

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

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

*Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection
de l'environnement*

*Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat
compétente en matière d'environnement*

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration

Date de réception

22/10/2013

Dossier complet le

22/10/2013

N° d'enregistrement

2013-1274

1. Intitulé du projet

Projet Lille Rue de Douai:requalification du site Théodore Lefebvre & Cie

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

CFA NORD

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

Monsieur Jean Gadenne, Directeur associé

RCS / SIRET

4 7 8 0 9 9 0 2 1 0 0 0 4 8

Forme juridique

S.A.S

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(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 rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
36° Travaux ou constructions soumis à permis de construire, sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.	Il s'agit d'une opération de constructions en une ou plusieurs phases dont la SDP sera supérieure à 10 000 m ² et inférieure à 40 000m ² . Le projet Lille Rue de Douai correspond à ce titre à la réalisation d'une opération mixte constituée de bureaux (2 500 m ²), de commerces et boutiques (970 m ²), de logements (10 570 m ²) et d'une résidence intergénérationnelle (2 880 m ²). Le projet prévoit également la réalisation de 220 places environ de stationnement couvert en RDC et R+1. Soit une surface de plancher totale d'environ 15 555 m ² . Le projet est situé à proximité immédiate du métro Porte de Douai, de l'Hôpital St Vincent de Paul, d'une école et d'un lycée.

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

Démolition des bâtiments existants (bureaux, hangars vides de tout équipement,...) & Conservation d'une partie des murs sur les rues Alain de Lille et Jean Jaurès (murs en brique présentant un intérêt architectural) ainsi que de l'ancienne cheminée de l'usine.
Construction d'une ensemble immobilier mixte (bureaux, commerces/boutiques, logements, résidence intergénérationnelle) et de parkings en RDC et R+1.

Le projet s'inscrit dans le périmètre de l'ERL n°23 de la LMCU qui prévoit un minimum de m² consacré au logement ainsi qu'une mixité sociale (30% de logements sociaux, 30% de logements en accession maîtrisée).

4.2 Objectifs du projet

L'objectif de ce projet est de requalifier une ancienne friche industrielle (cessation d'activité en 2008) à travers un programme mixte urbain, de tirer profit des aménités existantes (métro, bus, liaison aisée au centre ville et au boulevard périphérique, école, lycée, hôpital...) et d'apporter également des services ou commerces non présents dans le quartier (supérette, brasserie, services aux étudiants,...).

Le projet, dans le cadre du respect de l'ERL n°23 de la LMCU, a également pour vocation à participer à la création d'une offre d'habitat à loyers encadrés (locatif social) et à prix de vente encadré (accession maîtrisée).

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Les travaux prévus pour une durée de 24 mois seront réalisés en plusieurs phases :

- Phase 1 : Démolition des existants et désamiantage, confortement des façades sur rue par réalisation de contreforts en partie arrière
- Phase 2 : Construction des commerces/boutiques, des bureaux, de la résidence intergénérationnelle, des îlots de logements et du stationnement.

La phase 2 pourra être réalisée en plusieurs phases pour les logements en fonction de la commercialisation.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Dans sa phase exploitation, le site sera composé de :

- 970 m² de surface de vente commerciale répartie en 6 ensembles à RDC sur la Rue de Douai et 115m² de locaux de réserves.

La programmation prévoit :

- * une supérette sur 350 m²,
- * une brasserie sur 250 m²,
- * deux cellules commerciales de 80 m² destinées à du service,
- * une cellule commerciale de 100 m² destinée à un commerce de quartier,
- * une cellule commerciale de 90 m² destinée à un commerce de quartier,
- 2 500 m² de bureaux par plateaux divisibles entre 200 et 250 m²,
- 10 570 m² de surface consacrée au logements (158 au total) : 60 logements sociaux, 58 logements en accession maîtrisée, 38 logements en accession libre,
- 2 880 m² de surface consacrée à une résidence intergénérationnelle (95 studios, 10 logements (T2&T3))
- 220 places de stationnement pour répondre aux exigences du PLU et à l'usage.

4.4.1 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 administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Autorisations passées :

Le site a fait l'objet d'un arrêté préfectoral le 4 Juillet 2011 pour prononcer la cessation d'activité industrielle.

La LMCU a également émis un avis favorable par courrier officiel le 26 Juin 2008 pour un changement d'usage en faveur de l'habitat, dans le respect d'un plan de gestion.

Autorisations à venir :

La réalisation ou non d'une étude d'impact selon la présente demande.

L'obtention d'un permis de démolir et de construire valant division portant sur l'ensemble du site.

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Dans le cadre du permis de démolir & construire valant division qui sera déposé pour le projet.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Emprise foncière totale de l'opération	9 772 m ² (référence cadastrale)
Construction de bureaux	2 500 m ²
Construction de commerces / boutiques	970 m ² + 115 m ² de réserves
Construction de 158 logements	10 570 m ²
Construction d'une résidence intergénérationnelle	2 880 m ²
Construction d'un parking	220 places en RDC et R+1

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

6 Rue Alain de Lille
59 000 LILLE

Coordonnées géographiques¹

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

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :

Point de départ : Long. ___° ___' ___" ___ Lat. ___° ___' ___" ___

Point d'arrivée : Long. ___° ___' ___" ___ Lat. ___° ___' ___" ___

Communes traversées :

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 étude d'impact ?

Oui Non

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?

Oui Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Le site est actuellement occupé par des bâtiments industriels inexploités et vidés de tout équipement technique ainsi que des bâtiments de bureaux vides.

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui

Non

Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

- PLU de la Ville de Lille approuvé le 8 Octobre 2004. Le projet est situé dans la zone UAc.
- Emplacement Réservé au Logement (ERL) n°23 approuvé dans le cadre du PLU du 8 Octobre 2004.

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui

Non

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

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) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
en zone de montagne ?	<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 (régionale ou nationale) 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La rue de Douai est considérée comme une voie bruyante de catégorie 3. La construction des ensembles immobiliers sur cette rue prendra en compte cette spécificité.

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?

dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?

dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ?

si oui, est-il prescrit ou approuvé ?

dans un site ou sur des sols pollués ?

Le projet se situe sur un ancien site industriel qui a fait l'objet d'une cessation d'activité accordée par la Préfecture.

Le projet proposé s'inscrit dans le cadre du plan de gestion joint en annexe et des servitudes d'usage à caractère privé qui s'imposent à tout opérateur repris dans un acte notarié du 17/02/2011 (cf. annexe plan de gestion).

dans une zone de répartition des eaux ?

dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?

dans un site inscrit ou classé ?

Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité : **Oui** **Non** **Lequel et à quelle distance ?**

d'un site Natura 2000 ?

d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

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

Veuillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :	Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources			
engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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"/>	Le plan de gestion prévoit l'excavation de terres (environ 2916 t) pour la réalisation de vides sanitaires sous une partie des futurs bâtiments du projet. Ces terres (déchets) seront évacuées dans des décharges classées en fonction des teneurs relevées dans le cadre de la mise en oeuvre du plan de gestion. Pour le reste du site le bilan déblai/remblais est à l'équilibre.
est-il déficitaire en matériaux ?			NOTA : un confinement par terre végétale saine est prévu (1 200 m3).
Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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"/>	
est-il susceptible d'avoir des incidences sur les 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le risque sanitaire estimé dans le cadre de l'EQRS est repris dans le plan de gestion en annexe. Pour le risque sanitaire lié au plomb et à l'amiante, les diagnostics de repérage complets avant déconstruction ont été diligentés auprès d'organismes certifiés et seront communiqués à l'entreprise chargée de la démolition. Les bâtiments existants feront donc l'objet d'un traitement conforme aux obligations réglementaires.
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne générera pas de trafic de poids lourds comme c'était le cas par le passé lors de l'exploitation industrielle. Le trafic automobile pourra évoluer pour sa part mais dans des proportions maîtrisées puisque le projet favorise l'utilisation des transports en commun (proximité directe métro et bus) et les déplacements en mode doux (station V.Lille à moins de 100 mètres. La période de chantier pourra faire l'objet d'une période limitée dans le temps de la nuisance sonore, des précautions nécessaires seront prises en respectant notamment les horaires diurnes en semaine.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p> <p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p> <p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Les eaux pluviales seront récupérées dans un bassin de tamponnement puis rejetées dans le réseau de la Ville en respectant le débit de fuite imposé par le PLU.</p>
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p> <p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Bien qu'il n'y ait aucune obligation réglementaire, le projet prévoit la conservation des anciennes façades briques des bâtiments industriels (Rue Alain de Lille et Rue Jean Jaurès) ainsi que la cheminée, en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France.</p> <p>Le projet engendre un impact positif sur le développement économique et la création d'emplois directs ou indirects (environ 20 emplois pour la partie commerces), l'amélioration de l'offre de logements, le développement local par une diversification de l'offre de logements, de services et d'équipements (bureaux).</p>

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

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 :

7. Auto-évaluation (facultatif)

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

Nous estimons que le projet pourrait être dispensé d'une étude d'impact car il s'agit d'un projet de reconstruction de la ville sur la ville, sur une friche industrielle fermée depuis plus de 3 ans. Le projet permet de valoriser le quartier et propose des fonctions urbaines mixtes (habitat, commerces et services, bureaux) en cohérence avec le tissu de transports en commun (bus au pied du site, métro à 150 m, station de vélo à 100 m). La réalisation d'un tel projet ne crée pas de nuisances au quartier et le parti architectural et urbanistique protège le patrimoine et préserve des porosités et perspectives pour l'ensemble des constructions voisines.

Le volet pollution du site a fait l'objet d'un arrêté préfectoral dans le cadre de la cessation de l'activité industrielle sur la base de nombreuses études menées par des bureaux d'études environnement et d'une dépollution du site par la société Théodore Lefebvre. Le changement d'usage a été validé par la LMCU en 2008 et le projet proposé est encadré par un plan de gestion recalé (en fonction de la programmation du nouveau projet).

D'un point de vue risque sanitaire, la conception du projet a été orientée pour le limiter au maximum. Ainsi, aucune pièce de vie des logements ne se trouve en RDC. On ne trouve en RDC que les commerces et réserves et des espaces communs de la résidence intergénérationnelle pour lesquels seront réalisés des vides sanitaires.

De plus, le projet tient compte des besoins en stationnement nécessaires au futur usage et les intègre dans le site en utilisant les accès déjà présents.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ; X
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) ; X
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 ; X
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ; X
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : 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 ; X

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

Veuillez 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 : Plan de gestion et ses annexes (Reprises dans le CD Rom).
Annexe 7 : Copie du courrier de la préfecture du Nord de cessation d'activités en date du 04/07/2011.
Annexe 8 : Copie du courrier de la préfecture du Nord prescriptions complémentaires en date du 23/08/2011.
Annexe 9 : Copie du courrier LMCU avis favorable en date du 26/06/2008.
Annexe 10 : Acte notarié pour la constitution de servitudes du 17/02/2011.

9. Engagement et signature

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

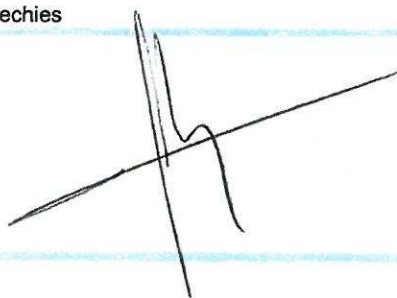
N

Fait à Wambrechies

le.

18. oct. 2013

Signature



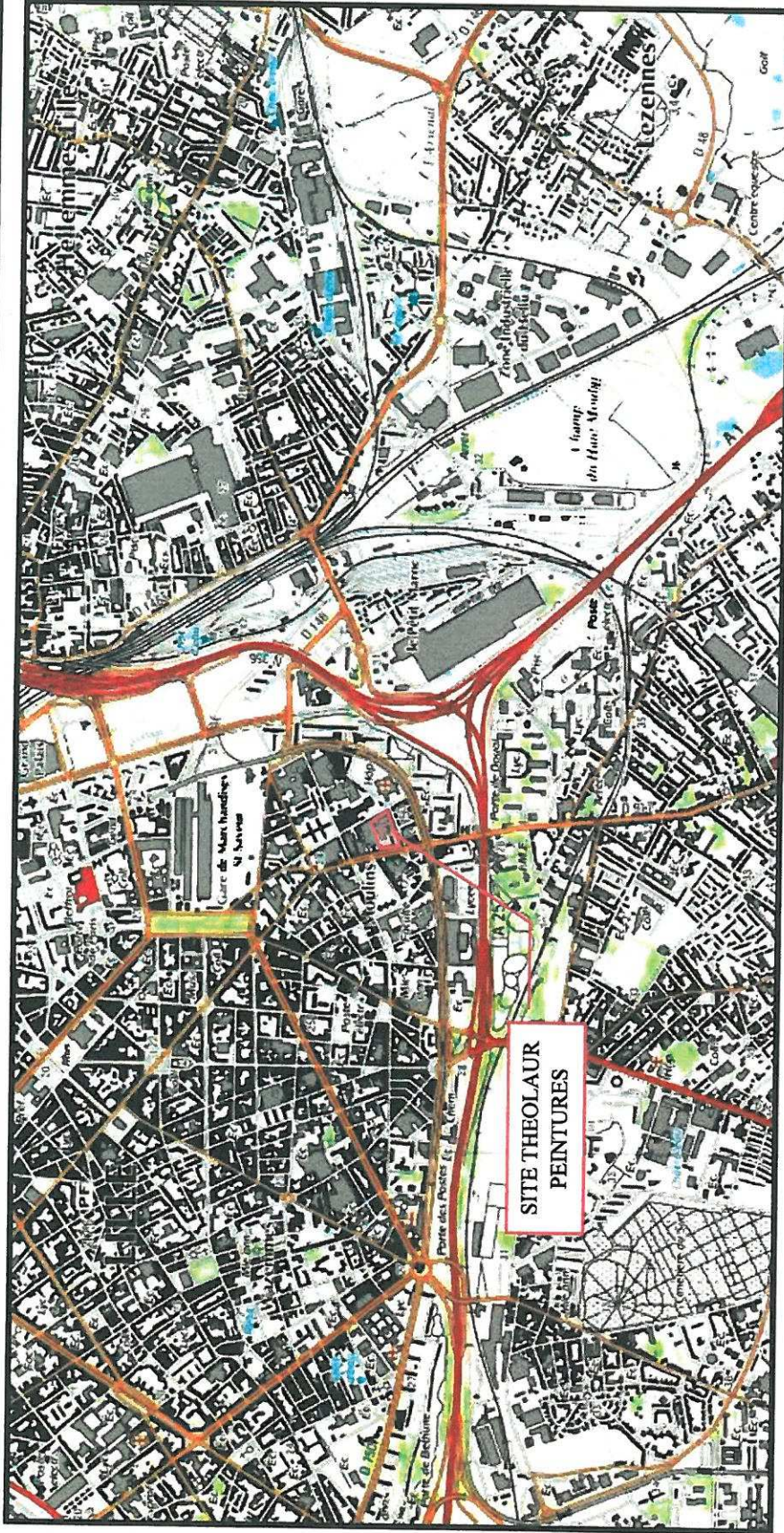
CFA REGION NORD
 Société par Actions Simplifiée au capital de 1 500 000 €
 Bureaux & direction : 168 allée Hélène Boucher 59118 WAMBRECHIES
 Tél. : 03 28 33 08 80 / Fax : 03 20 98 92 36
 Siège social : 7/9 rue Nationale - 92100 BOULOGNE BILLAN COURT
 478 099 021 RCS Nanterre - SIRET 478 099 021 00048

Annexe 2

Un plan de situation au 1/25000^{ème}



EXTRAIT DE LA CARTE IGN DE LILLE AU 1/25 000



Annexe 3

2 photographies datées de la zone d'implantation, avec 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



Projet



Vue depuis l'angle de la rue de Douai et de la rue Alain de Lille

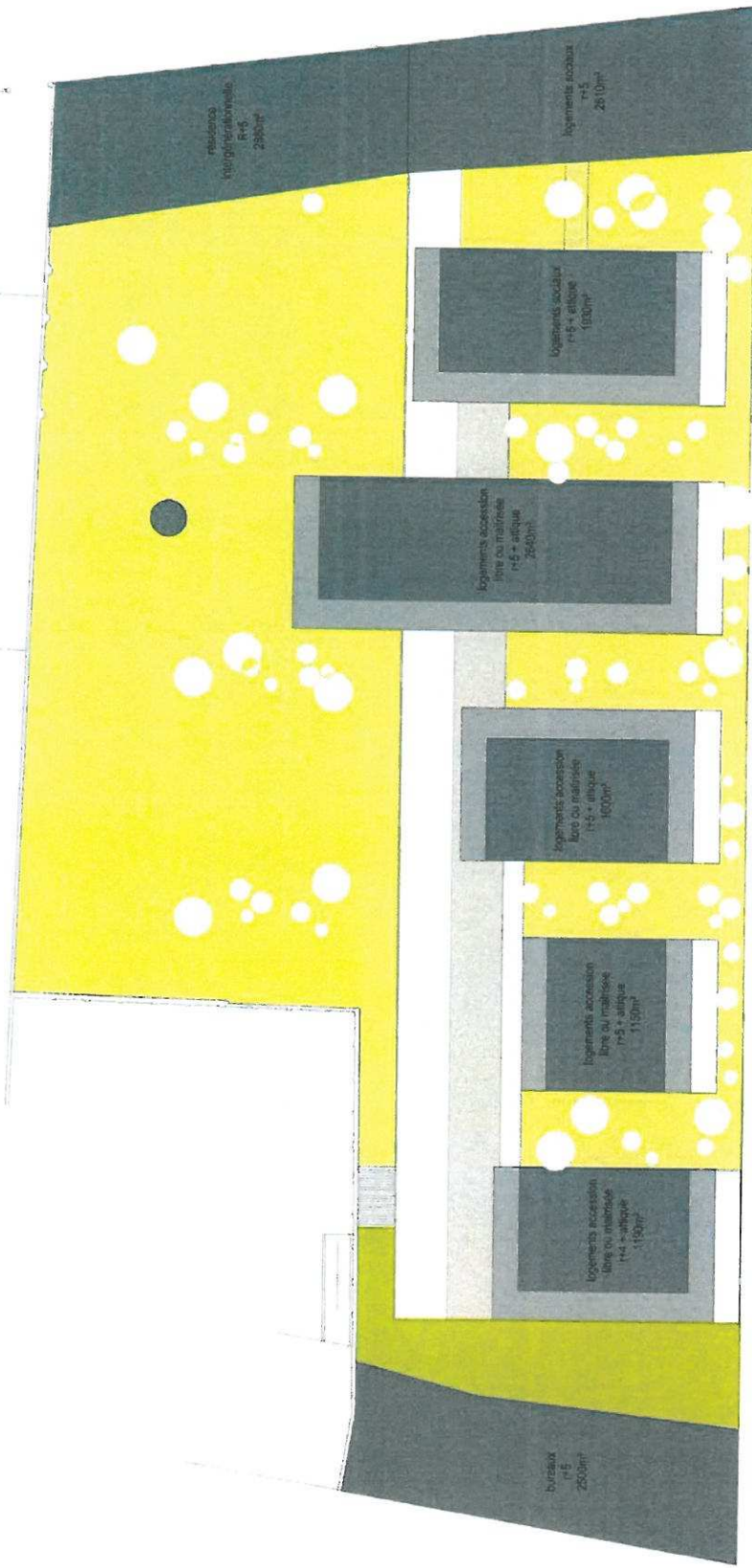


2 Vue depuis l'angle de la rue Jean Jaurès et de la rue Alain de Lille

Annexe 4

Un plan du projet

rue Jean Jaurès



rue de Douai

rue Alain de Lille

Réalisation d'un vide sanitaire

Réalisation d'un vide sanitaire



accès piétons
résidence
intergénérationnelle

accès parking t+1
logements libres ou réaigrés

accès parking rdc
logements sociaux

rue Jean Jaurès

accès piétons
logements

rue Alain de Lille

accès piétons
logements

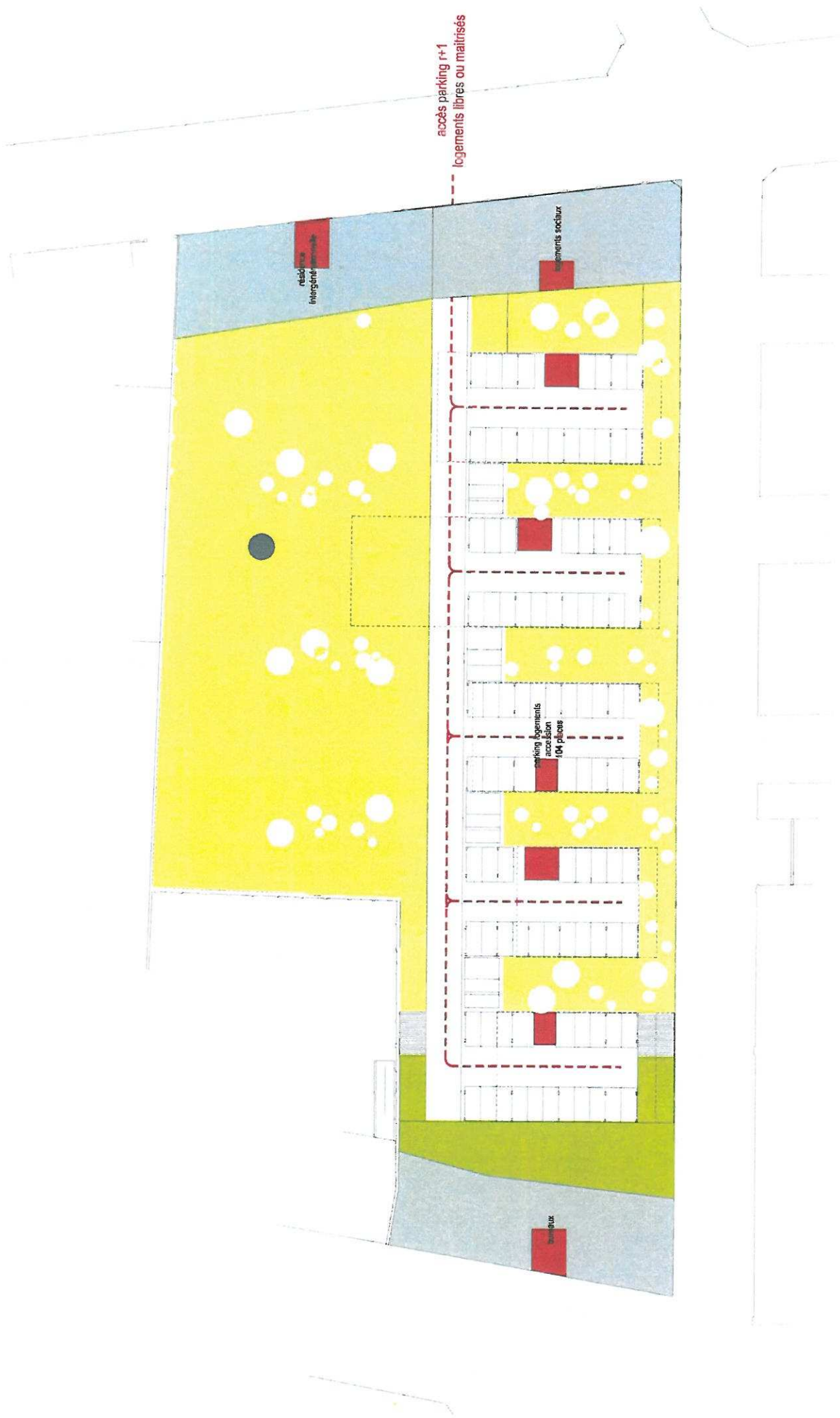
accès parking rdc
bureaux + commerces

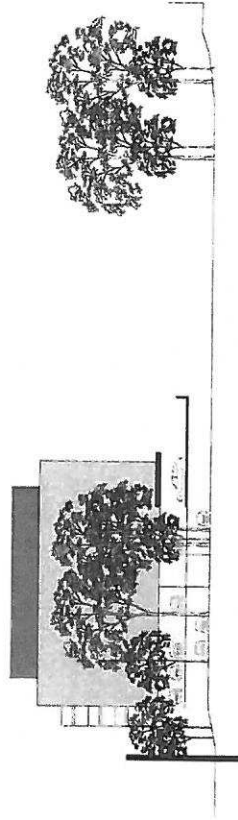
accès piétons
bureaux

cellules
commerciales
970m²

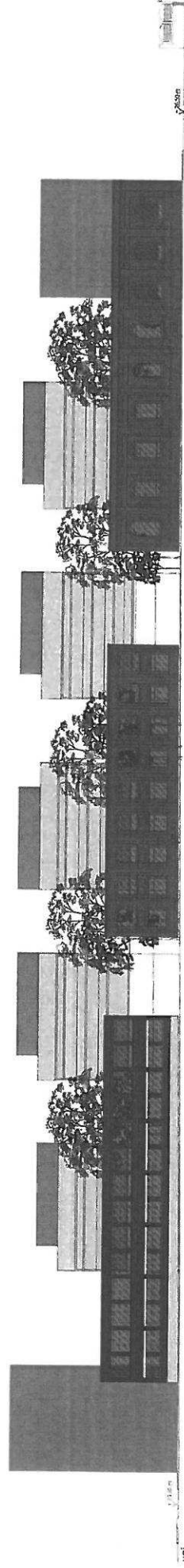
parking logements
sociaux
37 places

parking bureaux
80 places



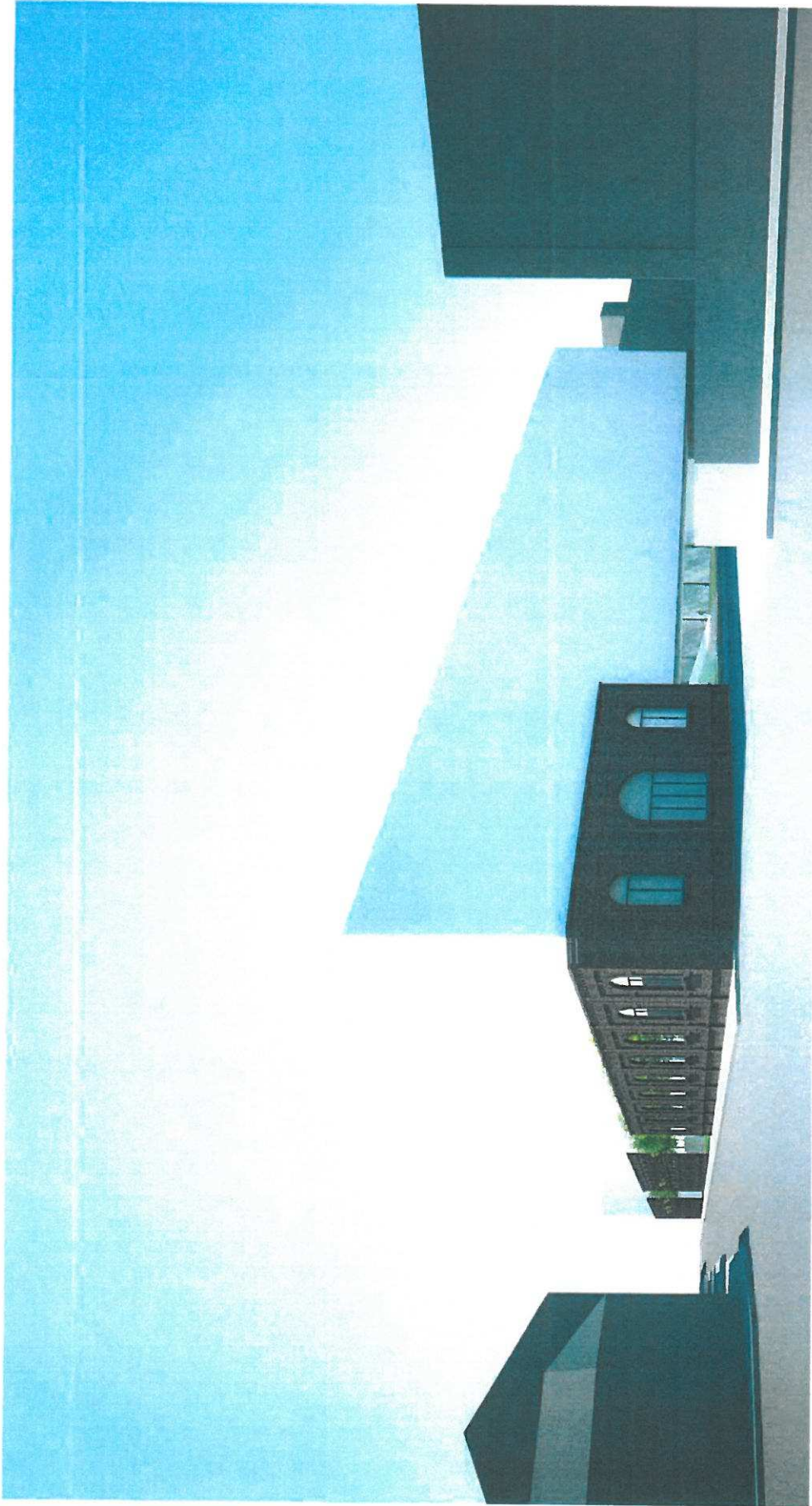


COUPE DE PRINCIPE SUR LES ACCES AUX LOGEMENTS



Rue Jean Jaures

ELEVATION SUR LA RUE ALAIN DE LILLE / CONSERVATION DES FACADES EXISTANTES



VUE DEPUIS L'ANGLE DE LA RUE JEAN JAURES ET DE LA RUE ALAIN DE LILLE / CONSERVATION DES MURS EXISTANTS



PERSPECTIVE DEPUIS L'INTERIEUR D'UN LOT / CONSERVATION DE LA CHEMINÉE EXISTANTE



PERSPECTIVE DEPUIS LA RUE DE ROUEN / ON OBSERVE LA CHEMINÉE CONSERVÉE DEPUIS LE METRO

Annexe 5

Plan des abords du projet (10 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2000 et 1/5000.

Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau

