car il bénéficie de la proximité d'équipements, de commerces et d'un réseau viaire développé. Il présente l'opportunité de requalifier et de redéfinir la centralité communale en réorganisant une partie des déplacements. L'idée est de redonner de l'espace pour que les individus se rencontrent dans un espace pacifié où le piéton est prioritaire.

L'intégration du projet dans un environnement résidentiel et économique est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.



Une partie de la zone d'étude actuelle

2. *Orientations particulières*

Accès au site

Au moins six accès à la zone seront aménagés de façon sécurisée. Ils seront dédiés à l'accès routier et /ou piétonnier :

- 1 accès routiers depuis la RD13 au nord,
- 2 accès routiers depuis la rue Guesde à l'ouest,
- 3 accès routiers à l'est depuis la rue Vaillant.

L'ensemble des carrefours créés devront être sécurisés.
De plus, une liaison douce devra être aménagée en lien avec la rue Marceau au sud.

Voirie

Une voirie primaire bouclera et desservira la zone depuis les accès créés. Celle-ci structurera la zone d'étude et engagera dans la mesure du possible la création d'un nouvel axe structurant vers le sud du territoire. Cette voirie pourra prendre la forme d'une voie partagée. Elle devra être accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement doux et sera sécurisée pour l'ensemble des usagers.

Déplacement doux

La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons. De plus, il conviendra d'aménager des liaisons entre la zone et les rues alentour et d'aménager une liaison douce au sud-ouest vers la rue Marceau. Ceci facilitera les déplacements entre les quartiers et vers les équipements et commerces. Les espaces publics et de rencontre devront mettre la priorité sur les déplacements doux et la sécurité.

Intégration paysagère, urbaine et environnementale

Afin d'agréer le cadre de vie de ce secteur, il conviendra de développer des espaces publics paysagers et d'accompagner les voiries par des traitements végétalisés.

Afin de conserver l'esprit passé du secteur, il conviendra de conserver et réhabiliter certaines serres possédant le potentiel le plus intéressant.

Les espaces de stationnement devront être réalisés à l'aide de matériaux perméables permettant une infiltration des eaux.

Programmation et organisation

La zone d'étude sera mixte et dédiée aux logements et commerces organisés autour d'espaces de rencontre.

Une partie des serres existantes au sein de la zone devra être conservée et réhabilitée de façon à conserver l'histoire de ce secteur via la conservation du patrimoine architectural.

Cette zone devra permettre une réorientation de la centralité communale et devra permettre une réorganisation des déplacements et des axes de transit au sein de la commune.

Une densité de minimum 40 logements/ha sera attendue sur l'ensemble du site, soit au minimum 58 logements. Un objectif de production de logements locatifs sociaux est attendu à hauteur de 20% minimum. La densité utilisée est une densité hors espaces publics.

Cette zone devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, ou d'un découpage en plusieurs phases qui devront chacune respecter la densité minimale de logements imposée.

La requalification du site et la construction de nouveaux logements ne pourra débuter qu'à partir de 2025 (troisième phase).










Équipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

3. Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

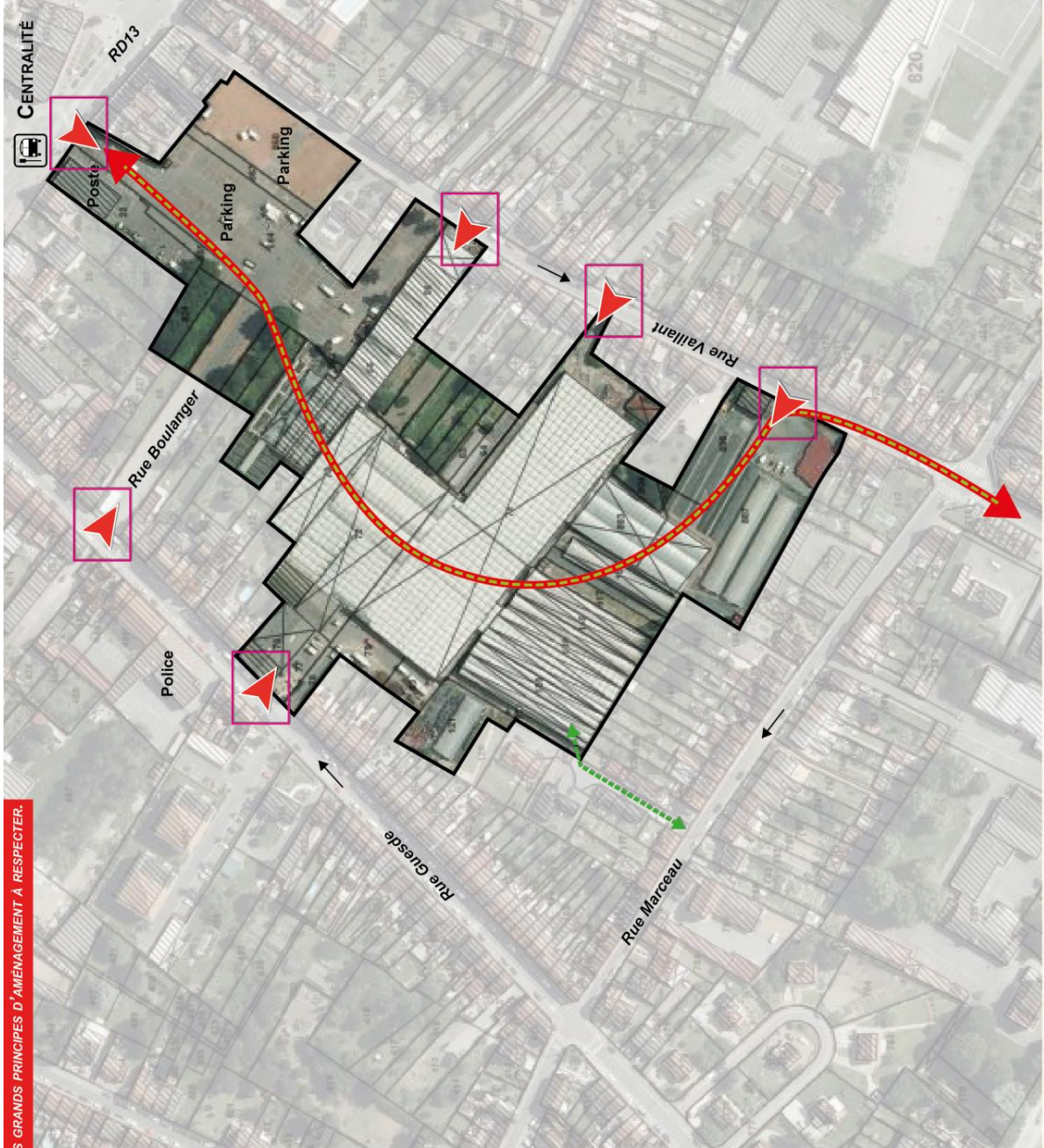
CES ORIENTATIONS SONT SCHEMATIQUES ET REPRESENTENT DES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER.

-  Zone d'étude - 3,9 Ha
-  Principe de création d'un accès sécurisé à la zone
-  Sécurisation du carrefour
-  Principe de création d'une liaison piétonne
-  Arrêt de bus
-  Principe de desserte de la zone par un axe routier structurant (cheminement doux, traitement paysager) permettant la liaison entre le sud de la commune et le centre-ville
-  Sens de circulation existant
-  Il conviendra d'envisager la conservation et/ou réhabilitation de certaines serres existantes.
-  Il conviendra d'envisager la conservation et/ou réhabilitation de certaines serres existantes.

La zone sera mixte (commerces, logements) et devra accueillir un espace de rencontre.

Une densité minimale de 40 logements/ha est imposée sur l'ensemble du site, soit au minimum 58 logements.

Elle devra présenter un taux de végétalisation le plus élevé possible (espace vert, murs et toitures végétalisés,...)



SIN-LE-NOBLE



25m

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR SITUÉ ENTRE LA RUE VAILLANT ET LA RUE GUESDE.



Préciser la justification de l'offre de stationnement privatif pour les logements (nombre de places/logement), au regard la conformité du projet par rapport au code de l'urbanisme,

Préciser le nombre de places de stationnement visiteurs créées,

Le projet se trouve en zone 1 Aur. Le PLU précise dans cette zone que pour chaque logement, au minimum 1 place de stationnement par logement sera créé.

Pour chaque maison, il est prévu un garage et une place de stationnement. Pour les collectifs, il est prévu 1 place de stationnement par logement. Les logements sociaux collectif pourront éventuellement accueillir uniquement que 0,5 place de stationnement du fait de l'emplacement dans un rayon de 500 m de la ligne de bus à Haut Niveau de service.

Aucune demande n'est formulée dans le PLU en ce qui concerne les places visiteurs. Cependant, il est prévu 18 places de stationnement sur l'espace public qui permettra d'assurer l'accueil des visiteurs dans cette zone en complément de l'offre de stationnement privée.

Préciser si des études écologiques ont été menées sur le site? (faune, flore, zone humide,...).

Comme indiqué dans la rubrique 6.1 du formulaire CERFA, la totalité de l'emprise était occupée jusqu'il y a quelques mois par des serres horticoles et leurs accès. Les serres ont été récemment démolies et les terrains sont actuellement enherbés avec quelques surfaces en revêtement béton. L'ensemble du site est inséré dans des tissus urbains denses et aucune continuité écologique n'a été identifiée dans le secteur. Aucune zone humide n'a été identifiée dans ce secteur (SDAGE, SAGE, documents d'urbanisme).

De ce fait, aucune étude écologique n'a été réalisée, ni aucun diagnostic de détermination de zone humide.

Le projet induira des déplacements motorisés supplémentaires au regard de sa localisation et par conséquent des émissions de gaz à effet de serre. La thématique de la qualité de l'air n'a pas été appréhendée dans votre dossier, or une analyse des trafics et des émissions de polluants atmosphériques et des émissions de gaz à effet de serre liées au projet aurait été intéressante.

Compte tenu de son importance limitée et de sa localisation dans un secteur déjà densément urbanisé (habitats, activités diverses), aucune étude de circulation et de qualité de l'air n'ont été réalisées.

Rappelons la volonté du porteur du projet de favoriser le plus possible le recours aux transports en commun et aux modes doux afin de minimiser les déplacements automobiles : raccordement aux axes de déplacements doux limitrophes vers le centre-ville et les arrêts de bus, limitation de l'offre en stationnement privatif...

Globalement, on peut considérer que les logements créés apporteront une contribution limitée aux émissions atmosphériques et aux flux de véhicules déjà présents dans le centre de Sin-le-Noble et de cette partie de l'agglomération de Douai.

Par ailleurs, les futurs immeubles respecteront la réglementation thermique en vigueur, ce qui permettra de limiter les émissions atmosphériques de polluants et de gaz à effet de serre.

Reçu: 20 MAI 2022

PRÉFET
DU NORD
Liberté
Égalité
Fraternité

Sous-préfecture de Douai

Mairie de SIN LE NOBLE

REÇU LE

A230522-SM-641
19 MAI 2022

Service Courrier

original transmis à
Alize le 25/5/22
+ transfert de
Sous-départ du 23/5/22

Aude

17 MAI 2022

DOUAI, le

Direction des relations avec les collectivités territoriales
Bureau de l'urbanisme et de la maîtrise foncière
Affaire suivie par : Amandine AKINCI
Tél. : 03 20 30 59 66
amandine.akinci@nord.gouv.fr

Le sous-préfet de DOUAI

à

Monsieur le maire de SIN-LE-NOBLE

LRAR : 1A 172 34 7 99044

Objet : Contrôle de la légalité des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol

Réf. : Dossier PA 059 569 21 O 0001 – SAS Maisons villages programmes représentée par Madame Aurélie STEVENOOT

Par arrêté en date du 17 mars 2022, reçu dans mes services le 18 mars, vous avez accordé à la SAS Maisons villages programmes représentée par Madame Aurélie STEVENOOT, un permis en vue de l'aménagement de deux macro-lots sur un terrain situé rue Jules Guesde.

Il apparaît que le dossier transmis au titre du contrôle de légalité est incomplet. En effet, la pièce suivante n'est pas jointe :

- Pièce PA14. L'étude d'impact ou la décision de dispense d'une telle étude [Art. R.441-5 2° du code de l'urbanisme]

Dès lors, je vous invite à me communiquer cette pièce dans les meilleurs délais. Je vous précise que le délai qui m'est imparti pour l'exercice du contrôle de légalité ne courra qu'à partir de la réception intégrale des documents.

Le sous-préfet,

François-Xavier BIEUVILLE