



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé
de l'environnement

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



N° 14734*02

*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	Dossier complet le	N° d'enregistrement
22/07/2015	22/07/2015	2015-0427

1. Intitulé du projet

Construction d'une résidence hôtelière étudiante et de logements de standing à Villeneuve d'Ascq

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

FINANCIERE VAUBAN

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

Mr Xavier LUCAS

RCS / SIRET

BCE 082 316 2289

Forme juridique 6820

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
36	Construction d'une résidence hôtelière étudiante+ 30 logements de standing SHON comprise entre 10000m ² et 40000m ²

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

projet situé sur la commune de Villeneuve d'Ascq, rue de la Tradition qui consiste en la construction d'environ 18 000m² de surface de plancher répartis en:

- 1 résidence hôtelière étudiante **de 383 logements + 1 logement pour le concierge .**
- 30 logements de standing

4.2 Objectifs du projet

Le terrain, situé à proximité de la cité scientifique, est bien desservi par les transports en commun (métro , lignes de bus avec arrêts à proximité). Il y a actuellement des entrepôts désaffectés sur le site qui vont être démolis. Inscrit dans le cadre d'une réflexion urbaine et paysagère, il est proposé:

- la construction d'une résidence en 5 bâtiments de logements reliés en RDC par des locaux communs
- l'aménagement de jardins intérieurs et le traitement des espaces verts en limite de propriété
- la construction de 30 logements de standing et d'un parc arboré desservi par une voie intérieure privative.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

La desserte du chantier sera assurée depuis la rue de la Tradition.

Les installations de chantier se feront sur le site

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Depuis la rue de la Tradition, une voie privée intérieure permet:

- de desservir les logements de standing (parking aérien et sous sol)
- de permettre l'accès du camion poubelles jusqu'à l'aire de retournement en bordure de l'opération de standing, là où est aménagée l'aire de stockage des ordures ménagères.
- de permettre l'accès au local vélo de la résidence

A l'opposé la rampe d'entrée/sortie donne accès au parking en sous sol de la résidence.

Un large parvis piéton donne accès à l'entrée de la résidence, contrôlée par un gardien

Les eaux usées seront raccordées sur l'existant

Eaux pluviales: L'infiltration à la parcelle sera privilégiée. L'excédent sera tamponné dans des bassins enterrés avec rejet sur domaine public avec débit de fuite maximum de 4l/s/ ha

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 de construire

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

Permis de construire

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Assiette foncière	15 749 m ²
SP crée	18 270 m ²
SP bât existant	3 958 m ²
Hauteur maxi	16,10m
nombre de places de parking	220 demandées au PLU

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Rue de la tradition
59541 Villeneuve d'Ascq

Coordonnées géographiques¹ Long. ___° ___' ___" ___ Lat. ___° ___' ___" ___

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

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

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

Communes traversées :

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ? Oui Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ? Oui Non

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

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

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

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

Entrepôts désaffectés

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 LILLE Métropole
ZONE UGB
ZONE UC

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

Oui Non

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

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

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	plan de prévention du bruit département du Nord

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 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
si oui, est-il prescrit ou approuvé ?			
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"/>	
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>	
Ressources	Pas de pompage d'eau dans la nappe			
	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les déblais seront évacués en décharge agréée L'excédent de terres végétales sera réparti dans les espaces verts
Milieu naturel	est-il déficitaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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"/>	Pas d'indicateur montrant des enjeux en terme de biodiversité
	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"/>	Pas d'incidence sur les zones à enjeu écologique

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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"/>
Commodités de voisinage	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"/>

Zone sismicité faible

Les éventuels bruits pouvant provenir des résidents seront limités car le site est sécurisé, la résidence est gérée par un gestionnaire avec un gardien résidant sur le site, de plus les locaux communs sont logés en coeur de site, à distance des habitations voisines

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'éclairage qui sera mis en place sera conforme à la législation concernant les niveaux d'éclairage.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les émissions lumineuses sont celles des habitations et de l'éclairage public existant dans le secteur
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Eaux usées: rejet au réseau d'assainissement existant Eaux pluviales: L'infiltration à la parcelle sera privilégiée. L'excédent sera tamponné dans des bassins enterrés avec rejet sur domaine public avec débit de fuite maximum de 4l/s/ha
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les déchets générés par l'opération sont ceux d'une part du chantier de réalisation qui feront l'objet de tri de traitement vers les filières de recyclage appropriées et d'autre part les déchets liés à l'activité. Les déchets verts seront traités sur place.
	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les bâtiments existants sur le site (entrepôts) seront désaffectés.

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 milieu dans lequel s'inscrit le projet n'est pas particulièrement vulnérable.

Les nuisances générées ne sont pas particulièrement importantes, le trafic routier augmentera localement mais de manière limitée. En effet, les résidents susceptibles d'occuper les logements de la résidence hôtelière sont en grande majorité des étudiants amenés à se déplacer en vélos, ou transports en commun, le site étant bien desservi.

Le parking en sous sol permet de limiter l'impact de la voiture et d'optimiser la consommation foncière. Une voie privée est aménagée avec une aire de retournement en bordure de l'opération des logements de standing afin de permettre l'accès du camion de récolte des ordures ménagères.

Le parking en sous sol de la résidence est mutualisé pour les 2 opérations (résidence et logements de standing), ce qui permet de limiter la surface imperméabilisée en aire de stationnement.

Le projet sera conforme à la RT 2012, donc l'impact sur l'environnement sera réduit, notamment en ce qui concerne les consommations en énergie

Les eaux pluviales seront gérées sur le site

Le nombre d'habitants sera important mais les gabarits de bâtiments de logements seront limités en hauteur et en longueur, et implantés de manière à préserver des jardins intérieurs qui apporteront une plus value paysagère.

L'impact en terme de bruit est limité avec un gestionnaire présent sur le site

La résidence permet une mixité fonctionnelle avec des services rendus par le biais des locaux communs.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ; X
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ; X
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ; X
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ; X
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ; X

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

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	

9. Engagement et signature

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



Fait à

Marquain

le,

23 avril 2015

Signature



Sprl FINANCIERE VAUBAN

Rue de la Grande Couture, 2

7522 MARQUAIN

Belgique

BE 0823.162.289.

ETUDE D'IMPACT

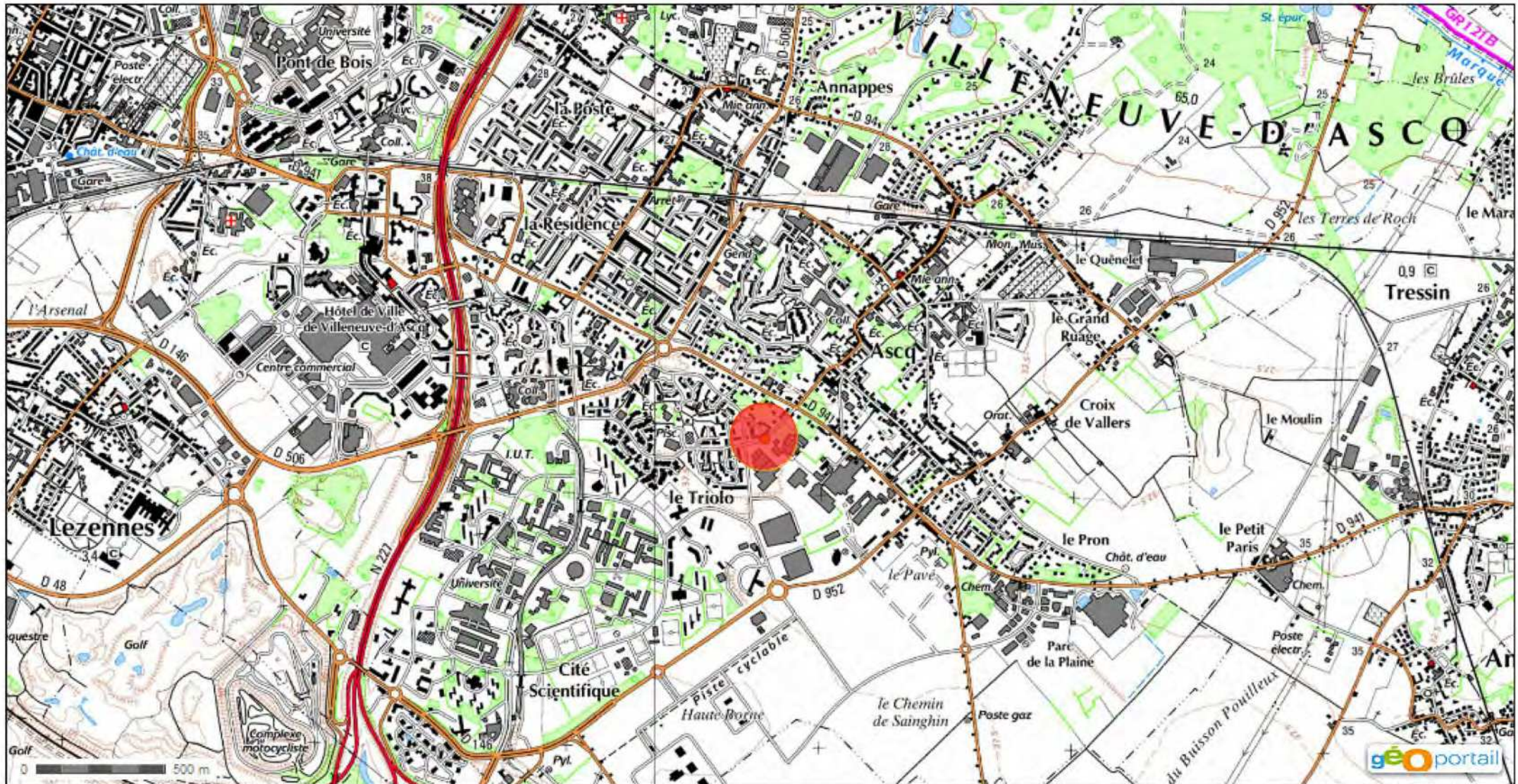
ANNEXE 2

Plan de situation

Source: carte IGN GEOPORTAIL

Echelle: 1:25 000

rue de la Tradition Villeneuve d'Ascq



ETUDE D'IMPACT

ANNEXE 2

Plan de cadastre

Vue aérienne

Source: cadastre.gouv / google maps



rue de la Tradition Villeneuve d'Ascq



ETUDE D'IMPACT
ANNEXE 4
Plan masse du projet



ETUDE D'IMPACT

ANNEXE 5

Plan des abords du projet

Source: carte IGN GEOPORTAIL

Echelle: 1:5 000

Evolution récente: construction d'une maison individuelle
(photographie aérienne non disponible)

