



Liberté • Egalité • Fraternité
REPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS

Direction régionale
de l'environnement,
de l'aménagement
et du logement

Service ECLAT - DAT
Affaire suivie par :
Thibaud ASSET
Tél : 06.72.24.57.47
Fax : 03.20.31.28.02

thibaud.asset@developpement-durable.gouv.fr

Lille, le **24 OCT. 2011**

Le préfet de la région Nord - Pas-de-Calais

à

Monsieur le secrétaire général
Préfecture du Nord
12 rue Jean sans Peur
59039 LILLE Cedex

Objet : avis de l'autorité environnementale relatif au projet de rénovation urbaine du site « Boris Vian » à Lille-Fives

Réf. : TA2011-08-24-148 (DAT 11-0998)

P.J. : avis de l'autorité environnementale émis le **24 OCT. 2011**

Vous avez bien voulu me transmettre, dans le cadre de l'évaluation environnementale des projets prévue par l'article L122-1 du code de l'environnement, le dossier relatif au projet de rénovation urbaine du site « Boris Vian » à Lille-Fives, ayant fait l'objet d'un accusé de réception en date du 25 août 2011.

Je vous prie de trouver, ci-joint, l'avis de l'autorité environnementale relatif au projet, rendu en l'application de l'article R122-13 du code de l'environnement.

Il sera joint au dossier d'enquête publique, et sera publié sur le site internet de la préfecture de région du Nord – Pas-de-Calais, en lien avec le site internet de la DREAL du Nord – Pas-de-Calais.

Dominique BUR



PRÉFET DE LA RÉGION
NORD – PAS-DE-CALAIS

Lille, le **24 OCT. 2011**

Le Préfet

Avis de l'autorité environnementale

Objet : avis de l'autorité environnementale sur le projet de rénovation urbaine du site « Fives-Boris Vian et cour Morel » à Lille, dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique

Réf. : DAT TA2011-08-24-148 (DAT 11-0998)
Copies : ARS, DDTM 59

En application du décret du 30 avril 2009 relatif à l'autorité compétente en matière d'environnement, prévu à l'article L.122-1 du code de l'environnement, le projet de rénovation urbaine du site « Fives-Boris Vian et cour Morel » à Lille est soumis à évaluation environnementale. L'avis porte sur la version de juin 2011 de l'étude d'impact, transmise le 25 août 2011.

1. Présentation du projet

Le projet d'aménagement du site «Fives-Boris Vian et cour Morel» à Lille est un projet de rénovation urbaine, intégré à la concession d'aménagement de Lille Quartiers Anciens, confiée à Lille métropole Amélioration de l'Habitat (LiMAH). Il est financé en partie par l'ANRU conformément à la convention partenariale Lille ANRU Quartiers Anciens, signée le 10 décembre 2007.

Le site « Fives-Boris Vian» constitue l'un des deux périmètres de renouvellement urbain du quartier de Lille-Fives, et s'étend sur deux hectares, délimité physiquement par la rue Lannoy au nord et la rue de Philadelphie au sud, la rue Paul Bert à l'est et la rue Mirabeau à l'ouest. Le site « Boris-Vian » est actuellement en friche et résulte de la démolition de l'ancien collège Boris Vian, mais est aussi occupé par la cité Brunswick (32 maisons). Le site « Cour Morel » est actuellement occupé par 12 maisons et une friche.

Dans le cadre de projet, les aménagements suivants sont prévus :

- dé-densification des îlots par la démolition de la cité Brunswick et réorganisation foncière,
- réalisation d'un projet urbain d'ensemble de qualité sur la friche Boris Vian : 14 300m2 de surface bâtie de type collectif et intermédiaire (180 logements de type locatif social, accession sociale et accession libre à la propriété),
- création d'une nouvelle voie de liaisons Nord-Sud au sein du site Boris Vian,
- la recomposition d'un front bâti rue de Philadelphie suite à la démolition de la cour Morel,
- la réalisation d'un équipement de service public sur l'îlot Morel.

Ce projet d'aménagement a pour vocation de répondre aux objectifs suivants :

- concevoir pour le quartier de Fives un projet exemplaire en termes de revitalisation,
- améliorer l'habitat,
- améliorer le cadre de vie et proposer un projet respectueux de son environnement,
- concevoir des espaces publics de qualité répondant aux pratiques et aux besoins des riverains.

2. Qualité de l'étude d'impact

La forme de l'étude d'impact répond aux prescriptions des articles L. et R. 122-3 du code de l'environnement puisque l'ensemble des chapitres sont présents. Sur le fond, son contenu est adapté à la nature et à l'ampleur du projet ainsi qu'aux enjeux du territoire. L'ensemble des thématiques environnementales y est ainsi traité (biodiversité, eau, paysage, déplacements, santé) au travers :

- d'un état initial permettant d'identifier les enjeux du territoire,
- d'une analyse des incidences du projet,
- de propositions de mesures.

La nature du projet consistant exclusivement en un aménagement urbain sur place, implique des enjeux environnementaux limités et des incidences négligeables, voire plutôt positives, sur :

- la gestion des eaux, puisque le projet prévoit le tamponnement et l'infiltration des eaux pluviales alors qu'initialement l'ensemble des eaux est directement rejeté au réseau d'assainissement unitaire,
- les déplacements, car le projet prévoit une dédensification du quartier engendrant un trafic moindre,
- le cadre de vie puisque le projet vise à lutter contre l'insalubrité des logements et créant de nouveaux logements.

S'agissant des risques technologiques et de santé publique, l'information du public est perfectible. Ainsi, l'état initial aurait pu présenter la liste des installations classées les plus proches du site concerné et préciser les installations de ce type présentant (ou pas) des risques de nature à générer des contraintes en matière d'urbanisme.

L'état initial de l'étude d'impact fait par contre bien référence aux sites et sols pollués au travers des informations des bases de données BASOL et BASIAS. Les sites répertoriés dans ces bases et situés au droit du projet ou aux alentours sont bien listés : poterie, faïencerie, chaudronnerie, tapissier et éventuellement stockage du fuel.

Responsabilité de l'aménageur et rappel de la méthodologie

Il convient de rappeler la responsabilité de l'aménageur et du maître d'ouvrage qui doivent s'assurer de la compatibilité du projet de réhabilitation avec l'état des sols compte tenu des travaux de réhabilitation éventuels qui ont déjà été réalisés. Ils devront en outre respecter les dispositions des servitudes éventuellement instaurées sur ce site.

Les outils méthodologiques mis à disposition par le Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durables (<http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr>) sont utilisables.

Pour les mettre en œuvre, le maître d'ouvrage pourra recourir aux services d'un bureau d'études spécialisé, qui définira les mesures de gestion adéquates et dont les études pourront être, en cas de doute ou pour conforter les décisions prises, critiquées par un tiers expert indépendant. Le maître d'ouvrage devra, le cas échéant, en fonction des recommandations du bureau d'études, instaurer toute servitude nécessaire pour assurer la compatibilité des terrains avec l'usage qu'il compte leur affecter.

L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme donne au Maire la faculté d'exiger du pétitionnaire qu'il démontre, à l'aide des éléments ci-avant évoqués, la compatibilité de son projet avec l'état des sols, et de n'octroyer le permis de construire que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales destinées à garantir la viabilité sanitaire du projet.

Remarques sur la phase chantier (démolition et construction) :

En cas de présence d'une pollution, les travaux envisagés ne doivent pas conduire à remobiliser l'éventuelle pollution présente, des mesures en matière d'hygiène et de sécurité devront être prises, les éventuelles terres polluées excavées devront être employées dans des filières adaptées en fonction des résultats de leurs analyses déterminant leurs caractéristiques.

Remarques sur la gestion envisagée de la pollution (page 35 de l'étude d'impact) :

il est mentionné en page 35 qu'une parcelle a fait l'objet d'investigations sur les sols et eaux souterraines pour en évaluer la qualité. La première étude aurait montré une contamination significative en métaux lourds et un impact faible en COHV, PCB, hydrocarbures et tétrachloroéthylène et une seconde confirmait la présence de solvants et/ou de BTEX.

Une analyse des risques aurait été faite démontrant que les risques sanitaires sont acceptables pour du type résidentiel ou commercial sous réserve de recouvrement par des terres saines des espaces hors bâtiments et voiries.

L'étude d'impact devrait être plus précise sur la parcelle qui a fait l'objet d'investigations. En l'état, celle-ci est difficilement localisable. Il aurait ainsi été intéressant de joindre en annexe de l'étude d'impact les différentes études réalisées sur ladite parcelle.

Enfin, il aurait été intéressant de préciser l'approche en matière de gestion de la pollution sur les autres sites BASOL ou BASIAS, l'étude d'impact laissant à penser que les autres sites ne seront pas traités.

Implantation d'établissements sensibles :

L'étude d'impact mentionne l'existence d'une réserve foncière pour l'implantation éventuelle d'une école (établissement sensible).

Les termes de la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation d'établissements sensibles sur des sols pollués doivent être rappelés. Celle-ci propose, en première approche, d'éviter l'implantation de tels équipements sur des sols pollués.

Aussi, dans le cadre de l'approche globale du projet, la collectivité gagnerait à envisager dès à présent, alors que des parcelles non polluées doivent être disponibles, la possibilité d'une implantation de l'école sur d'autres parcelles non polluées (en vérifiant la présence ou l'absence de pollution au droit du futur établissement sensible).

3. Prise en compte effective de l'environnement

- **Aménagement du territoire**

Le projet consistant en la rénovation urbaine d'un ancien quartier de Lille-Fives vise donc à densifier l'habitat dans un souci d'amélioration du cadre de vie des habitants.

- **Transports et déplacements**

Le quartier est situé en zone urbaine dense où les transports en commun et les offres de service pour les modes doux sont bien développés (métro, bus, vélo en libre-service). Le projet est ainsi cohérent avec les orientations des lois Grenelle en la matière.

- **Biodiversité**

Le projet n'est pas de nature à engendrer un impact ou une plus-value sur la biodiversité, le caractère urbain dense de la zone d'étude ne permettant pas de proposer des mesures d'envergure en faveur de la biodiversité.

- **Émissions de gaz à effet de serre**

Le projet de rénovation des logements insalubres aux faibles performances énergétiques va dans le sens d'une réduction des émissions de gaz à effet de serre dans la mesure où les nouvelles habitations bénéficieront de performances énergétiques conformes à la nouvelle réglementation thermique.

- **Environnement et Santé**

La dé-densification du quartier, la rénovation des logements (lutte contre les logements insalubres, amélioration des performances thermiques et acoustiques) et la création d'espace de respiration et de

convivialité permettront d'améliorer le cadre et la qualité de vie des habitants actuels et futurs. L'étude de pollution des sols doit être prise en compte dans l'analyse des risques puis dans la définition des mesures de gestion de ces pollutions.

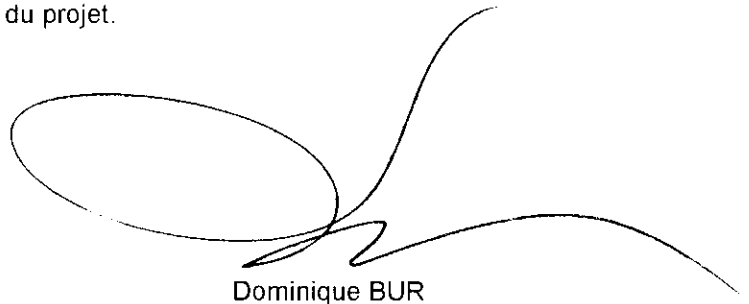
- **Gestion de l'eau**

Le projet prévoit une gestion alternative des eaux pluviales par infiltration si les contraintes techniques le permettent (perméabilité des sols et élimination des sources de pollution) et, à minima, un tamponnement des eaux avant rejet au réseau d'assainissement. Cette gestion constituera ainsi une amélioration de l'existant dans la mesure où actuellement l'ensemble des eaux de ruissellement est directement rejeté au réseau d'assainissement unitaire.

4. Conclusion

Le contenu de l'étude d'impact est complet et permet ainsi une bonne prise de connaissance des impacts du projet. Le projet de rénovation urbaine du quartier « Cité Lys » apporte une réponse adaptée aux principales orientations des lois Grenelle.

L'étude d'impact devra toutefois être complétée sur l'approche de l'analyse et de la gestion de la pollution des sols présents sur le site afin de lever toute incertitude sur la compatibilité du projet avec l'état résiduel du sol et de la nappe. Il convient à cet égard de rappeler la responsabilité de l'aménageur et du maître d'ouvrage qui doivent s'assurer de la compatibilité du futur projet de réhabilitation avec l'état des sols compte tenu des travaux de réhabilitation éventuels qui ont déjà été réalisés. C'est le principal point de vigilance du projet.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Dominique BUR