



Liberté • Egalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION  
NORD – PAS-DE-CALAIS

*Le Préfet*

Lille, le 25 OCT, 2011

**Avis de l'autorité environnementale**

**Objet :** avis de l'autorité environnementale sur le projet de rénovation urbaine du site « Cité Lys » à Lille-Fives, dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique

Réf. : DAT TA2011-08-24-147 (DAT 11-0998)

Copies : ARS, DDTM 59

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

**1. Présentation du projet**

Le projet d'aménagement du site « Cité Lys » à Lille-Fives 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 « Cité Lys » constitue l'un des deux périmètres de renouvellement urbain du quartier de Lille-Fives, et s'étend sur un demi-hectare, délimité physiquement par les rues Porret au sud et Malsence au Nord. Il accueille actuellement une courée de 70 immeubles, enclavée en coeur d'îlot.

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

- la modification de la forme urbaine de la courée par la construction de maisons et de petits immeubles collectifs,
- la prolongation de la rue Porret jusqu'à la rue Malsence,
- la création d'une placette entourée de bâtiments neufs ou requalifiés,
- la mise en valeur de la façade latérale de l'ancienne école Georges Sand et l'ouverture de la courée du 32, rue malsence sur le prolongement de la rue Porret,
- la construction au coeur de l'îlot de maisons individuelles avec jardins orientés au sud,
- la construction d'un petit immeuble collectif à l'angle de la rue Porret et de la placette,
- l'organisation du stationnement en surface sur la parcelle ou en rez-de-chaussée collectif,
- des travaux d'accompagnement sur les avoisinants.

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

- désenclaver un quartier ancien dégradé,
- améliorer l'habitat,
- aménager des espaces publics de qualité,
- rétablir la mixité sociale.

## **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, le contenu de l'étude d'impact est adapté à la nature et à l'ampleur du projet ainsi qu'aux différents enjeux du territoire. L'ensemble des thématiques environnementales y est 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.

S'agissant exclusivement d'un projet d'aménagement urbain sur place, les enjeux environnementaux sont limités et les incidences du projet sont 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.
- La cadre de vie puisque le projet vise à lutter contre l'insalubrité des logements et créant de nouveaux logements.

La partie relative aux risques technologiques et de santé publique nécessite d'être complétée pour assurer une parfaite information du public. 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 bien référence aux sites et sols pollués au travers de données issues des bases de données BASOL et BASIAS. Les sites répertoriés dans ces bases, et situés au droit du projet ou aux alentours sont listés. Les activités suivantes qui ont été exercées au droit du projet, sur la parcelle CM 0458, sont reprises dans l'étude d'impact : laboratoire pharmaceutique (société theraplix) et stockage d'allumettes chimique (société allumetièrre française).

Un diagnostic du sol est mentionné sur la parcelle CM 0458 (dix sondages). Ce diagnostic aurait pu être joint au dossier car il aurait permis à l'étude d'impact de gagner en lisibilité.

L'étude d'impact mentionne un nombre de sondages (10), mais ne permet pas de déterminer si ce nombre est suffisant et les critères les justifiant. Le diagnostic met en évidence un bruit de fond en hydrocarbures. Habituellement, la présence d'hydrocarbures est retrouvée de façon concentrée (spots de pollution), ce qui n'est pas le cas sur ce site.

L'étude d'impact mentionne d'ailleurs que les terres polluées seront excavées et qu'une évaluation quantitative des risques sanitaires ne sera pas nécessaire, mais n'indique pas s'il restera ou non des traces de pollution dans les terres. Si tel n'est pas le cas, une EQRS (évaluation quantitative des risques sanitaires) est nécessaire.

En outre, il est mentionné que la qualité des eaux souterraines n'a pas été déterminée, aucun sondage n'ayant rencontré la nappe jusqu'à une profondeur de 3 mètres. Dans un plan de gestion de la pollution, il aurait fallu préciser que les raisons motivant son absence de prise en compte résident dans l'absence d'impact sanitaire compte tenu de la profondeur de la nappe (nappe de la craie située à une profondeur de 10 à 16 mètres (cf. page 26).

Aussi, l'étude d'impact explicite en mode résumé l'approche de la pollution et laisse penser que des incertitudes demeurent dans la gestion de la pollution et que la démonstration de la compatibilité du projet avec l'état résiduel du sol et de la nappe n'est pas complète.

Par ailleurs, il convient de rappeler la responsabilité de l'aménageur et du maître d'ouvrage de 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. 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>) pourraient être utilisés. 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, 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 enfin 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. Ces prescriptions spéciales peuvent notamment être le respect des mesures de gestion ou l'instauration des servitudes définies par le bureau d'études.

Enfin, en cas de présence d'une pollution décelée en phase de chantier, 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.

### **3. Prise en compte effective de l'environnement**

#### **• Aménagement du territoire**

Le projet consiste en la rénovation urbaine d'un ancien quartier de Lille. Le projet vise à densifier l'habitat existant.

#### **• 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) en cohérence avec les orientations des lois Grenelle.

#### **• Biodiversité**

En raison de son caractère urbain, le projet n'est pas de nature à engendrer un impact ou une plus-value sur la biodiversité, ni ne permet pas de proposer des mesures significatives en faveur de la biodiversité.

#### **• Émissions de gaz à effet de serre**

Le projet de rénovation des logements insalubres aux faibles performances énergétiques actuelles est de nature à réduire les émissions de gaz à effet de serre (performances énergétiques conformes à la nouvelle réglementation thermique des nouveaux logements).

#### **• Environnement et Santé**

La dé-densification du quartier, la rénovation des logements (lutte contre les logements insalubres, l'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 la 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 éliminations des sources de pollution) et, à minima, un tamponnement des eaux avant rejet au réseau d'assainissement. Cette gestion constituera une amélioration évidente de l'existant.

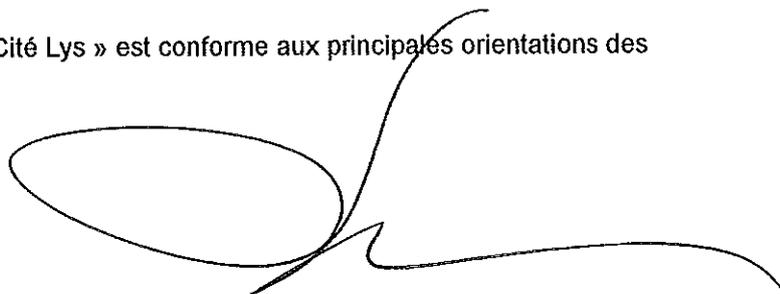
#### **4. Conclusion**

Le contenu de l'étude d'impact est conforme aux prescriptions de la réglementation. Le projet de rénovation urbaine du quartier « Cité Lys » est conforme aux principales orientations des lois Grenelle.

L'étude d'impact doit toutefois être complétée sur l'approche de l'analyse et de la gestion de la pollution des sols 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. Ils devront en outre respecter les dispositions des servitudes éventuellement instaurées sur ce site. C'est le principal point de vigilance du projet.

Le projet de rénovation urbaine du quartier « Cité Lys » est conforme aux principales orientations des lois Grenelle.



Dominique BUR