



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Hauts-de-France

**Avis délibéré de la mission régionale
d'autorité environnementale
Hauts-de-France
sur le projet d'aménagement du « parc Multilom »,
situé rue Jules Guesde,
sur la commune de Lomme, associée à Lille (59)**

n°MRAe 2018-2523

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de la région Hauts de France s'est réunie le 5 juin 2018. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis portant sur le projet d'aménagement du parc Multilom dans le département du Nord.

Étaient présents et ont délibéré : Mmes Patricia Corrèze-Lénée, Valérie Morel, Denise Lecocq, et M. Étienne Lefebvre.

En application du § 2.4.1 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

* *

Par suite de la décision du Conseil d'État n°400559 du 6 décembre 2017, annulant les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le préfet de région comme autorité environnementale, le dossier a été transmis pour avis à la MRAe, qui en a délibéré.

En application de l'article R.122-7 III du même code, ont été consultés par courriels du 20 avril 2018 :

- le préfet du département de Nord*
- l'agence régionale de santé Hauts-de-France*

Après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé ici que, pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public. Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception du projet et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour autoriser le projet.

Synthèse de l'avis

Le projet d'aménagement du parc Multilom, localisé sur la commune de Lomme, associée à Lille, à proximité de la plateforme ferroviaire de marchandises et du boulevard urbain structurant de l'avenue de Dunkerque, consiste en la reconversion d'un site d'activités industrielles, d'une superficie de 6 hectares environ.

La collectivité a retenu d'y créer de nouveaux logements. Ainsi, le projet vise la réalisation d'un programme de 810 logements dont 120 logements étudiants et 140 logements réservés aux seniors pour une surface de plancher cumulée d'environ 50 000 m², auxquels sont adossés des aménagements paysagers et une offre de stationnement de 570 places dont 310 souterraines.

Si le dossier propose une requalification urbaine de qualité, notamment par une structuration urbaine donnant une large place au paysage, la question des déplacements et de l'accessibilité aux services, notamment pour les habitants de la résidence senior mériterait d'être approfondie, de même que la gestion des nuisances sonores, du fait des impacts cumulés possibles avec le projet de « Lino sud » et la plateforme ferroviaire de Lomme – Séquedin.,

L'enjeu énergie-climat est insuffisamment traité.

Les recommandations émises par l'autorité environnementale pour améliorer la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement par le projet sont précisées dans l'avis détaillé ci-joint.

Avis détaillé de l'autorité environnementale

Le projet d'aménagement du parc Multilom à Lille est soumis à étude d'impact au titre de la rubrique 39 [Travaux, constructions et opérations constitués ou en création qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m² ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 hectares] du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement.

En application de l'article L.122-1 du code de l'environnement, il est soumis à l'avis de l'autorité environnementale.

Le présent avis porte sur la version de février 2018 de l'étude d'impact, figurant dans le dossier de la première demande de permis de construire valant démolition et division.

Cette demande d'autorisation porte sur la partie ouest du projet, correspondant à la quasi-intégralité du programme (environ 70 % de la surface au plancher projetée). Les demandes de permis pour les résidences seniors et étudiantes seront déposées ultérieurement.

I. Le projet d'aménagement du parc Multilom

Le projet d'aménagement du parc Multilom, situé sur le territoire de Lomme à Lille, prend place sur le site du même nom dédié actuellement à des activités de logistique. Il s'étend sur une superficie d'environ 6 hectares.

Le projet est localisé sur le territoire de Lomme dans la partie nord-ouest de la métropole lilloise. Il est bordé par un quartier à dominante habitat et par la plate-forme ferroviaire de Lomme-Sequedin.

Il est accessible :

- par la route, via la rue Jules Guesde et la rue Albert Thomas,
- et en transports en commun, à partir de la station de métro « Maison des enfants » et d'arrêts de bus urbains situés à environ 400 mètres pour la résidence senior la plus éloignée.

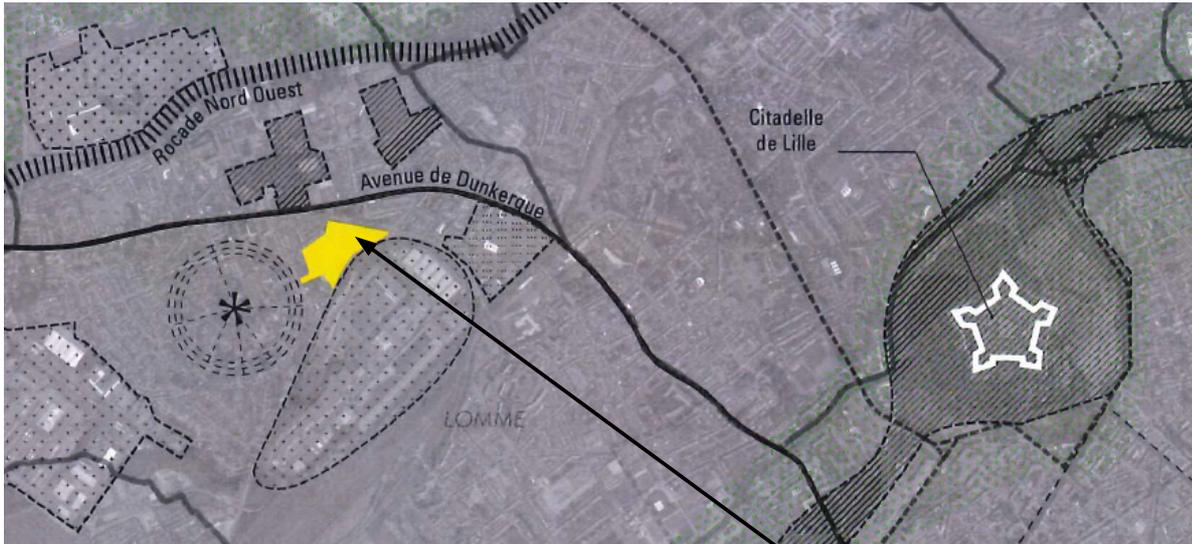
A travers ce projet, le pétitionnaire souhaite aménager un quartier principalement dédié à l'habitat dont la surface de plancher totale avoisine 50 000 m². La programmation des logements varie selon les pièces du dossier. Toutefois, l'autorité environnementale retient qu'est prévue la création de :

- 550 logements, de taille allant du T2 au T5, répartis sur des immeubles de 1 à 5 étages,
- une résidence étudiante de 140 chambres,
- et une résidence de services pour les seniors de 120 logements,

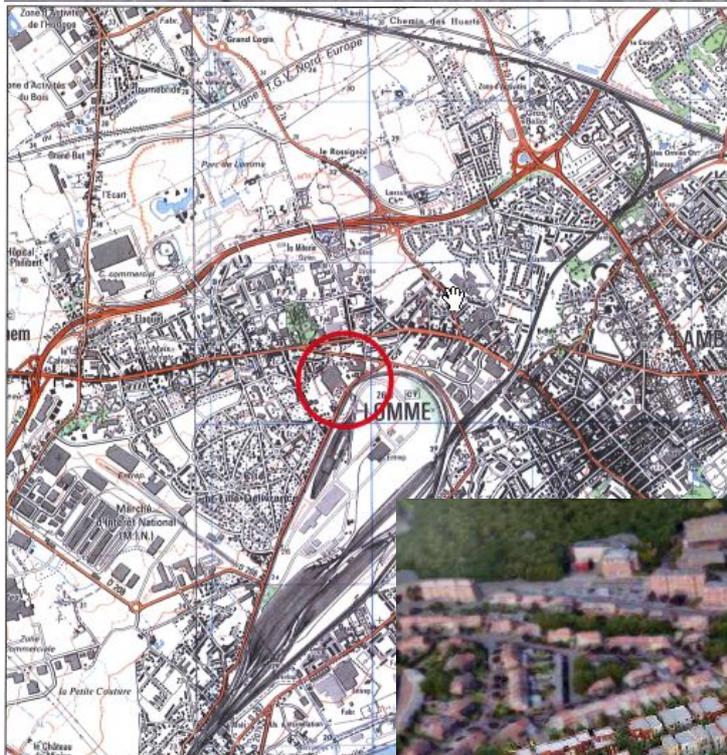
soit une programmation d'environ 800 équivalents logements, correspondant à une densité brute de 130 logements par hectare.

A cela s'ajoute l'aménagement des voiries et réseaux divers, avec 570 places de stationnement dont 310 souterraines.

Le projet a pour ambition de s'inscrire dans les objectifs définis par la charte Eco Quartier de Lille Métropole.



Projet Multilom



Source : dossier de permis – février 2018

II. Analyse de l'autorité environnementale

L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement par le projet.

L'avis de l'autorité environnementale cible les enjeux relatifs à l'intégration paysagère et architecturale, aux risques et nuisances, à la gestion des eaux, à la mobilité et aux déplacements, ainsi qu'à l'énergie et au climat, qui sont les enjeux essentiels dans ce dossier.

II.1 Caractère complet de l'évaluation environnementale

Le contenu de l'étude d'impact est conforme à l'article R.122-5 du code de l'environnement.

Elle est de bonne qualité et met en exergue les qualités du projet, en tant que levier de renouvellement urbain et d'optimisation foncière.

II.2 Articulation du projet avec les plans-programmes et les autres projets connus

L'articulation du projet avec les plans et programmes est analysée à partir de la page 368 de l'étude d'impact. Elle mérite une mise à jour, le projet ayant fait l'objet d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme communautaire en 2016¹.

En ce qui concerne les effets cumulés avec les autres projets connus, l'étude d'impact conclut à une absence de tels projets dans le secteur. Pourtant, le projet de liaison intercommunale nord ouest – partie sud, dit « Lino sud » ayant fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en 2012² pourrait au regard de son itinéraire, non loin du projet et reliant l'autoroute A25 à la rocade nord-ouest de Lille, engendrer des reports de flux routiers et, en sus du trafic généré par le projet Multilom, augmenter la circulation sur la rue Jules Guesde.

L'autorité environnementale recommande :

- *une actualisation du chapitre de l'étude d'impact relatif à l'articulation du projet avec le plan local d'urbanisme,*
- *une analyse des effets cumulés du projet avec la « Lino sud », en termes de trafic routier projeté.*

II.3 Scénarios et justification des choix retenus

Deux scénarios au sens du code de l'environnement sont évoqués page 75 de l'étude d'impact.

Le premier précise trois variantes possibles de programmation des logements (hors résidences suscitées). Les solutions présentées vont de 320 à 480 logements individuels et intermédiaires avec une hauteur des bâtiments allant de R+1 à R+3 avec une densité de 80 logements par hectare ou bien 600 logements pour une hauteur donnée de R+3 à R+4 de densité de 100 logements par hectare. Le scénario retenu correspond au second scénario.

Le dossier justifie également l'absence de création de services et de commerces au sein du parc Multilom notamment au regard de son emplacement peu visible et de sa localisation éloignée des flux principaux de circulation.

¹http://www.lillemetropole.fr/files/live/sites/lmcu/files/docs/DIALOGUE-CITOYEN/EP01_sept2016_%20LILLE/2016_lomm_RPDPVMC_Mutilom.pdf

²http://cgedd.documentation.developpement-durable.gouv.fr/documents/cgedd/008628-01_avis-delibere_ae.pdf

A contrario, l'organisation intérieure de l'îlot, notamment la localisation de la résidence seniors, n'est pas explicitée. Cette dernière est positionnée au plus loin de l'arrêt de métro et des équipements publics, le long de la rue Albert Thomas et au plus près de la plate-forme ferroviaire de Lomme-Sequedin. De ce fait, elle pourrait être exposée à plus de nuisances liées aux activités de transport.

L'autorité environnementale recommande de justifier l'implantation de la résidence seniors au regard des accès aux transports en commun, aux équipements publics et de la localisation de la plate-forme ferroviaire de Lomme-Sequedin.

II.4 Résumé non technique

Le résumé non technique de l'étude d'impact est pédagogique, clair et bien illustré. Il aborde l'ensemble des éléments du dossier nécessaires à la compréhension du projet et à l'appréciation de ses enjeux. Il reprend aussi les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts prévisionnels du projet.

II.5 État initial de l'environnement, incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du projet et mesures destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences

II.5.1 Insertion paysagère et architecturale

Le projet s'implante en frange de la plateforme ferroviaire de Lomme-Séquedin et d'un quartier à dominante habitat. Le site est à connotation industrielle par les activités logistiques présentes sur le site d'implantation du projet mais aussi par la proximité de la plate-forme. Le projet, compte-tenu de sa nature et de ses ambitions, requalifie par conséquent les aspects paysagers et architecturaux du quartier.

La conception paysagère et architecturale du projet est détaillée avec soin.

Les mesures amenant à renaturer le site et à végétaliser ce quartier de logements consiste en :

- un espace paysager d'environ 6 000 m², traversant le site du Nord au Sud, qui longe, la voirie principale reliant la rue Jules Guesde et la rue Albert Thomas,
- des cheminements piétons végétalisés, des aires de jeux, des équipements et des parcours sportifs, des espaces de jardins et des plantations tels que des petits vergers productifs.

Par cette démarche et au travers du dossier, il apparaît que le projet cible les ambitions d'une « cité-jardin ».

L'aspect architectural est également mis en avant. Le projet se présente comme un programme diversifié. En outre, les gabarits des constructions sont graduels, les bâtiments de moindre hauteur jouxtant les quartiers pavillonnaires alentours.

Pour autant, bien qu'abordées en page 175 et annoncées dans la notice du permis, les perceptions lointaines du projet ne sont pas présentées.

L'autorité environnementale recommande de compléter le volet intégration paysagère et architecturale du projet en précisant ses perceptions lointaines notamment depuis la rue Albert Thomas et les rues de Verdun ou Anne Delavaux.

II.5.2 Risques et nuisances

Le site du projet est répertorié dans la base de données BASIAS, qui regroupe des sites ayant connu une activité industrielle ou de service et qui sont donc potentiellement pollués.

Une pollution a été mise en évidence via un diagnostic du sous-sol réalisé en 2017.

Ce diagnostic de l'état des sols ainsi que l'analyse des risques résiduels concluent à une compatibilité du site avec sa future vocation, moyennant certaines mesures particulières à mettre en place et détaillées dans le plan de gestion :

- excavation et évacuation hors site en filière adaptée couplé à un pompage / traitement de la nappe au droit de la fouille, dans les deux zones impactées par des hydrocarbures et des composés organiques volatiles toxiques³,
- recouvrement des sols par un enrobé, une dalle béton, et 30 cm de terres saines d'apport pour les espaces verts collectifs,
- substitution des terres en place par au moins 70 cm de terres d'apport saines pour la création de jardins potagers,
- plantation des arbres fruitiers dans une fosse de terres d'apport saines de 2 × 2 × 2 m,
- mise en place de conduites d'eau potable dans des sablons fins ou de conduites anti-perméation⁴.

Au-delà de ces mesures de prévention, il pourrait être judicieux d'assurer un suivi de la qualité sanitaire de la production des jardins potagers et des arbres fruitiers.

L'autorité environnementale recommande de prévoir un protocole de suivi de la qualité sanitaire des productions issues des jardins potagers et des arbres fruitiers plantés sur le site.

La gestion de la pollution au sein du site est bien détaillée.

Toutefois, les mesures retenues mériteraient d'être mises en exergue dans le cadre de la séquence éviter, réduire voire compenser les impacts sur l'environnement de l'étude d'impact.

Par ailleurs, le dossier fait état d'une impossibilité d'investiguer l'état du sous-sol en présence de certaines installations existantes vouées à être démolies. Un protocole d'investigations complémentaires est transmis. Sur cette base, il conviendra de mettre à jour le plan de gestion de la pollution.

Le projet est également soumis à des nuisances sonores dues aux infrastructures routières. Ce chapitre de l'étude d'impact mériterait d'être complété par la prise en compte des effets liés à la création de la « Lino sud », d'une part, et un approfondissement des nuisances engendrées par la plateforme ferroviaire de Lomme-Sequedin dont l'activité, au regard du foncier disponible, devrait être amenée à se développer, d'autre part. De ce fait, l'isolation acoustique des bâtiments le long de la rue Jules Guesde et de la rue Albert Thomas (dont la résidence seniors) pourra s'avérer nécessaire.

³benzène, toluène, Ethylbenzène et Xylène, qui sont des composés organiques volatiles toxiques

⁴ Conduite anti-perméation : conduite qui garantit l'absence d'interaction entre l'eau potable transportée et le milieu extérieur

L'autorité environnementale recommande de compléter le volet nuisances du projet :

- *en actualisant le plan de gestion de la pollution du site après investigations complémentaires, selon le protocole du 23 avril 2018 à réaliser une fois les installations en place démolies,*
- *en traduisant le plan de gestion de la pollution du site en mesures selon la démarche « éviter, réduire, compenser »,*
- *en approfondissant la prise en compte des nuisances sonores générées par le projet de « Lino sud » et la plateforme ferroviaire de Lomme – Séquedin.*

II.5.3 Ressource en eau (quantité et qualité)

Le site du projet s'inscrit dans le bassin versant du canal de la Deûle et est couvert par le SDAGE Artois Picardie et le SAGE Marque-Deûle, actuellement en cours d'élaboration. Il se situe en dehors des périmètres de protection de captage en eau potable. Par ailleurs, aucun élément du réseau hydrographique ni zone humide n'ont été recensés sur le site du projet. Enfin, il est également concerné par un risque faible de remontée de nappe.

Les mesures de gestion des eaux seront, à l'échelle du projet, de type séparatif.

Les eaux usées seront rejetées dans les réseaux unitaires, situés rue Jules Guesde et rue Albert Thomas.

Bien que privilégiée, l'infiltration naturelle des eaux pluviales sera difficilement possible compte-tenu de la présence de sols non perméables. Ces eaux seront donc stockées dans des bassins d'orage pour une période de retour de 30 ans avec un débit limité de 2 l/s/ha puis rejetées dans le réseau unitaire précité après décantation et dépollution par les végétaux, réduisant ainsi les risques de pollution. Pour les espaces privés, la gestion s'opérera à la parcelle avec infiltration dans des noues et stockage sur toitures. L'autorité environnementale note qu'il est conviendra de veiller que ces stockages ne favorisent pas l'émergence de gîtes à moustiques.

Les dispositifs d'assainissement du projet sont suffisamment détaillés et respectent les règles de l'art en la matière.

Toutefois, eu égard à la sensibilité de l'eau sur ce territoire (faiblesse de la ressource en eau potable, risques de ruissellement), le projet aurait dû prévoir des mesures de limitation de consommation et de réutilisation des eaux propres. Les nombreux espaces végétalisés auront, par exemple, besoin d'être arrosés.

L'autorité environnementale recommande d'étudier les possibilités de réutilisation des eaux pluviales afin de diminuer la consommation d'eau potable.

II.5.4 Mobilité, déplacements

Le dossier met en avant la volonté du projet de maîtriser la place de la voiture et de la circulation au sein du parc Multilom. Sur les 570 places de stationnements créées, 312 seront souterraines et seulement deux voies seront créées pour traverser le site et relier la rue Jules Guesde au boulevard Albert Thomas.

L'utilisation des modes doux pour accéder au site du projet est quant à elle valorisée grâce à la

présence d'aménagements cyclables sécurisés pour les usagers à proximité du projet (avenue de Dunkerque et la rue Albert Thomas). Le dossier aborde aussi le fait que certaines voiries (rue Jules Guesde par exemple) doivent par contre être aménagées à de telles fins.

Les modes actifs sont mis en valeur par la réduction de la place de la voiture au sein du parc mais aussi par la création de cheminements doux traversant les quartiers.

Néanmoins, l'étude d'impact mériterait d'aborder la question de la connectivité du site avec les commerces, services de proximité et les arrêts de transports en commun. Bien que cartographiés, le rajout dans le dossier de courbes isochrones notamment aurait illustré leur accessibilité. De fait, se rendre aux commerces les plus proches, situés à Lomme-Bourg à environ 4 kilomètres, devrait nécessiter un rabattement vers le métro ou l'usage de la voiture.

L'autorité environnementale recommande d'analyser plus précisément l'éloignement de certains bâtiments, notamment la résidence seniors, des arrêts de transports en commun et des commerces et services de proximité, et de proposer des mesures permettant de corriger pour l'ensemble de la population l'éloignement des commerces et services.

II.5.5 Énergie, climat

Le dossier d'étude d'impact aborde la question de l'énergie et du climat essentiellement au travers d'une étude de faisabilité pour les approvisionnements en énergie du projet. Il conclut rapidement sur le manque d'intérêt de différentes sources d'énergies renouvelables pour ne retenir que les pompes à chaleur air/eau, et opte également pour des chaudières à gaz à condensation. Aucun élément n'est présenté sur les performances thermiques des bâtiments⁵, ni en confort d'hiver, ni en confort d'été (cas notamment de la résidence seniors avec les potentiels besoins de climatisation en raison des risques de canicule). La partie consacrée à la compatibilité avec le SRCAE ne mentionne aucun élément quant aux consommations énergétiques, à l'utilisation d'énergies renouvelables, ni sur les performances thermiques des bâtiments.

Pourtant ces mesures ont toutes leur place dans les mesures de réduction des impacts sur le climat.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact du projet en :

- *précisant les performances énergétiques des futures constructions, en phase avec les ambitions du projet ;*
- *développant les éléments qui démontrent l'inadéquation de l'installation de panneaux photovoltaïques ou d'une chaudière biomasse pour alimenter le site en énergie et la pertinence des solutions proposées au regard de différents enjeux, dont la réduction des émissions de gaz à effet de serre.*

⁵L'autorité environnementale précise qu'elle n'a pas été destinataire de la note thermique qui souvent figure parmi les pièces des permis de construire