

## 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

13 / 01 / 17

Dossier complet le

27 / 01 / 17

N° d'enregistrement

2017-0025

### 1. Intitulé du projet

Le Domaine de la Reine des Prés à Lillers (62)

### 2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

#### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom

#### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

MAVAN AMENAGEUR

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

Thierry VANDEMEULEBROUCKE

RCS / SIRET

444446335000017

Forme juridique

SAS

**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
6°b)	Création de linéaires de voies, sur des tronçons inférieures à 3km
39°	Création d'un quartier en trois phases, sur un terrain d'assiette de 6ha 96. La surface plancher sera inférieure à 40 000m <sup>2</sup> au total

### 4. Caractéristiques générales du projet

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

#### 4.1 Nature du projet

Création d'un nouveau quartier à Lillers, rue du Gal de Gaulle RD 69.

Ce quartier, s'étend sur une surface totale de 6ha96, sera réalisé en trois phases.

Conformément aux règles d'urbanisme, au minimum 139 logements seront créés dont 30% de logements sociaux (soit 42 logements).

Le site est déjà classé en zone 1AU au PLU.

Le site est exclu de tout zonage de protection écologique ou patrimonial. Il ne s'insère pas non plus dans une zone à risque naturel, industriel ou technologique. Il est proche des écoles et équipements publics, mais aussi de l'autoroute 26, et ne présente pas de contraintes majeures.

Le site concentre donc de nombreux atouts permettant d'attirer une population extérieure, vers Lillers.

#### 4.2 Objectifs du projet

Le centre-ville de la Lillers est classé Quartier Prioritaire de la Ville. La municipalité cherche à juste titre le reclassement de son centre et développe en ce sens une politique d'urbanisme globale, à l'échelle de la commune.

Ainsi, il est souhaité un renouvellement de l'offre de logement, pour proposer des habitats et des quartiers aux normes actuelles.

L'objectif de ce projet de création d'un nouveau quartier, dynamisant l'offre immobilière en proposant l'accession pour des ménages divers et sous différents modes (accession sociale, primo-accession, accession renouvelée, investissement privé).

Le public visé sera varié, grâce à la multiplication des dispositifs et des produits (plain-pied pour séniors, appartement familiaux ou pour jeunes ménages et séniors, lot à bâtir, maisons familiales).

#### 4.3 Décrivez sommairement le projet

##### 4.3.1 dans sa phase de réalisation

Les travaux s'organisent en trois tranches :

1 Travaux de viabilisation primaire, assurée par l'aménageur :

- Travaux VRD
- Raccordements,
- Assainissement eaux pluviales et eaux usées

2 Travaux incombant aux futurs acquéreurs et au constructeur choisi par leur soin: construction des maisons

3 Travaux de finition des VRD, assurée par l'aménageur:

- Création des accès définitifs vers les parcelles individuelles,
- Travaux de finition de la voirie, trottoirs, éclairage public et travaux paysagers,
- Mise à niveau de tous les ouvrages d'infrastructure (chambres, coffrets, boîtes de branchement)

avec les ouvrages de finitions de voirie

- Raccordement ouvrage de rétention d'eaux pluviales sur le lotissement achevé
- plantation des végétations

Le projet sera réalisé en 3 phases de logements.

##### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Environ 139 logements seront créés à terme. L'offre sera variée afin de diversifier la typologie des habitants (logements sociaux, logements "séniors", primo-accession et accession renouvelée).

L'entretien des espaces verts (noues comprises), la gestion des voiries ainsi que l'éclairage public seront assurés par la commune.

La Communauté d'Agglomération gèrera la partie assainissement eaux usées et eaux pluviales du projet.

Véolia assurera l'adduction d'eau potable.

La Communauté d'Agglomération aura en charge la collecte et le traitement des déchets.

Un arrêt de bus existant, face au Collège René Cassin, permettra de rejoindre rapidement la gare de Lillers. La rue du Général de Gaulle rejoint l' A26.

Des écoles maternelle et primaire ainsi qu'un collège et qu'un lycée professionnel se situent à proximité du site. Le cheminement piéton a été étudié pour joindre le futur quartier et les quartiers en amont, au groupe scolaire, de manière sécurisée et agréable.

La hiérarchie des voies sera marquée par le gabarit de la chaussée et des relèvements de voiries marquant l'entrée en voie secondaire.

**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).

Permis d'aménager  
Déclaration au titre de la loi sur l'eau

**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
Superficie du terrain d'assiette	6ha 95a 96 ca

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

rue du Général de Gaulle  
62190 Lillers

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 2° 46' 81" 8 Lat. 50° 55' 82" 1

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 ?

<sup>1</sup> 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 ?

Parcelle agricole cultivée en agriculture intensive.

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 - prescrit le 20 septembre 2011  
arrêté le 27 juin 2013  
approuvé le 11 mars 2014  
le règlement 1AU s'applique  
SCOT de l'Artois

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"/>	

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 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 ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune est couverte par un PPRN inondation, mais le site n'est pas compris dans la zone de risque.
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"/>	
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

## 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 ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
<b>Ressources</b>	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les consommations en eau du projet seront de deux types: - consommation en eau pour la phase construction - consommation en eau potable pour un usage sanitaire et domestique, après la livraison du projet
	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"/>	
	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"/>	Les matériaux de construction seront gérés par les constructeurs. Les déblais et remblais feront l'objet d'une gestion équilibrée. Les ressources naturelles du sol et du sous-sol ne seront pas exploitées.
<b>Milieu naturel</b>	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'entièreté de la surface du projet est un terrain agricole.
<b>Risques et nuisances</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Commodités de voisinage</b>	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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 ? <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>Le projet nécessitera la création d'un réseau public d'éclairage nocturne. Ce dernier sera géré par la commune de Lillers.</p>
<b>Pollutions</b>	<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>Les eaux pluviales seront reprises par le réseau séparatif. Elles seront rejetées après tamponnement, au milieu naturel.</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>Des déchets de chantiers et des déchets ménagers seront produits. Ils seront collectés par Artois Lys.</p>	
<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>		
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>	<p>Le terrain, actuellement dédié à l'activité agricole, ne sera plus cultivé.</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.

- Le projet n'engendrera pas de pollutions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité des personnes ou des milieux naturels.
- Le projet n'est pas soumis à un risque naturel ou technologique.
- Le projet respecte le PLU et a été élaboré en concertation avec les services municipaux.
- Le projet respecte le SCoT de l'Artois notamment sur le point de la densité, qui est fixé à 20 logements / ha .

Nous joignons à ce CERFA, une auto-évaluation plus illustrée, en annexe 6, argumentant pour la non nécessité d'une étude d'impacts.

## 8. Annexes

### 8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publiée</b> ;	<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	<b>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°</b> : 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
Annexe 6 : Auto-évaluation du projet

## 9. Engagement et signature

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

Fait à

Lille

le,

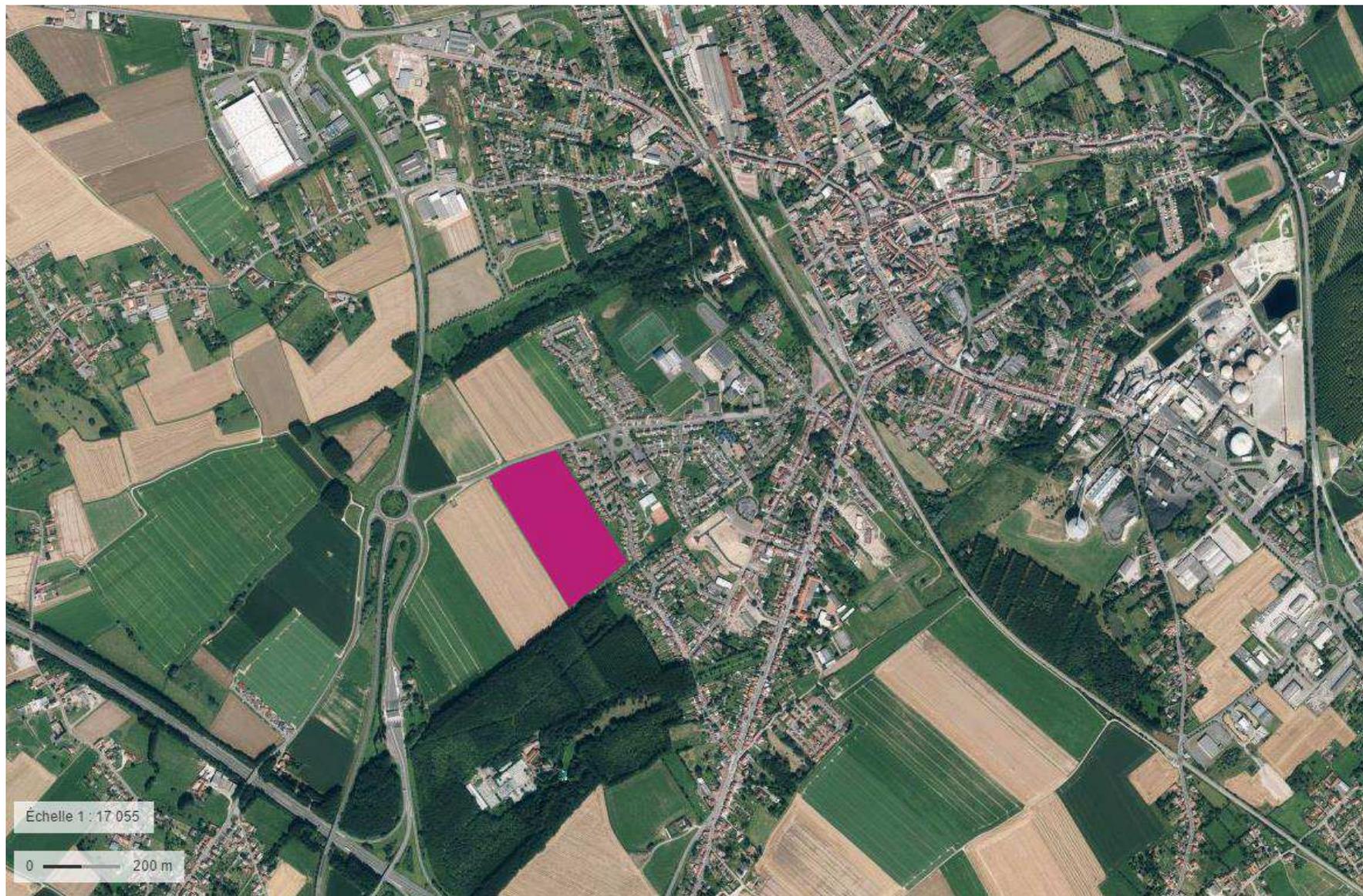
13/01/2017

Signature



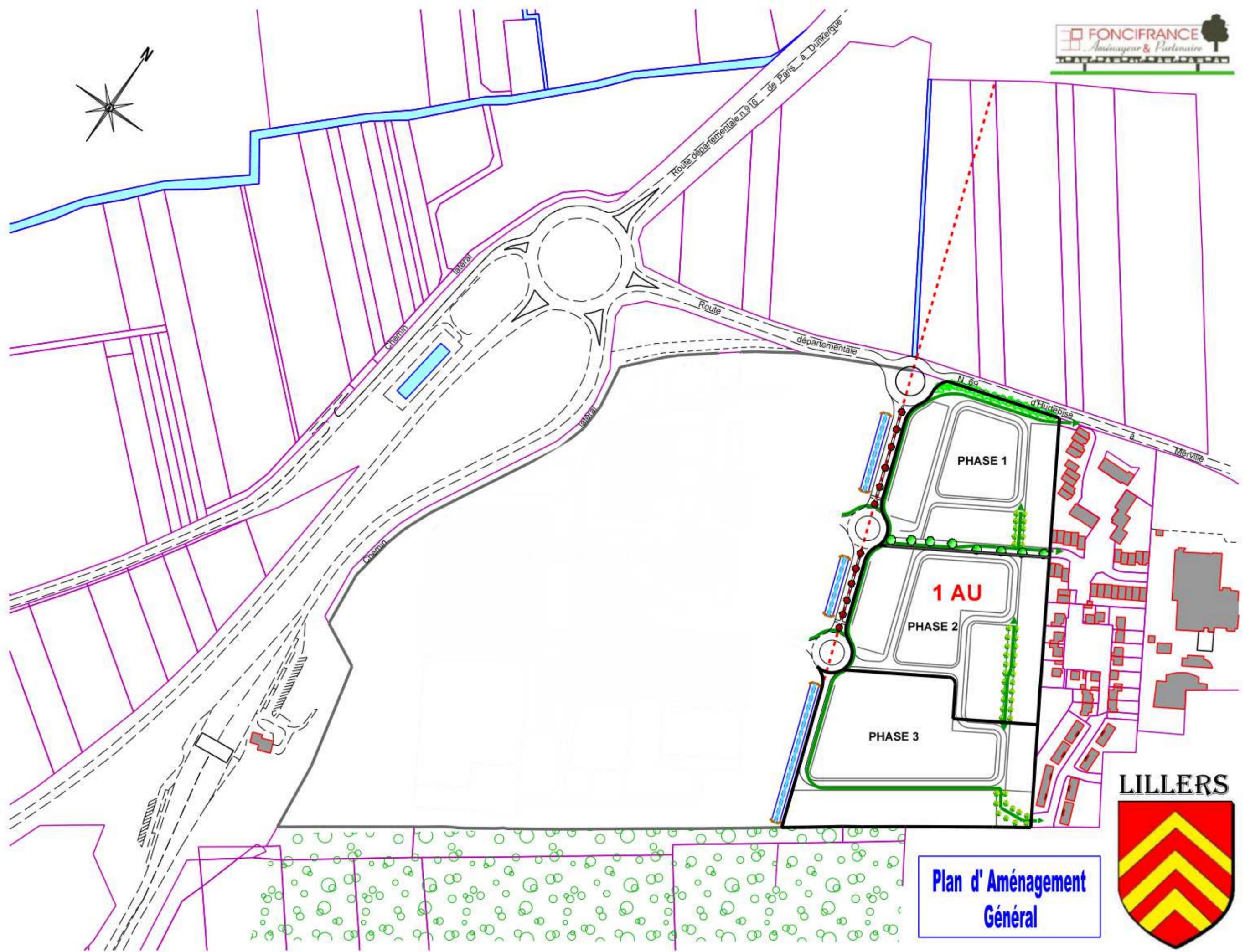
# LILLERS Création d'un parc de logement - Demande d'examen au cas par cas

## Annexe 2 : plan de situation



LILLERS Création d'un parc de logement - Demande d'examen au cas par cas  
Annexe 3 : vues proches et lointaines





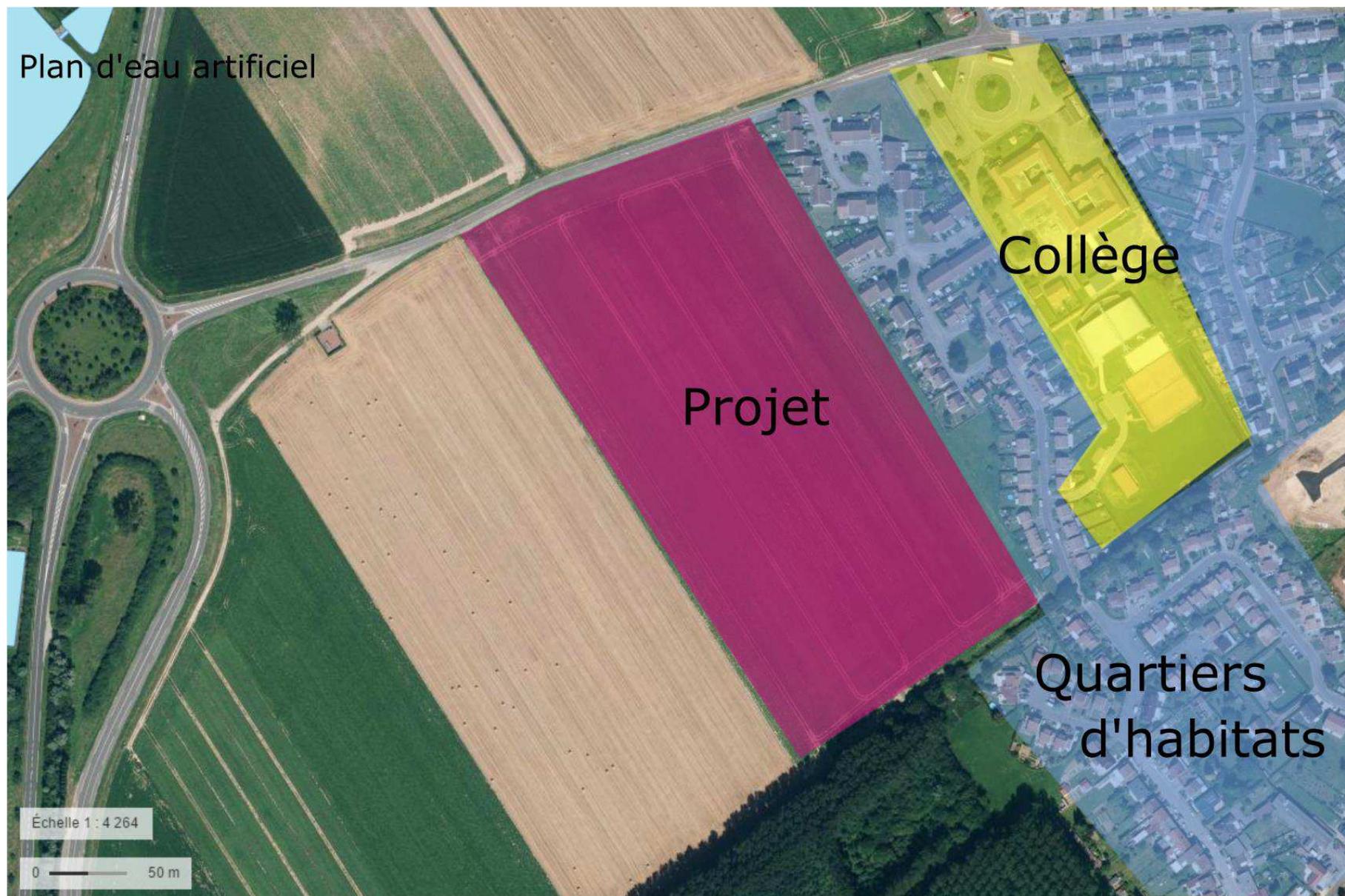
Plan d'Aménagement  
Général

LILLERS



# LILLERS Création d'un parc de logement - Demande d'examen au cas par cas

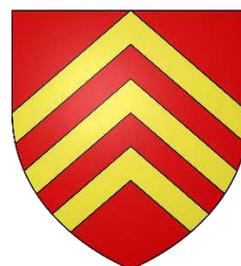
## Annexe 5 : Plan des abords



# AMENAGEMENT D'UN PARC DE LOGEMENTS A LILLERS (62)

## AUTO EVALUATION

Annexe 6 du dossier de demande d'examen au cas par cas



Janvier 2017

## OBJET DU DOCUMENT

La réforme de l'étude d'impact, portée par les articles L 122-1 et R 122-1 et suivants du Code de l'environnement, fixe les critères et les seuils permettant de définir les projets soumis à étude d'impact et ceux soumis à la procédure au « cas par cas ».

Le projet d'aménagement d'un parc de logement sur la commune de Lillers (62), est soumis à la procédure au « cas par cas ».

Catégories d'aménagements <small>article R 122-2 du Code de l'environnement</small>	Seuils	Justifications
6°b) Infrastructures routières	Construction d'autres voies non mentionnées au a) mobilisant des techniques de stabilisation des sols et d'une longueur supérieure à 3km	Le projet comporte des linaires de voiries
39° Travaux, constructions et opération d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de ZAC	Travaux, constructions et opération d'aménagement constituées ou en création qui : soit crée une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000m <sup>2</sup> et inférieure à 40 000m <sup>2</sup> et dont le terrain d'assiette ne couvre un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 10 ha ; soit couvre un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 ha et inférieure à 10 ha et dont la surface de plancher créée est inférieure à 40 000m <sup>2</sup> .	<b>Le terrain d'assiette du projet est de 6ha 96.</b> <b>La surface plancher à créer n'excédera pas 40 000m<sup>2</sup> pour 126 logements environs (soit 317m<sup>2</sup> par logement) mais sera supérieure à 10000m<sup>2</sup> (soit 80m<sup>2</sup> par logement en moyenne).</b>

Ce document a pour vocation d'apporter à l'autorité administrative de l'Etat, les informations nécessaires afin qu'elle puisse avoir une vision suffisamment claire du projet. L'autorité administrative de l'Etat jugera ainsi des risques d'impact sur l'environnement et décidera de l'opportunité de réaliser une étude d'impact.

Ce document est inspiré des différentes études préalables et réglementaires, ainsi que de certaines pièces accompagnant la future demande de Permis d'aménager, et notamment de l'étude de perméabilité des sols

# TABLE DES MATIERES

Objet du document.....	2
I. Présentation du Site.....	5
A. contexte réglementaire.....	5
1. Urbanisme.....	5
1. Exigences des concessionnaires et partenaires.....	7
2. Contexte environnemental /Risques naturels et technologiques.....	7
B. Urbanisme, Architecture et Paysage.....	10
1. Implantation du site.....	10
2. Urbanisme.....	11
3. Paysage.....	11
4. Architecture.....	12
C. Analyse du transport.....	12
1. Transport routier.....	12
2. Transports en commun.....	12
II. Projet d'Aménagement.....	13
A. Espace urbain.....	14
1. Accès et voiries.....	14
2. Chemin piétonnier.....	16
3. Stationnements – circulation et transport.....	16
B. Evacuation des eaux pluviales.....	16
1. Coefficient de perméabilité.....	16
2. Gestion des eaux pluviales.....	16
C. Evacuation des eaux usées.....	16
D. Réseaux divers.....	16
E. Déchets.....	17
III. Déroulement du chantier.....	17
A. Phase primaire VRD.....	17
B. Phase construction.....	17
C. Phase finitions VRD.....	17

# Lillers

est une commune de 10 184 habitants (2013) du Pas-de-Calais à environ 13km de Béthune, de Bruay-la-Buissière et d'Aire-sur-la-Lys. Elle est idéalement située à la sortie 5 de l'autoroute A26.

Cette ville s'inscrit dans la continuité du tissu urbain du bassin minier, tout en représentant une de ses frontières. Elle offre une perspective sur des horizons cultivés, mais aussi urbain. La ville est imprégnée de l'histoire à la fois agricole, artisanale et industrielle.

Située dans la Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane, Lillers est une ville bourg à l'histoire riche.

En effet, la création de la ville est liée à une légende. Deux missionnaires irlandais Lugle et Luglien, auraient trouvé la mort sur le chemin du retour de pèlerinage à Rome. Une chapelle fut érigée en guise de sépulture, et elle fut régulièrement visitée par la sœur des saints défunts, prénommée Lilia... Qui donna son nom au site : Lillers.

A l'ancienne tradition des pèlerinages pour St Lugle et St Luglien s'ajouta au XII<sup>ème</sup> siècle celle de la relique du Saint Sang de Miracle, matérialisée par un crucifix roman, toujours visible dans l'église romane. La seigneurie devint marquisat en 1726. La commune fut capitale de la chaussure au XIX<sup>ème</sup> siècle. La dernière usine de chaussure ferma en 1996. Un musée dédié présente cette période faste de la ville.

Enfin, la sucrerie de Lillers a été pendant longtemps la plus grande sucrerie d'Europe. Elle reste aujourd'hui une industrie motrice pour le monde agricole local.

Aujourd'hui, la ville de Lillers souhaite diversifier son offre de logements pour soutenir son développement. En effet, la création de nouveaux emplois via l'ouverture de zones commerciales et celle à venir d'un centre logistique, présente une opportunité de renouvellement de la population lilleroise mais nécessite une offre de logement appropriée.

Le nouveau projet de logement s'inscrit dans une démarche globale d'aménagement du territoire, où une place doit être faite à une offre diversifiée et non exclusivement dirigée vers l'offre sociale, le centre-ville étant classé en Quartier Prioritaire de la Ville.

La municipalité travaille en concertation avec la société MAVAN AMENAGEUR (GROUPE INOVAN) pour l'analyse et l'aménagement d'un site de 6ha 96.

Le contexte dans lequel s'inscrit cette unité foncière demande à ce qu'un examen précis des textes et guides cités ci-après, soit réalisé :

- Le document d'orientations générales du SCoT de l'Artois,
- Le PLU
- Les différents règlements des services techniques communaux et intercommunaux, les conditions de raccordement des différents services de la Communauté d'Agglomération et les exigences des concessionnaires concernés
- Le SDAGE du Nord Pas de Calais et le SAGE de la Lys.

# I. PRESENTATION DU SITE

## A. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

### 1. URBANISME

#### a) EXIGENCES DU SCOT

La commune de Lillers est identifiée par le SCOT de l'Artois, comme un pôle urbain structurant à affirmer.

Grâce à sa gare TER, Lillers est également défini par le SCOT, comme pôle d'échange.

Les projets urbains doivent :

- Autoriser et favoriser le développement d'énergies renouvelables et de récupération.
- Atteindre une densité moyenne de 20 logements/ha, à l'échelle de la commune sur les nouveaux projets, et en respect de l'armature urbaine.

Isbergues, Lillers		
Zones U	45	logements par ha
Zones A.U	20	logements par ha

TABLEAU 1: EXTRAIT DU SCOT DE L'ARTOIS - DENSITE A LILLERS

#### b) L'INTERCOMMUNALITE BETHUNE-BRUAY, ARTOIS LYS ROMANE

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la Communauté de Communes Artois-Lys a fusionné avec Artois Flandre et Artois Comm, pour former la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane.



FIGURE 1 : TERRITOIRE DE L'INTERCOMMUNALITE

Cette Communauté d'Agglomération regroupe 65 communes et revendique de nombreuses compétences : déchets, habitats et logements, transport en commun...

c) REGLEMENT DU PLU

Le site est situé en zone 1AU du PLU, approuvé le 11 mars 2014.

Le PLU fait l'objet d'une modification avec enquête publique. L'enquête publique s'est close le 12 décembre 2016. La procédure, en cours de finalisation, vise à unifier et simplifier les règles d'urbanisme et rendre le règlement plus opérationnel face aux demandes contemporaines.

Le PLU n'a pas fait l'objet d'une étude d'impact.

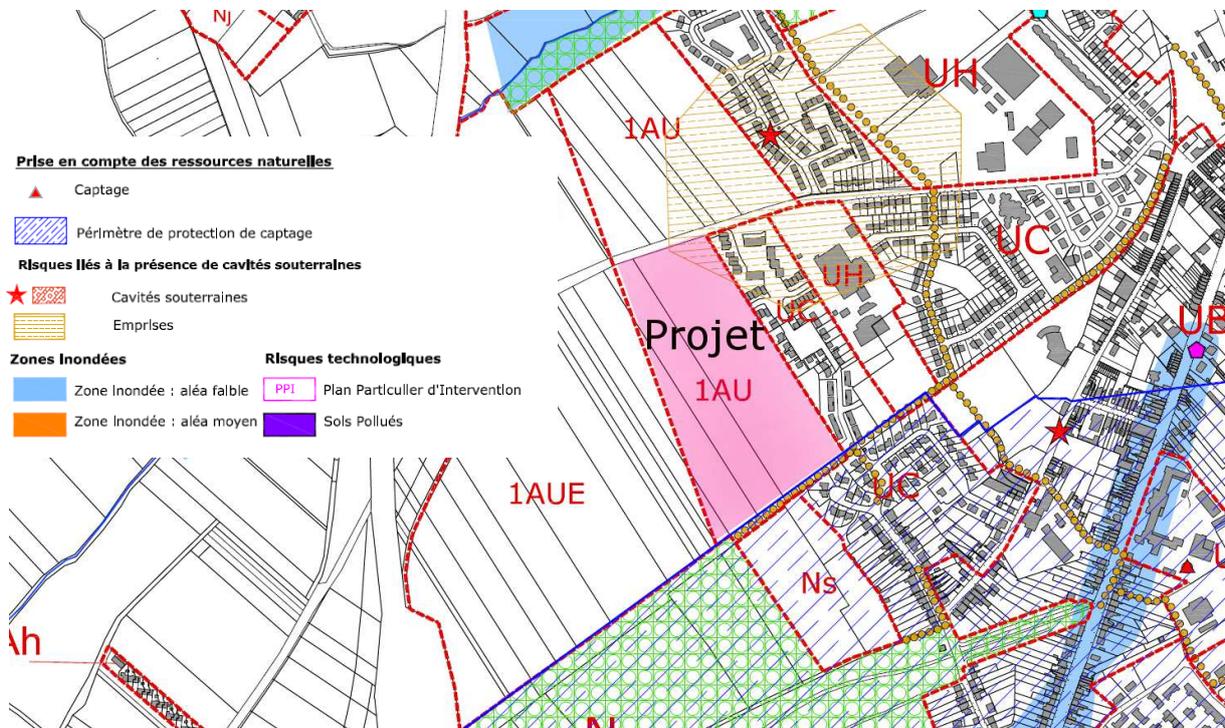


FIGURE 2 : EXTRAIT DU ZONAGE DU PLU DE LILLERS (2014)

d) PERIMETRE MONUMENTS HISTORIQUES

Il n'y a pas d'AVAP sur la commune mais Lillers accueille plusieurs monuments inscrits : Eglise St Jules et St Victor (Collégiale St Omer) ; Chapelle, Maisons Espagnole et Argentier....

Cependant, aucune prescription ne touche le site du projet. Aucune co-visibilité n'existe entre le site et les monuments inscrits.

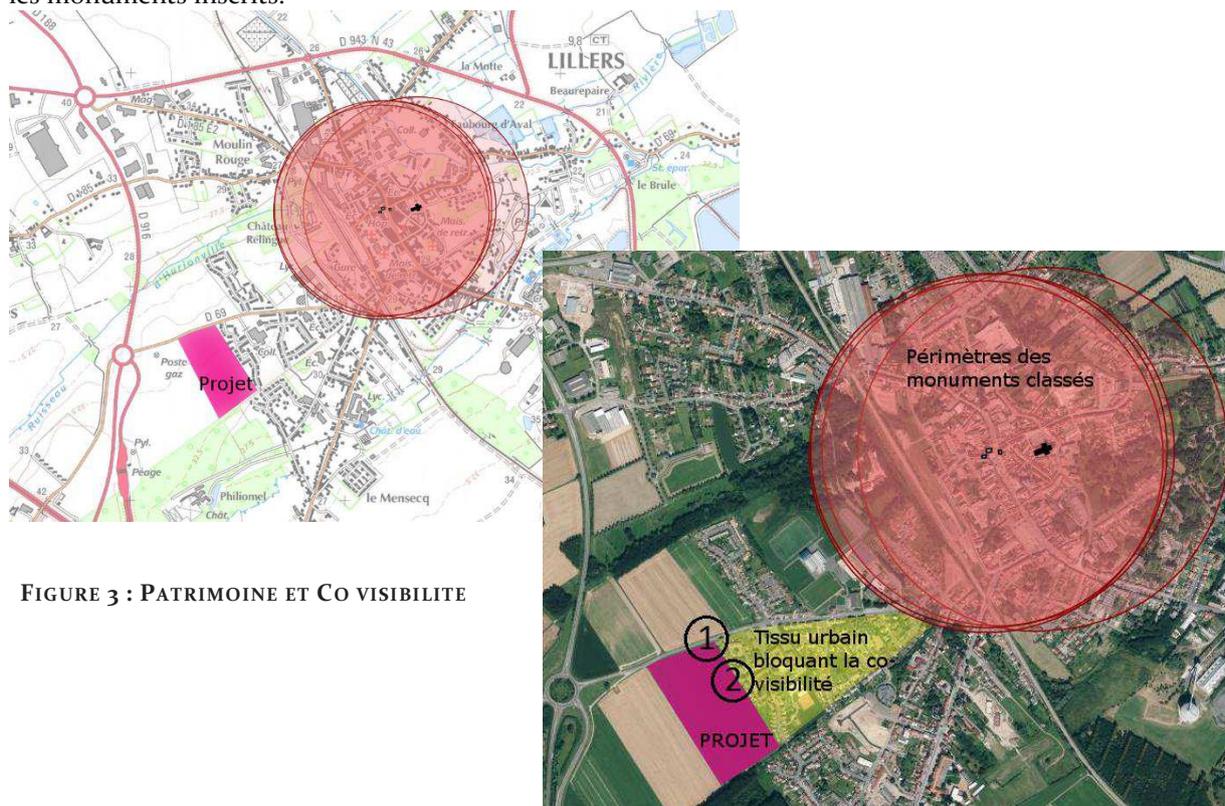


FIGURE 3 : PATRIMOINE ET CO VISIBILITE



FIGURE 4 : ABSENCE DE CO VISIBILITE

## 1. EXIGENCES DES CONCESSIONNAIRES ET PARTENAIRES

Les concessionnaires, présentés ci-après, seront associés à la concertation réalisée pour l'élaboration du projet afin de prendre en considération les cahiers des charges de chacun.

- Gestion des déchets, Communauté d'Agglomération Béthune – Bruay, Artois Lys Romane
- Gestion des eaux usées, Communauté d'Agglomération Béthune – Bruay, Artois Lys Romane
- Gestion des eaux pluviales, Communauté d'Agglomération Béthune – Bruay, Artois Lys Romane
- Adduction d'eau potable, Véolia
- Accès au projet, via une voie départementale, avec le CG 62
- Orientation d'aménagement, avec la municipalité
- Eclairage public, avec la municipalité
- Maillage piétonnier, avec la municipalité
- Règlement de construction, avec la municipalité

## 2. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL / RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

### a) DISPOSITIONS DU SDAGE DU BASSIN ARTOIS PICARDIE

Le SDAGE met en évidence le respect des principes majeurs ci-après :

- Mettre en œuvre des techniques permettant de limiter les rejets dans les cours d'eau.
- Améliorer le fonctionnement des réseaux collectifs d'assainissement pour atteindre les objectifs de bon état des masses d'eau.
- La conception des aménagements ou des ouvrages d'assainissement nouveaux intègre la gestion des eaux pluviales dans le cadre d'une stratégie de maîtrise des rejets.
- Les autorisations et déclarations au titre du code de l'environnement (loi sur l'eau) veilleront à ne pas aggraver les risques d'inondations en privilégiant le recours par les pétitionnaires à ces mêmes moyens.
- L'anticipation sur le risque de submersion marine.

### b) DISPOSITIONS DU SAGE DE LA LYS

Le SAGE de la Lys a identifié 3 axes majeurs d'intervention :

- Restauration et préservation des zones humides d'intérêt environnemental particulier et des zones stratégiques pour la gestion de l'eau
- Préservation des champs naturels d'expansion de crues
- Continuité écologique des cours d'eau

Le site n'est pas inclus dans une zone à dominante humide, ni dans un champ naturel d'expansion de crues, ni dans une continuité écologique de cours d'eau.

Le projet n'est donc pas concerné par les dispositions du SAGE de la Lys.

### c) ZONES NATURELLES REMARQUABLES ET CLASSEES / TVB

Le site est en dehors de tout zonage écologique.

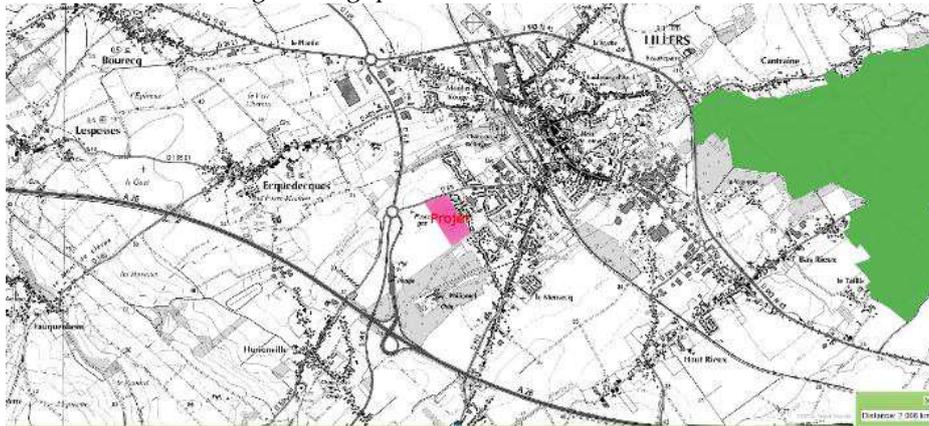


FIGURE 5 : ZNIEFF A PROXIMITE DU SITE

La zone d'implantation du projet se trouve à une distance importante des zones Natura 2000, en particulier, ainsi que des espaces naturels intéressants tels que les ZNIEFF de type I et les cœurs de nature et espaces relais identifiés par la trame verte et bleue. De plus, aucun habitat ou espèce d'intérêt communautaire n'a été recensé sur le site d'étude.



FIGURE 6 : TRAME VERTE ET BLEU REGIONALE (SOURCE DREAL)

### d) ZONE HUMIDE

Le projet n'est pas inscrit dans le périmètre d'une zone à dominante humide « ZDH » d'après la cartographie du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Artois-Picardie. Le site est par ailleurs situé sur un point « haut », formant localement un plateau. Il est cultivé en agriculture intensive.

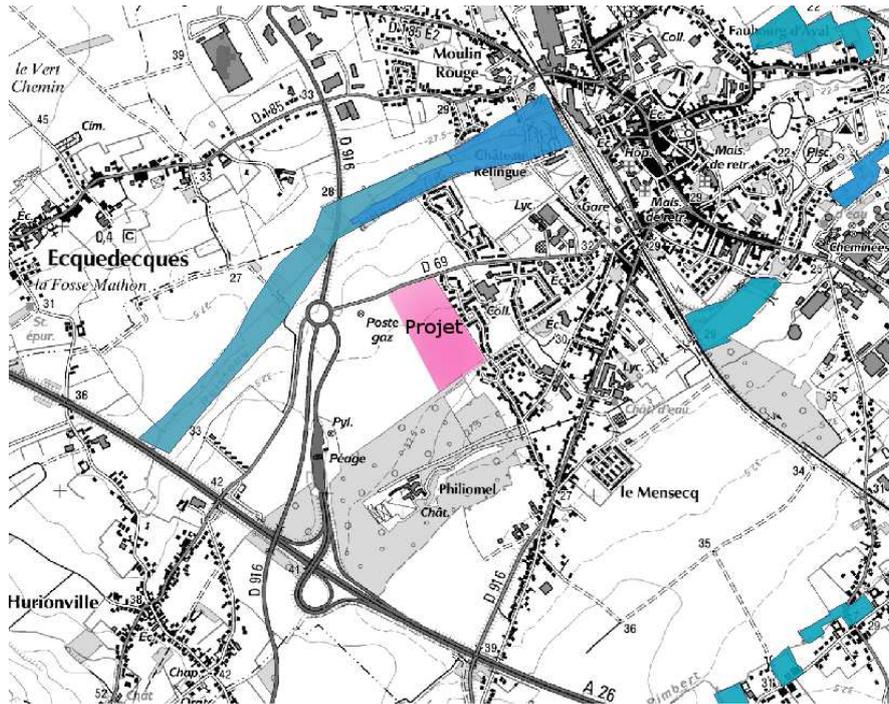


FIGURE 7 : ZDH A LILLERS

e) RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La commune de Lillers est en aléas sismique faible.

Le site est localisé en zone de sensibilité faible vis-à-vis du risque inondations par remontées de nappes.

Le site étudié est en aléa faible vis à vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles.

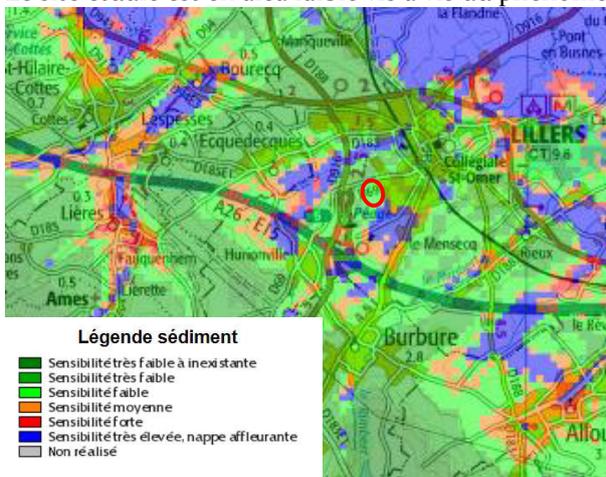


FIGURE 8 : RISQUE DE REMONTEES DE NAPPE

Légende des argiles

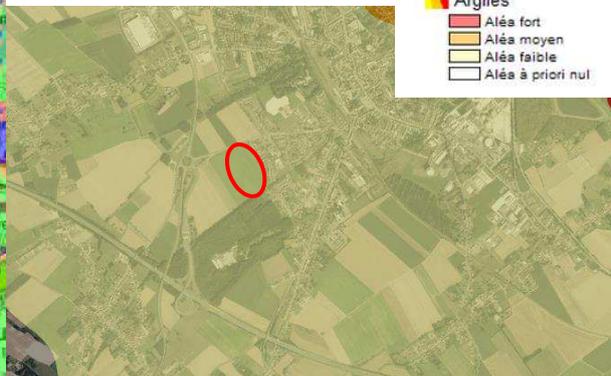
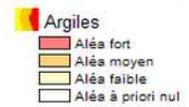


FIGURE 9 : CARTOGRAPHIE DES ALEAS DE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Le périmètre du projet n'inclus pas de pollutions historiques.

## B. URBANISME, ARCHITECTURE ET PAYSAGE

### 1. IMPLANTATION DU SITE

Le site de 6ha96 s'implante en entrée de ville, sur une parcelle agricole formant localement un plateau à 43m IGN. Cette parcelle cultivée est enclavée entre l'urbanisation existante, l'accès à l'autoroute, et la route Départementale.

Le site est ouvert sur des axes routiers, permettant de rejoindre les principales villes du territoire : Calais, Lille, Saint Omer, Béthune Bruay-la-Buissière, Arras... Il est à la sortie de l'autoroute 26 à proximité d'une aire de co-voiturage.

Le projet s'insère en frange périurbaine, entre un quartier résidentiel, un espace végétalisé et deux routes départementales, formant un espace à fort potentiel urbain et faible enjeu écologique, du fait des ruptures écologiques existante (route départementale, autoroute, urbanisation).

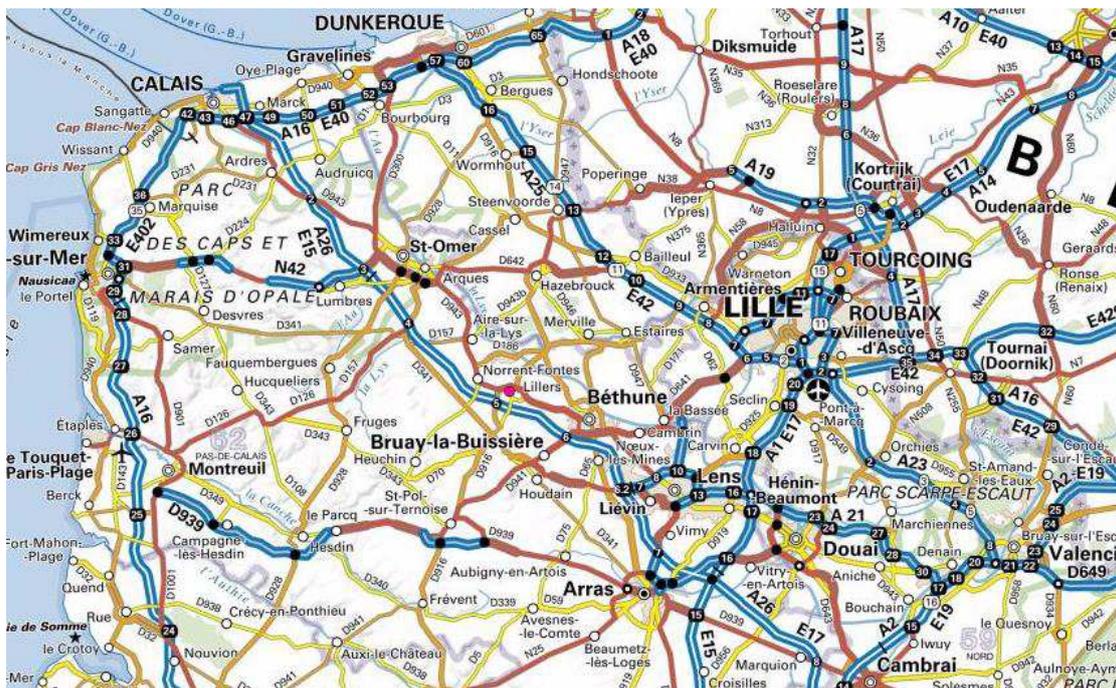


FIGURE 10 : IMPLANTATION DU SITE VIS-A-VIS DES INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES (FOND DE PLAN GEOPORTAIL)

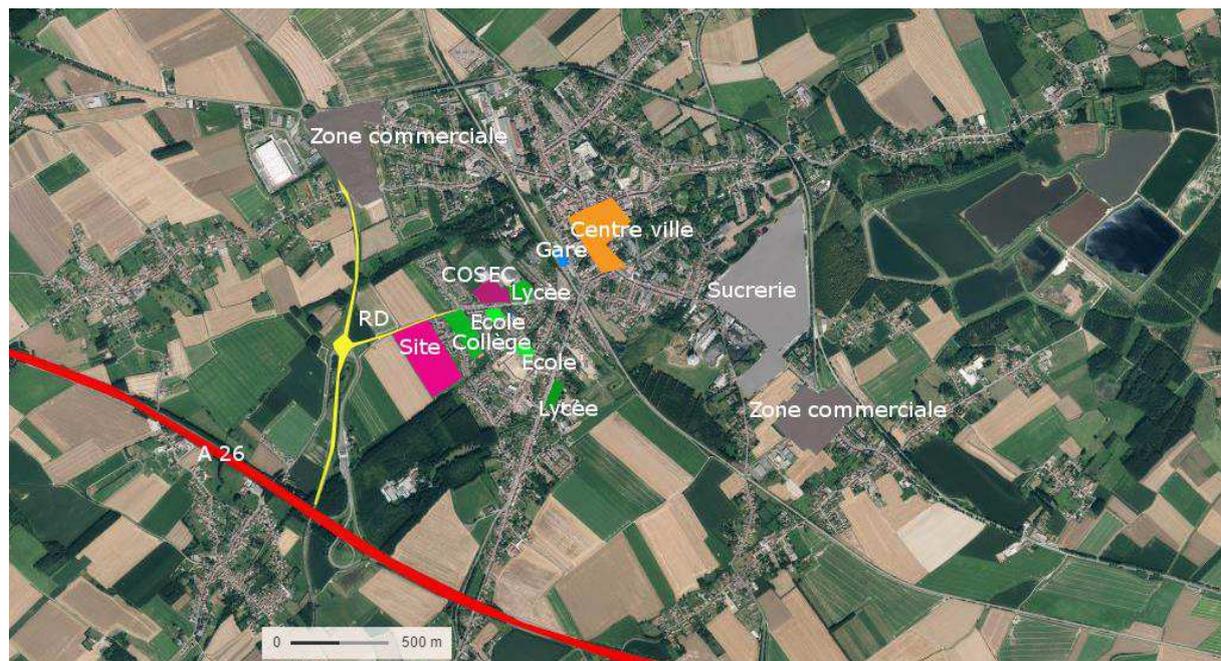


FIGURE 11 : EQUIPEMENTS AUTOUR DU SITE

## 2. URBANISME

Si l'urbanisation concentrique autour du centre-ville est bien marquée, les hameaux satellites de Lillers présentent une urbanisation linéaire (voir figure 11). Ce modèle, typique des bourgs est hérité de l'époque médiévale.

La ville propose, en périphérie de son tissu central, des poches d'activité et des zones commerciales. On note toutefois le maintien d'un pôle commerçant en centre-ville.

Par ailleurs, le centre-ville est classé Quartier Prioritaire de la Ville. La municipalité se fixe à juste titre, un objectif de récréation urbaine, pour œuvrer au reclassement du centre-ville, via une politique de la ville globale. Le projet de parc de logement, objet du présent dossier, se veut être un outil de cette politique, en créant la possibilité de baux privés et de renouvellement de l'offre locative privée mais aussi sociale, dans un quartier aéré et maillé ; aux normes actuelles (mixité, espaces communs qualitatifs, maillage et ouverture, équipements publics...).

Le tissu urbain finalement assez dense de la commune laisse peu de place à une alternative au sein de l'enveloppe urbaine et dans un but de quartier à taille humaine.

Les zones non construites de l'enveloppe urbaine sont liées aux parcs d'activités, aux parcs publics, aux cours d'eau.

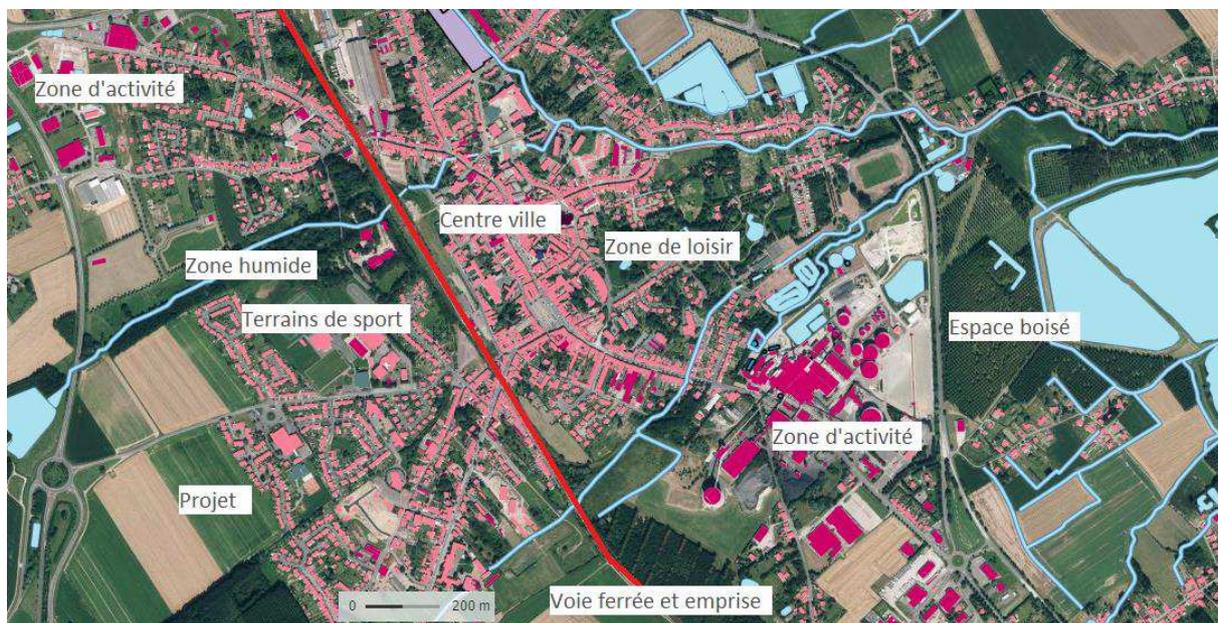


FIGURE 12 : LILLERS, TISSU URBAIN DENSE AYANT PEU DE DENTS CREUSES

## 3. PAYSAGE

Lillers est au cœur de trois paysages : le Bassin Minier, le Pays d'Aire et les Plaines de la Lys.

La ville s'étend sur une entité plane et présente d'importants milieux humides. Lillers est très marqué par l'activité agricole mais présente également des boisements à vocation économique (scierie...).

Lillers est à l'image de ses voisines : érigée au moyen âge sur des terres marécageuses, drainée par la Lys.

Le cœur historique se love dans un delta formé par la Nave et un de ses confluent.

L'EST de la ville est très marqué par le réseau hydraulique, ce qui justifie un développement urbain vers l'OUEST, et l'Autoroute.

Enfin, l'industrie sucrière, directement issue de l'agriculture, est très présente sur la commune, et marque fortement son paysage, avec l'une des plus grande sucrerie d'Europe.

Porte d'entrée OUEST du Bassin Minier, Lillers n'a pourtant pas eu d'activité minière sur son territoire. La transition du milieu rural et de l'activité agro alimentaire vers le schéma urbain du bassin minier est néanmoins assurée par les matériaux mis en œuvre sur la commune (tuiles rouges, briques rouges).



FIGURE 13 : RESEAU HYDROGRAPHIQUE A LILLERS (FOND DE PLAN GEOPORTAIL)

#### 4. ARCHITECTURE

La commune de Lillers a conservé un héritage de son histoire médiévale. En effet, si les matériaux mis en œuvre dans la commune sont largement la brique ocre à rouge, et la tuile rouge, il subsiste en centre-ville, des constructions en pierre claire (Collégiale, Chapelle, maisons...).

Les constructions les plus récentes, sur la place de la gare, sont résolument contemporaines, mais l'emploi en soubassement de brique ocre ; et d'enduit clair pour le reste des constructions, n'est pas sans rappeler le bâti existant dans la commune, ni son histoire architecturale.

### C. ANALYSE DU TRANSPORT

#### 1. TRANSPORT ROUTIER

Le site est ouvert sur des axes routiers, permettant de rejoindre les principales villes du territoire : Calais, Lille, Saint Omer, Béthune Bruay-la-Buissière, Arras...

Le projet est à proximité de l'autoroute 26 (voir figure 6). Notons l'existence d'une aire de co-voiturage à proximité de l'échangeur A26.

Le projet est idéalement desservi par les axes de transport routier ce qui optimise les futurs flux de déplacement :

- Evitement du centre-ville, pour rejoindre les bassins d'emploi locaux (Béthune, Bruay...).
- Possibilité de rejoindre les zones d'emploi communales (zone commerciale ou d'activité) en mode doux ou sans congestionner le centre-ville.
- Proximité avec un collège, deux lycées (enseignement professionnel et général), une école primaire, une école maternelle, qui permettent également le déplacement en mode doux.

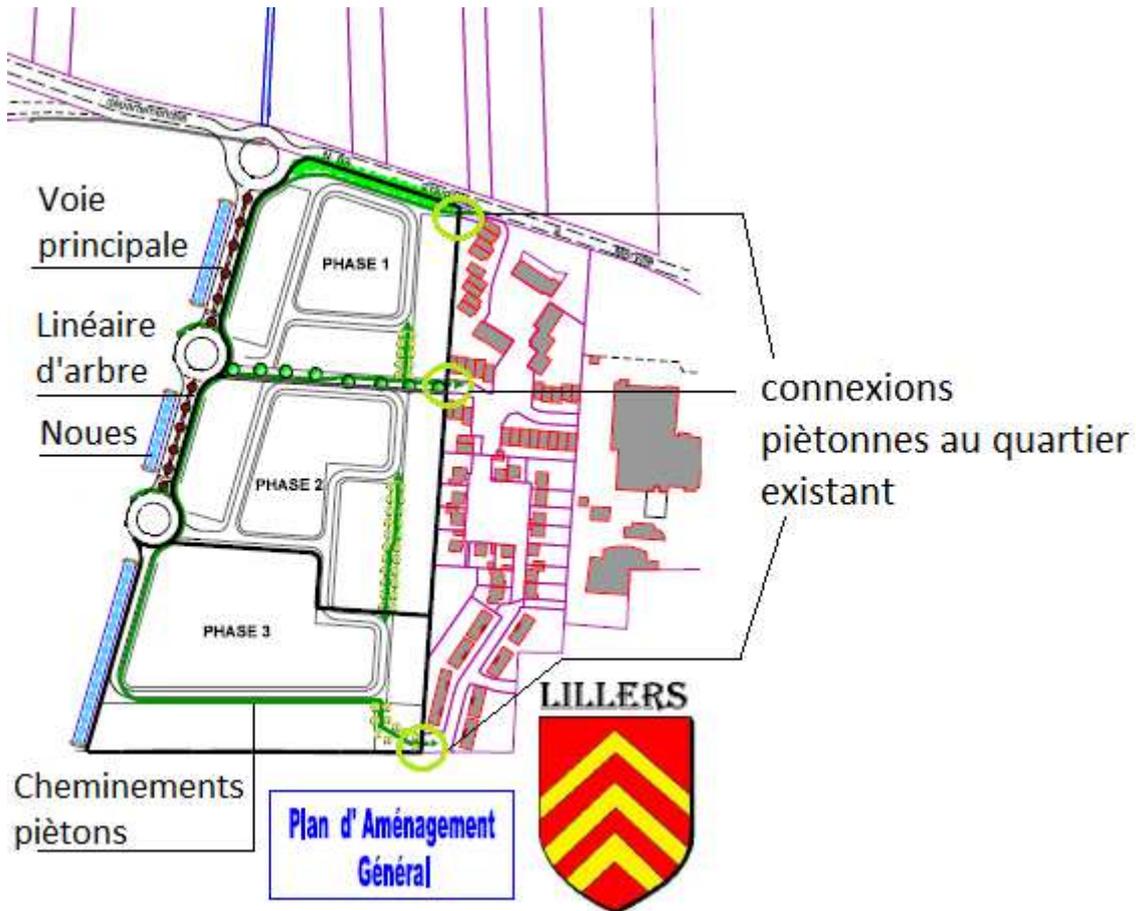
#### 2. TRANSPORTS EN COMMUN

La commune de Lillers accueille une gare TER, qui permet de rejoindre très facilement et rapidement la gare de Béthune. La gare de Béthune est une gare TGV reliant Lille et Paris. Depuis Lillers, la liaison en train vers la gare d'Hazebrouck, autre nœud ferroviaire, est aisée.

Lillers dispose du réseau de bus de la Communauté d'Agglomération. Délégué au syndicat SMTC, et sa branche TADAO, ce service a été élu deuxième meilleur réseau de transport en commun de France par le mensuel Capital (novembre 2016).

Un arrêt de bus est implanté à environ 100 mètre du site d'implantation du projet.

## II. PROJET D'AMENAGEMENT



Ce secteur à aménager totalisera au minimum 139 logements, par un Permis d'Aménager, avec création de voies et espaces communs. La surface du projet représente 6 ha<sub>96</sub> à lotir.

Le projet sera réalisé en 3 phases. Pour chacune d'entre elle sera respecté un minimum :

- 30% de logements sociaux (soit environ 14 logements par phase).
- 20 logements par ha brut (soit environ 42 logements par phase), cette densité minimale étant en lien avec le tissu urbain existant et permettant de créer un quartier aéré en opposition avec le centre-ville classé QPV.
- 1 place de stationnement visiteur par tranche de 5 logements (soit au total 28 places visiteurs).

Une mixité de typologie sera présentée par le projet : plain-pied, groupé, individuel et petit collectif. Le public visé par l'opération sera lui aussi diversifié : sénior (appartements et plain-pied), jeune ménage, personne seule...

L'accès au futur quartier se fera via la rue du Général de Gaulle RD 69. La commune est riche en équipements et infrastructures publiques, qui pourront aisément accueillir la nouvelle population, dont l'arrivée sera échelonnée dans le temps (centre sportif, médiathèque, parc public, 3 écoles maternelles, 3 écoles primaires, 2 collèges, 2 lycées).

Ce projet est localisé dans le prolongement des quartiers en entrée de ville. Le projet constitue une unité foncière ouverte à l'urbanisation, dans le cadre de la politique de développement urbain voulu par le PLU de la commune de Lillers.

## A. ESPACE URBAIN

Un jeu de plantations sera mis en œuvre au droit de l'accès des parcelles, des bandes enherbées accompagnant le tracé des voiries. Les espèces mises en œuvre seront choisies de façon à « verdier » les infrastructures et à prolonger l'effet des jardins et allées privées dans le domaine public. Les arbres « hautes tiges » seront choisis parmi des espèces inscrites dans la listes des espèces conseillées annexées au PLU.

Un cahier des charges précis et respectueux du contexte « architectural & paysager », sera décrit au travers du règlement de construction applicable pour l'ensemble des futurs acquéreurs.

La nature du projet (construction immobilière à usage d'habitation) et sa situation dans la continuité du tissu urbain ne modifiera pas l'aspect paysager global du secteur. Les éléments paysagers principaux à l'échelle site sont préservés.

### 1. ACCES ET VOIRIES

#### a) L'ACCES

L'accès principal sera marqué par des giratoires et sera conçu pour créer un effet avenue. Des plantations accompagneront la voie et une noue fermera l'urbanisation.



Exemples de réalisation  
Effet avenue  
Noue



## b) LES VOIRIES

Les voiries seront dimensionnées de manière à permettre la circulation automobile dans les deux sens. Elles offriront des places de parking visiteurs et permettra le cheminement piéton sécurisé.

Ces axes ont été imaginés de manière à ne pas présenter une possibilité de « by-pass » routier, quand les axes secondaires sont sur-empruntés, en tant que raccourcis, au détriment des riverains.

Ainsi, des voiries secondaires en se réduisant et en empruntant des formes non linéaires, limiteront naturellement la vitesse.

Afin de répondre aux exigences de fonctionnement, d'accès des véhicules de secours, d'accès des véhicules de collecte de déchets, et aux principes de sécurité en cas de panne d'un véhicule, la chaussée sera suffisamment dimensionnée tant en largeur, que dans la composition de ses fondations lourdes.



Exemples de réalisation  
Voiries secondaires et  
voies partagées



## 2. CHEMIN PIETONNIER

Un linéaire exclusivement pour les modes de déplacement doux, sera créé. Il permettra un passage interne au projet ; entre le projet et les quartiers environnants ; ainsi que vers les équipements publics.



Exemples de réalisation  
Chemins piétonniers

## 3. STATIONNEMENTS – CIRCULATION ET TRANSPORT

Les logements seront équipés de places de stationnement non couvertes quelque soit l'existence d'un garage couvert ou non.

Des parkings visiteurs seront créés sur l'espace public.

L'espace public sera conçu comme un espace commun à tous les modes de circulation.

Le projet sera desservi par les transports en commun.

## B. EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

### 1. COEFFICIENT DE PERMEABILITE

Une étude de perméabilité des sols, réalisé en septembre 2016, a permis de mettre en évidence au droit du site, une perméabilité plutôt mauvaise.

L'infiltration sur le site est donc impossible, et la gestion des eaux pluviales doit faire l'objet d'une possibilité de rejet vers un exutoire extérieur à la zone.

### 2. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux de ruissellement issues des parcelles privées (toitures, cour et terrasse) et des infrastructures et espaces communs seront collectées et stockées par une noue paysagère imperméable. Celle-ci accompagnera la voie d'accès au site et rejettera au milieu naturel, via un débit de fuite, les eaux pluviales.

Le projet fera l'objet d'une déclaration au titre de la Loi sur l'eau et les milieux aquatiques.

## C. EVACUATION DES EAUX USEES

Les eaux usées seront canalisées et seront renvoyées vers le réseau public gravitaire situé rue du Général de Gaulle.

Le réseau sera de type séparatif.

## D. RESEAUX DIVERS

L'ensemble des réseaux d'eau potable, électricité, télécom, GAZ et éclairage public seront posés en souterrain et en tranchée commune.

- **Adduction d'eau Potable et défense incendie** : des poteaux incendie seront mis en œuvre dans le cadre du projet. L'aménageur réalisera une extension du réseau existant en diamètre Ø100 mm avec bouclage

- **Electricité** : fourniture et pose d'un poste de transformation électrique MT/BT pour le projet
- **Gaz & Télécom**: les futurs logements seront raccordés aux réseaux existants.
- **Eclairage public** : les candélabres ont été choisis par la commune de Lillers

## E. DECHETS

La collecte des déchets est assurée par la Communauté d'Agglomération. Les maisons seront équipées de bacs individuels.

La voirie permettra la circulation des véhicules de ramassage, selon les règles de bonne pratique, qui interdisent la marche arrière et le demi-tour de ces véhicules.

## III. DEROULEMENT DU CHANTIER

L'ensemble du projet sera réalisé en 3 tranches.

Chaque tranche sera réalisée en trois phases :

### A. PHASE PRIMAIRE VRD

- Réseaux et branchements : assainissement « eaux usées » et « eaux pluviales », eau potable, électricité, télécommunication, gaz et éclairage public
- Réalisation des voiries dans leur structure primaire (terrassements, fondations et première couche d'enrobés)
- Postes de transformation électrique MT/BT et alimentation MT des postes en souterrain
- Ensemble des raccordements sur les réseaux existants
- Bassin de rétention des eaux pluviales, réalisés mais non raccordés pour éviter les boues et pollutions des chantiers de construction.

### B. PHASE CONSTRUCTION

Les travaux de construction des maisons incombent aux acheteurs.

### C. PHASE FINITIONS VRD

- Création des accès définitifs vers les parcelles individuelles
- Travaux de finition de la voirie, trottoirs (bordures, caniveaux, couche de roulement définitive,)
- Eclairage public
- Travaux paysagers (espace de convivialité, espaces verts et plantations)
- Mise à niveau de tous les ouvrages d'infrastructure (chambre, coffrets, boîtes de branchement) avec les ouvrages de finition de voirie
- Raccordement ouvrages de rétention d'eaux pluviales sur le lotissement achevé