

Consultation innovante Ancien site « Castorama »

Objet :

Questions-réponses en date du 7 février 2025

Sols et pollution

1. Pouvez-vous nous préciser dans quel calendrier l'EPF conduira les démolitions des dernières dalles présentes sur site et la dépollution ?

Le calendrier de l'intervention des travaux de la seconde phase sera défini fin 2025.

Les travaux de la seconde phase auront lieu au plus tôt durant le 1^{er} semestre 2027.

2. Lors de la visite, il a été indiqué que l'EPF prendrait à sa charge un proto-aménagement jusqu'à - 80cm. Avez-vous établi un cahier des charges précis des attendus concernant l'état du site au moment de la cession ?

L'EPF réalisera en seconde phase les travaux suivants :

- La déconstruction du parking et des infrastructures des anciens bâtiments avec purge des fondations à - 1 mètre par rapport au terrain naturel,
- Le retrait des sources de pollutions concentrées qui seront définies dans le cadre d'études spécifiques.

Les zones végétalisées ne gênant pas la réalisation des travaux de l'EPF seront préservées.

Le programme des travaux pourra être ajusté en fonction des contraintes administratives, techniques et réglementaires.

3. Aurons-nous au cours de la phase 1 des compléments d'information sur les pollutions du site (autres que celles disponibles sur le site de l'AMI), la géotechnique, l'hydrologie... ?

Les études géotechnique et hydrologique ne seront pas réalisées dans le cadre des travaux de l'EPF.

Des compléments sont prévus dans le cadre de la deuxième phase de travaux, après sélection du maître d'œuvre, et seront transmis à la MEL

Les études complémentaires ci-dessous et réalisées par la MEL sont communiquées sur la page internet dédiée à l'AMI : <https://www.lillemetropole.fr/cessions-immobilières>

- FONDASOL_Rapport n°PR.59GT.23.0294-59EN-002 en date du 05/08/2024_Caractérisation d'enrobés bitumineux (amiante et HAP)
 - FONDASOL_Diagnostic géotechnique G5_Rapport n°59GT.23.0294-indice A du 21/08/2024
 - FONDASOL_Etude Historique et caractérisation des futurs déblais de terrassement_Rapport n°PR.59GT.23.0294-59EN du 05/08/2024
4. Pourriez-vous nous les transmettre les éléments suivants mentionnés dans la consultation :
 - Etude historique intitulée RM230441A_INFOS_V1 en date du 09 octobre 2023
 - Rapport de diagnostic amiante avant démolition du site réalisé par DIAGTIM en juillet 2023
 - Diagnostic sur les enrobés amiante et HAP

Les documents sont disponibles sur la page internet dédiée à l'AMI : <https://www.lillemetropole.fr/cessions-immobilières>

À noter que le rapport de diagnostic amiante avant démolition du site réalisé par DIAGTIM en juillet 2023, n'a pas grande utilité puisqu'il concerne essentiellement les bâtiments déjà démolis.

5. Lors des précédentes réponses en date du 27 janvier 2025 point N° 7, 11 et 12 vous mentionnez :

Selon la convention signée entre l'EPF Hauts-de-France et la MEL, les travaux concernent le désamiantage, la démolition des superstructures et infrastructures ainsi que la purge des fondations du bâtiment existant.

Il s'agit notamment de :

- Retirer les matériaux contenant de l'amiante ;
- Déconstruire totalement les bâtiments
- Traiter les mitoyennetés (travaux de maçonnerie, d'enduit, de confortement, etc...)
- Valoriser ou évacuer les déchets
- Retirer les sources concentrées de pollution

Nous comprenons à la lecture de ces points que l'ensemble des dalles et fondations présentes seront purgées toute hauteurs, pouvez-vous confirmer ce point ?

Est-ce que la dalle présente en sondages S2 (65 cm de prof) et S7 (70 cm de prof.) a été entièrement identifiée, notamment sa répartition – nous sommes sur un site qui a eu plusieurs vies industrielles donc potentiellement plusieurs niveaux de dallage) ?

L'EPF ne purge pas toute hauteur mais seulement à – 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel. Des études complémentaires seront menées au moment de l'avant-projet de la phase 2 et seront transmises à la MEL.

6. Pouvez-vous préciser les côtes de référence de restitution de la plateforme est-elle envisagée lot par lot et si oui, pouvez-vous nous communiquer ces éléments ?

L'EPF n'impose aucune altimétrie après travaux à l'entreprise. L'EPF pourra demander à ce que quelques points de niveau soient relevés et intégrés dans le plan de récolement. Le lauréat de l'AMI réalisera par la suite les relevés et études nécessaires à son projet.

7. Les résultats du diag indique une contamination en solvants sur l'horizon remblais avec des impacts qui méritent d'être caractérisés plus en détail (volume de terres impactées, identification des comportements des volatils avec la mise en place d'analyses de gaz des sols...) sur une zone ponctuelle

Les compléments prévus dans le cadre de la deuxième phase de travaux seront transmis à la MEL dès qu'ils seront disponibles.

8. Pour répondre au présent AMI jusqu'où va la mission de l'EPF sur la gestion de ces pollutions ? Le groupement devra-t-il prendre en charge la caractérisation complémentaire de ces impacts (Diag complémentaire, Plan de gestion...) et la mise en comptabilité du site avec l'usage projeté (PCT jusqu'à potentiellement une éventuelle dépollution ou mise en place de mesure de gestion ?

L'EPF traite uniquement les sources concentrées de pollution (seuils très élevés par rapport à la dernière activité du site) identifiées lors de son intervention.

Il appartient au porteur de projet de réaliser la mise en compatibilité du site en fonction de l'usage futur. Le porteur de projet devra prévoir des diagnostics complémentaires, un plan de gestion et le cas échéant des travaux de dépollution complémentaires.

9. À la lecture du diagnostic environnemental réalisé (Annexe 8.7) et de la cartographie des sondages réalisés en notre possession, un autre rapport a-t-il été effectué a posteriori prenant en compte le périmètre global des 3 lots ?

Voir les réponses apportées aux questions 3 et 4.

La rue Danton actuelle a-t-elle été caractérisée d'un point de vue pollution et sera-t-elle traitée dans le cadre de la convention avec l'EPF ?

La rue Danton n'est pas caractérisée et ne fait pas partie du périmètre travaux de l'EPF.

Voir la réponse apportée à la question 3 (études complémentaires réalisées par la MEL)

L'ancienne emprise du Castorama ?

Les compléments n'ont pas été réalisés puisqu'il y avait les bâtiments mais un diagnostic complémentaire sera réalisé lors de la deuxième phase.

L'ancienne emprise de la cour des matériaux ?

Idem, un diagnostic complémentaire sera mené lors de la deuxième phase.

10. A-t-il été envisagé de réutiliser les bétons issus dans le marché de démolition en particulier de la dalle béton la caractérisation, la mise à disposition et le réemploi de ceux-ci pour le futur projet ?

Il n'est pas prévu le réemploi des bétons aux vues des pollutions présentes sur le site

Servitude

11. La servitude A5 aux canalisations d'eau et d'assainissement reprise au PLU et traversant les lots 2 et 3 sera-t-elle dévoyée dans le cadre des aménagements de voirie ?

À ce jour il n'a pas été envisagé de dévoiement de ces canalisations.

Programmation

12. Le site de Castorama fait partie des "Secteurs sur lesquels l'application des normes de densité et de stationnement n'est pas obligatoire dans l'attente de l'arrêté de DUP de la ligne ou portion de ligne, car concernés au titre des transports en commun futurs (lignes de tramway, et de BHNS du SDIT)". Pourriez-vous indiquer si les parcelles sont soumises au coefficient de densité minimale ? Si oui, pourriez-vous transmettre l'arrêté de DUP ?

Le coefficient de densité minimale s'appliquera autour des futures lignes de BHNS.

Pour l'heure, il n'y a pas encore d'arrêté de DUP, l'objectif du dépôt de dossier de DUP étant basé sur les études AVP, qui débiteront à partir de l'automne 2025.

13. Dans les premières études réalisées sur la zone de l'ancien site Castorama, des logements étaient envisagés. Nous avons compris que cette programmation n'était plus souhaitée, cependant nous nous interrogeons, compte tenu du contexte urbain dans lequel s'inscrit le site (proximité du centre-ville, projet du BHNS, relation avec les secteurs habités voisins) : la programmation de logements est-elle véritablement exclue dans le cadre de cet AMI ? Ou peut-on envisager une programmation plus mixte, intégrant une part de logements à plus ou moins long terme ?

Le site est classé en zone UE du PLU3.

La programmation de logement est exclue dans le cadre de l'AMI.

14. Le stationnement peut-il être mutualisé entre les 3 lots ?

Le Livre 1er – Titre 2 – Ch.4 du PLU3 précise qu'une « Une application mutualisée et/ou foisonnée des normes de stationnement est autorisée dès lors que les dispositions stationnement le prévoient aux livres 3 et 4 ou dans une OAP de projet urbain... »

L'OAP n°125 Porte Métropolitaine n'autorise ni la mutualisation, ni le foisonnement du stationnement.

Le site est classé en zone UE du PLU3, et en secteur S4 au titre du plan de stationnement. Il n'est pas prévu de mutualisation à ce titre.

15. Le village d'habitat adapté sera-t-il réalisé ? Si oui, où sera-t-il localisé ?

L'Emplacement Réservé aux Logements (L11) pour un projet d'habitat adapté est bien inscrit dans le PLU3, sachant que les conditions de sa réalisation ne sont pas aujourd'hui réunies.

16. Pourriez-vous préciser les démarches d'urbanismes entreprises sur la future voie entre la rue Victor Hugo et la Rue Paul Langevin ZI ?

Les études préliminaires sont en cours pour définir la réalisation de cette voie et la refonte de l'ensemble de la rue Paul Langevin.

Format et contenu de l'offre initiale

17. Y a-t-il un format de rendu à respecter pour la présentation de l'équipe ainsi que pour l'offre initiale ? (A3 ou A4, Horizontal ou Vertical ?)

Non, il n'y a pas de format spécifique imposé.

18. Pouvez-vous nous préciser à quoi fait référence une « description des travaux et divers aménagements proposés » (page 23) attendue dans le contenu des offres initiales ?

En complément des autres éléments de la note d'intention du projet, il s'agit d'une notice descriptive avec une présentation sommaire et globale des travaux et des aménagements proposés au sein des 3 lots.