

## Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale  
**Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative**

### Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception : 20/12/2022      Dossier complet le : 20/12/2022      N° d'enregistrement : 2022-0161

#### 1. Intitulé du projet

Projet de logements collectifs et individuels ainsi que d'une crèche – Rue Maurice SARRAUT/ Chaussée Ferdinand FOREST à TOURCOING (59)

#### 2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

##### 2.1 Personne physique

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

##### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale : 3 F NOTRE LOGIS  
Nom, prénom et qualité de la personne : Raphaël JUIN - CHEF DE PROJET  
habilitée à représenter la personne morale

RCS / SIRET : 

8	8	6	3	8	0	5	2	6	0	0	0	3	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

      Forme juridique : SA à conseil d'administration

**Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1**

#### 3. Catégorie(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 catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie <i>(Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))</i>
39b - Opérations d'aménagement	Terrain d'assiette de 1.8 ha environ / Surface de plancher de 11 296m <sup>2</sup>

#### 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, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet concerne la construction d'un ensemble immobilier comprenant à terme des bâtiments de logements collectifs (107 + 17 maisons sur le toit) sans sous-sol, des logements individuels (21) avec jardins privatifs, un parking silo de 114 places, des bureaux et une crèche.

Il prévoit également des stationnements aériens, des espaces verts collectifs et des voiries internes.

Au total, 214 places non ouvertes au public sont prévues dont le parking silo, stationnements aériens, stationnements en RDC ...

Le projet, localisé à l'angle de la rue Maurice Sarraut et de la Chaussée Fernand Forest à TOURCOING (59), est actuellement occupé par un bâtiment industriel en friche et occupe les parcelles 916, 917, 984, 985 et 986 de la section cadastrale CR, pour une superficie globale de 17 885 m<sup>2</sup>.

## 4.2 Objectifs du projet

L'objectif est de réhabiliter un ancien site industriel afin de recréer un véritable quartier résidentiel et de réconcilier le site avec la ville environnante et leurs habitants

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

Le site actuel est un bâtiment industriel en friche et totalement imperméabilisé.

le projet sera réalisé en une seule tranche

En phase travaux, des perturbations de trafic liées aux engins de chantier pourront être rencontrées ainsi que quelques nuisances sonores pendant les heures d'ouverture du chantier

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

5 lots sont prévus (cf: annexe 8 - fiche de lots et annexe 9 - Notice descriptive)

- LOT 1 : 1 bâtiment avec 22 logements (R+1 à R+6 n'excédant pas 22m) et crèche (SU de 400m<sup>2</sup> environ) . Pas de stationnement

- LOT 2 : 1 bâtiment avec 30 logements dont 24 en R+1 à R+3 et 6 maisons sur le toit. En RDC: 24 places de stationnement

- LOT 3 : 72 dont 11 maisons sur le toit et bureau (1500 m<sup>2</sup> de SDP environ) . La répartition sera sur 3 bâtiments et afin de privilégier le déploiement de maisons sur le toit, l'organisation suivante est imposée:

- RDC: 27 places de stationnement (stationnement en RDC doit être le plus rationnel possible et rendre les places PMR les plus accessibles possibles), logements ou conciergerie (100m<sup>2</sup>)

- Gabarit de logements collectifs dits «classiques» (R+4 pour le bâtiment 1, R+3 pour les bâtiments 2 et 3). Une partie du bâtiment 1 pourra accueillir du bureau

-A l'exception du bâtiment 2, les halls seront traversants afin de donner un aperçu du cœur végétalisé de l'ilot.

- LOT 4 : 12 maisons individuelles dont 4 avec garage .Le stationnement se fera soit au RDC (garage) sur les maisons rue Maurice Sarraut, soit par une poche de 8 stationnements desservant les autres logements. Le stationnement sera le moins intrusif possible.

- LOT 5 : 9 maisons individuelles .Le stationnement (8 places aériennes) se fera de manière individuelle offrant une place par maison. Il sera le moins intrusif possible.

Les voies et espaces publics et collectifs sont traitées via une grande avenue , un jardin linéaire, un sanctuaire (parking silo de 114 places dont le toit est végétalisé), parvis planté et une place des ondulantes. La gestion des stationnements visiteurs le long de la rue partagée devra assurer une intégration de ces derniers dans leur environnement. L'accès au lotissement se fait par la nouvelle voie.

29 places visiteurs seront disponibles dans l'aménagement des voiries.

**4.4 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 environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Permis d'aménager dont la présente demande au cas par cas

Dossier Loi sur l'eau

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Terrain assiette:	17 885 m2 soit 1.8 ha environ
Surface de plancher logements et bureaux:	11 296 m2 dont 1500 m2 de bureaux
Surface utile Crèche:	1 000 m2 environ
Surface espaces verts - lots 1 à 5:	4 714 m2
Surface voirie/stationnement - lots 1 à 5:	475 m2
Nombre de logements:	145
Nombre de stationnements non ouverts au public:	214

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

Rue Maurice SARRAUT/ Chaussée  
Ferdinand FOREST à TOURCOING  
(59)

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 50°44'13"4 Lat. 03°09'33"04

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° : 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" \_\_\_" Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" \_\_\_"

Point d'arrivée :

Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" \_\_\_" Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" \_\_\_"

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

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 évaluation environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

## 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

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) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	A titre d'information: La ZNIEFF 1 la plus proche se situe à 8 km au NO du projet, il s'agit des "Prairies humides de la Lys à Wervicq" La ZNIEFF 2 la plus proche se situe à 10 km au sud du projet, il s'agit de la "Vallée de la Marque entre Ennevelin et Hem"
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	A titre d'information: L'APB le plus proche se situe à 15 km à l'Ouest du projet, il s'agit des "Prairies de Willemots"
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 (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique 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"/>	Tourcoing est concernée par le PPBE de Lille. Le site est à proximité d'infrastructures routières bruyantes (rue de Gand et Chaussée Fernant Forest). La rue de Gand, située à 130 m du projet, est classée en zone d'intérêt sonore (enjeu fort) Les cartes CSB évaluent le niveau d'exposition au bruit du site entre 70 et 55 db
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site se situe en ZPPAUP et dans le périmètre de protection de 500 m d'un monument historique (Bourloire Saint Louis)
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site ne se situe pas en zone à dominante humide. Il n'a pas fait l'objet de délimitation de ZH car il est actuellement construit, il s'agit d'une ancienne usine à l'abandon.

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Tourcoing est concernée par le Plan de Prévention des risques inondation (PPRI) au Nord-Ouest de l'arrondissement de Lille qui traite du risque ruissellement. Ce PPRI a été approuvé par arrêté préfectoral le 10 octobre 2019.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Existence d'anciens sites industriels et activités de services mais pas dans le secteur compris entre la rue de Gand, la rue Maurice Sarraut et de la Chaussée Fernand Forest
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ZRE Nappe des calcaires carbonifères . Le projet ne prévoit pas de prélèvement d'eau souterraine sur site.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<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"/>	Les sites Natura 2000 - Directive Oiseaux les plus proches se situent au sud à 28.5 km et 33 km, il s'agit respectivement des "Cinq Tailles" et de la "Vallée de la Scarpe et de l'Escaut" . Les sites Natura 2000 - Directive Habitat les plus proches se situent au sud à 33 km, il s'agit du "Bois de Flines les R et système alluvial du courant des Vanneaux" et de la "Forêt de Raismes / St Amand/ Wallers et Marchiennes et plaine alluviale Scarpe"
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le SC le plus proche est à 4 km, il s'agit du Château du vert bois et son parc (Bondues/Marc en Baroeul): 59SC04

M

**6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles**

**6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?**

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'engendrera pas de consommation d'eau autre que celle liée à la consommation domestique. Le projet est l'occasion d'inciter à une gestion économe de l'eau notamment pour les sanitaires
	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"/>	Compte tenu de la pollution, il est probable que des matériaux doivent être évacués
<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"/>	Le site est actuellement totalement imperméabilisé
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les sites natura 2000 sont éloignées et sans lien écologique avec le site.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site est actuellement totalement imperméabilisé
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Pas d'ICPE à proximité Canalisation de matière dangereuse rue Fernant Forest (gaz naturel) Anciens sites et activités de services à proximité mais pas dans l'emprise située entre la chaussée F Forest, la rue de Gand et la rue M Sarraut
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est concerné ponctuellement par le zone bleu et magenta (cf annexe 7) Le risque retrait gonflement des argiles est modéré.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est actuellement à l'abandon et le projet prévoit 145 logements et 214 places de stationnement. Une augmentation de trafic est attendue cependant le projet s'est attaché à diminuer au maximum l'emprise de la voiture avec une voie carrossable unique (zone de rencontre), du stationnement en RDC et la création d'un parking silo. Un jardin linéaire permettra la liaison piétonne entre la rue F Forest et l'avenue partagée.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Le projet n'engendrera pas de bruit supplémentaire autre que celui existant sur le secteur Une nuisance sonore temporaire pourra avoir lieu lors de la phase chantier Le site est concerné par le bruit lié à certaines infrastructures routières existantes autour du site

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>  <input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>  <input checked="" type="checkbox"/>	Une nuisance temporaire pourra avoir lieu lors de la phase chantier
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>  <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>	Eclairage dans le cadre du projet et le projet s'inscrit dans une zone urbanisée éclairée
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les EU seront raccordées au réseau et les EP seront rejetées à débit limité au réseau. Si le sol le permet, les EP seront infiltrées
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les déchets produits sont classiques et liés à ceux d'une activité domestique

<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'ABF sera consulté
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet prend place sur un site déjà urbanisé

**6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquelles :

Décision de non soumission à la réalisation d'une étude d'impact du projet de reconversion de l'entreprise Jules Flipo situé sur la commune de TOURCOING (59) - ce projet se situe à 800 m à l'ouest  
 Décision de non soumission à la réalisation d'une étude d'impact du projet d'aménagement de l'ilôt Masure au sein de quadrilatère des piscines situé sur la commune du TOURCOING (59) - ce projet se situe à 1 km au sud  
 Décision de non soumission à la réalisation d'une étude d'impact du projet de création de logements et de locaux d'activités situé rue d'Amsterdam sur la commune de Tourcoing (59)- ce projet se situe à 2.5 km au SO

**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 :

Les incidences identifiées au 6.1 (trafic, nuisances sonores et lumineuses, rejets et productions de déchets non dangereux) sont faibles et n'auront pas d'effets transfrontaliers, celles-ci concernant l'environnement proche du projet.

**6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :**

L'aménagement de l'ancien site industriel est limité à des terrains d'ores et déjà imperméabilisés.

De nombreux espaces verts en accompagnement des îlots et des voies seront créés ainsi qu'un jardin linéaire et un sanctuaire consistant en la végétalisation de la toiture du parking silo offrant un véritable espace de respiration sur un site complètement bâti aujourd'hui.

**7. Auto-évaluation (facultatif)**

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

cf annexe 7

**8. Annexes**

**8.1 Annexes obligatoires**

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</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 ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b), 9° a), b), c), d), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b), 9° a), b), c), d), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : 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"/>
6	Si le projet est situé dans un site Naturo 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<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
annexe7 - Auto évaluation annexe 8 - Notice descriptive aménagement annexe 9 - Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales annexe 10 - Étude de pollution

## 9. Engagement et signature

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



Fait à Halluin

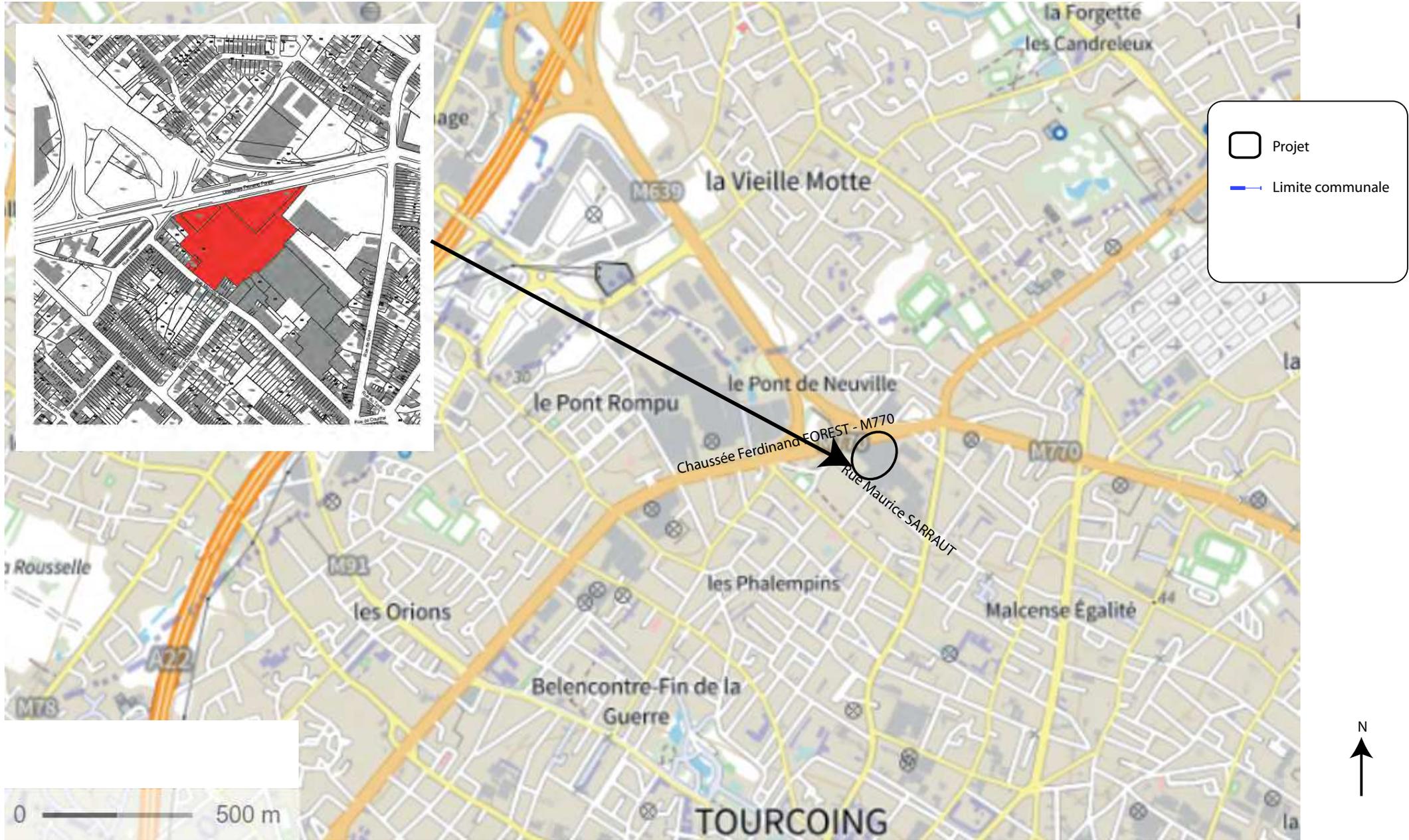
le, 16/12/2022

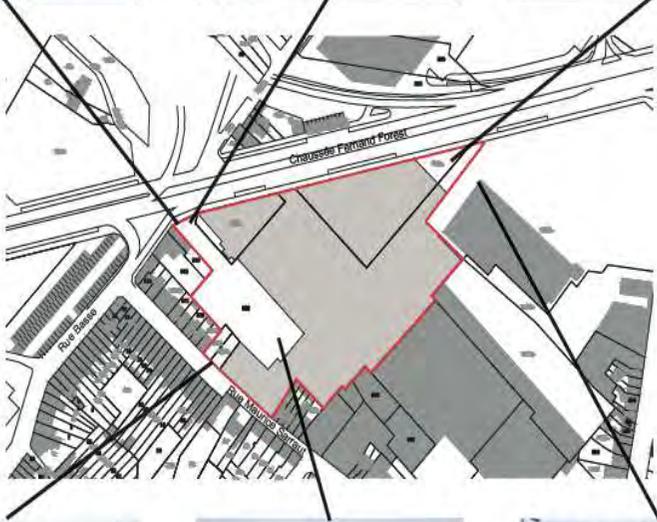
Signature

3F Notre Legis<sup>AL</sup>

Groupement Action Logement  
221 rue de la Lys  
CS 60126  
59433 HALLUIN Cedex







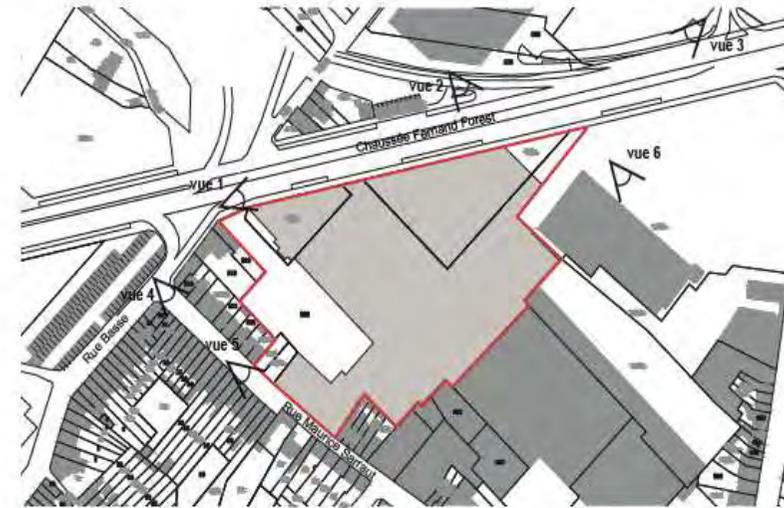
vue 1



vue 2



vue 3



vue 4



vue 5



vue 6



Les éléments présentés si après sont:

- Plan masse
- Fiches de lots
- Coupes du projet dans le profil naturel
- Plans et coupes parking silo

### DESCRIPTION GLOBALE DU PROJET URBAIN



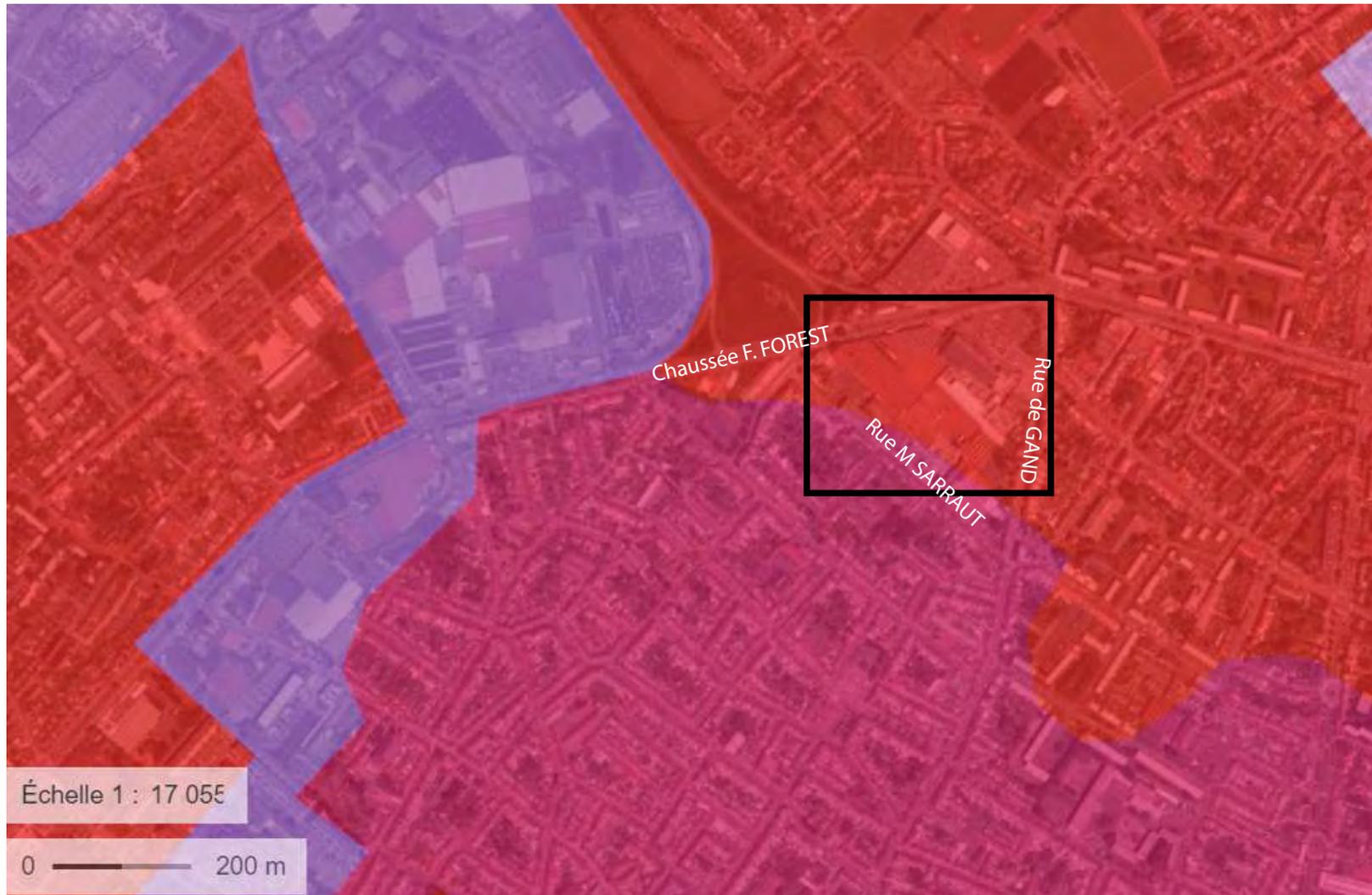
L'objectif du projet est de casser l'homogénéisation de l'habitat collectifs à l'échelle du site. Chaque lot aura un univers paysager et architectural qui lui est propre forgeant ainsi une identité.

Pour rythmer le parcours de l'utilisateur, de grandes entités paysagères, avec également leur propre univers sont réparties sur la parcelle.



TOURCOING - rue Maurice Sarraut - A00T 2021  
NOTRE LOGIS - DE ALZUA - SLAP PAYSAGE - VERDI INGÉNIERIE - VILLE DE TOURCOING

**Projet de logements collectifs et individuels ainsi que d'une crèche  
Rue Maurice SARRAUT/ Chaussée Ferdinand FOREST à TOURCOING (59)**

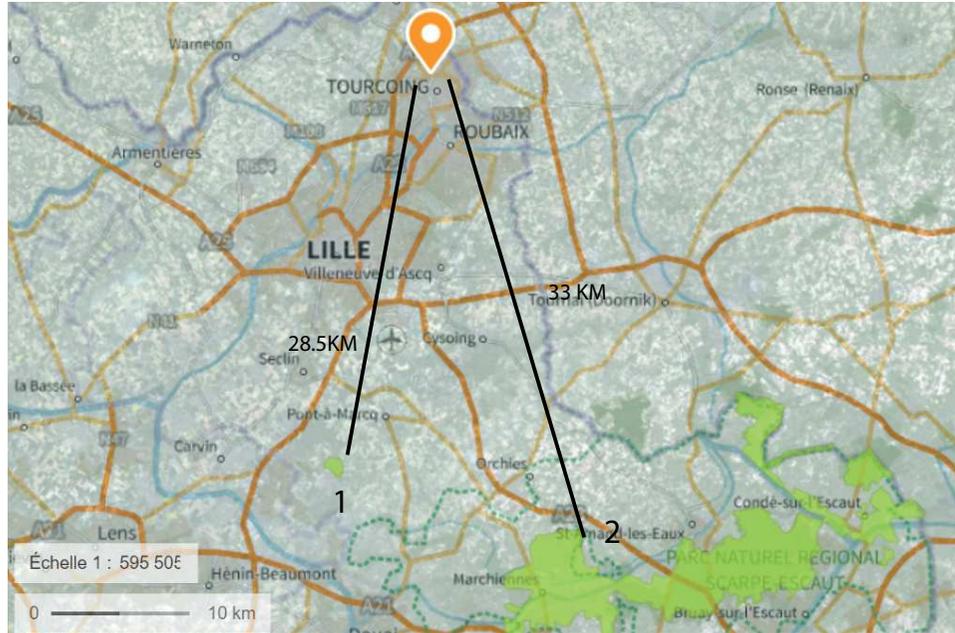


-  Tissu urbain continu
-  Tissu urbain discontinu
-  Zones industrielles ou commerciales
-  Espaces verts urbains
-  Périmètre d'intervention

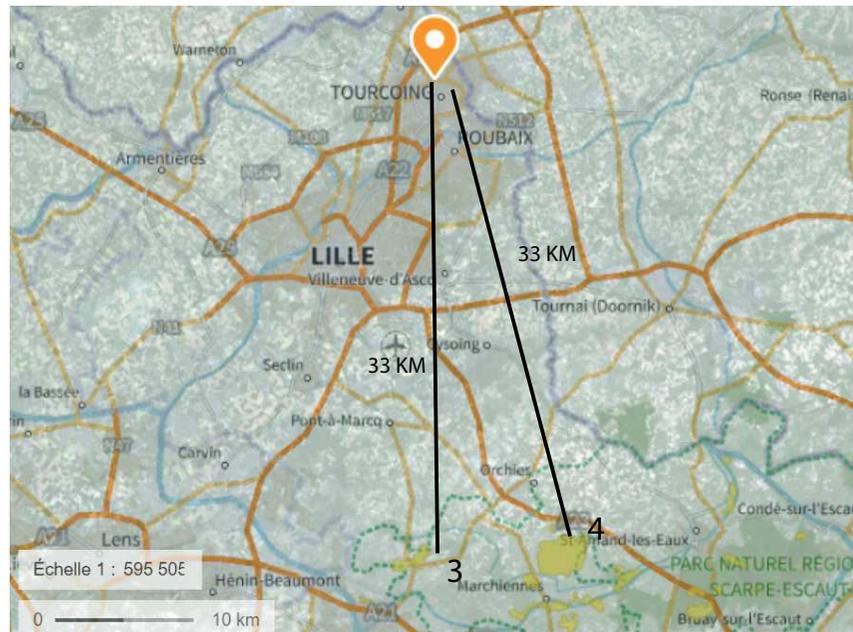
Échelle 1 : 17 055

0 ——— 200 m





- DIRECTIVE OISEAUX- Zone de Protection Spéciale (ZPS):
  - 1 - Les Cinq Tailles
  - 2 - Vallée de la Scarpe et de l'Escaut
- DIRECTIVE HABITATS- Zones Spéciales de Conservation (ZSC):
  - 3 - Bois de Flines les R et système alluvial du courant des Vanneaux
  - 4 - Forêt de Raismes / St Amand/ Wallers et Marchiennes et plaine alluviale Scarpe
- Projet



## ANNEXE 7 : EVALUATION FACULTATIVE

### LE PROJET OBJET DU PRESENT CERFA

---

Le présent formulaire porte sur le Projet de logements collectifs et individuels ainsi que d'une crèche – Rue M. Sarraut / Chaussée F. Forest à TOURCOING

La reconversion du site est aussi l'occasion de donner une nouvelle image à cet ancien site industriel, une image plus ouverte, plus aérée, plus moderne.

Au regard du contexte et des éléments présentés ci-après une étude d'impact ne semble pas nécessaire, le projet s'intégrant dans son environnement urbain, et en redonnant de la perméabilité au site, au sens propre comme au sens figuré. De plus, un diagnostic de pollution a été réalisé et des recommandations effectuées

### LE TERRAIN ACTUEL

---

Le terrain, objet de la présente demande, est construit dans sa quasi-totalité, il s'agit d'une ancienne usine à l'abandon.

L'objectif est d'accompagner la mutation du tissu ancien en redynamisant le secteur par la création d'un nouveau quartier résidentiel.

Cette zone est bordée par la Chaussée Fernand Forest qui ceinture la commune de Tourcoing et qui permet également de rejoindre l'A22 en direction de la Belgique ou de Lille par la départementale D671 à l'ouest et la départementale D639 à l'est.

Le site est concerné par la protection des abords de monuments historiques, qui correspond au périmètre de 500 m autour du monument inscrit du Bourloire Saint-Louis. Une demande d'autorisation sera réalisée auprès de l'Architecte des Bâtiments de France.



# CARACTERISTIQUES DU SITE



## CARACTÉRISTIQUES DU SITE

### Limites du terrain

Le terrain se situe en coeur d'îlot et est relié à l'espace public par deux accès situés le long des rues Winston Churchill et des Martyrs de la Résistance. Le terrain est enclavé et ceinturé soit par des murs en briques, soit par un bâti haut d'entrepôt, soit par du grillage qui ouvre visuellement sur les fonds des terrains voisins. A l'exception du portail Chaussée Fernand Forest, les clôtures des accès seront démolies.

### Altimétrie

Le terrain avant réalisation des travaux de viabilisation, présente un léger dénivelé de 3.8m entre le portail d'entrée (point bas) et la pointe du site au nord/est (point haut). Cela représente en moyenne une pente de 1%.

### Avoisinants

Le bâti autour du site est assez hétérogène. Sur le même îlot se trouvent maisons de ville, grands entrepôts.

Si la rue Maurice Sarraut est d'une petite échelle, la Chaussée Fernand Forest constitue un axe fort avec des nuisances sonores liées à la circulation automobile.

La chaussée est donc un axe très passant est de grande ampleur, desservant notamment les voies rapides. La rue Maurice Sarraut est un sens unique peu passant.



Limite séparative rue Maurice Sarraut.



Portail d'accès chaussée Fernand Forest.



Limite séparative chaussée Fernand Forest.

TOURCOING - rue Maurice Sarraut - A00T 2021  
NOTRE LOGIS - DE ALZIA +- SLAP PAYSAGE - VERDI INGENIERIE - VILLE DE TOURCOING



1. VALORISER L'EXISTANT, REFERMER LES FAUBOURGS



2. CONDENSER LA PLACE DE LA VOITURE



3. FAVORISER LES TRANSVERSALES PIÉTONNES



4. CRÉER UNE DIVERSITÉ D'AMBIANCES

## PROGRAMME ET ENJEUX

### 1. Garder l'identité de la ville

Le projet a pour objectif de garder en mémoire une partie de l'identité du site caractérisée par son architecture de façade, son pavillon d'entrée et son porche côté rue Maurice Sarraut. L'habitat individuel très caractéristique dans Tourcoing est déployé pour refermer les faubourgs de la rue Maurice Sarraut, afin de créer une transition douce avec le collectif.

### 2. Diminuer l'impact de la voiture

L'emprise de la voiture est diminuée au maximum avec une voie carrossable unique (zone de rencontre), du stationnement en RDC et notamment la création d'un parking silo.

### 3. Un projet au service du piéton

L'avenue centrale, aménagée comme une zone de rencontre offre une largeur alternant minéral et végétal généreuse pour le piéton. Elle permet de desservir les différentes transversales vertes offertes par les différents lots. Ces cheminements se caractérisent par des porosités à la végétation abondante, perceptible depuis la chaussée Fernand Forest.

### 4. Diversité d'ambiances, de paysages et d'usages

A travers le cheminement de la voie centrale, le projet se veut offrir une variété d'ambiances. Chaque entre-deux développe une identité avec un paysage et des usages. Ces aspects du projet sont également liés à des objectifs de développement durable avec une optimisation de la gestion des eaux pluviales, de la place du paysage dans la ville, de favoriser les rencontres et l'échange.

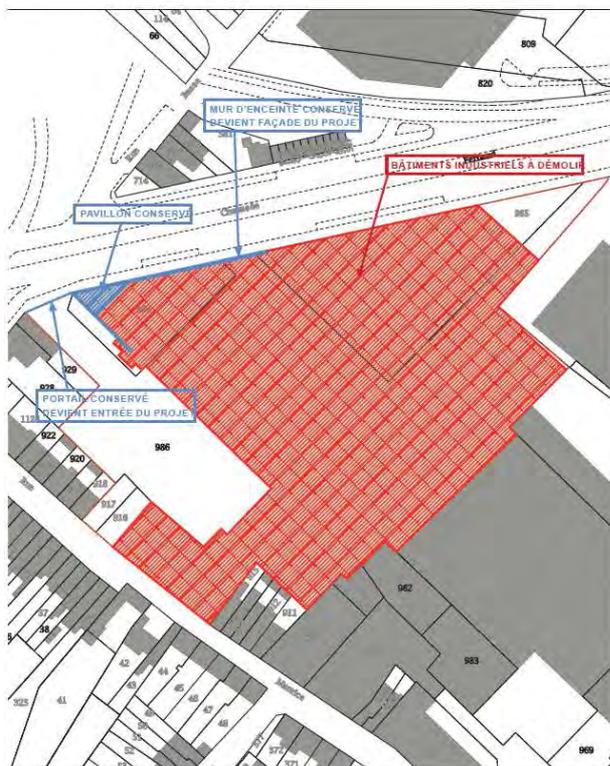
TOURCOING - rue Maurice Sarraut - A00T 2021  
NOTRE LOGIS - DE ALZIA +- SLAP PAYSAGE - VERDI INGENIERIE - VILLE DE TOURCOING

## LE PROJET EN PHASE D'EXPLOITATION

Le projet concerne la construction d'un ensemble immobilier comprenant à terme des bâtiments de logements collectifs sans sous-sol, des logements individuels avec jardins privatifs, un parking silo et une crèche.

Il prévoit également des stationnements aériens, des espaces verts collectifs et des voiries internes.

Le projet, localisé à l'angle de la rue Maurice Sarraut et de la Chaussée Fernand Forest à TOURCOING (59), est actuellement occupé par un bâtiment industriel en friche et occupe les parcelles 916, 917, 984, 985 et 986 de la section cadastrale CR, pour une superficie globale de 17 885 m<sup>2</sup>.



Il y aura la démolition de la totalité des bâtiments du site à l'exception du pavillon, du portail et d'une partie du mur d'enceinte donnant sur la chaussée Fernand Forest

Le terrain, objet de la présente demande, est situé dans la zone UCA2.1 au PLU2 en vigueur.

Le projet consiste en la réalisation d'un lotissement destiné à accueillir de l'habitat individuel et collectif. Un parking silo est prévu pour minimiser l'emprise de la voiture. On notera également la possibilité de mettre en place un équipement de proximité (crèche). Le nombre de lots est de 5 (cf annexe 4).

	Actuel (avant-projet)	Futur (après-projet)						
		LOT 1	LOT 2	LOT 3	LOT 4	LOT 5	AUTRES	TOTAL
Terrain d'assiette (superficie)	1,8 ha environ	800 m <sup>2</sup>	1 072 m <sup>2</sup>	4 275 m <sup>2</sup>	2 188 m <sup>2</sup>	2 062 m <sup>2</sup>	-	1,8 ha
Surface de plancher globale dédiée aux logements:	-	1 290 m <sup>2</sup>	1 953 m <sup>2</sup>	4 634 m <sup>2</sup>	1 096 m <sup>2</sup>	823 m <sup>2</sup>	-	11 296 m <sup>2</sup>
Autres surfaces :	13 475 m <sup>2</sup> environ de surfaces imperméabilisés liés aux bâtiments	SU de 400m <sup>2</sup> crèche	-	SPD 1 500 m <sup>2</sup> de bureaux	-	-	-	400m <sup>2</sup> de SU pour la crèche
Surface libre :	-	216 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	1 900 m <sup>2</sup>	958 m <sup>2</sup>	1 400 m <sup>2</sup>	-	4 714 m <sup>2</sup>
Surface voirie /stationnement aérien :	4235 m <sup>2</sup> de surfaces imperméabilisés environ	-	-	-	360 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>	-	475 m <sup>2</sup>
Nombre de places de stationnement pour véhicules individuels	-	-	24 En RDC	27 En RDC	4 maisons avec garage + 8 places aériennes	8 places aériennes	Parking silo de 114 places + 29 places visiteurs dans l'aménagement des voiries	214 places

Le projet a pour objectif de garder en mémoire une partie de l'identité du site caractérisée par son architecture de façade, son pavillon d'entrée et son porche. L'habitat individuel très caractéristique dans Tourcoing est déployé pour refermer les faubourgs afin de créer une transition douce avec le collectif.

L'emprise de la voiture est diminuée au maximum avec une voie carrossable unique (zone de rencontre), du stationnement en RDC et notamment la création d'un parking silo. L'avenue centrale, aménagée comme une zone de rencontre offre une largeur alternant minéral et végétal, généreuse pour le piéton. Elle permet de desservir les différentes transversales vertes et offertes par les lots. Ces cheminements se caractérisent par des porosités à la végétation abondante, perceptible depuis la chaussée Fernand Forest.

A travers le cheminement de la voie centrale, le projet se veut offrir une variété d'ambiances. Chaque entre-deux développe une identité avec un paysage et des usages. Ces aspects du projet sont également liés à des objectifs de développement durable avec une optimisation de la gestion des eaux pluviales, de la place du paysage dans la ville, de favoriser les rencontres et l'échange. Différents cheminements piétons sont offerts à partir de la voie centrale, desservant l'ensemble du projet urbain.

Les typologies des bâtiments sont adaptées au contexte du projet. Le bâtiment du lot 1 a pour vocation à faire signal pour l'entrée de la ville de Tourcoing. Les lots 1 à 3 renforcent le côté imposant de la chaussée F.Forest en s'alignant sur ce dernier et en offrant une haute plus importante. Les lots 4 à 5, composés de maisons individuels, font transition avec les maisons en brique avoisinants rue M Sarraut. La butte du parking silo permet de mettre à distance des bâtiments industriels. L'avenue centrale se situe de telle manière à favoriser les percées vertes et généreuses donnant sur la chaussée F.Forest

La gestion du paysage se décline entre différentes entités:



### La grande avenue

L'avenue partagée crée un grand espace partagé central de rencontre entre les habitants des différents lots. Les places de stationnement visiteur seront intégrées dans une bande semi-végétalisée et seront matérialisées par un revêtement perméable afin de favoriser l'infiltration de l'eau et l'ambiance végétale forte. Elle dessert les différents espaces végétalisés qui lui sont perpendiculaires et qui rythment sa traversée. La palette végétale utilisée fait le lien avec les différents espaces transversaux afin de ressentir le projet comme seule et même entité qui se décline à travers les particularités végétales des espaces.

### Le jardin linéaire

Ce jardin, central dans l'organisation de ce nouveau quartier, permet la liaison piétonne entre l'avenue Fernand Forest et l'avenue partagée. Les logements individuels du côté Ouest de ce jardin sont desservis par des variations de ce cheminement. Un îlot de végétation refuge crée une poche de biodiversité au centre du jardin. Entouré d'une ganivelle de séparation, cet espace prend un rôle de sanctuaire dans le quartier. Le reste du jardin est traité comme une prairie plantée dont les limites sont gérées par une végétation buissonnante afin d'adoucir les limites avec les pieds de bâtiments.

### Le sanctuaire

Le toit de du parking silo sera végétalisé et conservé non accessible au public afin d'agir comme un réservoir de biodiversité. Les pentes de ce dernier seront plantées de grands arbres qui créeront un rideau végétal entre le haut du silo et l'espace public. Cet espace, qui ne nécessitera de gestion légère qu'une à deux fois par an, va ainsi offrir un véritable écosystème de faune et de flore en harmonie.

### Le parvis planté

Le croisement entre la chaussée Fernand Forest et la voirie partagée en cœur d'îlot fait office d'entrée sur le site. En cette qualité, un grand arbre totem crée un point d'appel vers l'extérieur, affichant ainsi le caractère végétal de l'intérieur de l'îlot. Deux îlots fortement végétalisés participent à créer un espace de fraîcheur face à la rue. Le passage est facilité autour de ces derniers, pour accéder autant à la rue que vers le boulevard partagé. Des assises tournées les unes vers les autres créent un espace de convivialité à l'ombre des arbres.

### La place des ondulantes

Cette dent creuse dans le linéaire de façades bâties sera traitée comme une placette végétalisée à part entière. Elle fait office de sas avant de donner accès aux différents bâtiments d'habitat collectif. Elle est traitée avec une végétation d'une majorité de graminées afin de lui donner ce côté «ondulant».

DESCRIPTION GLOBALE DU PROJET URBAIN



L'objectif du projet est de casser l'homogénéisation de l'habitat collectifs à l'échelle du site. Chaque lot aura un univers paysager et architectural qui lui est propre forgeant ainsi une identité.

Pour rythmer le parcours de l'usager, de grandes entités paysagères, avec également leur propre univers sont réparties sur la parcelle.



TOURCOING - rue Maurice Sarraut - A00T 2021  
NOTRE LOGIS - DE ALZJA + - SLAP PAYSAGE - VERDI INGENIERIE - VILLE DE TOURCOING

Paysage

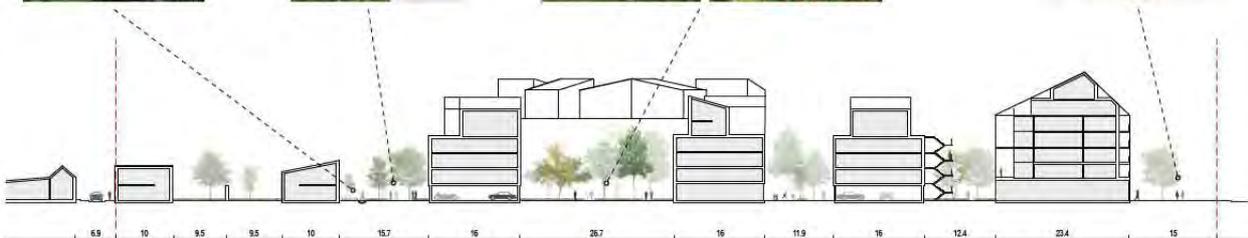
Une présence affirmée du végétal

Les futurs aménagements du projet ont une ambition écologique forte, la présence du végétal sera affirmée sur l'ensemble des espaces publics mais aussi sur les espaces privés.

Outre l'aménité que procure la présence végétale qualitative en ville, elle sera le vecteur d'émulation et d'appropriation du quartier. De plus, la biodiversité en ville est porteuse de nombreux bénéfices : le bien-être, la réduction des inconvénients et la santé n'en sont que les principales traductions. Ainsi seront mis en place des lieux favorables à l'échange et à la rencontre, incitant à des pratiques communes autour de l'idée de nature, de partage dans les espaces extérieurs communs.

Il s'agira de favoriser une palette végétale d'essences locales. Cette préconisation n'a pas pour but de supprimer toutes les essences horticoles mais de réintroduire les espèces "sauvages" au coeur de la ville. Le choix d'une palette composée de végétaux autochtones favorise le maintien et le développement de la biodiversité. Cette palette sera adaptée aux conditions climatiques et de sol suivant les différents milieux naturels envisagés au sein du projet.

DESCRIPTION GLOBALE DU PROJET URBAIN



TOURCOING - rue Maurice Sarraut - A00T 2021  
NOTRE LOGIS - DE ALZJA + - SLAP PAYSAGE - VERDI INGENIERIE - VILLE DE TOURCOING

## LES DEPLACEMENTS

L'accès au lotissement se fait par la voie nouvellement créée. Il s'agit d'une zone de rencontre, dont une partie est strictement piétonne. Des places visiteurs sont prévues le long de la voie centrale à proximité des lots affiliés. Les accès aux différents lots s'effectueront directement depuis la nouvelle voie de desserte. Le parking silo complète le nombre de places nécessaires pour les lots 1 et 3 afin d'être conforme au PLU2 en vigueur.

La gestion des stationnements visiteurs le long de la rue partagée devra assurer une intégration de ces derniers dans leur environnement. Pour cela, leur traitement en pavés bétons avec joints gazon permettra de réduire l'imperméabilisation des sols et d'être plus respectueux de l'environnement, il sera donc à privilégier.

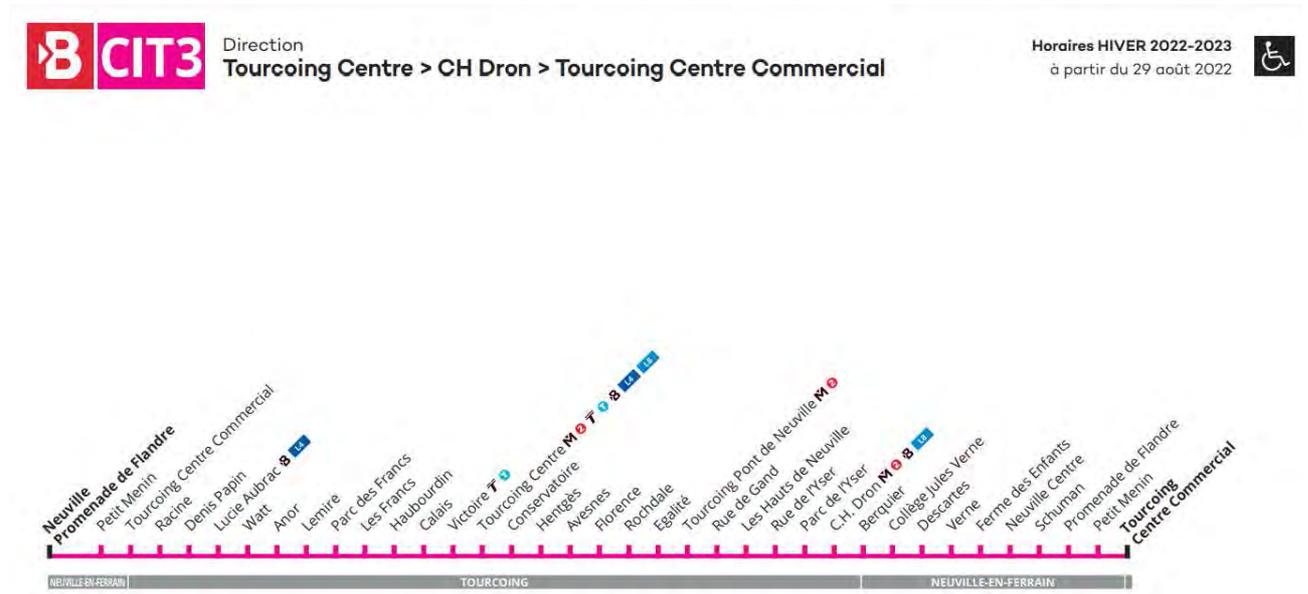
### DESCRIPTION GLOBALE DU PROJET URBAIN



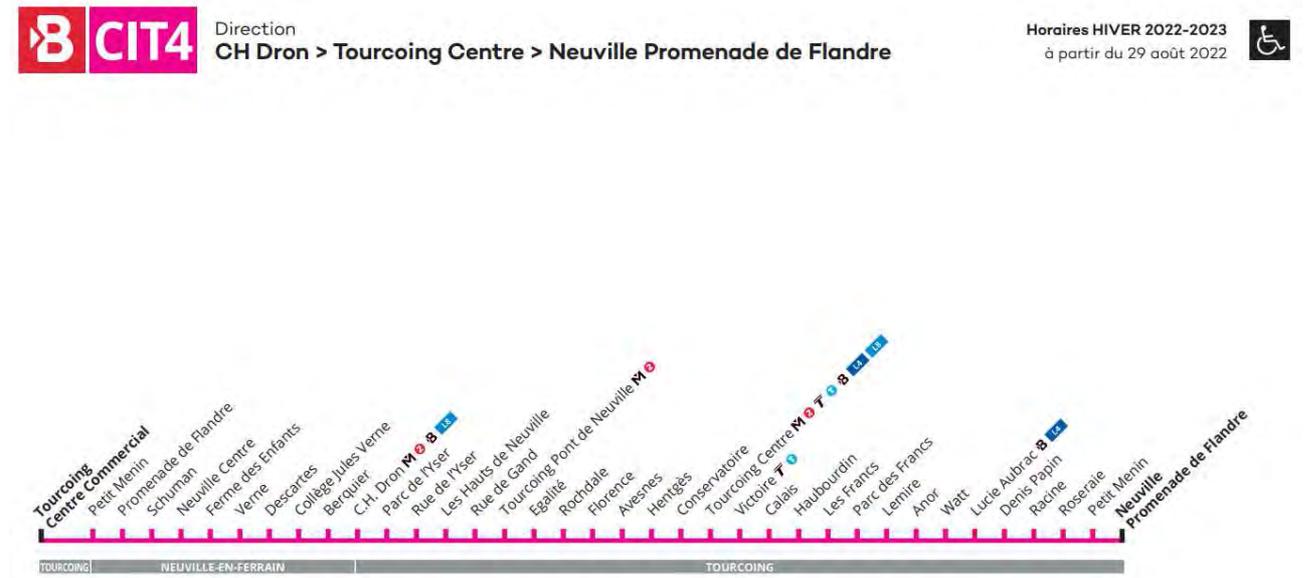
TOURCOING - rue Maurice Sarraut - AOÛT 2021  
 NOTRE LOGIS - DE ALZUA + - SLAP PAYSAGE - VERDI INGENIERIE - VILLE DE TOURCOING

Les modes doux seront également favorisés avec des cheminements piétons parcourant la totalité du projet..

L'arrêt de bus le plus proche est l'arrêt « Rue de Gand » à 150 m. Cet arrêt est desservi par la ligne citadine de TOURCOING : CITT : Neuville-en-Ferrain Promenade de Flandre – Tourcoing Centre Commercial, départ toutes les 15 à 20 minutes



**CORRESPONDANCES**  
 M Metro ligne 2 T Tramway Tourcoing B L4 L14 Liège



**CORRESPONDANCES**  
 M Metro ligne 2 T Tramway Tourcoing B L4 L14 Liège



# RISQUES

## Risques naturels :

Risque sismique : le risque y est modéré.

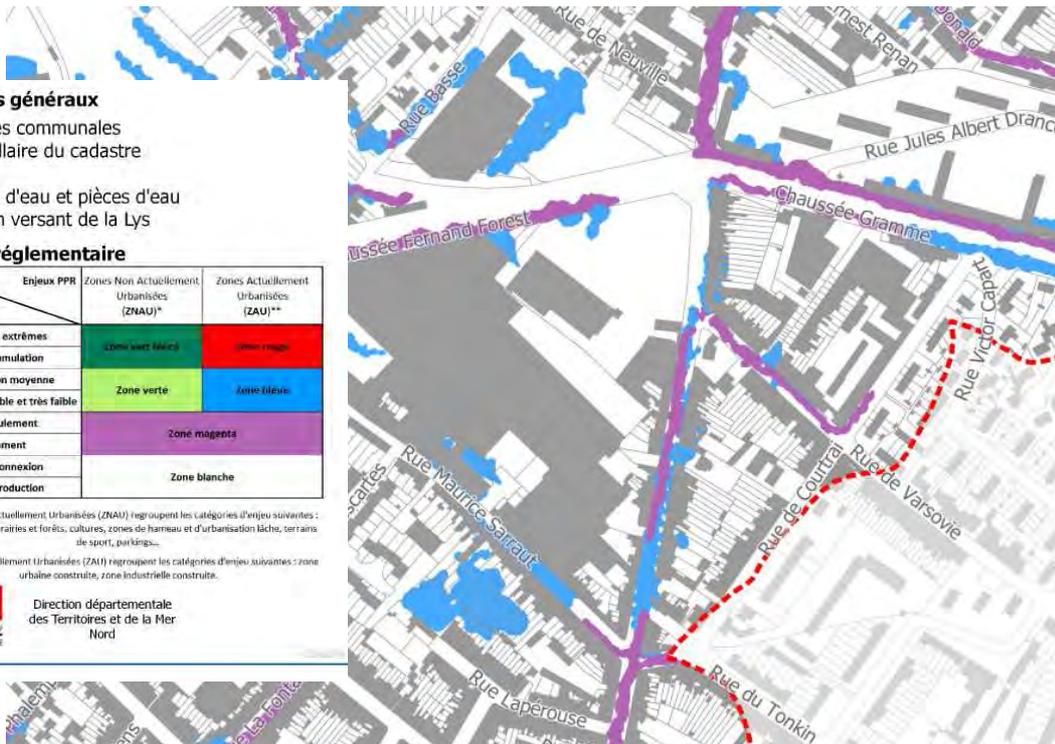
Risque de retrait gonflement des argiles : le risque y est modéré.

Risque radon : le risque y est faible

PPRN : un PPRn ruissellement N/O Lille, ruissellement et coulée de boue, inondation a été approuvé le 10/10/2019

La commune de Tourcoing est concernée par le Plan de Prévention des risques inondation (PPRI) au Nord-Ouest de l'arrondissement de Lille qui traite du risque ruissellement.

Le site est concerné ponctuellement par la zone bleue et magenta et le règlement a été pris en compte.



**Les zones « bleu » :**

Ces zones sont des zones urbaines et d'activités soumises à un aléa très faible, faible ou moyen d'accumulation des eaux de ruissellement. Ce sont des zones qui peuvent cependant être constructibles sous réserve du respect de certaines conditions adaptées au risque ainsi identifié.

Les objectifs pour ces zones sont de :

- permettre la poursuite de l'urbanisation de manière limitée et sécurisée,
- limiter les remblais au strict nécessaire à la mise hors d'eau des biens
- réduire la vulnérabilité des enjeux existants.

Concernant le projet sot admis sous réserve de prescriptions :

Types de Projet (*)	Admis	Références	Prescriptions
Construction neuve autre que activité agricole	O	II.4.3.3.2	III.2 et III.4
Démolition suivie de construction, y compris reconstruction après sinistre	O	II.4.3.3.2	III.2 et III.4

Références II.4.3.3.2 :

Types de constructions, occupations et utilisations du sol ADMISES SANS PRESCRIPTION Sont admis sans aucune prescription particulière liée au PPRi :

- les extensions limitées qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité au sens du décret 2002-120 du 30 janvier 2002 (conformément à la circulaire du 24 avril 1996 jointe en annexe),
- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments,
- les changements de destination qui n'augmentent pas la vulnérabilité et ne créent pas de nouveaux logements,
- les mises en conformité (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, normes sanitaires, sécurité incendie, etc.) des Établissements Recevant du Public existants à la date d'approbation du PPRi et sous réserve d'une prise en compte du risque (solidité, pérennité des ouvrages et aggravation limitée de l'aléa).
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la loi sur l'eau (ou valant loi sur l'eau) et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre le ruissellement. Ces opérations comprennent notamment les travaux de renaturation (par exemple des travaux de restauration hydraulique qui auront un impact positif sur les débits ruisselés en ralentissant la dynamique d'écoulement comme un re-méandrage, une plantation de ripisylve...).

Prescription III.2 : Prescriptions liées à la gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être gérées sur l'unité foncière du projet. À cet effet, un volume de tamponnement suffisant devra être mis en place sur l'unité foncière.

Le volume de rétention à mettre en œuvre dépend de deux facteurs :

- la superficie artificialisée
- la méthode de tamponnement retenue Il est par ailleurs rappelé que les dispositions du paragraphe « I.4 Portée du règlement » s'appliquent aux prescriptions liées à la gestion des eaux pluviales. En conséquence, la gestion des eaux pluviales nécessite de prendre en compte le règlement PPR et les préconisations du gestionnaire de réseau (par ex : la doctrine « eaux pluviales » de la MEL) et de se conformer aux exigences du document le plus prescriptif.

Prescription III.4 : Prescriptions applicables aux projets admis au-dessus de la cote de référence

- Le niveau de la surface de plancher habitable ou destiné à recevoir des biens vulnérables à l'eau difficilement évacuables rapidement sera situé au moins au niveau de la cote de référence. Note : la prescription ci-dessus ne peut être levée que pour les projets spécifiquement visés aux paragraphes II.1.3.3.1, II.2.3.3.1, II.3.3.3.1, II.4.3.3.1, II.5.3.3.1 et II.6.3.3.1, qui font l'objet de prescriptions spécifiques énoncées au paragraphe III.3.
- Afin de limiter les volumes soustraits à l'expansion des eaux, et donc de ne pas aggraver le risque par ailleurs, les remblais éventuellement créés doivent être limités au strict nécessaire à la mise hors d'eau du bien (et à la réalisation des accès strictement nécessaires),
- Il est rappelé que les caves et les sous-sols sont interdits.
  - Les terrasses sur remblai sont interdites. Elles sont autorisées au niveau du terrain naturel ou en surélévation à condition d'être transparentes hydrauliquement.
  - La surface de plancher ou le radier d'ouvrage devra pouvoir résister aux sous-pressions hydrostatiques engendrées par une remontée des eaux au niveau de la cote de référence,
  - On utilisera, sous la cote de référence, des techniques et des matériaux permettant d'assurer la résistance aux vitesses d'écoulement locales et à une période d'immersion plus ou moins longue :
    - o résistance des fondations aux affouillements, tassements différentiels et érosions (fondations sur pieux ou sur puits en cas de sous-sol peu portants),
    - o résistance des murs aux pressions hydrostatiques, aux chocs et à l'immersion (au moyen par exemple de : chaînage vertical et horizontal de la structure, utilisation de matériaux de construction non putrescibles et non corrodables sous la cote de référence et arase étanche, étanchéification des murs extérieurs, etc.),
    - o matériaux d'aménagement et d'équipements de second œuvre du bâtiment, étanches ou insensibles à l'eau :
    - o prévention des remontées par capillarité (par exemple au moyen de joints anti-capillarité dans les murs, cloisons et refends situés sous la cote de référence, barrages horizontaux par injection ou encore injection de produits hydrofuges dans l'ensemble des murs au-dessus de cette cote). Attention, les arases en bitume ou en feuilles de polyéthylène ne sont pas admises au titre du règlement parasismique de la zone).
- Les vides sanitaires éventuels seront aérés, ressuyables gravitairement et non transformables. Pour les bâtiments sur pilotis, il faudra maintenir en permanence la transparence hydraulique sous le bâtiment,
- Les matériels électriques, électroniques, micro-mécaniques, appareils de chauffage, appareils électroménagers, machineries d'ascenseur et autres matériels sensibles à l'humidité devront être placés au moins au niveau de la cote de référence,
- Placer les équipements et réseaux sensibles à l'eau, les gaines et fourreaux d'entrée électrique et les coffrets d'alimentation à une cote supérieure à la cote de référence. L'installation électrique sera descendante (pas de distribution de l'électricité par le sol dans le premier niveau habitable). Le schéma de distribution électrique sera conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans les niveaux inondables et les extérieurs sans le couper dans les niveaux supérieurs (par exemple : installation d'un disjoncteur différentiel sur les parties de réseaux sous la cote de référence). III.4.3
- Le stockage de produits qui peuvent présenter un risque vis-à-vis de l'eau soit par réaction chimique soit par dispersion devra respecter une revanche de 1 mètre au-dessus de la cote de référence,
- Tout stockage de substances et préparations dangereuses (définies à l'article R 231-51 du code du travail) devra être prévu soit dans un récipient étanche suffisamment lesté ou arrimé par des fixations résistant à la crue, soit dans un récipient étanche situé au-dessus de la cote de référence,
- Les citernes non enterrées devront être ancrées. L'ancrage devra être calculé de façon à résister à la pression hydrostatique correspondant au niveau de la cote de référence : leurs orifices de remplissage devront être étanches et le débouché des tuyaux d'évents devra se situer au-dessus de la cote de référence.

Aux deux endroits concernés, il s'agit du jardin linéaire, et d'un espace libre à l'extrémité du lot 1.

Sur le projet, les eaux pluviales seront tamponnées puis rejetées à débit limité. Si le sol le permet, les EP seront infiltrées.

### Les zones « Magenta »:

Ces zones correspondent à des axes d'écoulement qui canalisent d'importantes quantités d'eau caractérisées par des hauteurs et des vitesses d'eau variables. Il convient donc de limiter, voire réduire au maximum la vulnérabilité des bâtiments sur ces secteurs. Les objectifs pour ces zones sont de :

- réglementer toute nouvelle implantation de manière à maintenir l'écoulement des eaux sans aggraver l'exposition des personnes et des biens,
- ne pas augmenter, voire réduire, les effets du ruissellement sur les zones situées à l'aval,
- réduire la vulnérabilité des enjeux existants.

Le principe général dans la zone magenta est d'interdire toute nouvelle construction, de ne pas créer de nouveaux logements hors continuité et alignement du bâti, et de favoriser les transformations de l'existant (changement de destination, réhabilitations, renouvellement urbain) qui diminuent la vulnérabilité du territoire.

### > **A cet endroit, il s'agit du jardin linéaire. Aucune construction n'est prévue**

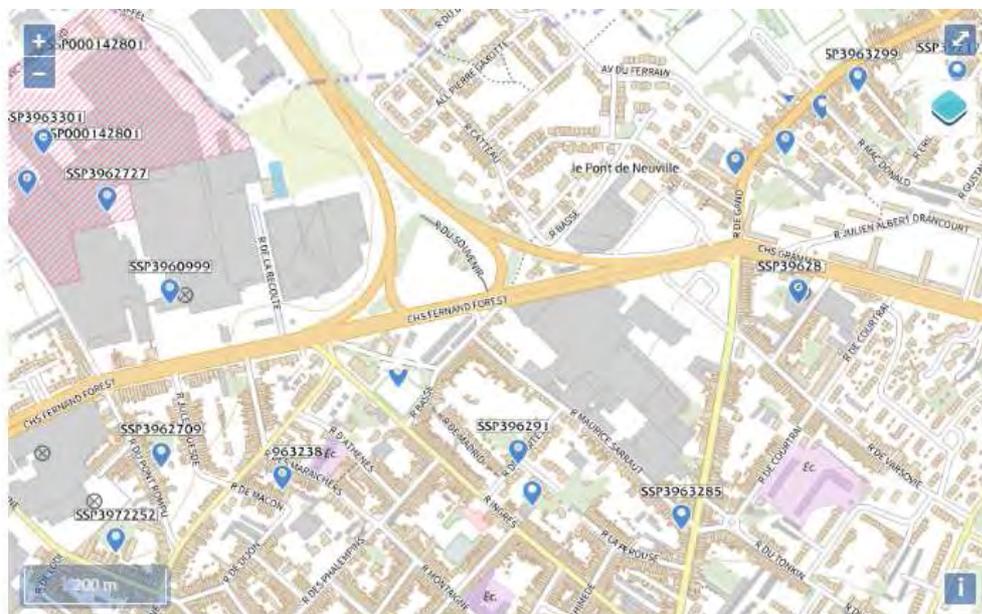
#### Risques technologiques :

ICPE : pas d'ICPE sur le site ou à proximité immédiate

Canalisations de transport de matières dangereuses : une canalisation de gaz naturel est présente au niveau de la M770

PPRT : Aucun PPRT n'a été prescrit.

Ancien(s) site(s) industriel(s) ou activité(s) de service sur la commune : Le site n'est pas directement concerné. Il existe quelques sites à proximité



#### Légende :

	Zones des servitudes d'utilité publique		Zones des secteurs d'information sur les sols
	Localisations des sites industriels		Localisation des anciens sites industriels et activités de service
	Zones des sites industriels		Zones des anciens sites industriels et activités de service

## POLLUTION DE SOLS

---

Les conclusions de l'étude de sol (fournie en annexe 10) sont les suivantes :

La société 3F NOTRE LOGIS envisage la construction d'un ensemble immobilier comprenant à terme des bâtiments de logements collectifs sans sous-sol, des logements individuels avec jardins privatifs, un parking silo et une crèche. Le projet prévoit également des stationnements aériens, des espaces verts collectifs et des voiries internes.

Le projet, localisé à l'angle de la rue Maurice Sarraut et de la Chaussée Fernand Forest à TOURCOING (59), est actuellement occupé par un bâtiment industriel en friche et occupe les parcelles 916, 917, 984, 985 et 986 de la section cadastrale CR, pour une superficie globale de 17 885 m<sup>2</sup>.

Le bureau d'études ENTIME a réalisé en 2008, pour le compte de la SCI COUBERTIN dans le cadre de la cession du site IMPRIMERIES DU NORD, un diagnostic de pollution des sols.

L'étude historique succincte a mis en avant la présence sur site des activités suivantes : usine textile, imprimerie et façonnage.

ENTIME a réalisé 11 sondages de 2 m de profondeur au droit de la zone d'étude.

Les résultats d'analyses ont mis en avant :

- l'absence d'hydrocarbures au droit de la zone d'étude, avec des teneurs inférieures au seuil de détection du laboratoire (20 mg/kg MS) ;
- des traces en métaux au droit de la zone d'étude, qui ne dépassent toutefois pas le bruit de fond géochimique régional, hormis des teneurs importantes en aluminium (comprises entre 6 900 et 16 000 mg/kg MS).

C'est dans ce contexte et dans le cadre de son projet d'aménagement (bâtiments de logements collectifs sans sous-sol, des logements individuels avec jardins privatifs, un parking silo et une crèche, ainsi que des stationnements aériens, des espaces verts collectifs et des voiries internes), 3F NOTRE LOGIS a mandaté IXSANE en juin 2022, pour afin de réaliser des investigations de terrain sur la qualité environnementale des sols et des gaz des sols (DIAG), accompagné d'un Plan de Gestion (PG) avec une Analyse des Risques Résiduels (ARR).

IXSANE a préconisé la réalisation de :

- 32 sondages de 1,5 à 3 m de profondeur ;
- le prélèvement et l'analyse de 38 échantillons de sol pour caractériser la gestion des futurs déblais et vérifier la qualité des sols ;
- la mise en place de 9 piézaires de 1,5 m de profondeur pour le prélèvement et l'analyse de 10 échantillons de gaz des sols (y compris blanc de transport), afin de vérifier la qualité des gaz des sols au droit des futurs logements collectifs, des logements individuels et de la crèche).

Les sondages X1, X2 et X3 n'ont pas pu être réalisés, du fait de la présence d'un vide sous la dalle (cave ?). En effet, une fois la dalle béton passée, un vide a été identifié avant de retrouver une dalle béton vers 1,5 m de profondeur. Aucun accès n'a été identifié pour accéder à cette cave.

De plus, la cave de l'ancienne imprimerie nous a contraint à décaler le sondage X15. Cette cave, bien que visitable, n'est pas accessible avec du matériel de forage.

Enfin, un léger refus a été observé au droit de X21 (1,3 m de profondeur au lieu de 1,5 m initialement).

Dans le cadre de l'ensemble des investigations menées sur les sols bruts du site (juin 2022), il a été mis en évidence :

- des dépassements du bruit de fond en métaux (cuivre, mercure, nickel, zinc, molybdène et sélénium) au droit de X4-2, X9, X10, X11, X19, X20 et X21 ;
- 1 impact en hydrocarbures au droit de X21 ;
- l'absence d'impact en BTEX, HAP, PCB et COHV, avec des teneurs inférieures aux seuils de détection du laboratoire ou à l'état de traces.

Les résultats d'analyses sur éluats indiquent la présence de dépassements du seuil d'acceptation en installations de stockage de déchets inertes (ISDI) en fluorures au droit des échantillons X4-1, X5-1, X9, X11, X20, X22, X23, X27 et X30.

Les sols en place au droit des profondeurs suivantes ne sont pas considérés comme inertes au sens de l'arrêté du 12/12/2014, et devront en cas d'excavation et d'évacuation hors site, être envoyés en ISDND ou Biocentre (X21) ou ISDI+ (X4-1, X5-1, X9, X11, X20, X22, X23, X27 et X30) :

- entre 0 et 1,5 m de profondeur au droit des sondages X4-1, X5-1, X9, X11, X20, X23, X27 et X30 (dépassement en fluorures sur éluats) ;
- entre 0 et 1,3 m de profondeur au droit de X21 (dépassement en hydrocarbures sur bruts).

Les dispositions du présent arrêté s'appliquent aux installations de stockage de déchets autorisées au titre de l'article L. 541-30-1 du Code de l'Environnement.

Concernant les investigations sur les gaz des sols, il a été mis en évidence :

- la présence d'hydrocarbures aliphatiques et aromatiques sur l'ensemble des piézaires à des teneurs notables (avec notamment des dépassements de la valeur de bruit de fond logements OQAI en aliphatiques C<sub>9</sub>-C<sub>10</sub> sur PZR3, PZR4 et PZR9 et en aliphatiques C<sub>11</sub>-C<sub>12</sub> sur l'ensemble des piézaires) ;
- la présence de trichloroéthylène sur PZR2, PZR5, PZR7 et PZR8, avec des dépassements des valeurs guides ANSES/HCSP ;
- la présence de BTEX, avec notamment des dépassements de la valeur OMS sur PZR3 et PZR9.

Les teneurs en hydrocarbures aliphatiques et aromatiques, BTEX et COHV présents dans les gaz des sols, lors de la campagne de prélèvement de juin 2022, sont légèrement supérieures aux valeurs de référence « air intérieur ».

Il est important de prendre en compte le fait qu'un abattement d'un facteur 10 existe généralement entre les teneurs en substances volatiles mesurées lors d'un transfert entre les compartiments « sol » et « air atmosphérique ».

En première approche et avec l'application de cet abattement, seule la concentration observée en trichloroéthylène en PZR8 semble de nature à constituer un risque pour les futurs usagers des logements collectifs, logements individuels ou de la crèche.

Aussi, un risque d'exposition par contact direct via l'ingestion de sols, l'inhalation de poussières ou de polluants volatils via le dégazage des sols est possible dans le cas où, après la réalisation du programme immobilier, les impacts identifiés se retrouveraient au droit des sols nus (métaux,

hydrocarbures) ou sous les futures constructions de logements (collectifs et individuels) et crèche (hydrocarbures).

Ainsi, l'application de mesures de gestion, permettant de supprimer ou maîtriser durablement les risques, doit être envisagée dans le cadre du projet d'aménagement porté par 3F NOTRE LOGIS.

IXSANE recommande, au vu des aménagements envisagés et des investigations menées sur site, de :

- conserver la mémoire de la qualité des sols et des gaz des sols dans les documents d'urbanisme ou fonciers, et informer tout autre acteur du projet, de l'état de qualité des sols et de gaz des sols du site ;
- mettre en place des mesures de gestion spécifiques au projet d'aménagement pour maîtriser les risques d'exposition vis-à-vis de l'usage projeté ;
- réaliser un Plan de Gestion (PG) avec Analyse des Risques Résiduels (ARR) afin de vérifier la compatibilité du site avec les usages projetés.

Du fait de la présence de ces impacts identifiés dans les sols et les gaz des sols, la société 3F NOTRE LOGIS a mandaté IXSANE pour la réalisation d'un Plan de Gestion (PG) intégrant une Analyse des Risques Résiduels (ARR) pour caractériser les éventuels risques sanitaires.

Le Plan de Gestion, validé par l'absence de risque pour les futurs usagers (adultes et enfants résidents, adultes étudiants) à l'issue de l'Analyse des Risques Résiduels (ARR), a été réalisée en tenant compte :

- du terrassement, selon les profondeurs des impacts identifiés, de la maille X21 impactée en hydrocarbures et évacuation « hors site » en filière de type « ISDND/biocentre » ;
- du confinement des terres impactées en métaux sur bruts ou non inertes (X4-1, X4-2, X5-1, X9, X10, X11, X19, X20, X22, X23, X27 et X30) sous les zones imperméabilisées (dalle béton ou enrobé) ou sous 30 cm de terre végétale saine pour les espaces verts collectifs et 50 cm pour les jardins privés, sous réserve de la conservation de la mémoire de la zone de confinement, ou le cas échéant, évacuation « hors site » en filière ISDI (X4-2, X10 et X19) ou ISDI+ (X4-1, X5-1, X9, X11, X20, X22, X23, X27 et X30) ;
- de la conservation de la mémoire :
  - des zones de confinement des déblais non inertes et/ou des terres impactées en métaux sur bruts ;
  - de l'état de qualité des sols et des gaz des sols dans les documents d'urbanismes et autres ;
- de la mise en place de mesures organisationnelles (gestion en phase chantier, surveillance et suivi environnemental) pour veiller à la bonne mise en œuvre de ces prescriptions ;
- de l'apport de terre végétale saine sur 30 cm pour les espaces verts collectifs et 50 cm pour les jardins privés.

Nous avons également pris en compte que projet d'aménagement prévoit la mise en place :

- pour les bâtiments collectifs :
  - pour la structure de la couche de forme : 50 cm de matériaux (hypothèse IXSANE) ;
  - pour la dalle des bâtiments : 10 cm de dalle béton (hypothèse IXSANE) ;

- de logements en RDC et des logements en R+1 avec une hauteur minimale de 250 cm par étage ;
  - d'une surface minimale de 9 m<sup>2</sup> pour une chambre dans les logements collectifs en RDC ;
  - de canalisations d'eau potable enterrées dans des fosses de sablons propres, hors zones d'impact résiduels des sols, ou à défaut en fonte ou matériaux multicouches, pour éviter tout risque de perméation des polluants résiduels au travers des canalisations.
- pour la crèche :
    - pour la structure de la couche de forme : 50 cm de matériaux (hypothèse IXSANE) ;
    - pour la dalle des bâtiments : 10 cm de dalle béton (hypothèse IXSANE) ;
    - d'une surface de 400 m<sup>2</sup>, avec un dortoir de 20 m<sup>2</sup> (hypothèse IXSANE) ;
  - pour les logements individuels :
    - pour la structure de la couche de forme : 5 cm de sable + 10 cm d'isolant ;
    - pour la dalle des logements : 10 cm de dalle béton ;
    - de logements en RDC et des logements en R+1 avec une hauteur minimale de 250 cm par étage ;
    - d'une surface minimale de 9 m<sup>2</sup> pour une chambre dans les logements individuels en RDC.

La mise en place de ces mesures de gestion permettra d'assurer la compatibilité de l'état de qualité environnementale du site avec les usages de bâtiments de logements collectifs sans sous-sol, des logements individuels avec jardins privés, un parking silo et une crèche, ainsi que des stationnements aériens, des espaces verts collectifs et des voiries internes (solutions validées par l'acceptabilité des risques sanitaires résiduels – paragraphe 9.12).

Le site va connaître des travaux de terrassement des terrains en place pour la création du projet. Ces travaux nécessitent la prise en compte des impacts sols et gaz des sols mis en évidence et donc leur « dépollution ».

Cette « dépollution » n'a pas pour objectif d'éliminer toute trace de polluants mais de rétablir la qualité environnementale du site pour sa reconversion, ce qui suppose la détermination d'objectifs de traitement sur le plan technique et économique.

Selon l'estimation d'IXSANE, la superficie totale des terrains non inertes à l'issue des investigations de juin 2022 est de l'ordre de 4 040 m<sup>2</sup>.

Le coût global des travaux d'évacuation « hors site » des terrains non inertes et de l'impact en hydrocarbures (hors terrassement, hors frais de contrôle et maîtrise d'œuvre) est estimé entre 339 k€ HT et 351 k€ HT. Toutefois, une gestion par confinement « sur site » en contre-voile du parking silo, sous les bâtiments, les voiries ou les espaces est privilégiée dans le cadre du projet. Le coût des travaux de purge et d'évacuation « hors site » en ISDND/biocentre de l'impact en hydrocarbures est estimé entre 67 et 79 k€ HT (hors terrassement, hors talutage, hors frais de contrôle et maîtrise d'œuvre).

## Synthèse technique :

Référence projet	SSP223264
Ville	TOURCOING (59)
Adresse	Chaussée Fernand Forest / Rue Maurice Sarraut
Surface site	17 885 m <sup>2</sup>
Projet d'aménagement	Bâtiments de logements collectifs sans sous-sol, des logements individuels avec jardins privatifs, un parking silo et une crèche, ainsi que des stationnements aériens, des espaces verts collectifs et des voiries internes
Présence/absence de sous-sols	1 parking silo
Volume de déblais impactés dans le cadre du projet (m <sup>3</sup> )	A définir
Référence du rapport	Rapport IXSANE SSP223264-rév00 du 03/08/2022
Investigations (données issues du rapport ENTIME 2153-006-010 / Rév A)	<u>DIAG (A200) :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ 11 sondages de 2 m profondeur pour la réalisation de 11 analyses « HCT + 8 métaux + aluminium ».</li> </ul>
Pollutions relevées (données issues du rapport ENTIME 2153-006-010 / Rév A)	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ absence d'hydrocarbures au droit de la zone d'étude, avec des teneurs inférieures au seuil de détection du laboratoire (20 mg/kg MS) ;</li> <li>⇒ traces en métaux au droit de la zone d'étude, qui ne dépassent toutefois pas le bruit de fond géochimique régional, hormis des teneurs importantes en aluminium (comprises entre 6 900 et 16 000 mg/kg MS).</li> </ul>
Investigations (données issues du rapport IXSANE SP223264)	<u>DIAG (A130/A200/A230/A270) :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ 32 sondages de 1,5 à 3 m profondeur pour la réalisation de 38 échantillons de sols.</li> <li>⇒ Mise en place de 9 piézaires d'1,5 m de profondeur pour la réalisation de 10 analyses « HCT par TPH, BTEX-N, COHV).</li> </ul> <u>PG / ARR</u>
Difficultés d'interventions (données issues du rapport IXSANE SP223264)	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Sondages X1, X2 et X3 n'ont pas pu être réalisés (vide sous dalle → cave ?).</li> <li>⇒ Cave de l'ancienne imprimerie nous a contraint à décaler le sondage X15. Cette cave, bien que visitable, n'est pas accessible avec du matériel de forage.</li> <li>⇒ Léger refus a été observé au droit de X21 (1,3 m de profondeur au lieu de 1,5 m initialement).</li> </ul>
Pollutions relevées (données issues du rapport IXSANE SP223264)	<u>SOLS</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ dépassements du bruit de fond en métaux (cuivre, mercure, nickel, zinc, molybdène et sélénium) au droit de X4-2, X9, X10, X11, X19, X20 et X21 ;</li> <li>⇒ <u>1 impact en hydrocarbures</u> au droit de X21 ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ absence d'impact en BTEX, HAP, PCB et COHV, avec des teneurs inférieures aux seuils de détection du laboratoire ou à l'état de traces ;</li> <li>⇒ Sols non agressifs à moyennement agressifs.</li> </ul> <p><b>GAZ DES SOLS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ présence d'hydrocarbures aliphatiques et aromatiques sur l'ensemble des piézaires à des teneurs notables (avec notamment des dépassements de la valeur de bruit de fond logements OQAI en aliphatiques C9-C10 sur PZR3, PZR4 et PZR9 et en aliphatiques C11-C12 sur l'ensemble des piézaires) ;</li> <li>⇒ présence de trichloroéthylène sur PZR2, PZR5, PZR7 et PZR8, avec des dépassements des valeurs guides ANSES/HCSP ;</li> <li>⇒ présence de BTEX, avec notamment des dépassements de la valeur OMS sur PZR3 et PZR9.</li> </ul>
<p><b>Risques sanitaires</b> (données issues du présent Plan de Gestion avec Analyse des Risques Résiduels)</p>	<p>La mise en place de mesures de gestion, présentées ci-dessous, permettra d'assurer la compatibilité de l'état de qualité environnementale du site avec les usages de bâtiments de logements collectifs sans sous-sol, des logements individuels avec jardins privés, un parking silo et une crèche, ainsi que des stationnements aériens, des espaces verts collectifs et des voiries internes (<i>solutions validées par l'acceptabilité des risques sanitaires résiduels – paragraphe 8.1.2</i>).</p>
<p><b>Mesures de gestion</b> (données issues du présent Plan de Gestion avec Analyse des Risques Résiduels)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ terrassement, selon les profondeurs des impacts identifiés, de la maille X21 impactée en hydrocarbures et évacuation « hors site » en filière de type « ISDND/biocentre » ;</li> <li>⇒ confinement des terres impactées en métaux sur bruts ou non inertes (X4-1, X4-2, X5-1, X9, X10, X11, X19, X20, X22, X23, X27 et X30) sous les zones imperméabilisées (dalle béton ou enrobé) ou sous 30 cm de terre végétale saine pour les espaces verts collectifs et 50 cm pour les jardins privés, sous réserve de la conservation de la mémoire de la zone de confinement, ou le cas échéant, évacuation « hors site » en filière ISDI (X4-2, X10 et X19 à ou ISDI+ (X4-1, X5-1, X9, X11, X20, X22, X23, X27 et X30) ;</li> <li>⇒ conservation de la mémoire ;</li> <li>⇒ des zones de confinement des déblais non inertes et/ou des terres impactées en métaux sur bruts ;</li> <li>⇒ de l'état de qualité des sols et des gaz des sols dans les documents d'urbanismes et autres ;</li> <li>⇒ mise en place de mesures organisationnelles (gestion en phase chantier, surveillance et suivi environnemental) pour veiller à la bonne mise en œuvre de ces prescriptions ;</li> <li>⇒ apport de terre végétale saine sur 30 cm pour les espaces verts collectifs et 50 cm pour les jardins privés.</li> </ul>

*L'étude est réalisée sur la base des connaissances techniques et scientifiques disponibles à la date de sa réalisation. Celle-ci n'est valable que pour le projet d'aménagement défini par la société 3F NOTRE LOGIS dans le cadre de ce dossier. Toute modification des caractéristiques techniques de celui-ci sera susceptible de modifier les conclusions de cette étude.*

## 10.2.1. Volet n°1 : Situation réglementaire du site

Le site est-il ou a-t-il été une ICPE ? OUI/NON

	ICPE	Régime	Rubrique(s) concernée(s)	Suivi environnemental imposé	Cessation d'activité
Actuellement	<u>OUI/NON</u>				
Précédemment	<u>OUI/NON</u>	Autorisation	C18.1 C27.20Z G45.21A	-	En cours

## 10.2.2. Volet n°2 : Risque sanitaire dans le cadre du projet de réaménagement

Y a-t-il un risque sanitaire avéré dans le cadre du projet de réaménagement actuel ? OUI/NON

*Un risque d'exposition par contact direct via l'ingestion de sols, l'inhalation de poussières ou de polluants volatils via le dégazage des sols est possible dans le cas où, après la réalisation du programme immobilier, les impacts identifiés se retrouveraient au droit des sols nus (métaux, hydrocarbures) ou sous les futures constructions de logements (collectifs et individuels) et crèche (hydrocarbures).*

Y a-t-il des dispositions recommandées dans le cadre du projet actuel ? OUI/NON

IXSANE recommande de :

- *conserver la mémoire de la qualité des sols et des gaz des sols dans les documents d'urbanisme ou fonciers, et informer tout autre acteur du projet, de l'état de qualité des sols et des gaz des sols du site ;*
- *mettre en place des mesures de gestion spécifiques au projet d'aménagement pour maîtriser les risques d'exposition vis-à-vis de l'usage projeté ;*

Au vu des aménagements envisagés, il conviendrait de :

- *terrasser, selon les profondeurs des impacts identifiés, de la maille X21 impactée en hydrocarbures et évacuation « hors site » en filière de type « ISDND/biocentre » ;*
- *confiner les terres impactées en métaux sur bruts ou non inertes (X4-1, X4-2, X5-1, X9, X10, X11, X19, X20, X22, X23, X27 et X30) sous les zones imperméabilisées (dalle béton ou enrobé) ou sous 30 cm de terre végétale saine pour les espaces verts collectifs et 50 cm pour les jardins privés, sous réserve de la conservation de la mémoire de la zone de confinement, ou le cas échéant, évacuation « hors site » en filière ISDI (X4-2, X10 et X19) ou ISDI+ (X4-1, X5-1, X9, X11, X20, X22, X23, X27 et X30) ;*
- *conserver la mémoire :*
  - *des zones de confinement des déblais non inertes et/ou des terres impactées en métaux sur bruts ;*
  - *de l'état de qualité des sols et des gaz des sols dans les documents d'urbanismes ;*
- *mettre en place de mesures organisationnelles (gestion en phase chantier, surveillance et suivi environnemental) pour veiller à la bonne mise en œuvre de ces prescriptions ;*
- *apporter de 30 cm de terre végétale (espaces verts collectifs) et 50 cm pour les jardins privés.*

## GESTION DE L'EAU

---

Les EU seront raccordées au réseau et les EP seront tamponnées et rejetées à débit limité au réseau. Si le sol le permet, les EP seront infiltrées

Les enjeux de la zone d'étude sont liés à l'Eau et seront traités dans le dossier loi sur l'eau de type déclaratif (DLE) :

- Rubrique 2.1.5.0 Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha => DECLARATION

## GESTION DES DECHETS

---

Un nombre de bennes suffisant sera mis en place pour permettre le tri des déchets selon les consignes de tri de la MEL avec une séparation à minima des ordures ménagères résiduelles et des emballages ménagers recyclables.



## ECONOMIE / EMPLOI

---

La phase de chantier sera source d'emplois pour les entreprises du secteur.

## PHASE DE TRAVAUX

---

Des nuisances temporaires lors de la phase travaux sont à prévoir. Il s'agira de pollution auditive liée au trafic des engins de chantier et éventuellement quelques vibrations et poussières. Des perturbations sur les circulations sont attendues du fait de la circulation des engins de chantier toutefois, il s'agit de nuisances temporaires.

Les risques de pollution des eaux liés à la réalisation des travaux sont à prendre en compte dans l'élaboration du projet. Des prescriptions particulières seront détaillées dans le Cahier des Clauses Techniques Particulières. Le Schéma Organisationnel du Plan d'Assurance Qualité (S.O.P.A.Q.) comportera une rubrique "Pollution".

Les risques de pollution durant la phase de travaux sont de différentes natures :

- L'entraînement des matériaux fins (matières en suspension) par les eaux de pluies plus ou moins violentes sur des zones fraîchement terrassées lors des travaux de terrassements ;
- L'épandage involontaire de produits de type hydrocarbures ou huiles à proximité des zones de stockage des carburants ou d'entretien des engins.

## "Création d'un lotissement"

Maître d'ouvrage : 3F Notre Logis 221 rue de Lys T : 03 20 03 02 01  
59250 Halluin

Maîtres d'oeuvre : de Alzua + Architectes 125 rue du Marché T : 03 20 30 02 11  
59000 Lille

SLAP Paysage 48 rue Parmentier T : 03 62 52 83 91  
59370 Mons-en-Baroeul

VERDI Ingénierie 80 rue Marcq CS 90049 T : 03 28 09 92 00  
59441 Wasquehal

### PERMIS D'AMENAGER

Date de diffusion : 08/2021

### Chaussée Fernand Forest et rue Maurice Sarraut

EMETTEUR	DOSSIER	PHASE	TYPE	NUMERO	INDICE
JAA	TOU19	PA	NOTICE	PA02	-

OBJET DE L'INDICE ACTUEL :

### Pièces graphiques du dossier PA

- PA 01 Plan de situation ech : 1/2000
- PA 02 Notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu
- PA 03 Plan de l'état actuel du terrain à aménager ech : 1/500
- PA 04 Plan de composition d'ensemble du projet ech : 1/500
- PA 05 Coupes de situation du projet dans le profil naturel ech : 1/500
- PA 06 Photographie du terrain dans l'environnement proche
- PA 07 Photographie du terrain dans l'environnement lointain
- PA 08 Programme et plans des travaux d'aménagement
- PA 09 Hypothèse d'implantation ech : 1/500
  
- PA 18 Plan de masse des constructions ech : 1/200
- PA 19 Plan des façades et des toitures ech : 1/200
- PA 20 Plan en coupe du terrain et de la construction ech : 1/200

### Annexes

- An1 Plan de masse des constructions à démolir ech : 1/1000
- An2 Photographie des bâtiments à démolir
- An8 Descriptif

# I. ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS.

## 1. ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE

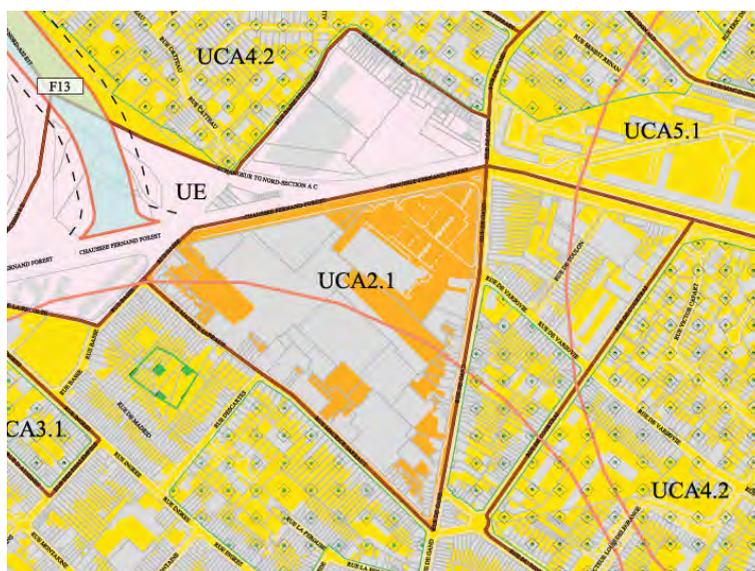
### 1.1. Présentation et désignation du terrain à lotir.

Les parcelles constituant l'assiette foncière du lotissement sont cadastrées numéros 916, 917, 984, 985 et 986 pour une surface totale de 17 885m<sup>2</sup>.

Le terrain est attenant côté nord à la chaussée Fernand Forest. Côté Sud ouest, il est bordé par des parcelles privées constituées de maisons individuelles traditionnelles en brique, et donne sur la rue Maurice Sarraut. Au sud est, il est mitoyen à des bâtiments industriels dont un reconverti en grande surface (Lidl).

### 1.2. Situation au regard du droit de l'urbanisme.

Le terrain, objet de la présente demande, est situé dans la zone UCA2.1 au PLU2 envigueur. Les futurs projets architecturaux devront respecter ce règlement.



## 2. ENVIRONNEMENT NATUREL ET BATI.

### 2.1. Topographique des lieux.

Le terrain avant réalisation des travaux de viabilisation, présente un léger dénivelé de 3.8m entre le portail d'entrée (point bas) et la pointe du site au nord/est (point haut). Cela représente en moyenne une pente de 1%.

### 2.2. Cadre

#### 2.2.1. Les abords

Le terrain est situé au coeur d'une zone urbaine de forte densité, à moins de deux kilomètres du centre de Tourcoing. Son environnement est assez hétérogène, constitué de maisons de ville, de quelques petits collectifs, grandes surfaces et bâtiments industriels. La chaussée Fernand Forest est un élément structurant direct aussi bien pour le site que pour Tourcoing. Le terrain est à proximité de la ZUP de la Bourgogne, quartier des années 60 actuellement ciblé à projet de renouvellement urbain (projet ANRU).

### 2.2.2. Le terrain

Le terrain, objet de la présente demande, est construit dans sa quasi-totalité, il s'agit d'une ancienne usine à l'abandon.

Il y aura la démolition de la totalité des bâtiments du site à l'exception du pavillon, du portail et d'une partie du mur d'enceinte donnant sur la chaussée Fernand Forest.

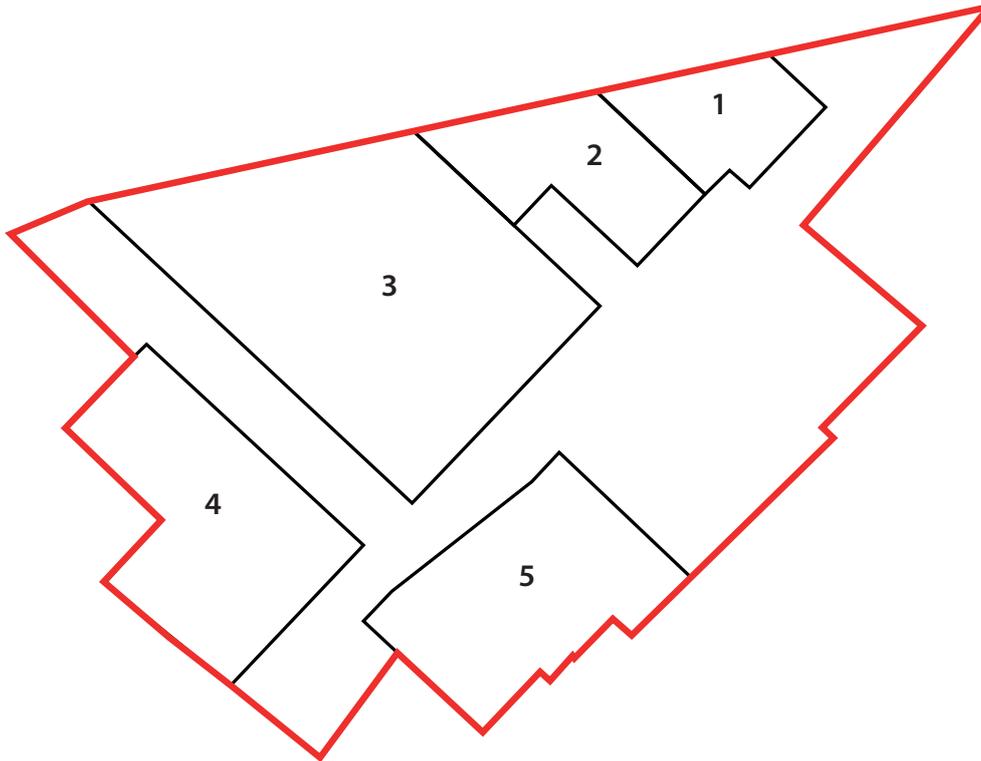


## II. AMÉNAGEMENT PRÉVU

### 1. Aménagement prévu pour le terrain

Le projet consiste en la réalisation d'un lotissement destiné à accueillir de l'habitat individuel et collectif. Un parking silo est prévu pour minimiser l'emprise de la voiture. On notera également la possibilité de mettre en place un équipement de proximité (crèche). Le nombre de lots est de 5.

Voici le découpage envisagé :



Le projet a pour objectif de garder en mémoire une partie de l'identité du site caractérisée par son architecture de façade, son pavillon d'entrée et son porche. L'habitat individuel très caractéristique dans Tourcoing est déployé pour refermer les faubourgs afin de créer une transition douce avec le collectif.

L'emprise de la voiture est diminuée au maximum avec une voie carrossable unique (zone de rencontre), du stationnement en RDC et notamment la création d'un parking silo. L'avenue centrale, aménagée comme une zone de rencontre offre une largeur alternant minéral et végétal, généreuse pour le piéton. Elle permet de desservir les différentes transversales vertes et offertes par les lots. Ces cheminements se caractérisent par des porosités à la végétation abondante, perceptible depuis la chaussée Fernand Forest.

A travers le cheminement de la voie centrale, le projet se veut offrir une variété d'ambiances. Chaque entre-deux développe une identité avec un paysage et des usages. Ces aspects du projet sont également liés à des objectifs de développement durable avec une optimisation de la gestion des eaux pluviales, de la place du paysage dans la ville, de favoriser les rencontres et l'échange. Différents cheminements piétons sont offerts à partir de la voie centrale, desservant l'ensemble du projet urbain.

## 2. Organisation et composition des aménagements nouveaux, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants

Les typologies des bâtiments sont adaptées au contexte du projet. Le bâtiment du lot 1 a pour vocation à faire signal pour l'entrée de ville de Tourcoing. Les lots 1,2 et 3 renforcent le côté imposant de la chaussée Fernand Forest en s'alignant sur ce dernier et en offrant une hauteur plus importante. Les lots 4 et 5, composés de maisons individuelles, font transition avec les maisons en brique avoisinantes rue Maurice Sarraut. La butte du parking silo permet de se mettre à distance des bâtiments industriels. L'avenue centrale est située de telle manière à favoriser les percées vertes et généreuses donnant sur la chaussée Fernand Forest.

## 3. Comment seront traités les voies et espaces publics et collectifs?

La gestion du paysage se décline entre différentes entités:



### La grande avenue

L'avenue partagée crée un grand espace partagé central de rencontre entre les habitants des différents lots. Les places de stationnement visiteur seront intégrées dans une bande semi-végétalisée et seront matérialisées par un revêtement perméable afin de favoriser l'infiltration de l'eau et l'ambiance végétale forte. Elle dessert les différents espaces végétalisés qui lui sont perpendiculaires et qui rythment sa traversée. La palette végétale utilisée fait le lien avec les différents espaces transversaux afin de ressentir le projet comme seule et même entité qui se décline à travers les particularités végétales des espaces.

### Le jardin linéaire

Ce jardin, central dans l'organisation de ce nouveau quartier, permet la liaison piétonne entre l'avenue Fernand Forest et l'avenue partagée. Les logements individuels du côté Ouest de ce jardin sont desservis par des variations de ce cheminement. Un îlot de végétation refuge crée une poche de biodiversité au centre du jardin. Entouré d'une ganivelle de séparation, cet espace prend un rôle de sanctuaire dans le quartier. Le reste du jardin est traité comme une prairie plantée dont les limites sont gérées par une végétation buissonnante afin d'adoucir les limites avec les pieds de bâtiments.

### Le sanctuaire

Le toit du parking silo sera végétalisé et conservé non accessible au public afin d'agir comme un réservoir de biodiversité. Les pentes de ce dernier seront plantées de grands arbres qui créeront un rideau végétal entre le haut du silo et l'espace public. Cet espace, qui ne nécessitera de gestion légère qu'une à deux fois par an, va ainsi offrir un véritable écosystème de faune et de flore en harmonie.

### Le parvis planté

Le croisement entre la chaussée Fernand Forest et la voirie partagée en cœur d'îlot fait office d'entrée sur le site. En cette qualité, un grand arbre totem crée un point d'appel vers l'extérieur, affichant ainsi le caractère végétal de l'intérieur de l'îlot. Deux îlots fortement végétalisés participent à créer un espace de fraîcheur face à la rue. Le passage est facilité autour de ces derniers, pour accéder autant à la rue que vers le boulevard partagé. Des assises tournées les unes vers les autres créent un espace de convivialité à l'ombre des arbres.

### La place des ondulantes

Cette dent creuse dans le linéaire de façades bâties sera traitée comme une placette végétalisée à part entière. Elle fait office de sas avant de donner accès aux différents bâtiments d'habitat collectif. Elle est traitée avec une végétation d'une majorité de graminées afin de lui donner ce côté «ondulant».

## Les stationnements

La gestion des stationnements visiteurs le long de la rue partagée devra assurer une intégration de ces derniers dans leur environnement. Pour cela, leur traitement en pavés béton avec joints gazon permettra de réduire l'imperméabilisation des sols et d'être plus respectueux de l'environnement, il sera donc à privilégier.

## Surfaces minérales

La voie centrale carrossable conserve sur l'ensemble de son linéaire (à l'exception de sa rencontre avec la place des ondulantes) un caractère de voie et est réalisée en enrobé. Les cheminements piétons sont réalisés en matériaux modulaires type pavés béton lisses et gris.

### 4. Comment seront organisés et aménagés les accès au terrain et les aires de stationnement?

L'accès au lotissement se fait par la voie nouvellement créée. Il s'agit d'une zone de rencontre, dont une partie est strictement piétonne. Des places visiteurs sont prévues le long de la voie centrale à proximité des lots affiliés. Les accès aux différents lots s'effectueront directement depuis la nouvelle voie de desserte. La parking silo complète le nombre de places nécessaires pour les lots 1 et 3 afin d'être conforme au PLU2 en vigueur.

### 5. Comment seront traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain?

Sur l'ensemble du site, les clôtures projetées devront être conforme au PLU2 en vigueur.

La clôture existante (représentée par un trait rouge sur le document suivant) située sur la rue Maurice Sarraut sera démolie. Le portail en vert donnant sur la Chaussée Fernand Forest sera lui conservé.



Portail d'accès conservée chaussée Fernand Forest



Limite séparative rue Maurice Sarraut démolie

6. Quels sont les équipements qui seront à usage collectif tels que les locaux à poubelle, les garages?

### **Conciergerie**

Une conciergerie sera développée sur le lot 3. Ce sera un espace ouvert à l'ensemble du projet urbain. Il s'agit d'un lieu de rencontre ouvert sur l'extérieur. Il est visible et fait office de vitrine. Sa surface est comprise et doit être au moins de 100m<sup>2</sup>. Elle s'articule avec la place des ondulantes et participe à son animation.

### **Crèche de proximité**

Le rez-de-chaussée du bâtiment du lot 1 devra accueillir une crèche de proximité d'environ 400m<sup>2</sup> de surface utile. Elle devra être ouverte sur l'espace collectif du lot.