

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
20/09/2016

Dossier complet le
22/09/2016

N° d'enregistrement
2016-0346

1. Intitulé du projet

Aménagement d'un lotissement de 4,42 ha à LA CHAPELLE D'ARMENTIERES
avec une surface de plancher maximale de 23 700 m2

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

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

RCS / SIRET Forme juridique

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
Rubrique 33	Aménagement d'un lotissement (24 logements individuels en accession, 8 logements individuels locatifs social, 22 parcelles libres de constructeur, 2 collectifs de 32 logements locatifs social et un flot destiné à de la promotion privée (52 logements en bâtiments collectifs selon l'étude de capacité) sur une superficie de 4,42 ha avec dépôt d'un permis d'aménager. La surface totale de plancher envisagée pour l'opération est de 23 700 m2 maximum.

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

Aménagement d'un lotissement sur 4,42 ha avec dépôt d'un permis d'aménager pour le découpage des lots destinés à être construits (logements individuels et bâtiments collectifs, parcelles libres faisant l'objet sur chaque flot d'un futur dépôt de permis de construire). La surface de plancher envisagée pour l'opération est de 23 700 m2 maximum.

Pour la viabilisation du projet, une voie principale se raccordant sur l'Avenue Paul Harris sera mise en oeuvre. Une voie secondaire sera mise en oeuvre pour la desserte des lots libres et des logements individuels ; la distance totale des voies de desserte étant d'environ 610 ml.

Au niveau du projet, une étude de détermination de zone humide a été réalisée. Celle-ci a permis de relever la présence d'une zone humide le long de la Becque du Crachet. Par mesure d'évitement, cette zone a été exclue du périmètre de l'opération et sera conservée en l'état.

Compte tenu du mode de gestion des eaux pluviales (tamponnement avec rejet à débit limité vers la becque du Crachet), le projet est soumis à DECLARATION au titre de la loi sur l'Eau (Rubrique 2.1.5.0).

Compte tenu des contraintes topographiques, la liaison piétonne vers le centre ville (vers les arrêts bus et vers la gare) s'effectuera au niveau du giratoire de l'Avenue Paul Harris présent à l'angle Sud-est.

4.2 Objectifs du projet

L'objectif du projet est la construction d'environ 170 logements à l'entrée de la commune de LA CHAPELLE D'ARMENTIERES au niveau d'un ancien logement devant être démoli, une partie de champs agricoles aujourd'hui en friche et d'anciens jardins ouvriers. Les logements seront répartis de la manière suivante (cf plan joint):

- 32 logements individuels (24 en accession et 8 en locatifs social) avec 1 place de parking pour les logements en accession et 1 pour les logements locatifs
- 22 parcelles libres de constructeur avec réalisation de parking à la parcelle (1 place minimum par logement à charge des acquéreurs)
- 2 collectifs de 32 logements locatifs social avec 1 place de parking par logement
- 1 îlot destiné à la promotion privé (îlot à l'entrée de l'opération); cet îlot permettant la réalisation de 52 logements collectifs selon l'étude de capacité réalisée avec 78 places de parking soit 1.5 place / logement.

Au final, 72 logements locatifs social seront créés sur les 170 logements envisagés soit 42%. Le projet permettra donc de présenter une diversité de logements et répondra ainsi aux attentes de la ville de LA CHAPELLE D'ARMENTIERES.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Pour la phase de réalisation, le projet prévoit la démolition du bâtiment existant avec la libération du terrain pour la réalisation des fouilles archéologiques.

Ensuite, un permis d'aménager, un dossier loi sur l'eau et des permis de construire seront déposés afin d'avoir les autorisations administratives nécessaires pour la réalisation des travaux.

Les travaux commenceront par l'aménagement des voiries de desserte en première phase (Assainissement, Réseaux divers + voirie partielle pour piste de chantier) permettant ainsi la viabilisation des différentes parcelles et îlots.

Suite à cela, la construction des différents bâtiments sera réalisée.

Enfin, les travaux de finition de voirie (Enrobés, bordures, espaces verts et éclairage) seront effectués pour permettre la livraison des différents logements et leur accessibilité conformément aux normes en vigueur.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

S'agissant d'une zone d'habitats, le projet engendrera la circulation liée aux riverains du site (Voies en impasse). Par ailleurs, le projet s'intègre dans un contexte urbain et résidentiel (Zone d'activités légère et lotissements récents à proximité de l'autre côté de l'Avenue Paul Harris et sur la commune d'ERQUINGHEM-SUR-LA-LYS.

Concernant l'entretien du site, les voiries communes au projet sont destinées à être rétrocédées à la métropole européenne de Lille qui assurera leur entretien (Voirie et Assainissement) - Projet en cours de validation avec leurs services. Les espaces verts et l'éclairage seront rétrocédés à la ville de LA CHAPELLE D'ARMENTIERES.

Concernant les parties privatives, l'entretien restera à la charge du promoteur aménageant l'îlot correspondant.

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).

Le projet nécessite la réalisation d'un permis d'aménager pour le découpage des différents îlots et parcelles d'aménagement. Sur chaque îlot ou parcelle, un permis de construire sera ensuite nécessaire.

Compte tenu de la gestion des eaux pluviales, tamponnement avec rejet à débit limité vers la Becque du Crachet pour une période de retour centennale, le projet sera soumis à la loi sur l'Eau en Régime DECLARATIF pour la rubrique 2.1.5.0. L'infiltration sur site n'a pas été privilégiée au vu des résultats des essais de perméabilité. Néanmoins, les ouvrages de rétention ne seront pas étanches et permettront partiellement l'infiltration.

Au niveau du projet, une étude de détermination de zone humide a été réalisée. Celle-ci a permis de relever la présence d'une zone humide le long de la Becque du Crachet. Par mesure d'évitement, cette zone a été exclue du périmètre d'aménagement.

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

Permis d'aménager

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Surface du terrain	44200 m2
Surface plancher envisagée --> SHON > 10 000m ²	23700 m2 maximum
Linéaire de voirie créé	610 m
Places de parking ouvertes au public	31 places
Places de parking en domaine privé	196 places mini

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

LA CHAPELLE D'ARMENTIERES
Avenue Paul Harris

Coordonnées géographiques¹

Long. 2 ° 52 ' 12 " E Lat. 50 ° 40 ' 45 " N

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 ?

Actuellement, le projet correspond à des anciens champs agricoles aujourd'hui acquis par SIA HABITAT dans l'attente de la construction, un ancien logement en ruine devant être démolit et à des anciens jardins ouvriers (Présence de baraquements légers à supprimer).
 Le terrain est la propriété de SIA Habitat, l'exploitant agricole a continué à exploiter le terrain quelques années mais compte tenu de l'avancement du projet avec la réalisation prochaine des fouilles archéologiques, l'exploitation a cessé d'où l'état de friche.
 Le projet entraîne la suppression d'une partie des jardins ouvriers. En compensation, les occupants se sont ré-appropriés les terrains situés au Nord du projet appartenant à la SNCF. Initialement 5500 m2 de jardins ouvriers étaient présents sur le projet contre 5100 m2 réappropriés sur les terrains SNCF.

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 MEL (Metropole Européenne de Lille) applicable à la commune de LA CHAPELLE D'ARMENTIERES en zone AUCm. Celui-ci a été approuvé le 8 Octobre 2004 et modifié le 18 Décembre 2015.
 Le PLU et le plan correspondant sont joints en Annexe de la présente étude.

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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	A titre informatif, pour la réalisation de l'étude d'isolation des bâtiments, le projet est concerné par la voie SNCF 295 en tissu ouvert en catégorie 1. L'avenue Paul Harris est quant à elle classée en catégorie 4 et 5.

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est concerné par un périmètre de protection des monuments historiques lié à l'ancienne piscine d'Armentières située à 650 m au Nord-est du projet. L'architecte des bâtiments de France sera consulté dans le cadre de l'instruction du Permis d'aménager et des permis de construire.
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Au niveau du projet, une étude de détermination de zone humide a été réalisée. Celle-ci a permis de relever la présence d'une zone humide le long de la Becque du Crachet. Par mesure d'évitement, cette zone a été exclue du périmètre d'aménagement.
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 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Présence d'un PPRI Inondation prescrit le 13/02/2001 mais non approuvé depuis cette date
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Site Natura 2000 le plus proche situé à 25 km au Sud-est. Zone Natura 2000 au sens de la Directive Oiseaux : "Cinq Tailles"
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'ancienne piscine d'Armentières au niveau de la place Victor Hugo située à 650 m au Nord-est

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 ?

Veillez 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Possibilité de drainage durant la phase chantier pour réalisation des différents travaux d'assainissement compte tenu de la présence d'une nappe superficielle.
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Excédent de matériaux liés à la démolition du site et aux différents travaux de terrassements des matériaux non récupérables pour l'aménagement. Ces matériaux seront envoyés en décharge classée correspondante. La terre végétale sera décapée et réutilisée sur site sur les différents espaces verts.
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Apport de matériaux nobles insensibles à l'eau pour réalisation des plates formes bâtiments et des structures de voiries
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"/>	Non, puisque le projet est situé sur des anciens champs agricoles, une ancienne maison devant être démolie et des anciens jardins ouvriers.
	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"/>	Le projet sera néanmoins soumis à l'architecte des bâtiments de France qui pourra faire part de ses préconisations pour l'aménagement et la construction des différents bâtiments.

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendre la disparition de 2,4 ha de champs agricoles.
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Présence d'un PPRI inondation prescrit depuis le 13/02/2001 mais non approuvé depuis cette date.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Trafic de véhicules lié à l'activité du site et bruit lié à la phase de chantier La voie SNCF 295 est classé en catégorie 1 en tissu ouvert et l'Avenue Paul Harris est classée en catégorie 4 et 5. Une étude d'isolation des bâtiments a été réalisée (cf pièces en Annexe)
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Possibilité de vibrations lors de la phase Chantier.
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>		<p>Eclairage des voiries conformément aux normes en vigueur et éclairage des logements</p>
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>		
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<p>Rejet après tamponnement des eaux pluviales de l'opération vers la Becque du Crachet au débit de 8.80 l/s sur la base de 2 l/s/ha. Le projet se devra également d'être conforme aux attentes du service Assainissement de la métropole européenne de Lille (En cours de validation) et aux exigences de la DDTM suite au dépôt du dossier de DECLARATION loi sur l'Eau. Une demande de raccordement sera effectuée auprès de l'USAN pour le rejet dans la Becque.</p>	
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>	<p>Déchets de chantier dont le traitement sera soumis à la réglementation en vigueur. Déchets domestiques liés aux habitations futures du site pendant la phase d'exploitation (Ordures ménagères) Rejets d'effluents eaux usées vers la station d'épuration d'ARMENTIERES. La MEL a validé le rejet des EU sur le réseau existant de l'Avenue Paul Harris</p>	
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>		<p>L'architecte des bâtiments de France sera néanmoins consulté dans le cadre du permis d'aménager et des permis de construire. Des fouilles archéologiques préventives sont également prévues avant réalisation des travaux.</p>
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>		<p>Augmentation du parc de logements et du nombre d'habitants de la commune de LA CHAPELLE D'ARMENTIERES. Suppression de 2,4 ha de champs agricoles.</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 :

Un projet d'aménagement de giratoire au niveau de la rue Paul Harris et la création d'une bretelle d'accès à l'A25 est actuellement en cours de réflexion (Temporalité du projet inconnue). Sans données précises sur ces 2 projets, les effets cumulés sur le projet d'aménagement SIA sont difficiles à déterminer.
Néanmoins, l'impact éventuel cumulé réside essentiellement sur le trafic et le stationnement des véhicules. De ce fait, il a été envisagé de limiter le stationnement dans le projet.

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.

Le projet consistant en l'aménagement d'une zone d'habitats en lieu et place d'une ancienne habitation aujourd'hui en ruine et devant être démolie, le projet aura pour notre part un impact positif puisqu'il permettra la requalification de la zone en entrée de commune. L'aspect négatif réside essentiellement dans la disparition de 2.4 ha de champs agricoles aujourd'hui en friche.

Le projet permettra de présenter une offre de diversité en termes de logements conformément aux attentes de la commune de LA CHAPELLE D'ARMENTIERES et du PLU de la MEL.

Le projet prend également en compte les différentes contraintes environnementales avec la réalisation d'une étude de détermination de zone humide et la réalisation d'un dossier de DECLARATION au titre de la loi sur l'Eau.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	<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"/>
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 ;	<input checked="" type="checkbox"/>
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 ;	<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
Plan topographique de l'existant
Plan local d'urbanisme + Règlement
Etude de détermination de zone humide
Etude acoustique
Etude de circulation réalisée par SIA Habitat pour l'aménagement du raccordement sur l'Avenue Paul Harris dans l'attente du giratoire devant être aménagé par la MEL. Cette étude présente également les transports en communs présents à proximité.
Notice descriptive des travaux

9. Engagement et signature

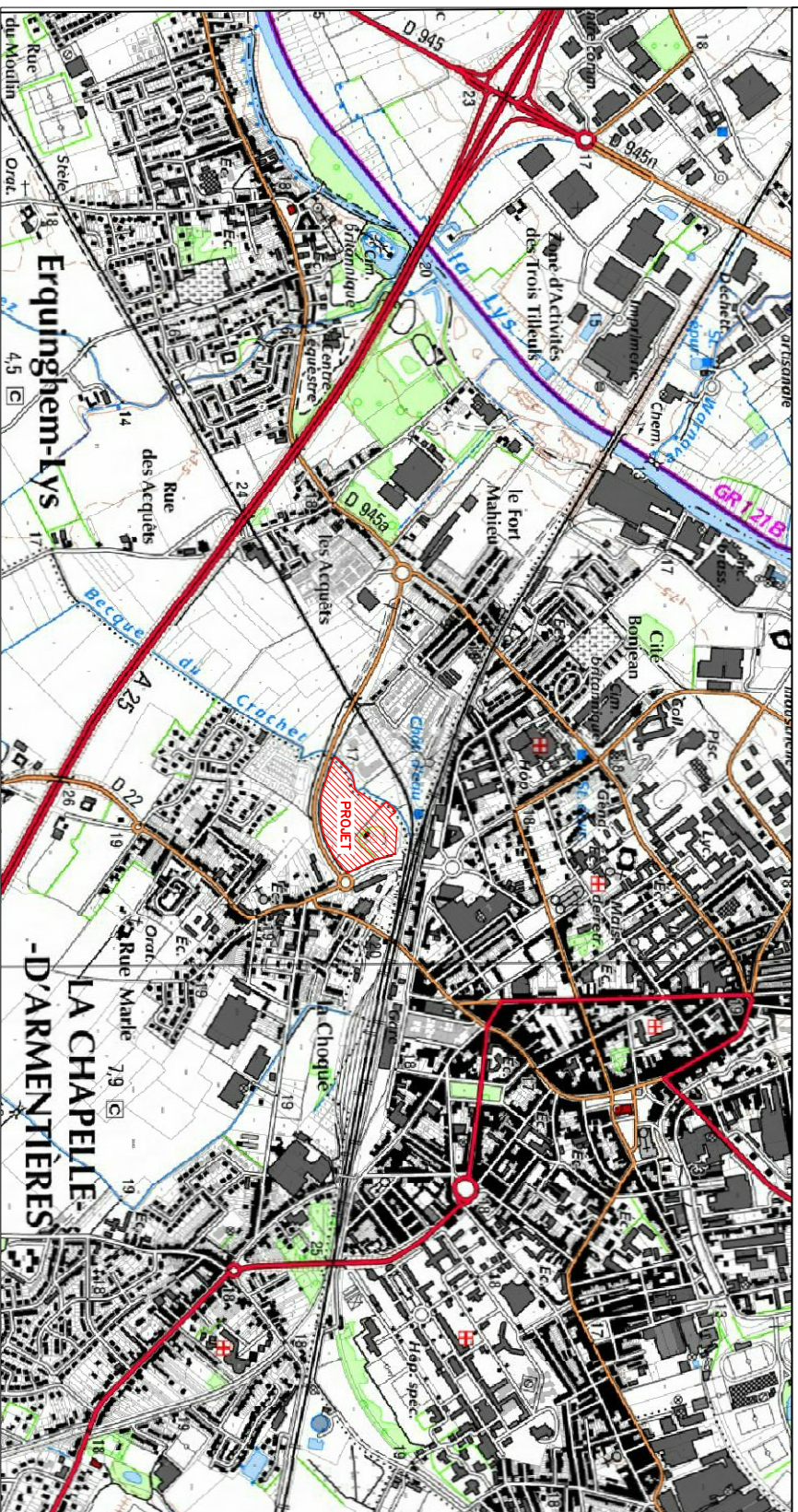
Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Fait à

le,

Signature

LA CHAPELLE D'ARMENTIÈRES – SIA HABITAT
Plan de situation du projet
Echelle : 1/20000



LA CHAPELLE D'ARMENTIERES – Avenue Paul Harris
Aménagement d'un lotissement sur 4,42 ha

Photographies de la zone d'étude



Photo 1 / Vue aérienne éloignée du site d'études
(Source Géoportail)

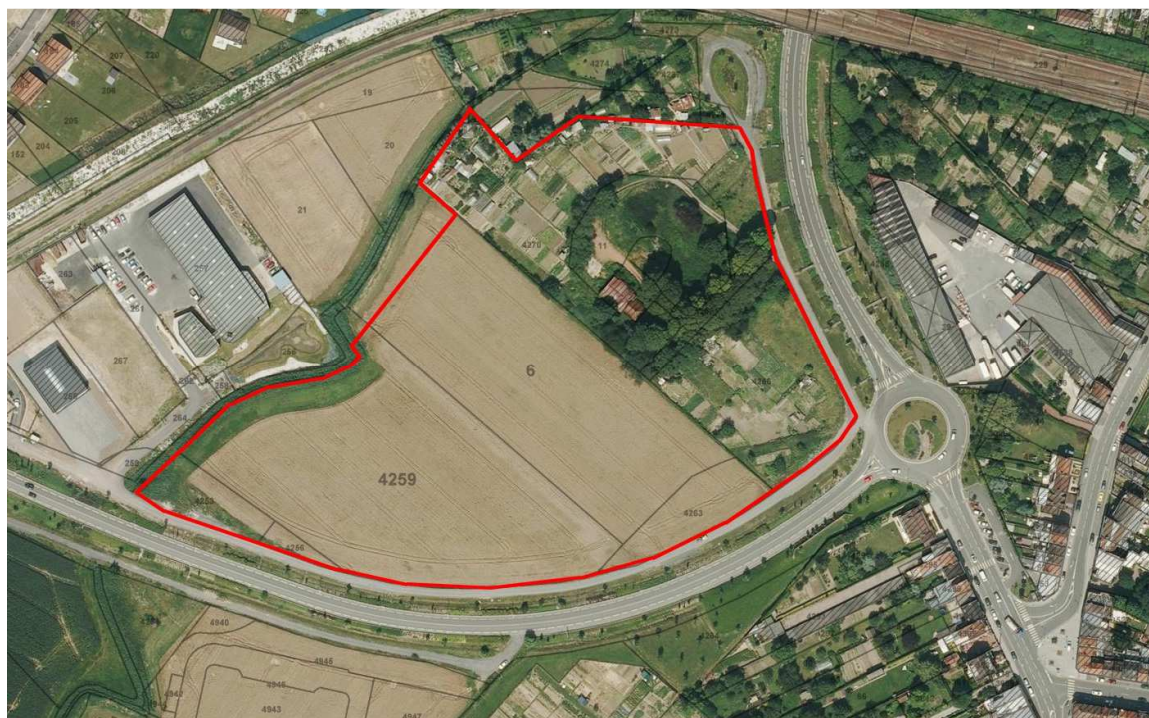


Photo 2 / Vue aérienne rapprochée du site d'études
(Source Géoportail)

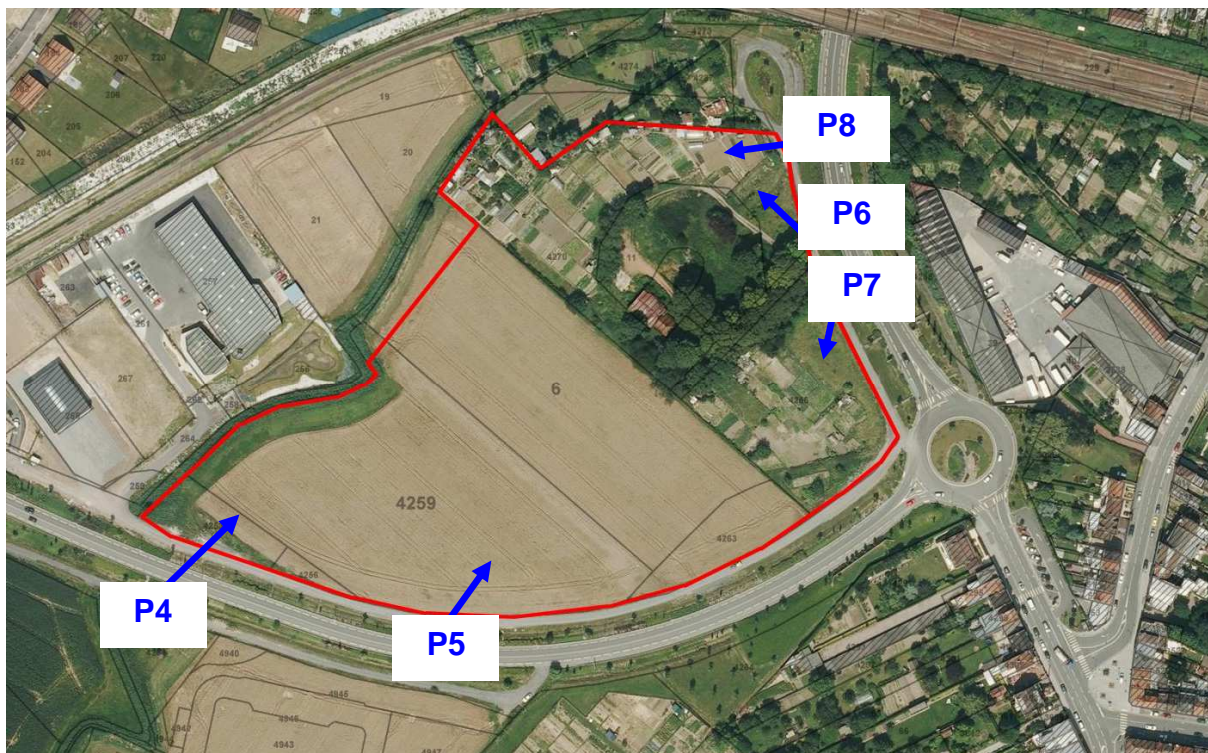


Photo 3 / Vue aérienne rapprochée du site d'études avec angles de prises de vue des photos suivantes (Source Géoportail)



Photo 4 / Vue du site en limite Ouest le long de la Becque du Crachet (Avril 2016)



Photo 5 / Vue du site en partie centrale (Avril 2016)



Photo 6 / Vue du site en limite Est (Avril 2016)



Photo 7 / Vue du site en limite Est (Avril 2016)



Photo 8 / Vue du site en limite Est vers les jardins ouvriers (Avril 2016)

Etude au cas par cas
Note de présentation du projet d'aménagement

Les zones AUCm figurant au PLU sont des zones naturelles destinée à être ouvertes à l'urbanisation. L'objectif étant de prolonger le tissu urbain qui se trouve en proximité du centre bourg de la Chapelle d'Armentières. L'ouverture à l'urbanisation nécessite au préalable la création de voies nouvelles et d'un nouveau giratoire nécessaire à la desserte de futures constructions. L'aménagement de la nouvelle zone d'habitation encadré par la loi SRU a pour but de maîtriser l'étalement urbain, d'assurer la continuité de la structure du bourg et, de favoriser le retour de la mixité fonctionnelle et sociale.

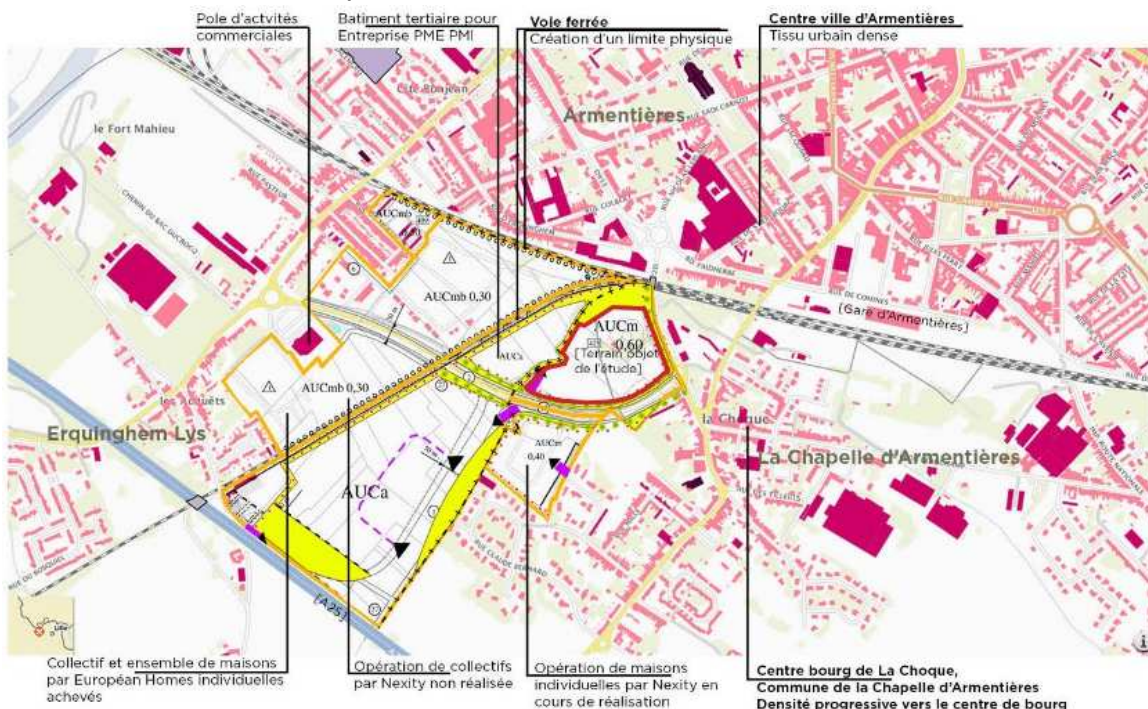
> les objectifs:

- Comprendre le **plan de déplacement** reliant les 3 polarités du Centre bourg de la Choque de La Chapelle d'Armentières, le centre-ville d'Armentières, le pôle d'activités commerciales d'Erquinghem Lys.
- Définir les principes pour développer un **plan masse** en cohérence avec l'existant et les opérations à venir.
- Définir un **fonctionnement d'opération** qui participe à l'organisation spatiale de la commune de La Chapelle d'Armentières.
- Définir les contraintes techniques, fonctionnelles et réglementaires spécifiques à l'opération.
- Définir les enjeux programmatiques

> Plan des différentes polarités



> Plan de relevé de l'existant et des opérations en cours



- Définition des enjeux paysagés spécifiques au site et son intégration dans le paysage.

> Problématiques :

La zone d'intervention étant une zone naturelle ouverte à l'urbanisation. L'analyse du site conduira à :

Organisation d'ensemble basée sur:

- Eléments d'accroche dans le paysage (relief, végétation, vues, perspectives monumentales, patrimoine, rivière ou canal...)
- Spécificités du terrain à préserver (relief, végétation, vues, patrimoine bâti ou paysager...) et à mettre en valeur.
- Hiérarchie des voies internes de l'opération et connections au réseau viaire existant.
- Traitement des circulations douces et leurs liaisons au tissu urbain et au réseau existant.
- Localisation des différentes typologies d'habitat (petit collectifs, maisons de ville, maisons jumelées et individuelles)
- Positions des entrées et son traitement.

Utilisation des surfaces, mixité basée sur:

- Voiries, localisation préférentielle pour qu'ils soient utilisables aussi par les habitants de toute la commune.
- Position et traitement de l'espace collectif paysager, sous forme de jardins familiaux ou il pourra prendre un autre usage.
- Localisation et nature des aires de jeux.
- Organisation du stationnement, pour qu'il soit réparti et traité dans le paysage.
- Réserve des surfaces nécessaires au traitement paysager des limites de zones.
- Collecte et traitement des eaux pluviales
- Réduction des surfaces imperméables au minimum.

Dialogue entre paysage et architecture basée sur:

- Identité spécifique de la nouvelle zone d'habitat, caractère issu de l'analyse préalable du contexte.
- Position et intégration des éléments techniques nécessaire à la zone (coffret de distribution d'énergie, transformateur, boîtes aux lettres, poubelles, conteneurs à déchets recyclables, remises des jardins, ...)
- Directives du règlement d'aménagement de zone et du PLU (volumétries, hauteurs modulées selon la localisation, matériaux, couleurs, clôtures, végétaux,..)
- Traitement architectural des points spécifiques (entrée de rue, perspectives sur monument ou éléments remarquables du paysage).

> Définition du fonctionnement de l'opération :

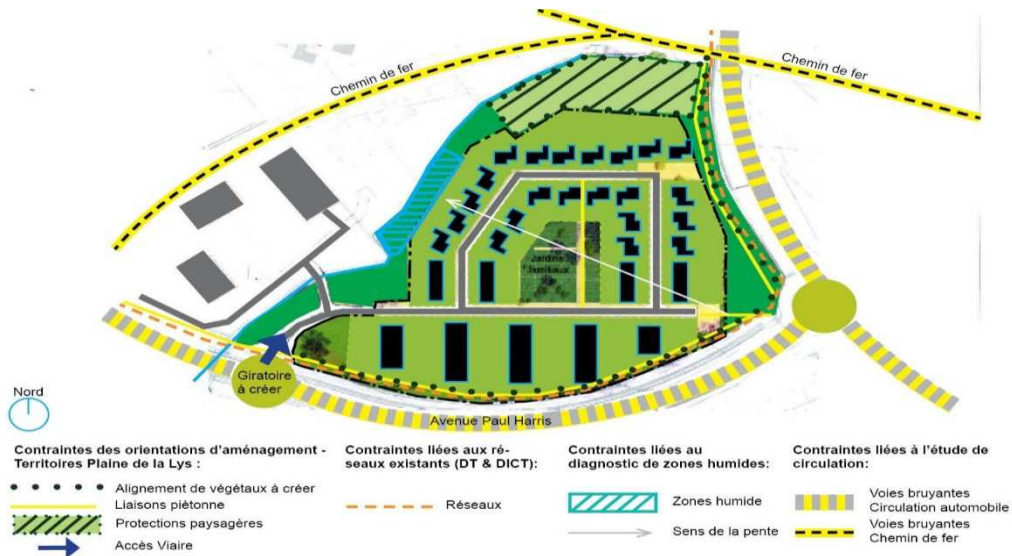
- L'opération se connectera en premier lieu avec le territoire communal de la Chapelle d'Armentières et prendra en compte celui d'Armentières et de Erquinghem-Lys.
- La synthèse de l'analyse conduira à l'implantation et le tracé des voiries et la hiérarchisation.
- Garantir des trajets sûrs aux piétons et cyclistes.
- Faciliter le déplacement des PMR
- Relier la nouvelle zone d'habitat à l'activité locale
- Participer de l'image de la nouvelle zone et au renouvellement de l'image de la commune de la Chapelle d'Armentières.
- Résidentialisation des immeubles et maisons avec privatisation des places des stationnements dédiées aux logements et contrôle d'accès.
- Traitement de la zone paysagère centrale soit sous forme d'un jardin ouvrier ou bien il pourra prendre d'autres configurations comme un espace de jeux ou un verger commun.
- Traiter de façon spécifique la zone humide tout en sécurisant ses abords.
- Plan de plantation permettant de favoriser la biodiversité. Les essences seront sélectionnées pour engendrer des abris et des sources d'alimentation pour la faune.
- Choisir des plantations permettant d'avoir une floraison toute l'année et limiter l'entretien. Une stratégie de culture différenciée sera mise en place pour favoriser la biodiversité et laisser le développement de certaines zones avec un minimum d'entretien courant.

Au travers des différents plans masse, il s'agira de développer :

- La hiérarchisation spatiale, du réseau viaire structurant l'opération à la desserte de la parcelle
- Une zone à 30KM/h dont le but est de favoriser les déplacements piétons et vélos et privilégiant la qualité de l'espace public.
- Un traitement spécifique de l'entrée de l'opération par la forme du bâti et de la volumétrie et des typologies pour comprendre facilement l'accès.
- Des aménagements d'espaces de transition aux limites du nouveau secteur avec les zones contiguës à destination autre que l'habitat.
- Des solutions de stationnement et aménager les surfaces de manières variées
- Implanter les constructions et concevoir les aménagements paysagers en même temps.
- La volumétrie et l'implantation de la construction projetée sont directement liées à la forme et aux dimensions du terrain d'assiette.

- Les plans types d'habitations prenant en compte la configuration des terrains, leur implantation et leur distribution intérieure liés au contexte.
- Un juste équilibre entre la préférence individualiste et le partage d'un environnement commun.
- Un bon projet pour les futurs habitants et d'un apport qualitatif pour la collectivité qui l'accueille.

> Plan synthétique des orientations d'aménagement de La Porte des Anglais et des contraintes référencées



- Définition des contraintes techniques, fonctionnelles et réglementaires spécifiques à l'opération.

Synthétiser et hiérarchiser l'ensemble des informations pour mettre en place une analyse prenant en compte :

- L'étude de circulation réalisée par Egis
- Le diagnostic pour la caractérisation de zones humides.
- Le PLU
- Le CRAUP
- L'ensemble des DT
- L'orientation du terrain
- Les voies existantes : primaires, secondaires, de desserte
- Les voies projetées et le nouveau giratoire
- Les voies de circulations piétonnes et cyclistes
- Arrêts de transport en commun
- Espaces publics existants
- Ecoles, bâtiments publics de service, commerce installations sportives
- Hauteur du bâti avoisinant, densité, dimension des parcelles
- Relief, réseau hydrographique, végétation principale et remarquable (CRAUP zones naturelles et CRAUP voies d'eau)
- Monument, bâti remarquable (CRAUP Patrimoine)
- Vues depuis le site et son environnement.
- Vues sur le site depuis les voies et son relief
- Tous les éléments spécifique du site : carrefour et voies dangereux, ligne enterrée.
- La Charte Piétons-Vélos du PDU de la Métropole
- Le futur giratoire

> Contraintes techniques :

- **Pédologie** : Un diagnostic « de zone humide » (de décembre 2014) précise qu'une partie du terrain (environ 1 300 m²) est classée en zone humide : il en sera tenu compte dès la sectorisation du plan masse.

- **Topographie** : Le terrain d'assise présente une dénivellation de l'ordre de 2.30 m vers « la becque » (ou fossé du crochet). Le projet en tiendra compte pour les implantations de bâtiments.

- **Acoustique** : La proximité immédiate de la A25 (axe DUNKERQUE / LILLE), mais aussi des voies de chemins de fer et la gare d'ARMENTIERES, des mesures constructives seront proposées au bureau de contrôle et si nécessaire des relevés acoustiques complémentaires seront réalisés.

- **Sismicité** : La ville de LA CHAPELLE D'ARMENTIERES se situe en zone de sismicité 2 faible. Il en sera tenu compte dès les premières phases de conception jusqu'à la réalisation, en respectant la réglementation en vigueur. A chaque étape du projet des échanges étroits seront établis avec le bureau de contrôle afin de valider les hypothèses de conceptions.

- Etude de sol :

L'étude G11 réalisée par Fondasol indique des limons argileux sur 3m puis une couche argileuse.

- Contraintes Environnementales/Naturelles :

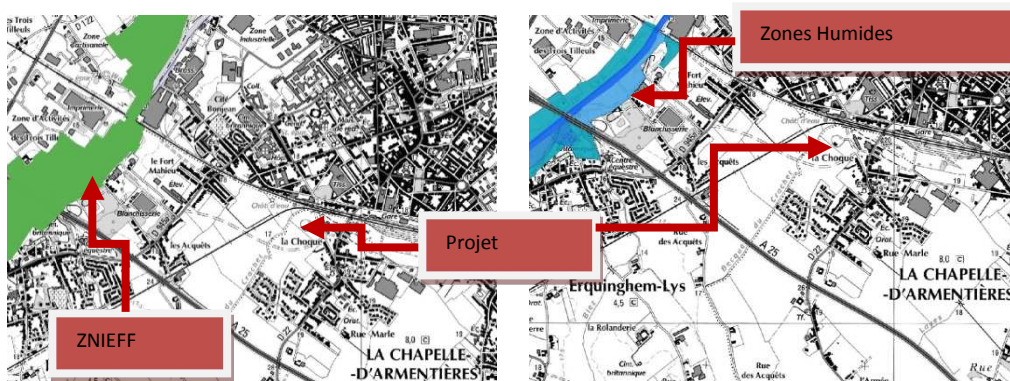
Le site ne présente pas de contrainte naturelle particulière.

1-La ZNIEFF à l'ouest du projet

2-Zone humide identifiée – Quant à l'étude pédologique réalisée par Airele, elle fait état d'une zone humide peu étendue au regard du projet, située le long de la Becque et facilement contournable dans l'aménagement à réaliser.

3-Aléa très faible de remontée de nappe.

4-Topographie, les contraintes de raccordement et de circulation nous amèneront à proposer un profil de voirie et d'espace public à adapter sur le plan masse, conforme au Cahier des charges de la MEL et aux orientations d'Aménagement.

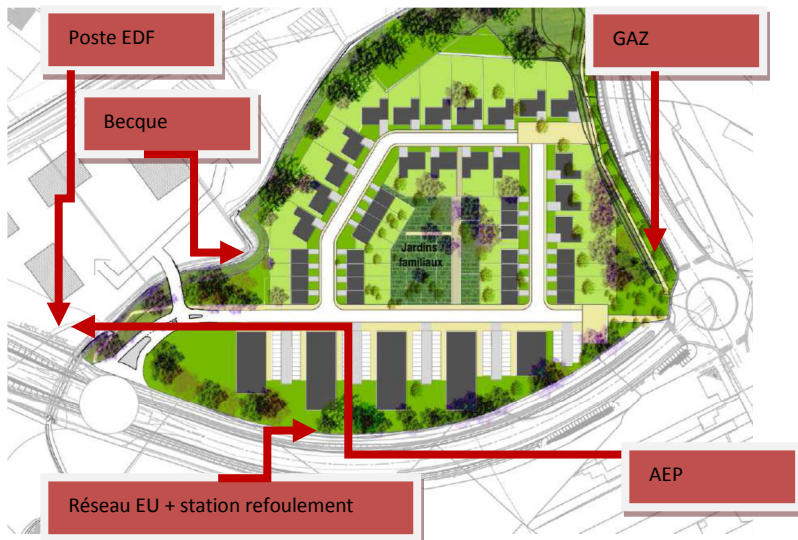


- Liaison viaire :

L'étude de circulation réalisée par Egis prévoit la réalisation d'un carrefour giratoire permettant de raccorder à la fois la zone résidentielle réalisée par SIA Habitat mais également la zone PME PMI jouxtant le projet. Provisoirement l'étude prévoit de réaliser un carrefour en T. La Maitrise d'Œuvre accompagnera le MOA afin de gérer les interfaces et les limites de prestations avec la MEL.

Les liaisons piétonnes devront être en adéquation avec l'étude de circulation

- Réseaux existants :



EDF : Poste existant situé à l'ouest du projet – raccordement HTA et création de nouveaux postes – la demande pourra être commune à l'aménagement de la zone artisanale.

GAZ : réseau présent le long du projet.

AEP – Défense incendie : Nécessité de faire un bouclage du réseau entre la rue Nouvelle et la zone

- Eaux Pluviales :

Les sols argileux sont peu favorables à l'infiltration. Arézo travaillera sur le tamponnement des EP et leur rejet à débit limité (2l/s/ha soit 9.12 l/s) vers la Becque

L'infiltration à la parcelle ne peut être envisagée. Chaque parcelle pourra raccorder ses EP vers **une boîte prévue** à cet effet.

Les orientations d'aménagement préconisent la réalisation de **noues** en bord de voirie et de bassins paysagers. La réutilisation des eaux pluviales est conseillée.

Le franchissement de la Becque et le rejet des EP nécessiteront à minima le dépôt d'un dossier de Déclaration auprès des services de la Police de l'Eau.

- Rétrocession :

L'ensemble des ouvrages VRD seront conformes aux exigences des services techniques de la MEL afin de favoriser leur rétrocession en fin de travaux. Les essais demandés doivent correspondre à leur cahier des charges :

Assainissement : Contrôle Caméra, Etanchéité, pénétromètre sur remblais

Voirie : Portance, carottages et déflexion – Dimensionnement conforme au catalogue des structures de la MEL.

Réseaux : Géolocalisation des réseaux en Lambert 93

- Définition des enjeux programmatiques

> Problématiques :

- Trouver le meilleur compromis entre les données programmatiques (mixité collectifs / individuels, locatif /accession) et les contraintes liées au site et la volumétrie des bâtiments.
- Une architecture cohérente avec son contexte et les bâtiments environnants.
- Concevoir différentes configurations en plans permettant la meilleure organisation bioclimatique du logement et permettant l'optimisation énergétique de la construction.
- Respecter les objectifs économiques du Maître d'Ouvrage.
- Eviter des effets répétitifs et imposants des constructions.
- Composer un ensemble cohérent et harmonieux entre les habitations et leurs annexes.
- Trouver le meilleur équilibre entre qualité d'usage des plans des logements et le volume.

- Définir les enjeux d'habitabilité des logements

La volumétrie des constructions est issue d'une réflexion optimisant les différentes contraintes auxquelles la construction est confrontée : la géologie, la topographie du terrain et les paramètres extérieurs auquel il est soumis, les nuisances acoustiques et le classement sismique.

Les exigences thermiques du programme sont « label THPE RT 2012 », soit RT 2012 – 20 % pour les logements locatifs et RT 2012 pour les accessions.

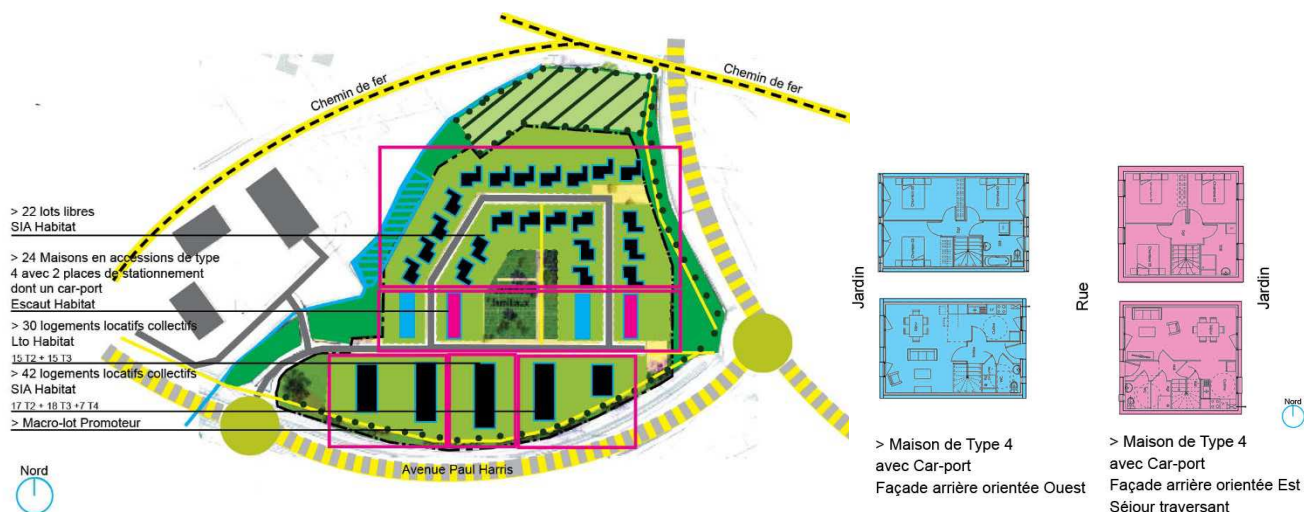
Ces exigences seront donc prises en compte dans la conception et la réalisation de l'opération tant en conception architecturale (orientation, optimisation de la bioclimatique, volumétrie...) qu'en qualité d'isolation, d'étanchéité à l'air, équipement technique.

Les plans des logements seront conçus afin que les espaces de vie bénéficient d'un maximum d'**apport solaire**. Les immeubles collectifs disposeront de séjours orientés Est ou Ouest. Suivant l'implantation de la parcelle des maisons individuelles soit le séjour sera Ouest donnant directement sur le jardin, pour les jardins à l'est les séjours seront **traversants**.

Pour les collectifs, les appartements bénéficieront d'une **double orientation** avec les espaces nuit implanté majoritairement au nord.

L'ensemble des logements seront organisé sur un **schéma espaces nocturnes et diurnes** indépendant desservi par le hall.

Tous les logements disposeront d'un **espace extérieur privatif** sous forme de balcon ou de jardin pour les appartements du RDC et les maisons.



LES DIFFERENTS SCENARIIS

Le plan d'aménagement a été conçu en prenant en compte l'ensemble des points suivants :

- **Les attentes du programme de logements.**
L'objectif étant de proposer une mixité de logements sur l'ensemble de l'opération.
- **Le schéma d'aménagement de Erquihem Lys et La Chapelle « La Porte des Anglais – Quartier du Fort Mahieu »**
Les attentes étaient les suivantes : créer une frange végétale le long de l'avenue Paul Harris, créer une liaison piétonne depuis le rond-point vers l'ouest du terrain, créer un aménagement paysager qualitatif et permettant de créer une mise à distance de la voie ferrée, favorise les déplacements doux.
- **La position stratégique du terrain dans la ville :**
Sa proximité avec la Gare et les axes de circulations majeures. L'aménagement des voies existantes pour les piétons et vélos.
- **Le PLU :**
créer 15% d'espace paysager commun et aménagés qui représentent pour ce projet + de 6 700m²
- **L'acoustique :**
proximité avec la voie ferrée, de l'avenue Paul Harris et l'A25.
- **Les contraintes liées au terrain :**
position des réseaux existant pente du terrain, état du géologique, présence de la zone humide, dénivelé du terrain vers la Becques, 1 seul accès automobile possible.
- **La future implantation du rond-point :**
ce dernier a été implanté avec le peu d'information connue à ce jour.

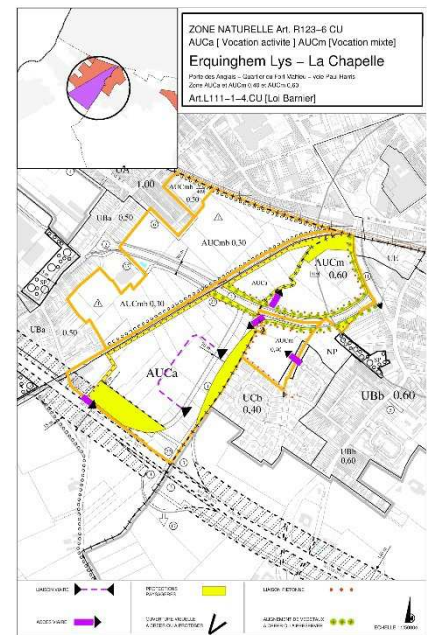


Schéma d'aménagement

Au démarrage du projet, le premier schéma d'aménagement réalisé lors des premières études du Groupe SIA a été pris en compte. Ce dernier présentait les inconvénients suivants :



Plan masse 01

Le nouveau plan n°02 présentait une mixité plus importante dans l'implantation des logements.

Une voie principale, centrale permettait de desservir l'ensemble de l'opération. Des espaces dit « partagés » aux dimensions réduites permettaient de réduire l'emprise des voiries et de favoriser les déplacements piétons dans l'opération. Notamment en créant des liaisons vers l'avenue Paul Harris, l'impasse du Crachet et la partie de l'avenue Harris menant à la gare.

On retrouvait dans cette version les + 6 700 m² d'espaces verts partagés. Lors de notre premier échange avec M. le Maire, les espaces potagers partagés ont été remplacés par des espaces verts plantés. Des jardins variés ont donc été prévus le long de l'axe principale pour offrir au piéton une déambulation offrant une multitude de points de vue vers le paysage. Cette nouvelle végétation en accord avec le service des espaces verts de la ville sera composée d'arbres fruitiers, de graminées ou d'espace de rencontre aménagés en zone minérale.



Plan masse 02

Malgré tout, cette version n°2 du plan masse présentait l'inconvénient de regrouper les logements collectifs sur une seule et même parcelle. L'implantation des lots libres le long de l'avenue Paul Harris a dû être retravaillée pour retrouver plus de mixité avec les logements en accession sociale.

Pour limiter les nuisances sonores liées à l'avenue Paul Harris le paysagiste à prévue de planter en fond de parcelle et le long de la voirie existante une bande végétale composée d'arbustes et d'arbres de hautes tiges. Les terrains existants situés entre la voie ferrée et le nord de l'opération sont largement plantés d'arbres et d'arbustes. Cela permet de limiter de façon conséquente le bruit lié à la voie ferrée.

Une troisième version a donc été retravaillée et présentée en mairie et à la MEL. Cette dernière version a par la suite, été retravaillée pour aboutir à la solution actuelle.



Cette 3^{ème} version avait l'avantage de proposer une mixité d'implantation avec des lots libres ou logements en accession orientés Sud ou Est/Ouest pour que les maisons et jardins bénéficient d'un maximum d'apport solaire.

Afin d'éviter d'avoir un grand parking en entrée d'opération pour le lot accueillant la promotion privée, une implantation des collectifs le long de la future voie a été privilégiée. La différence de niveau entre l'avenue Paul Harris et la future voie permet de placer en contre bas le parking.

Pour éviter de multiplier le nombre de bâtiment collectif dans la partie sud du terrain, en accord avec le maître d'ouvrage, les T4 ont été travaillés en logements individuels locatifs en bande. On retrouve donc ces 8 logements dans le projet actuel. Cela permet de n'avoir que 2 bâtiments collectifs sur 2 lots différents pour la partie locative.

Plan masse 03

Pour limiter les linéaires de voiries, les logements en accession situés dans la partie sud du terrain ont été basculés le long de la voirie afin d'être desservis par celle-ci. Les jardins sont de ce fait orientés au sud.

Un bouclage de la voie secondaire desservant les lots libres et maisons en accession s'est avéré indispensable en raison du dénivelé du terrain, pour reprendre l'assainissement sous voirie et dans une tranchée commune.

Suite à la validation du plan masse général par le groupe SIA et M. Le Maire, les services techniques de la MEL ont tous été consultés pour caler les principes de voiries et leur dimensionnement.

Le plan masse objet de la demande de permis d'aménager est le résultat des attentes, des contraintes réglementaires et des avantages que présente le terrain.

L'idée principale étant de développer un concept de parc paysagé habité qui offre un juste équilibre entre le végétal et le construit. Créer une sensation de vastes espaces végétalisés malgré une densité importante. Proposer un cadre de vie agréable aux futurs habitants et aux voisins.

Plan masse Permis d'Aménager

