

VERDI



## Dossier de réalisation de ZAC ECO-QUARTIER DE L'ÎLOT JARDINS A FACHES-THUMESNIL(59)





# **Sommaire général**

- 1. NOTICE DE PRESENTATION DU POJET**
- 2. PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS**
- 3. PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS**
- 4. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT,  
ECHELONNEES DANS LE TEMPS**
- 5. ETUDE D'IMPACT ACTUALISEE**

VERDI



30/07/2021

Dossier de réalisation de ZAC  
**ECO-QUARTIER DE L'ÎLOT JARDINS A FACHES-THUMESNIL(59)**

**NOTICE DE PRÉSENTATION DU PROJET**



## Grille de Révision

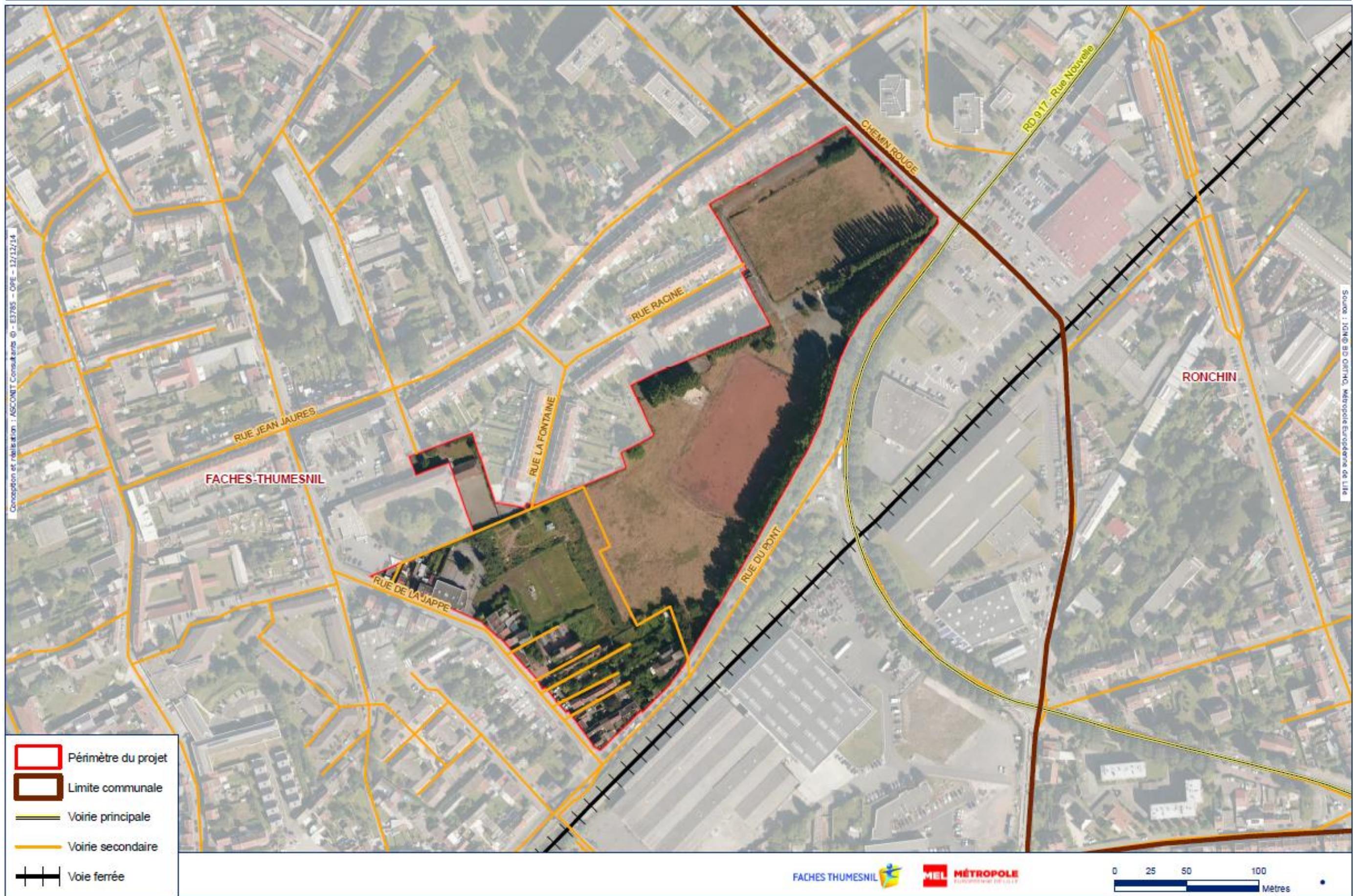
3	15/07/2021	Modification du document	E.Mauroy	E.Mauroy
2	13/07/2021	Modification du document	E.Mauroy	E.Mauroy
1	30/06/2021	Création de document	E.Mauroy	E.Mauroy
Indice de révision	Date	Commentaires	Rédigé par.	Vérifié et validé par.

## Sommaire

<b>1. AVANT-PROPOS.....</b>	<b>5</b>
1.1 OBJET DU DOSSIER DE REALISATION .....	5
1.2 HISTORIQUE.....	5
1.3 CONTENU DU DOSSIER DE REALISATION .....	5
<b>2. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION.....</b>	<b>6</b>
<b>3. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU SITE DE JAPPE GESLOT .....</b>	<b>8</b>
<b>4. PRESENTATION DU PROJET.....</b>	<b>11</b>
4.1 PARTI PRIS : UNE NATURE PARTAGEE AU SERVICE DES USAGERS .....	11
4.2 LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT.....	11
4.3 LES UNITES DE VOISINAGE .....	12
4.4 LA PERSPECTIVE A L'ISSUE DE LA PHASE DE MISE EN CONCURRENCE DE LA CONCESSION .....	13
4.5 PLAN MASSE PREVISIONNEL.....	14

## Eco-quartier de Jappe-Geslot

## PERIMETRE DU PROJET



# 1. AVANT-PROPOS

## 1.1 OBJET DU DOSSIER DE REALISATION

La Commune de Faches-Thumesnil a le projet de réhabiliter et de transformer profondément le secteur « Jappe Geslot » situé entre les rues de la Jappe, du Pont, Nouvelle, Chemin Rouge, Racine et La Fontaine.

## 1.2 HISTORIQUE

### 1.2.1 Choix de la procédure

Pour ce faire, il a été décidé de réaliser le projet dans le cadre d'une ZAC.

Par la délibération n°16 C 0266 du 24 juin 2016, le conseil de la MEL a tiré le bilan de la concertation ainsi que le bilan de mise à disposition du public de l'étude d'impact environnemental et de l'avis de l'autorité environnementale sur ce document.

Par la délibération n°16 C 0267 du 24 juin 2016, le conseil de la MEL a décidé de créer la ZAC Jappe Geslot à Faches-Thumesnil sur environ 6 ha.

### 1.2.2 Mode de réalisation

Par délibération n°16 C 0268 du 24 juin 2016, le conseil de la MEL a décidé d'autoriser la mise en concurrence pour désigner le concessionnaire qui aménagera le secteur de la Jappe Geslot.

### 1.2.3 Choix de l'opérateur

Par délibération en date du 23/02/2018, la Métropole Européenne de Lille a décidé, conformément aux dispositions des articles L 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, de confier à la société VILOGIA, dans le cadre d'une concession, l'aménagement du site dit « ZAC Jappe Geslot » à Faches-Thumesnil.

## 1.3 CONTENU DU DOSSIER DE REALISATION

Le dossier de Réalisation est réalisé conformément à l'article R311-7 du Code de l'Urbanisme. Il comprend :

« a) **Le projet de programme des équipements publics à réaliser** dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements , les modalités de leur incorporation dans le patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;

b) **Le projet de programme global des constructions à réaliser** dans la zone ;

c) **Les modalités prévisionnelles de financement** de l'opération d'aménagement, échelonnée dans le temps.

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de **l'étude d'impact** mentionnée à l'article R.311-2, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création de ZAC.

L'étude d'impact mentionnée à l'article R.311-2 ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone. »

Ainsi, le présent dossier de réalisation de la ZAC Jappe Geslot est constitué des pièces suivantes :

1. **Notice de présentation du projet,**
2. **Projet de programme des équipements publics,**
3. **Projet de programme global des constructions,**
4. **Modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps,**
5. **Etude d'impact actualisée.**

## 2. CONTEXTE ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

La Commune de Faches-Thumesnil, localisée en limite Sud de Lille, a le projet de réhabiliter le secteur de la " Jappe-Pont Geslot " qui correspond actuellement à une friche occupée par deux anciens terrains de sport. Cette « dent creuse », est enclavée entre une zone d'habitat et des activités, ces deux secteurs étant séparés par des infrastructures de transport notable (voie ferrée notamment).

Le projet de la ZAC Jappe Geslot est issu d'une collaboration tripartie VILLE/MEL/VILOGIA mais aussi d'une concertation citoyenne accrue notamment avec les riverains et les collectivités concernées. Cette concertation initiée en 2012 et a été menée tout au long des différentes phases du projet. Toutefois, le projet d'aménagement au stade du dossier de réalisation, n'a pas fait l'objet de modification substantielle.

En effet, ces évolutions ont été opérées dans le cadre contractuel préexistant et dans le respect des équilibres économiques et des grandes masses programmatiques qui garantissent l'opérationnalité du projet à savoir :

- Une surface plancher minimale à aménager : 35.000 m<sup>2</sup>
- Un nombre minimum de logements à construire : 480 logements.

Le projet se définit au travers de grands principes d'aménagement traduisant les objectifs de la Ville et la MEL. Il consiste en la création d'un éco-quartier comprenant :

- la construction d'environ 480 nouveaux logements (individuels et collectifs dont une résidence seniors),
- la création d'environ 600 m<sup>2</sup> de locaux de commerces/services/d'activités,
- la constitution d'un maillage viaire hiérarchisé en relation avec les rues La Fontaine et Racine, avec une vitesse de circulation réduite pour favoriser les modes doux,
- la requalification des espaces extérieurs, avec notamment deux places publiques de part et d'autre de l'écoquartier, et deux « agrafes vertes » publiques en lien avec les espaces verts des environs.

De façon à répondre à l'objectif de mixité programmatique souhaité par les collectivités, l'opération prévoit :

- ✓ environ 40% de logements locatifs sociaux,
- ✓ environ 10% de logements en accession abordable,
- ✓ environ 50% de logements en accession libre.

**Les raisons principales qui ont justifié le choix du parti d'aménagement de l'opération sont les suivantes :**

- ➔ Nature du projet : Le projet répond aux objectifs suivants du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole Européenne de Lille :
  - « construire plus » pour faire face à la croissance démographique et au retard cumulé de production accentué par la crise immobilière de 2008 ;
  - développer la mixité des projets d'habitat, avec un tiers de logements sociaux ;
  - anticiper en matière d'accueil des personnes âgées dépendantes ;
  - lutter contre l'habitat indigne.
- ➔ Localisation du projet : la localisation du site, en bordure de quartiers résidentiels, à environ 500 mètres de la gare TER de Ronchin, et proches de lignes de bus, répond aux critères du PLH pour développer l'offre de logements : le tissu urbain (espaces artificialisés), la proximité des transports en commun, et la proximité des services.

➔ Nature du site : le futur éco-quartier occupe une « dent creuse » qui correspond désormais à une friche où la végétation s'est peu à peu développée, où se trouvaient anciennement deux terrains de sport.

Puis, dans le cadre de la Concession d'Aménagement, Vioglia propose un projet urbain cohérent avec les évolutions récentes souhaitées par la ville et plus ambitieux sur les volets climatiques et écologiques :

- Apporter davantage aux quartiers environnants :
  - en favorisant la mobilité vélo par une piste cyclable dédiée qui demandera à être interconnectée aux futures infrastructures communales,
  - en reprenant la morphologie des résidences en bordure des rues La Fontaine et Racine afin de créer une meilleure couture à l'existant,
  - en augmentant les capacités en stationnements publics et en travaillant la mutabilité et mutualisation des stationnements privés,
  - en retravaillant les usages des espaces verts publics,
  - en re-développant une biodiversité locale et durable,
  - en co-construisant des solutions locales avec les citoyens dans un souci de démocratie citoyenne ;
- Réhausser les ambitions énergétiques de l'écoquartier avec quelques bâtiments démonstrateurs qui pourraient être labellisés PassivHaus ;
- Prendre davantage en compte l'empreinte carbone à l'appui de la future réglementation environnementale RE 2020, de façon à participer autant que possible à l'objectif affiché de la Ville :
  - Réduire d'au moins 45 % l'empreinte carbone de la ville et de ses habitants d'ici 2030 par rapport à 2010,
  - s'assurer de la non-exposition du projet et de ses habitants à la pollution de l'air, eu égard au respect des seuils recommandés par l'OMS,
  - augmenter la part de logements sociaux dans la programmation au sens de la loi SRU.

Ainsi, ce projet d'éco-quartier s'inscrit pleinement dans le cadre des différentes politiques communautaires prioritaires notamment en matière :

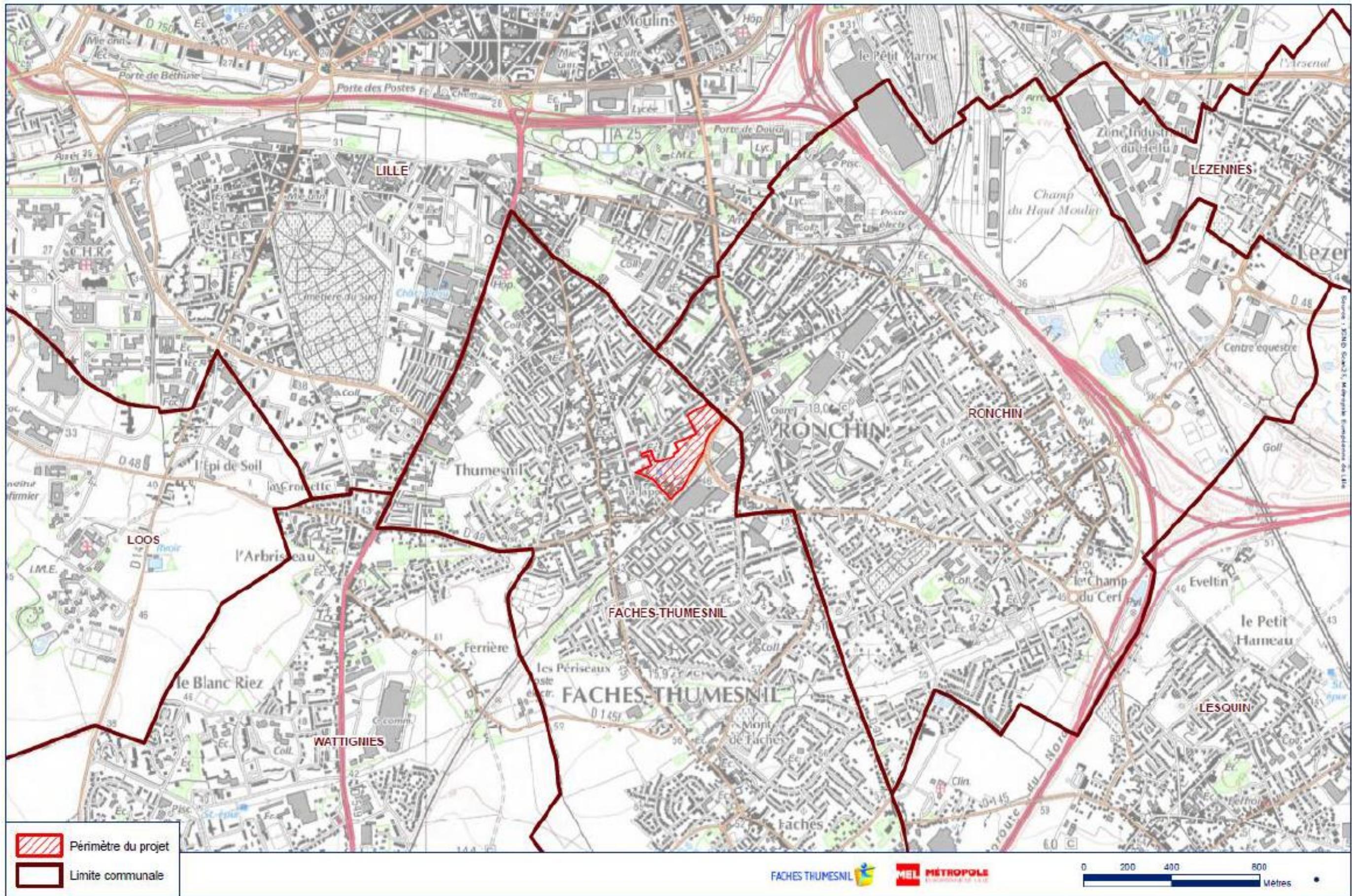
- ✓ d'habitat (résorption de l'habitat insalubre du secteur de la Jappe et création de nombreux logements);
- ✓ de renouvellement urbain ;
- ✓ de transport et de déplacement (proximité d'une ligne à haut niveau de service et de la gare SNCF de Ronchin)

Il s'accompagne également de différents projets en lien avec l'amélioration du cadre de vie ainsi qu'avec la restructuration d'équipements communaux.

Enfin, le site représente une opportunité foncière qui va contribuer à répondre à la fois aux besoins de la commune et aux objectifs du Plan Local d'Habitat (PLH) : construire plus, en garantissant une mixité des projets, et en prenant en compte l'anticipation de la commune en matière de personnes âgées

## Eco-quartier de Jappe-Geslot

## SITUATION GENERALE



### 3. PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU SITE DE JAPPE GESLOT

#### 3.1.1 Localisation

Le projet opérationnel s'étend sur 6 hectares de la commune de Faches-Thumesnil, commune localisé en limite Sud de Lille, dans le département du Nord (59).

Le projet est plus précisément situé au Nord Est de la commune, à proximité immédiate de Ronchin. Il est délimité :

- Au Nord par des maisons individuelles le long des Rues Jean Jaurès, Racine et La Fontaine ;
- A l'Ouest par les équipements publics et les habitations le long de la Rue de la Jappe ;
- Au Sud par la Rue du Pont bordant une voie ferrée ;
- A l'Est par la Rue Nouvelle, une zone commerciale ainsi que le Chemin Rouge.

Composé à la fois d'une friche, actuellement occupée par deux anciens terrains de sport, et d'habitat ancien, le site du projet compte environ 6 hectares. Ce site est enclavé entre une zone d'habitat et des activités, ces deux secteurs étant séparés par des infrastructures de transport notables (voie ferrée notamment).

#### 3.1.2 Un site enclavé

L'îlot de la Jappe, qui présente une surface non négligeable de plus de 9 ha (430 m sur 130 m environ), est difficilement franchissable et accessible.

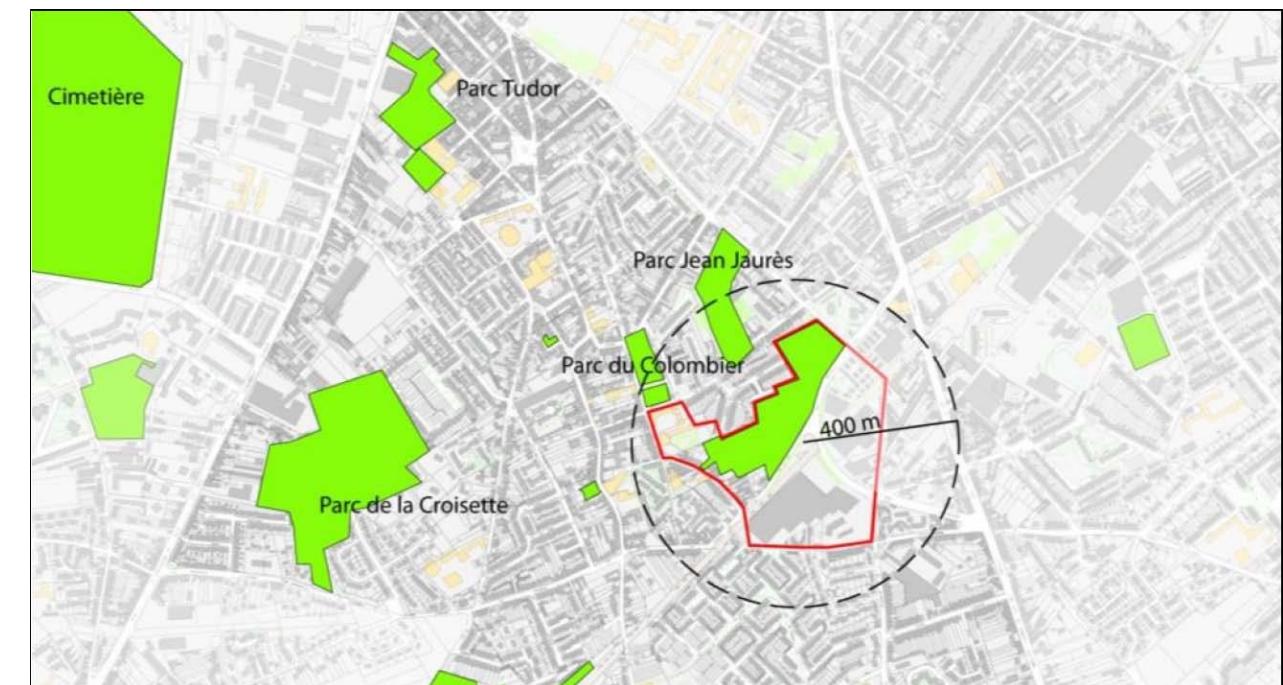
En effet, d'une part le secteur de la Jappe (Rue La Fontaine, Rue Racine...) présente une démultiplication d'impasses, et d'autre part, les logiques de raccordement et de continuités ont été rendues complexes par la topographie liées aux infrastructures.



Prises de vue illustrant l'enclavement du site  
Source : Etude de programmation urbaine – La Fabrique urbaine

#### 3.1.3 Un quartier vert

Le site, occupé par d'anciens terrains de sport est porteur d'une identité naturelle, et s'intègre au sein d'un quartier marqué par la présence de nombreux espaces verts : le parc Jean Jaurès, parc du Colombier...



Espaces verts proches du site

Source : Etude de programmation urbaine – La Fabrique urbaine

#### 3.1.4 Un site en entrée de ville

L'axe délimitant le site au Sud-Est (Rue Nouvelle), accompagnée par une épaisseur plantée, est marqué par :

- la présence de nombreux flux automobiles ;
- les nuisances sonores ;
- le vocabulaire autoroutier (voie en remblai, tracé courbe, barrières de sécurité, largeur de chaussée...).

De plus, la présence du chemin de fer est à l'origine d'une coupure urbaine imposant la création d'ouvrages de franchissement.



Infrastructures majeures à proximité du site  
Source : Etude de programmation urbaine – La Fabrique urbaine

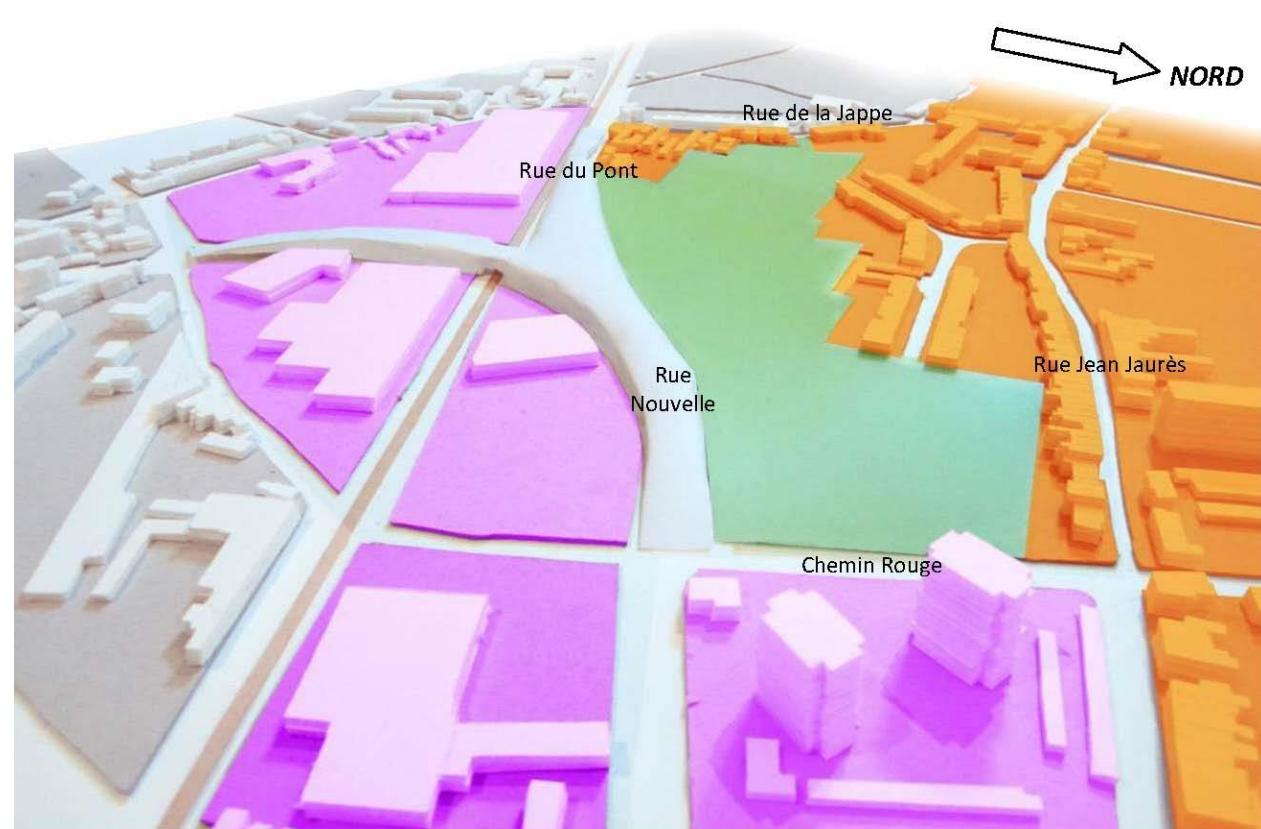
De plus, les différentes lignes de bus passant à proximité du site assurent une bonne connexion à la ville de Lille et aux autres communes de la couronne sud. Le centre du site de la Jappe est relativement proche des points de desserte car situé :

- à 360 m de la gare de Ronchin ;
- à moins de 400 m de la station de Liane Ronchin-Mairie ;
- à environ 250 m du point d'arrêt de la Jappe de la ligne 50.

### **3.1.5 Un site « entre deux »**

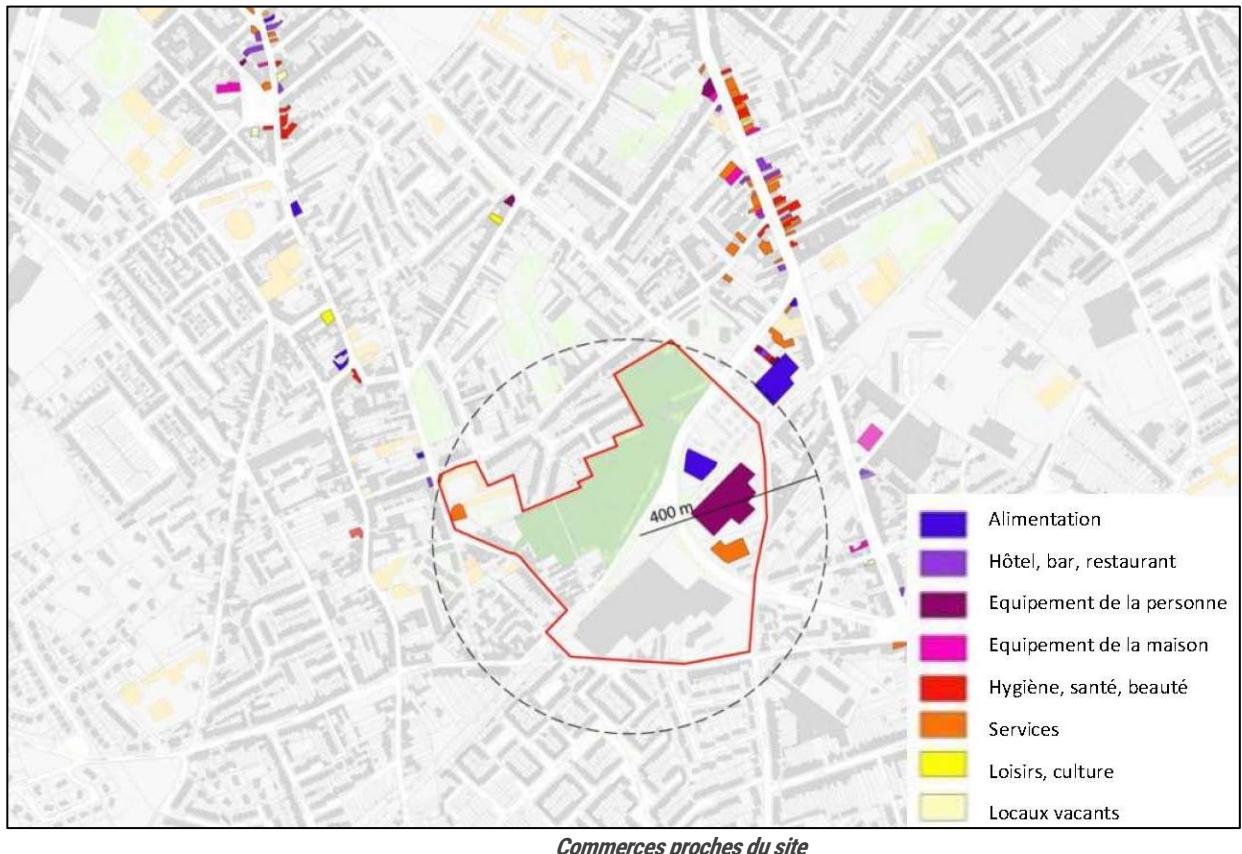
Le site est implanté à l'interface entre :

- au Sud-Est, une écriture urbaine composée de boîtes commerciales et de bâtiments d'activités peu qualitative (en violet ci-dessous) ;
- au Nord-Ouest, un tissu résidentiel constitué de maisons individuelles en bande (en orange).



### **3.1.6 Un site équipé et commerçant**

Les commerces se développent le long des grandes rues (axe Carnot, et axe Jaurès à Ronchin). De plus, le site est proche du centre commercial de Ronchin avec les enseignes locomotives Lidl et Match (cf. Photographie 11). Ces commerces de flux se développent le long de la rue du Pont Geslot.



*Commerces proches du site*

*Source : Etude de programmation urbaine – La fabrique urbaine*

Par ailleurs, le site dispose d'un pôle d'équipements structurant : Mairie, école, boulodrome. Toutefois, ces équipements ont un déficit de visibilité et de mise en scène. Un second pôle se développe le long de la mairie de Ronchin.

## 4. PRÉSENTATION DU PROJET

### 4.1 PARTI PRIS : UNE NATURE PARTAGEE AU SERVICE DES USAGERS

#### 4.1.1 Le lien végétal

Il s'agit dans ce projet de magnifier le végétal, nourricier ou d'agrément, de le recentrer dans les pratiques quotidiennes au travers des dispositifs encourageant la rencontre et la cohésion, dans un rejet de l'isolement afin de mettre en exergue une attitude, une conviction : le « **bien vivre ensemble** ».

Habiter le nouveau quartier Jappe Geslot sera demain une chance : celle d'habiter un coin de nature partagé au cœur d'une métropole qui souhaite lui dédier un maximum de place.

#### 4.1.2 Le lien social

Au-delà des bénéfices d'un retour de la nature en ville, la démultiplication des occasions de la rencontre est une chance d'offrir des lieux de vie de qualité. La réponse urbaine pour la ZAC Jappe Geslot s'articule autour du lien social. L'outil pour ce faire est le vivant.

Le monde du vivant est varié, divers. Divers socialement mais aussi générationnellement, car c'est de cette altérité que se font les plus belles rencontres. Pour autant, celles-ci s'organisent. Il faut trouver le juste équilibre entre l'excès d'individualisme où l'on nie son voisin et la cohabitation trop forcée où l'intimité n'est plus préservée.

Il s'agit d'entrer en contact avec la nature en ville qui, comme une entremetteuse, nous donne mille occasions de rencontres humaines.

On appartient à une ville, voire à une métropole, on appartient à un quartier, mais l'on habite aussi une rue, un immeuble. Ce sentiment d'appartenance doit être génératrice de fierté, d'apaisement, de bien-être.

Ce sentiment de cohésion auprès d'un ensemble de voisins opère à une juste échelle de proximité, organisée en relation jardinée et partagée, dimensionnée à la taille humaine, celle de l'usager.

### 4.2 LE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

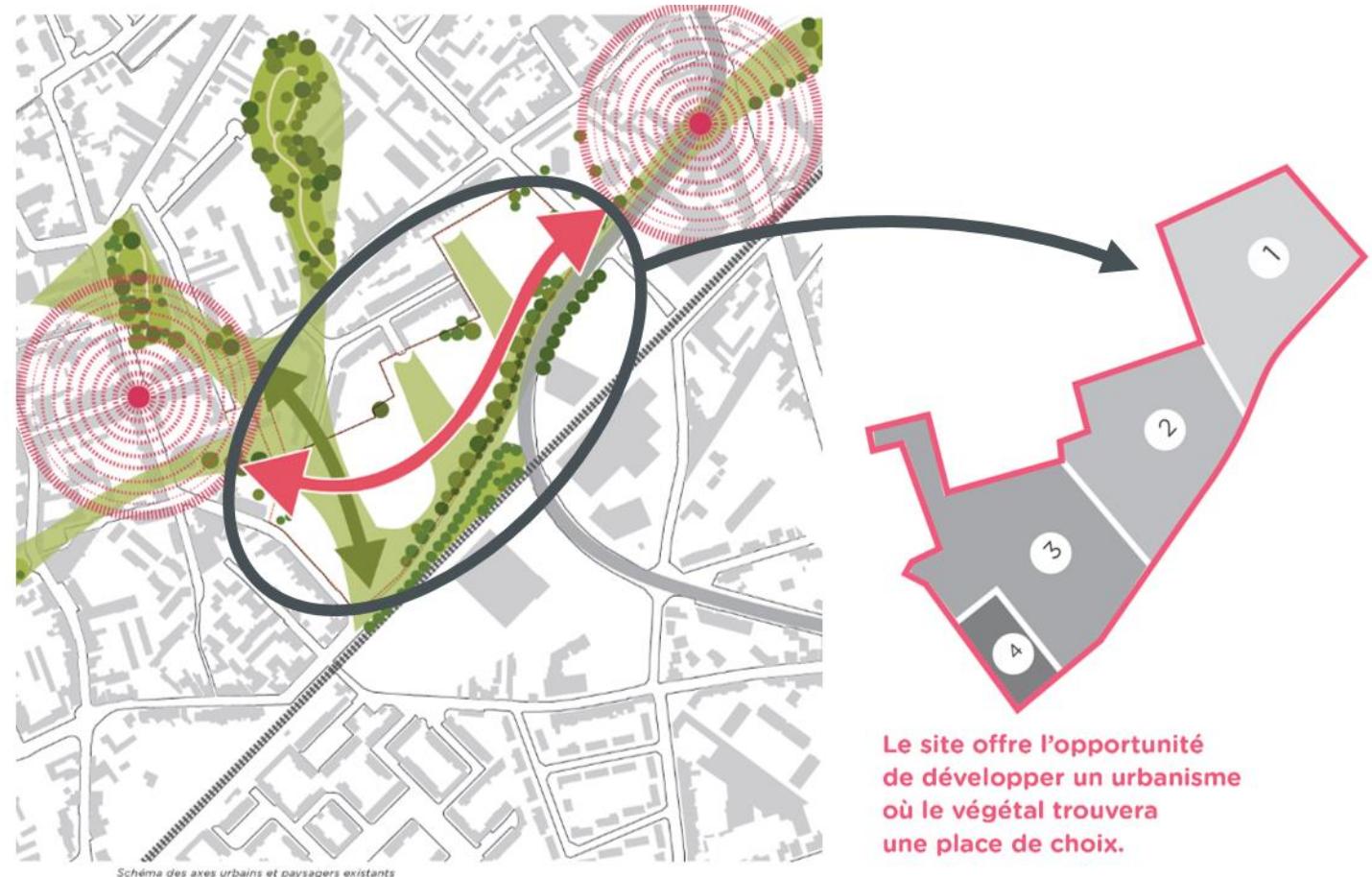
Le postulat initial, que l'on ne peut réfuter, sur lequel notre réflexion prend racine : le site est vaste. Il s'étire d'Ouest en Est en bordure des Départementales qui constituent une limite forte à une urbanité qui n'a jamais vraiment trouvé là les modalités d'accroche et de finition.

Paradoxalement, c'est précisément tout proche que s'est organisée la centralité de Faches-Thumesnil avec la mairie, l'hôtel de police et des écoles. Non loin de là, c'est une autre centralité, commerçante celle-là, qui s'est structurée à Ronchin autour notamment du supermarché Match.

Le site offre l'opportunité de développer un urbanisme où le végétal trouvera une place de choix. Voici donc, à l'occasion de ce projet de reconquête de bout de ville, une formidable opportunité de transfigurer une situation pour trouver ici toute une série de raisons de le traverser, d'y aller, d'y séjourner enfin.

Notre projet propose d'inscrire d'abord les éléments de structure du paysage et les traversées piétonnes en introduisant la notion de jardins. C'est entre ces armatures cultivées, jardinées que s'installeront les opérations de logements à venir, organisées en quatre ensembles distincts, fondés sur la notion d'unité de voisinage. Ces quatre macro-lots seront construits sur 8 ans, en commençant par le macro-lot 1 au niveau de la rue du Chemin Rouge jusqu'au macro-lot 4 sur la rue de la Jappe.

Outre l'aménité que procure une présence végétale de qualité en ville, elle peut véhiculer également une approche identitaire forte au futur quartier. Habiter en ville peut aussi ici vouloir dire habiter dans un parc urbain. La présence végétale devient alors l'occasion de supporter les modes doux. Les aires de jeux pour enfants, les espaces de détente et les lieux d'expression culturelle viendront en miroir des programmes de logements.



#### **4.2.1 Des continuités**

Plusieurs axes et alignements innervent le site de la ZAC Jappe Geslot. La continuité des rues La Fontaine et Racine raccordent naturellement ces axes au maillage, à la dynamique du bâti existant. Les axes prolongent aussi la coulée verte initiée par les parcs.

Ces liens visent à mettre en tension les polarités d'équipements, de services et de commerces situées en périphérie du site.



#### **4.2.2 Des séquences**

Tour à tour, ensemble paysager et ensemble bâti ponctuent le quartier, conformément aux attendus présentés dans le cahier des charges urbain.

Ce rythme alternatif fait varier densité minérale et respiration végétale. Ce dispositif contribue à la mise en place de perméabilités visuelles régulières au grès du parcours.



#### **4.2.3 Un axe**

Notre projet propose d'inscrire les éléments de structure du paysage et les traversées piétonnes. Le réseau d'espaces publics mis en place constitue la colonne vertébrale autour de laquelle les différents programmes s'articulent.

C'est entre ces armatures cultivées, jardinées et le mail piéton central que s'installeront les opérations de logements à venir.



#### **4.2.4 Des ensembles habités**

Quatre ensembles successifs, aisément identifiables, séquentient le nouveau quartier.

Ils prennent appui sur la diversité des programmes qui les constituent et déterminent ainsi différents niveaux d'intensité ponctuant le parcours.



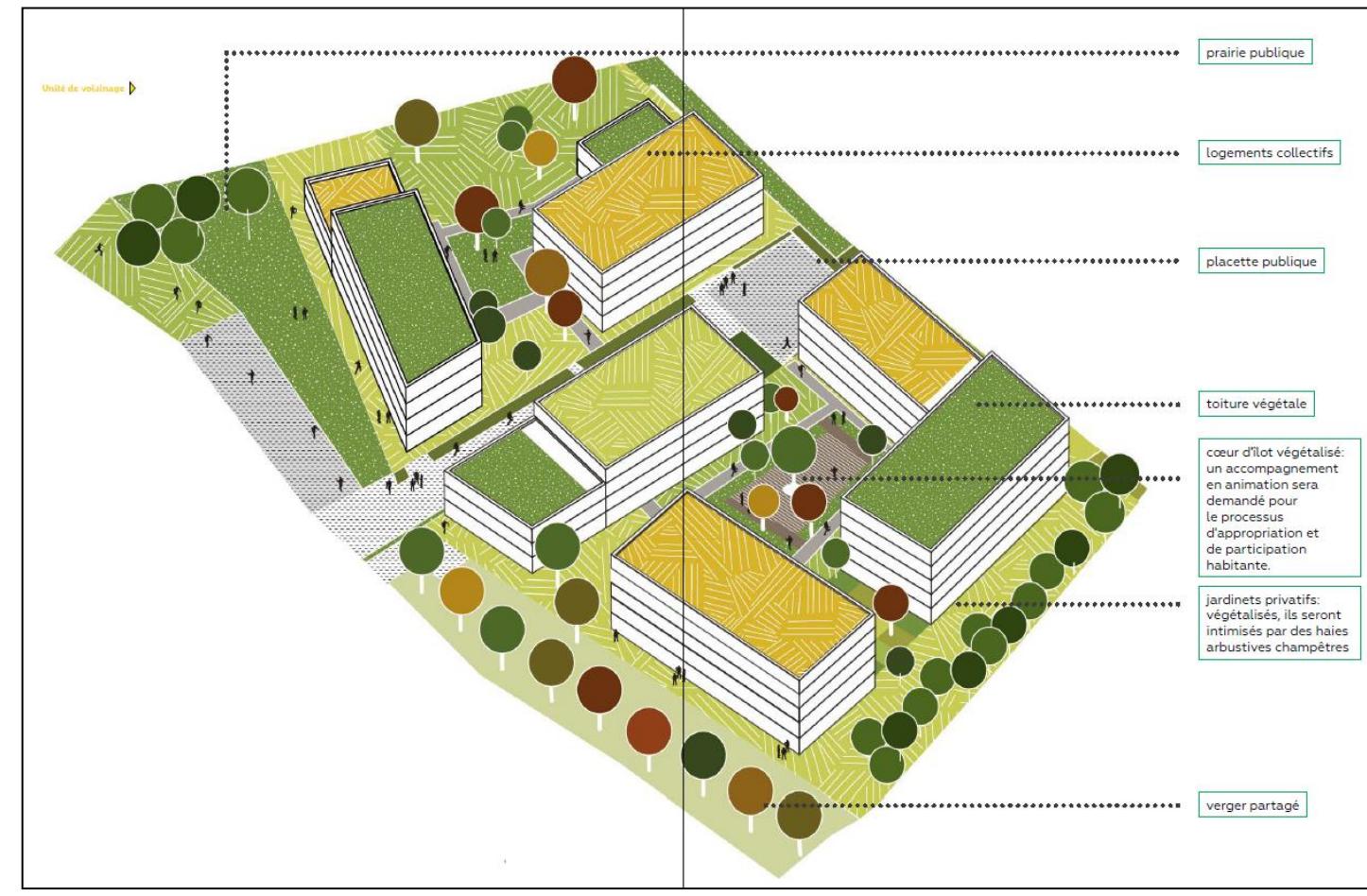
### **4.3 LES UNITES DE VOISINAGE**

Grâce à l'articulation des constructions entre elles, notre schéma urbain respecte et prône la notion d'unité, celle du voisinage, renforçant ainsi l'idée d'appartenance.

Cette organisation spatiale, sur laquelle elle prend appui, forme des entités distinctes sur le site. Chacune de ces unités propose un fonctionnement et un statut spécifique. Elles sont articulées et reliées les unes aux autres par l'axe central majeur, réel chemin paysager. Au travers d'une promenade, l'usager parcourt l'espace public bordé d'un tapis végétal telles que les noues plantées.

Les unités de voisinage sont organisées autour de coeurs d'ilots ouverts sur l'espace public pour favoriser les conditions de la rencontre. Cette répartition fait cohabiter logements collectifs, logements individuels groupés, et logements pour personnes âgées organisés dans la résidence séniors.

Cette diversité d'assemblages et de typologies permet de proposer autant de formes d'habiter que possible. Cette variation est donc un principe à maintenir dans la conception des différents îlots.



Source : Vilogia – L'îlot Jardin – décembre 2020

#### **4.4 LA PERSPECTIVE A L'ISSUE DE LA PHASE DE MISE EN CONCURRENCE DE LA CONCESSION**



## 4.5 PLAN MASSE PRÉVISIONNEL



30/07/2021

Dossier de réalisation de ZAC  
**ECO-QUARTIER DE L'ÎLOT JARDINS A FACHES-THUMESNIL(59)**  
**PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS**



## Grille de Révision

4	22/07/2021	Modification du document	J.COCHETEUX	J.COCHETEUX
3	15/07/2021	Modification du document	E. MAUROY	E. MAUROY
2	13/07/2021	Modification du document	E. MAUROY	E. MAUROY
1	30/06/2021	Création du document	E. MAUROY	E. MAUROY
Indice de révision	Date	Commentaires	Rédigé par.	Vérifié et validé par.

# Sommaire

<b>1. AVANT-PROPOS.....</b>	<b>5</b>
<b>2. DESCRIPTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS .....</b>	<b>7</b>
2.1 ESPACES PUBLICS .....	7
2.2 ESPACES VERTS .....	8
2.3 RESEAU VIAIRE .....	9
2.4 STATIONNEMENT .....	11
2.5 GESTION DES EAUX PLUVIALES.....	11
2.6 GESTION DES EAUX USEES .....	14
2.7 ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET BESOIN POUR DECI.....	14
<b>3. MODALITES DE CONSTRUCTION, GESTION ET FINANCEMENT .....</b>	<b>15</b>
<b>4. PLAN PREVISIONNEL DE DOMANIALITE .....</b>	<b>16</b>
<b>5. PLAN PREVISIONNEL DE GESTION .....</b>	<b>17</b>



## 1. AVANT-PROPOS

La ZAC de « l'éco-quartier de l'ilot jardins » a été créée par délibération en conseil municipal du 24 juin 2016, le périmètre figure sur la carte ci-après, sa surface est d'environ 6 hectare.

L'éco-quartier comprend :

- la construction d'environ 480 nouveaux logements (individuels et collectifs dont une résidence séniors),
- la création d'environ 600 m<sup>2</sup> de locaux de commerces/services/activités,
- la constitution d'un maillage viaire hiérarchisé en relation avec les rues La Fontaine et Racine, avec une vitesse de circulation réduite pour favoriser les modes doux,
- La requalification des espaces extérieurs, avec notamment deux places publiques de part et d'autre de l'écoquartier, et deux « agrafes vertes » publiques en lien avec les espaces verts des environs.

La ZAC est composée de 4 macrolots constitués chacun de 2 à 3 îlots séparés d'espaces publics notamment les voiries et 2 agrafes vertes constituées de divers typologies d'espaces verts et d'espaces minéraux.



Plan masse

Source : VERDI- fond de plan Atelier 981

## 2. DESCRIPTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

### 2.1 ESPACES PUBLICS

#### 2.1.1 La Voie Nouvelle, le prolongement de la rue Racine, la Placette du Chemin Rouge et la Voie piétonne

L'écoquartier est constitué d'un maillage viaire hiérarchisé, en relation avec les rues La Fontaine et Racine, qui oblige à une vitesse de circulation réduite du fait de sa configuration destinée à favoriser les modes de déplacement doux.

Une voie de desserte de type « zone de rencontre » traverse toute l'opération de la rue de la Jappe au Chemin Rouge : il s'agit de la Voie Nouvelle.

A la limite entre les macro-lots 1 et 2, la Voie Nouvelle se connecte sur la Voie Piétonne qui regagne le Chemin Rouge.

A l'extrémité Nord de l'écoquartier, la Voie Nouvelle et la Voie Piétonne se raccordent toutes deux sur un espace minéral ouvert sur le Chemin Rouge qui constitue la Placette publique à réaliser. Véritable symbole de l'ouverture de L'Îlot Jardins sur le reste de la ville, la future place permettra une pause et invitera les habitants à rejoindre les circulations douces, en même temps qu'elle accueillera des services et commerces.

#### 2.1.2 La Place de la Rue de la Jappe

Au cœur de l'agrafe verte n°2, le choix d'un large espace minéral ouvert au sein du quartier, entouré d'espaces verts et équipé de mobilier urbain, offrira une certaine liberté sur les usages de la Place de la Rue de la Jappe (jeux pour enfants, boulodrome, salon urbain, table d'échecs, espace propice à la déambulation des trottinettes,...).

Si la place est ponctuée d'espaces de rencontre végétalisés, elle constituera aussi le mail piéton majeur de l'écoquartier en connectant la rue La Fontaine à la Voie Nouvelle, à la rue du Pont (via le Verger), à la rue de la Jappe et au Chemin des Ecoliers.

Enfin, la place sera couverte en partie par une structure architecturale destinée à dissimuler les équipements du bassin de tamponnement MEL présent en sous-œuvre.

#### 2.1.3 Les deux Placettes au sein de la voie nouvelle

Entre ces deux places aux programmes complémentaires, deux élargissements ponctuels offrent également des pauses urbaines.

Ce sont des lieux habités où la circulation est ralentie, proposant un palier d'échange et de repos avant d'entrer dans les îlots ou de continuer son parcours.

#### 2.1.4 Le Jardin Partagé de l'Ejappe Est Belle

De façon à préserver le dynamisme dont fait preuve l'Association Ejappe Est Belle en proposant divers évènements et activités au fil des saisons, la surface de jardin partagé qui lui est mise à disposition par la Ville de Faches-Thumesnil sera maintenue dans le cadre du projet mais déplacée au niveau de l'agrafe verte n°1 au cœur du projet. Dans cet univers participatif propice au développement du lien social entre citadins, on y co-produit légumes, fleurs, fruits ou encore aromatiques, mais on peut aussi vouloir goûter au simple plaisir de flâner avec ses voisins. Ici, l'espace public est investi au bénéfice d'un projet de quartier que la collectivité souhaite voir perdurer.

#### 2.1.5 La Piste cyclable

Le projet intègre une piste cyclable en site propre sur la partie Nord du projet, à l'interface avec les habitations existantes des rues Racine et La Fontaine.

Le nouveau parcours cyclable proposé dans le projet constitue un cheminement éloigné de la circulation motorisée. Avec une largeur de 3.00m minimum, et sous réserve que l'aménagement respecte les autres recommandations du CEREMA, un statut « Voie Verte » (partage de l'espace entre cyclistes et piétons) semble envisageable.

Ce réseau se connectera au Chemin Rouge et à la rue de la Jappe menant au centre-ville.

Ce parcours cyclable viendra en complément des orientations développées sur la desserte interne à savoir l'aménagement en zone 30 et en zone de rencontre.

#### 2.1.6 Les Prairies Inondables

Outre l'utilité des prairies inondables qui sont un outil d'assainissement nécessaire pour tamponner les eaux pluviales de l'écoquartier, elles constituent aussi de grands réservoirs qui favoriseront le développement de la biodiversité. Elles participent ici pleinement à la création d'un écosystème. Nécessitant peu d'entretien, une fauche de temps à autre, elles favorisent la biodiversité. Les prairies sont un avantage pour les potagers à proximité, elles attirent les auxiliaires des cultures tels que les coccinelles, papillons, abeilles, oiseaux et autres petits animaux utiles aux plantes comme aux jardiniers.

#### 2.1.7 Les Jardins Familiaux

Par la création de cet équipement public, les habitants pourront bénéficier d'une parcelle de « jardin ouvrier », un lopin de terre en fonction des besoins et des disponibilités, pour un loyer symbolique. En plus d'une réelle économie, ces jardins permettent aux familles de produire fruits, légumes et plantes pour s'alimenter toute l'année. Ils prolongent les traditions rurales du maraîchage. Ce sont des lieux de détente, de respiration ; ils constituent un lieu d'échanges avec ses voisins, autour d'une passion commune, tout en étant le moyen de réaliser « une œuvre personnelle ».

#### 2.1.8 Le Chemin des Ecoliers

Le Chemin des Ecoliers est l'un des cheminements en lien direct avec la Place de la Rue de la Jappe. Ce chemin verdoyant connectera l'écoquartier à la rue Jean Jaurès et, donc, à l'école, à la mairie, à la gendarmerie... au cœur de ville.

#### 2.1.9 Le Verger

En proposant de planter des arbres fruitiers en ville, la capacité de l'écoquartier à proposer des surfaces de « terres nourricières » est à nouveau mise à profit.

De plus, cet équipement public constitue un axe de passage intéressant puisque le chemin piéton qui le traverse permet de regagner la rue du Pont depuis la Place de la Rue de la Jappe.

Ici, l'accès libre au verger autorisera chacun à glaner quelques fruits sur son passage

#### 2.1.10 Les prairies sportives

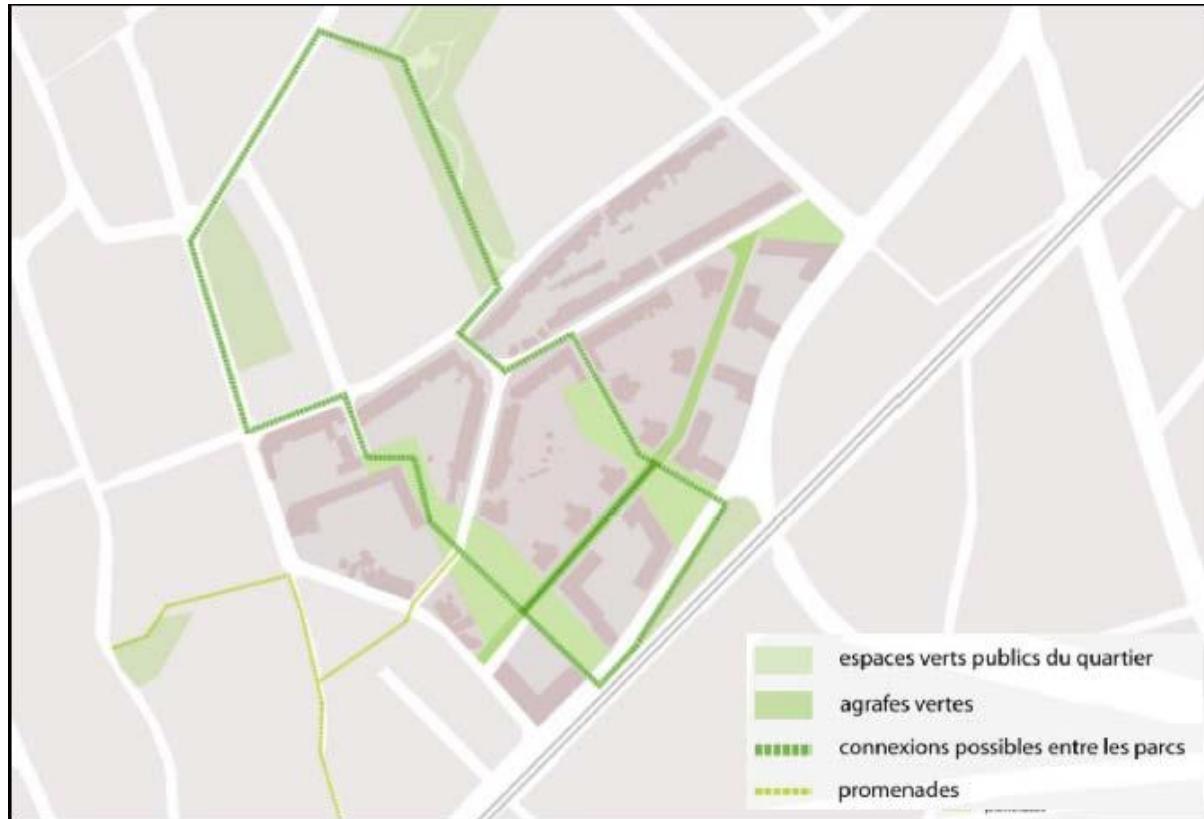
De façon à diversifier les usages des espaces verts développés dans l'éco quartier, une réflexion est en cours pour équiper les prairies du macrolot 1 en matériels sportifs, ce qui constituerait un cadre propice au bien-être et au lien social pour les faches-thumesnilois.

## 2.2 ESPACES VERTS

Le travail effectué sur la mixité des nouveaux programmes avec les riverains se reflète aussi sur les espaces extérieurs : relier les espaces verts existants aux espaces verts du projet, offrir des jardins calmes et des jardins animés, des jardins communs et individuels, des jardins utiles et contemplatifs... L'ambition paysagère est ici de tisser des liens visuels et symboliques entre les différents espaces créés, de les unifier par une gestion écologique réfléchie et participative.

Le projet se veut exemplaire du point de vue écologique et propose une approche pédagogique de ce thème. Il développe une continuité végétale et écologique sur l'ensemble du paysage urbain, depuis le bâtiment et son jardin privatif jusqu'à l'espace public. Le projet développe trois grandes familles de jardins offrant des qualités singulières, à différents niveaux de lecture, pour l'usager :

- les jardins publics
- les jardins communs
- les jardins privatifs



### 2.2.1 Typologie d'espaces verts

**Les jardins publics, dits « agrafes vertes »**, ouverts à tous et qui pourront accueillir de multiples usages et une programmation variée (vergers, plaines inondables, les jardins partagés ouverts à tous les habitants du quartier et de ses environs). Ils joueront le rôle de structure verte qui reliera le quartier à son environnement naturel. Ils assureront l'articulation entre les espaces de circulation et les différentes entités résidentielles. De plus, les jardins partagés et gérés par l'association privée « l'Ejappe est belle » seront conservés.

Les agrafes se présenteront comme des espaces intermédiaires entre ville et nature, et offriront des vues lointaines sur le paysage et accueilleront dans ce but une végétation moyenne (arbustive) ou une végétation basse (herbacées, graminées...). Côté talus et rue du Pont cependant, elles seront plantées d'arbres de hautes tiges afin de créer un écran végétal et de protéger le parc de la voie de circulation.

Ces espaces seront reliés entre eux par le cheminement piéton offert par la voie centrale. Il permettra de faire la connexion entre deux parvis publics au niveau des entrées Nord et Sud du quartier.

Les espaces verts du quartier seront liés aux espaces verts environnants. Une promenade viendra relier les jardins partagés au parc Jean Jaurès, au jardin public rue Roger Salengro, et à l'autre rive de la rue du Pont.

**Les jardins communs** correspondent quant à eux aux coeurs d'îlot et au jardin de la résidence senior, qui seront à usage des habitants de l'îlot et des plots de logements. Les logements (plots, collectifs) possèderont des accès directs sur ces espaces, qui se présenteront comme des jardins. Au centre de l'îlot, un jardin commun sera accessible à l'ensemble des habitants. Véritable lien horizontal entre l'espace privé et l'espace public, les jardins communs végétalisés en cœur d'îlot favoriseront l'émergence d'une ambiance unique, collective, de partage et d'appartenance. C'est le lieu de la coproduction, de la relation privilégiée à ses voisins.

**Les jardins privatifs** concernent les jardinets en RDC des logements collectifs et les maisons individuelles, situées dans l'alignement de la rue Racine. En effet, celles-ci possèderont chacune un jardin privatif, dont les limites seront clairement définies.



### 2.2.2 Gestion des espaces verts

**Une gestion diversifiée** sera mise en place sur les espaces verts : entretien intensif ou extensif suivant le type d'aménagement. Afin de réduire les interventions de taille, les massifs à port libre seront à privilégier, l'ampleur des végétaux à maturité ayant été prise en compte dans la conception.

Tous les massifs de plantations, arbustifs ou vivaces, recevront un paillage biodégradable.

L'entretien annuel de la prairie sera l'occasion d'amener sur le site des ruminants tel que moutons, chèvres, poneys, vaches, pour une tonte naturelle de la végétation.

**Des réserves d'eau de pluie** destinées aux espaces extérieurs parsèment le site. Les membranes d'étanchéité éventuelles seront invisibles, soit recouvertes de terre soit végétalisées.

Dans la mesure du possible, les besoins en eau non potable (hors usage alimentaire et liés à l'hygiène corporelle) devront être couverts par de l'eau pluviale, dans le respect des règles en vigueur : arrosage des jardins et espaces verts, nettoyage des véhicules et de certains locaux,...

### 2.2.3 Dispositifs favorisant la biodiversité

**Les espèces choisies reflèteront la flore régionale :** érable, aulne, bouleau, charme, merisier, peuplier... et pour les graminées et couvre-sol : Carex, Stipa, Pennisetum, Calamagrostis, Festuca, Deschampsia, Luzula...

En toiture, la végétalisation sera privilégiée dans la mesure du possible, que ce soit en intensif ou extensif, avec des entretiens limités : une fois la terre déposée, il n'y a pas de semis ni de plantation à faire. Les graines sont amenées par le vent (anémochorie) ou les oiseaux (ornithochorie).

Ces étendues sauvages inaccessibles participeront pleinement aux dynamiques de la biodiversité urbaine en faisant le relais entre les différents jardins.

Les nichoirs, perchoirs et structures d'accueil de la faune urbaine seront mis en place dans les endroits stratégiques observés. Disposés à bonne hauteur (2,5 m à 4m), exposés de manière adéquate, ils seront installés dans des endroits calmes, sur un mur ou un arbre et permettront l'installation éventuelle de pipistrelle commune, mésanges, moineaux ou encore étourneaux...

En cohérence avec la démarche Ecoquartier du projet, une solution d'éco-pâturage est envisagée afin de lutter contre la propagation des espèces exotiques envahissantes. Cette méthode constitue une alternative écologique aux techniques mécaniques, plus douce et naturelle adaptée à l'environnement résidentiel du secteur. Sur place, les chèvres évolueront librement dans un enclos délimité par une clôture de type pâturage, sous surveillance d'un berger qui en assurera l'entretien.

## 2.3 RESEAU VIAIRE

La desserte du projet sera assurée par :

- **la Voie Nouvelle** qui constitue la voie principale et centrale du projet : elle est de type "zone de rencontre", elle se connecte sur la rue de la Jappe à son extrémité Sud et sur le prolongement de la rue Racine à son extrémité Nord
- **le prolongement de la rue Racine** : il est de type "zone 30", il se connecte sur la Voie Nouvelle à son extrémité Sud et sur le Chemin Rouge à son extrémité Nord
- **la Voie Piétonne** : elle se connecte sur la Voie Nouvelle à son extrémité Sud et sur la Placette du Chemin Rouge à son extrémité Nord
- **la piste cyclable en site propre** sur la frange Nord du projet à l'interface avec les habitations existantes des rues Racine et la Fontaine : elle se connecte sur la rue La Fontaine à son extrémité Sud et sur la Voie Nouvelle à son extrémité Nord
- **le Chemin des Ecoliers** : il s'agit d'un cheminement doux qui interconnecte la place de la rue de la Jappe à la rue Jean Jaurès et donc à l'école, à la mairie, à la gendarmerie... au cœur de ville
- **les 3 cheminements doux des rues du Pont et Nouvelle** : ils connectent la route départementale à la Voie Nouvelle créée au centre de l'éco quartier.

De façon générale, toutes les voies seront traitées de façon à favoriser la mobilité des piétons, réduire la vitesse automobile et ainsi contribuer à l'émergence des modes doux, en lien avec les modes doux existants et à créer dans le secteur.

Toutes les voies de l'écoquartier contribueront au confort des résidents et usagers du quartier. Par ailleurs, les aménagements faciliteront l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

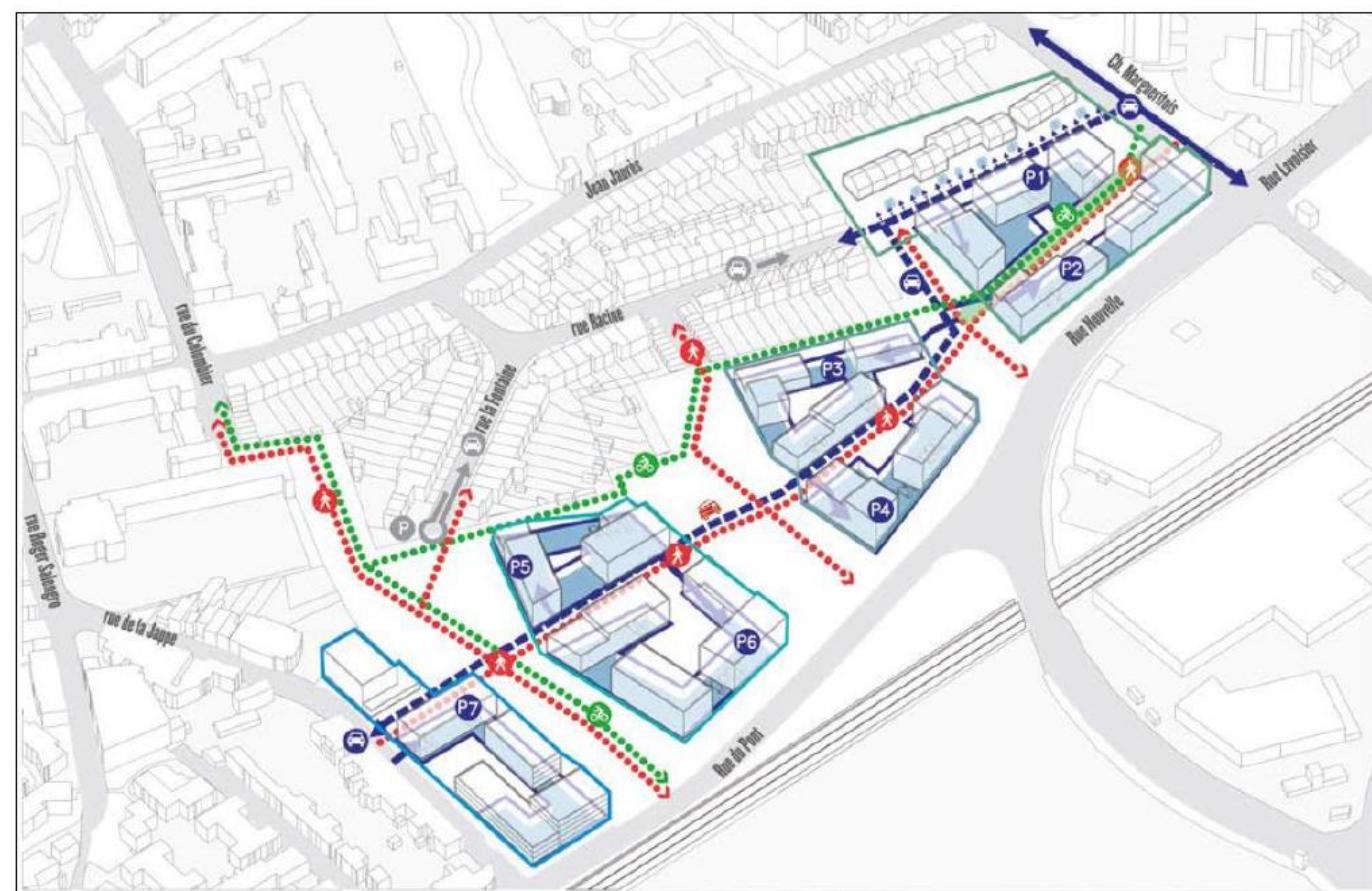


Schéma des flux et des stationnements

Source : Vilogia - l'îlot Jardin Décembre 2020

### 2.3.1 La voie nouvelle

Une nouvelle voie traversant toute l'opération depuis la rue de la Jappe jusqu'au prolongement de la rue Racine sera créée. Elle sera de type « Zone de rencontre », sera à double sens et présentera une largeur de 5 mètres compte tenu du faible trafic envisagé, notamment en termes de poids lourds, et de la vitesse de circulation limitée à 20 km/h.

L'objectif de la zone de rencontre est la création d'un espace public où la vie locale est développée et prépondérante. Le piéton est présent et les autres usagers partagent la chaussée avec lui. Les piétons sont donc prioritaires sur tous les véhicules. Le partage de la voirie se fait, à faible vitesse au centre de la rue, par la cohabitation entre les piétons et les véhicules.

Ce mail central, qui dessert l'ensemble du projet, sera le seul à permettre le déplacement des véhicules motorisés, et notamment en tant que desserte des stationnements souterrains pour chaque îlot.

Cette voie sera ponctuée d'écluses ne permettant qu'un passage de véhicules sur une voie à leur hauteur et comportera 2 chicanes formant des placettes afin de séquencer le parcours et réduire la vitesse.

Toute la voie sera traitée en pavés béton 20x20cm : ce traitement différencié permettra également à l'usager d'identifier le caractère apaisé de la voie et l'incitera encore à réduire sa vitesse.

Les écluses, les chicanes et les pavés béton constituent ainsi des marqueurs pour cette voie.

Un trottoir de 1,5 m est prévu de part et d'autre de la Voie Nouvelle.

A certains endroits, une bande de stationnement de 2 m sera aménagée, en ce compris pour les PMR et les véhicules de secours.

### 2.3.2 La Rue Racine existante et le prolongement de la rue Racine

La rue Racine existante, qui est actuellement en impasse, se verra ouverte et prolongée jusqu'au Chemin Rouge. La voie existante sera traitée en sens unique vers le Chemin Rouge alors que le prolongement de la rue Racine (entre la rue Racine existante et le Chemin Rouge) sera quant à lui traité en double sens.

Le prolongement de la rue Racine sera de type « zone 30 ». Son raccordement sur le Chemin Rouge sera traité en plateau surélevé à la fois pour assurer une continuité piétonne et pour limiter la vitesse en entrée de rue. La vitesse étant limitée, la cohabitation entre les vélos, cyclomoteurs, motos, automobiles ou encore véhicules de livraisons sera facilitée.

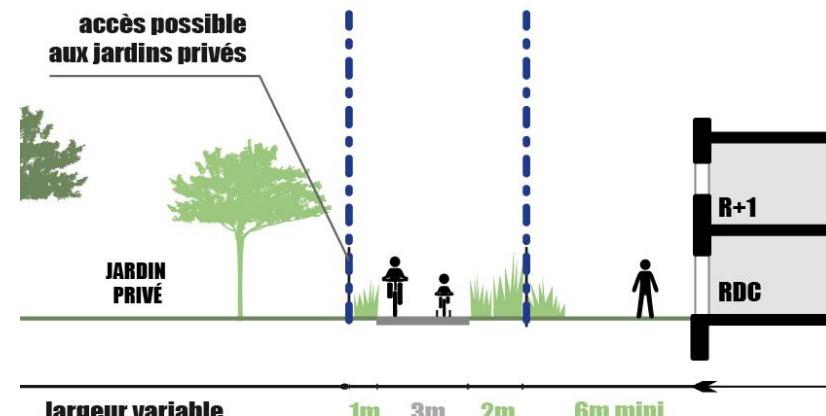
Une bande de stationnement résidentiel de 2 m sera aménagée sur la rive Nord du prolongement de la rue Racine. Outre la capacité nécessaire en stationnements qu'elle apporte, elle permettra aussi :

- de jouer le rôle de protection du piéton
- de conférer une écriture résidentielle
- de limiter la vitesse

Un trottoir de 1,5 m sera aménagé de part et d'autre du prolongement de la rue Racine.

rue du Pont. En tant que centralité urbaine positionnée sur ce mail, la Place de la rue de la Jappe sera équipée de mobilier urbain et accueillera des espaces de détente et de jeux pour favoriser le lien social. Elle comportera aussi une pergola destinée à sécuriser les organes fonctionnels du bassin de tamponnage MEL maintenu en sous-œuvre de la place. Les accès à la place seront sécurisés par des potelets amovibles de façon à permettre la venue des véhicules de secours et d'entretien (assainissement, éclairage, espaces verts,...).

En complément de ce mail piéton, **2 autres cheminements doux** sont prévus pour interconnecter la Voie Nouvelle à la route départementale, à savoir à la rue du Pont d'une part, et à la rue Nouvelle d'autre part.



Coupe piste cyclable

Source : Atelier citoyen juillet 2021

### 2.3.3 Les circulations douces

L'îlot Jardins favorise les circulations douces et accompagnera de nouvelles habitudes de déplacement chez les Faches-Thumesnilois. Le projet proposé est entièrement innervé par des déplacements piétons et cyclistes.

**En prolongement de la Voie Nouvelle sera aménagée la Voie Piétonne jusqu'à la Placette du Chemin Rouge.** Elle aura la qualification de voie verte pour piétons et cyclistes uniquement. Des potelets amovibles seront toutefois mis en place pour permettre la venue des véhicules de secours et d'entretien.

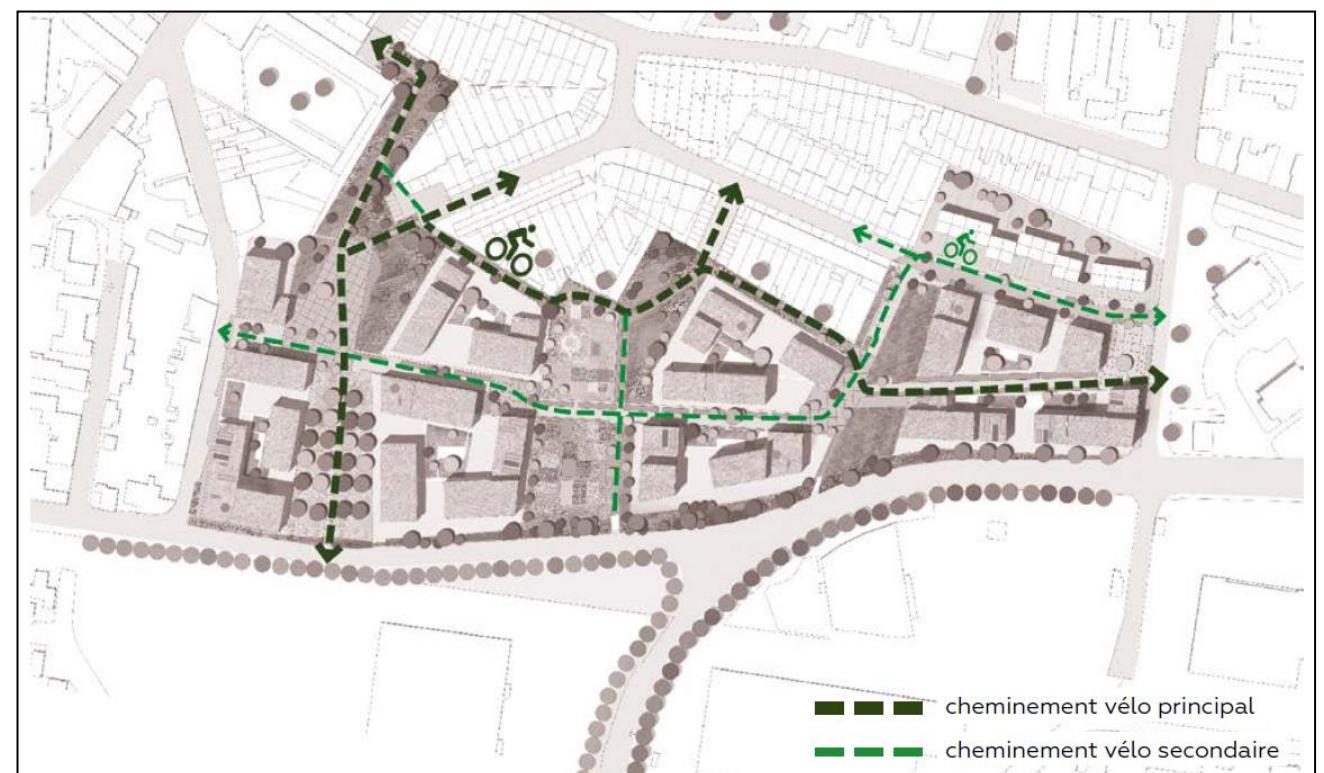
Les ponctuations de cette voie seront traitées en béton.

**Une piste cyclable en site propre sera positionnée en frange nord du projet** et permettra de traverser le quartier d'Ouest en Est dans un environnement paysager de qualité. Elle se connectera à la rue La Fontaine côté Sud et à la Voie Nouvelle côté Nord, et constituera un espace de transition entre les habitations existantes et les futures constructions.

En effet, par la création de ce nouvel espace public qui induira une mise à distance des futurs îlots du quartier eu égard aux maisons existantes, cette voie cyclable sécurisée favorisera l'intimité visuelle des riverains ainsi que celle des futurs résidents, tout en constituant un accès pour les riverains à leur fond de jardins.

La piste cyclable fournira ainsi aux habitants de Faches-Thumesnil, de Ronchin et de la métropole lilloise un moyen alternatif de circuler entre les deux polarités communales. Au regard de la frange végétale qui sera mise en œuvre de part et d'autre du parcours, ce cheminement pourra constituer un maillon fort et identitaire du schéma global de circulations douces de la Métropole Européenne de Lille.

**Un mail piéton positionné à la limite entre les macrolots 3 et 4**, traversant de part en part la place de la rue de la Jappe et ponctué d'espaces de rencontre végétalisés, sera créé . Il se raccordera à la fois sur la rue Jean Jaurès, sur la rue La Fontaine, sur la rue du Pont et sur la rue de la Jappe. Cette connexion sera ainsi dédiée aux piétons, tant pour sa partie Nord dénommée le Chemin des Ecoliers que pour sa partie Sud qui traverse le verger jusqu'à la



Parcours vélo

Source : Vilogia L'îlot Jardin Décembre 2020

## 2.4 STATIONNEMENT

Chaque îlot dispose d'une offre de stationnements adaptée au nombre de logements qui le compose.

Le nombre de places de stationnement a évolué depuis le dossier de création de ZAC. En effet, suite aux demandes des riverains relayées par les collectivités, le nombre de places publiques a été augmenté de 26 places dans l'éco quartier et de 15 places dans le cadre de la future requalification de la rue de la Jappe. Le plan des stationnements ci-dessous a été présenté lors de l'atelier citoyen qui a eu lieu le 1er juillet 2021.

Le projet prévoit 469 places de stationnement privées et 64 places publiques y compris la future requalification de la rue de la Jappe. Soit un total de 533 places de parking. Le stationnement des logements collectifs sera enterré ou semi-enterré. Le stationnement des logements individuels sera aménagé sur la parcelle. Des bornes de recharge électrique et des emplacements de stationnements vélos/trottinettes seront prévus sur les parkings publics comme privés. Des réflexions sont également menées pour proposer des zones d'auto-partage et de co-voiturage et pour limiter le stationnement dans les espaces publics via la mise en place de zones bleues ou horodateurs ou autres dispositifs à définir.

### Localisation des stationnements

- █ Stationnement public prévu : total 38 places
- █ Stationnement public complémentaire : total 26 places
- █ Stationnement privé souterrain (sauf maisons individuelles) : total 469 places

**TOTAL ENSEMBLE :**  
**533 places de parking**



## 2.5 GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les principes de gestion des eaux pluviales ont été validés par les services de la MEL par une notice d'incidence assainissement présente en annexe.

Compte tenu de la présence de carrières souterraines sur l'intégralité du périmètre de la ZAC, le projet Jappe Geslot est soumis au règlement de la zone bleue au titre du Plan d'Exposition aux Risques Naturels Prévisibles.

En outre, l'étude des sols et des potentialités d'infiltration amènent aux conclusions suivantes :

- Pour les catiches remblayées au coulis, les possibilités d'infiltration à leur aplomb deviennent nulles car le liant hydraulique utilisé dans le coulis le rend quasi imperméable.
- Pour les catiches remblayées avec les matériaux crayeux du site, leur perméabilité sera faible voir nulle, car les objectifs principaux de la mise en remblai d'un matériau est d'en maximiser la densité, c'est-à-dire de « serrer » au mieux la phase solide du sol et de réduire autant que possible les phases liquides et gazeuses qui s'y trouvent. Ainsi, la perméabilité du remblai sera faible voire nulle et conduit à éviter l'infiltration des eaux pluviales au droit de cette zone.
- Pour les cavités inconnues qui seraient de ce fait non remblayées, infiltrer les eaux pluviales conduira à la formation d'écoulements préférentiels dans le massif crayeux et pourrait avec le temps le déstabiliser et conduire à des mouvements de terrain et des affaissements.

En conséquence, il est privilégié un tamponnement des eaux pluviales puis une collecte via de nouveaux collecteurs avant rejet au réseau collectif.

De nouveaux collecteurs d'eaux pluviales seront donc posés sous les nouvelles voies de desserte des îlots et sous l'aire piétonne du macrolot 4. Ils reprendront les eaux pluviales de chaque îlot et les eaux pluviales des espaces publics communs.

Les réseaux d'assainissement du futur domaine public se rejettent aux réseaux d'assainissement existants de diamètre 500 mm avec des limiteurs de débit. Les points de rejets dans les réseaux existants sont les suivants :

- Extrémité Est de la rue Racine
- Entre les garages de la rue Racine
- Rue La Fontaine

Le détail du schéma de gestion des eaux pluviales est détaillé dans la note Gestion des eaux pluviales, des eaux usées et de l'alimentation en eau potable présentée en annexe de l'évaluation environnementale.

Chaque îlot privé tamponnera ses eaux pluviales de manière à contenir une pluie d'occurrence 30 ans. Les eaux ainsi retenues seront rejetées au réseau public aux débits limites fixés précédemment. La technique de tamponnement des îlots privés n'est pas imposée. Idem pour le futur domaine public, dans lequel des ouvrages de tamponnement seront réalisés pour contenir une pluie d'occurrence 30 ans. On retiendra ici une technique de tamponnement par bassins enterrés sauf sur les bassins versants de l'Ejappe et du verger où des plaines inondables seront aménagées.

En cas de pluie plus importante, des surverses seront aménagées pour éviter la surcharge voir la ruine des ouvrages de tamponnement.



Couleur	Nom	Surface en m2	Surface active en m2	Débit de fuite en l/s
<b>Futur domaine public</b>				
Noir	Entrée école	1 855	870	0.40
Vert	Grande place	3 823	2 620	0.80
Rose	Verger	2 729	1 080	0.60
Rouge	Espace public ML3	1 906	1 100	0.30
Turquoise	Ejappe	7 094	2 840	1.00
Orange	Venelle	2 544	1 630	0.60
Bleu	Rue Racine prolongée	3 249	2 530	0.70
<b>Futur domaine privé</b>				
	Ilot 1	3 637		1.20
	Ilot 2	3 183		0.60
	Ilot 3	3 864		0.70
	Ilot 4	4 054		0.70
	Ilot 5	2 979		0.50
	Ilot 6	3 325		0.70
	Ilot 7	4 795		1.00
	Ilot 8	932		0.10
	Ilot 9	3 276		0.60

Le futur domaine public représente une surface totale de 23 200 m<sup>2</sup> dont 9 200 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée.

Les dimensions des plaines inondables sont indiquées ci-dessous :

#### Niveau d'eau dans la plaine inondable de l'Ejappe

Occurrence	5 ans	10 ans	20 ans	30 ans	50 ans	100 ans
Volume à stocker	77 m <sup>3</sup>	98 m <sup>3</sup>	121 m <sup>3</sup>	137 m <sup>3</sup>	158 m <sup>3</sup>	189 m <sup>3</sup>
Temps de vidange	21 h	27 h	34 h	38 h	44 h	53 h

Considérant une surface inondable de 750 m<sup>2</sup> pour stocker 137 m<sup>3</sup> (occurrence 30 ans), cela représente 18 cm moyen soit environ 36 cm au point bas. Vu le débit de fuite établi à 1.00 L/s, la vidange s'effectuerait en 38 h environ.

En cas de pluie d'occurrence supérieure, le trop-plein s'effectuerait par le biais d'une surverse dans l'ouvrage de régulation du débit. Sous réserve que le réseau aval n'est pas saturé, il n'y aurait aucun impact en surface du domaine public. Si le réseau aval est saturé, la surverse s'effectuerait sur le domaine public, le long du cheminement piéton qui débouche dans la rue entre les garages.

Le plan de gestion des eaux pluviales est présenté page suivante.

#### Ajout de stationnements dans la plaine inondable Ejappe



Il est possible d'ajouter au plus 15 places de stationnement VL. Pour éviter qu'elles ne soient sous les eaux en cas d'épisode pluvieux d'occurrence 30 ans, elles devront se trouver au moins 35 cm plus haut que le point bas des plaines inondables.

Compte tenu des surfaces imperméabilisées supplémentaires sur ce bassin versant, les volumes à stocker sur les 640 m<sup>2</sup> restants de plaine inondable seraient les suivants :

Occurrence	5 ans	10 ans	20 ans	30 ans	50 ans	100 ans
Volume à stocker	82 m <sup>3</sup>	105 m <sup>3</sup>	131 m <sup>3</sup>	148 m <sup>3</sup>	170 m <sup>3</sup>	202 m <sup>3</sup>
Temps de vidange	23 h	29 h	36 h	41 h	47 h	56 h

Un volume d'eaux de pluie de 148 m<sup>3</sup> correspondant à une occurrence 30 ans pourra être stocké sans débordement sur l'espace public. Pour éviter qu'une pluie d'occurrence supérieure ne déborde sur le parking, la crête de talus entre la plaine inondable et la zone de stationnement devra être à la côte de 37.74 ou plus, le niveau de fond de la plaine inondable ne serait quant à lui de 37.32. En cas de pluie centennale, les eaux de la plaine inondable déborderait sur l'espace public et ruissellerait vers la rue entre les garages.

**Par mail du 12/07/2021, la MEL a délivré une autorisation de rejet au réseau d'assainissement de l'agglomération de Lille à hauteur de 10,5 L/s suite à l'étude de l'impact de ce nouveau rejet sur son fonctionnement, estimé minime. (cf annexe 16 de l'étude d'impact)**

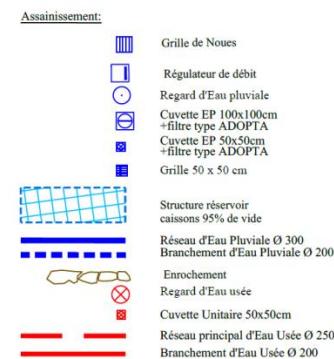
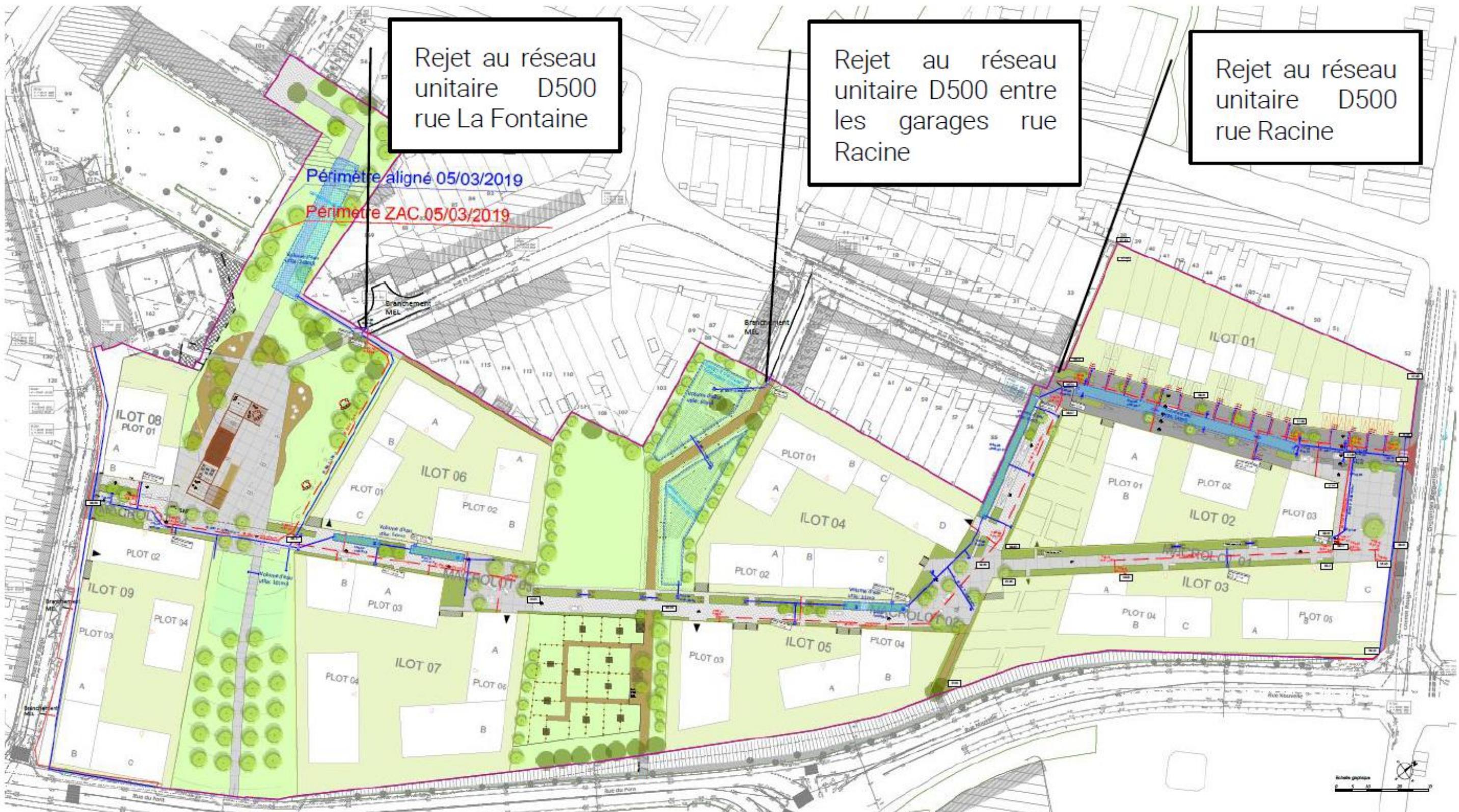


Schéma de gestion des eaux pluviales

## 2.6 GESTION DES EAUX USEES

Le site étant aujourd'hui inoccupé, son apport en eaux usées est supposé nul.

En nous appuyant sur les hypothèses de vérification de la capacité du réseau AEP et considérant un taux de rejet au réseau de 80%, le débit d'eaux usées du projet s'élèverait à 230 m<sup>3</sup>/j.

Considérant que cette eau est rejetée sur une période de pointe d'environ 8h, cela correspond à une pointe de 8 l/s soit 29 m<sup>3</sup>/h.

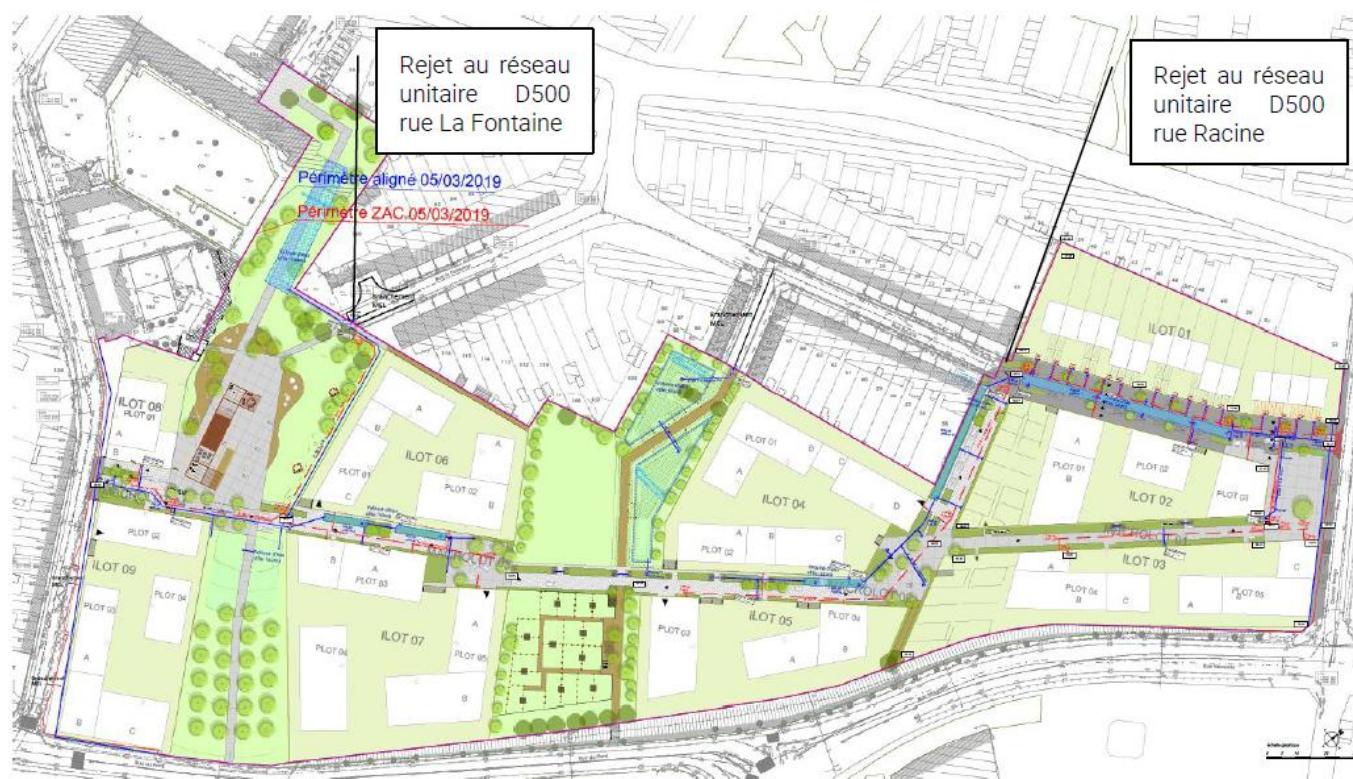
Les eaux usées seront évacuées au moyen d'une canalisation PVC D250 mm avec une pente minimale de 0.005 m/m dont le débit capable est de 26 l/s.

Les eaux usées du projet seront rejetées au réseau unitaire des rues Racine et la Fontaine.

L'exutoire final des eaux usées de l'opération sera la station d'épuration de Marquette lez Lille.

Une étude complémentaire menée par la MEL en juillet 2021 a permis de vérifier la capacité de la STEP à traiter les apports en eaux usées.

**Par mail du 02/07/2021, la MEL a autorisé le rejet aux réseaux d'assainissement de l'agglomération de Lille à hauteur de 230 m<sup>3</sup>/j avec un débit de pointe de 29 m<sup>3</sup>/h.** (cf annexe 16 de l'étude d'impact).



## 2.7 ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET BESOIN POUR DECI

En nous appuyant sur les hypothèses suivantes :

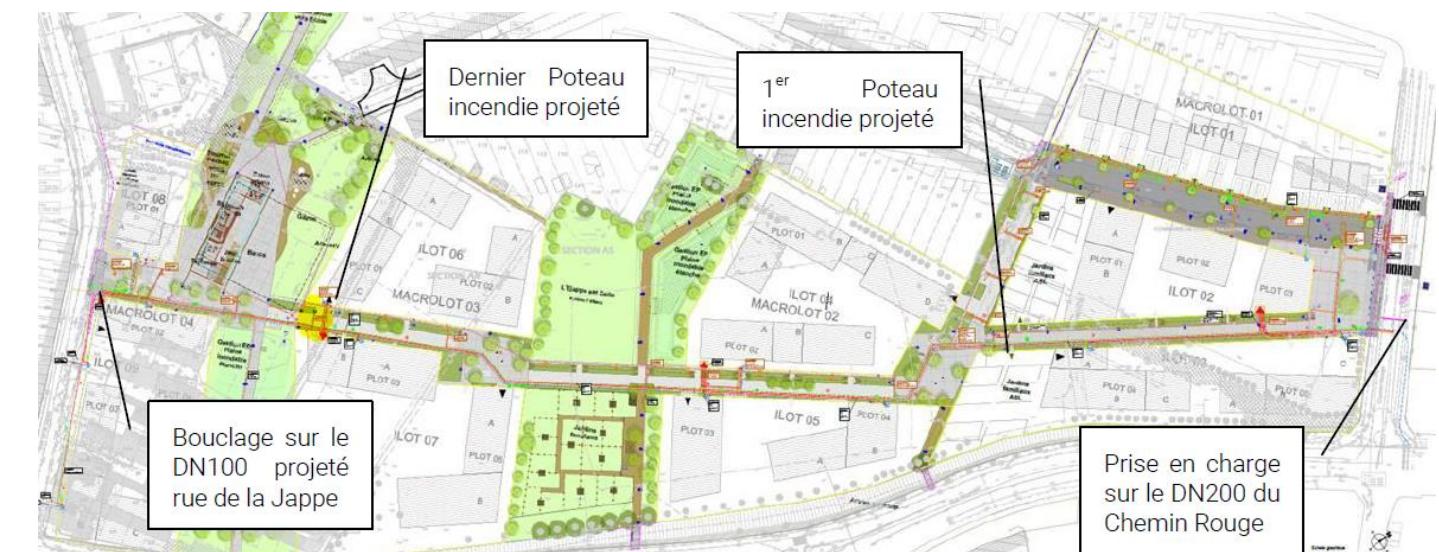
- 480 logements
- 3 habitants par logement
- 200 l / j / habitant

La consommation en eau potable du projet s'élèverait à 288 m<sup>3</sup>/j.

Considérant que cette eau est consommée sur une période de pointe d'environ 8h, cela correspond à une demande de 10 l/s soit 36 m<sup>3</sup>/h, ce qui est inférieur au besoin pour la DECI.

Ce besoin n'est pas dimensionnant pour le réseau AEP du projet.

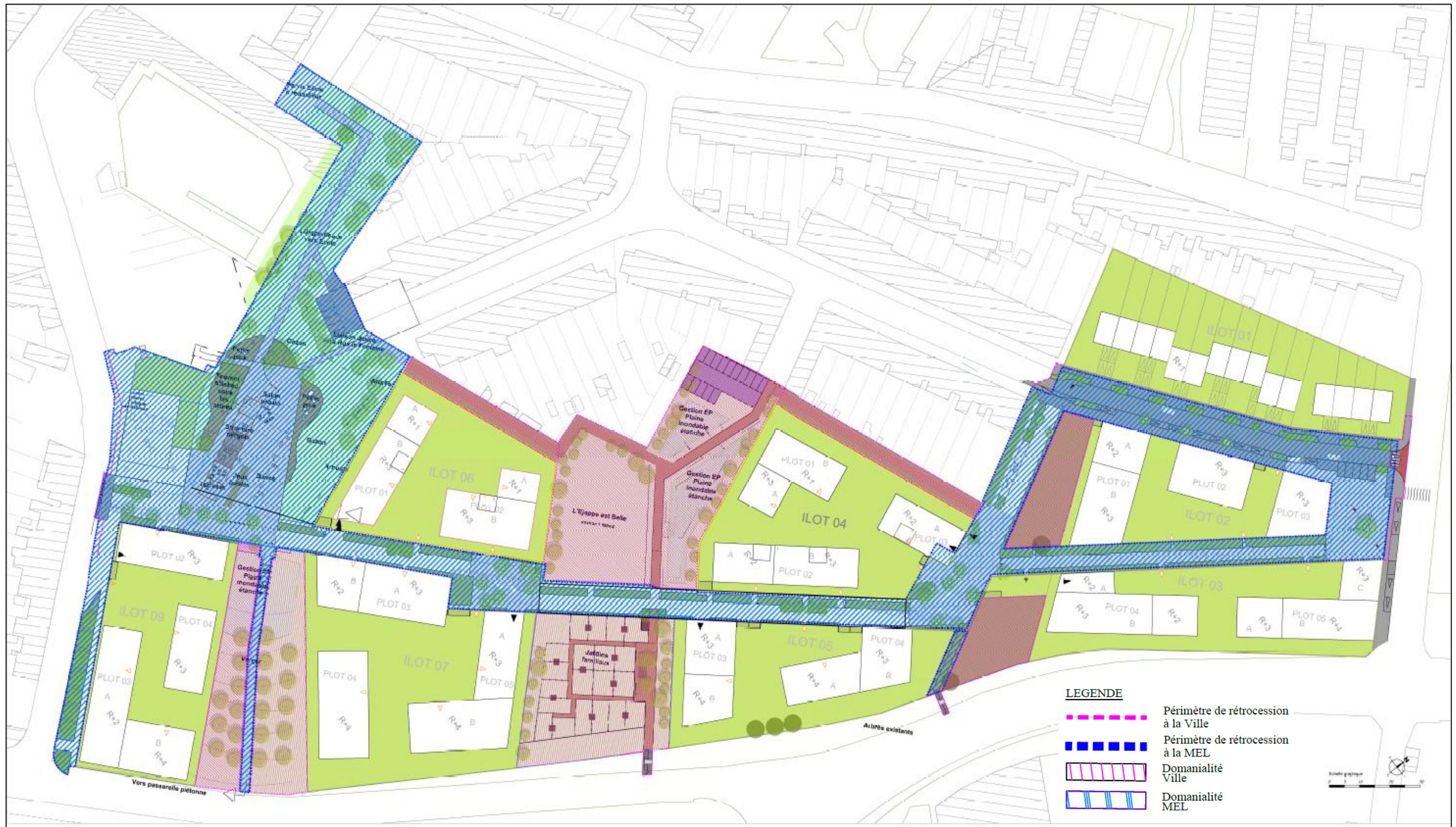
**Par mail du 06/07/2021, la MEL a validé les principes d'alimentation en eau potable et de défense extérieure contre l'incendie, à savoir un raccordement sur le DN 200 mm du Chemin rouge pour les macrolots 1 et 2 et un raccordement supplémentaire sur le DN 100 mm projeté rue de la Jappe. La desserte de l'opération s'effectuera avec une canalisation fonte DN 150 mm.**



### 3. MODALITES DE CONSTRUCTION, GESTION ET FINANCEMENT

EQUIPEMENTS PUBLICS	MAITRE D'OUVRAGE	GESTION MEL	GESTION VILLE
<i>La Voie Nouvelle, Le Prolongement de la rue Racine, La Placette du Chemin Rouge, La Voie Piétonne</i>	Aménageur	Gestionnaire principal	Plantations, mobilier et éclairage public
<i>La Place de la Rue de la Jappe (Agrafe Verte n°2)</i>	Aménageur	Gestionnaire principal	Plantations, mobilier et éclairage public
<i>Les deux Placettes au sein de la Voie Nouvelle</i>	Aménageur	Gestionnaire principal	Plantations, mobilier et éclairage public
<i>Le Jardin Partagé de l'Ejappe Est Belle (Agrafe Verte n°1)</i>	Aménageur	Assainissement	Gestionnaire principal
<i>La Piste cyclable</i>	Aménageur	Assainissement	Gestionnaire principal
<i>Les Prairies Inondables (Agrafe Verte n°1)</i>	Aménageur	Assainissement	Gestionnaire principal
<i>Les Jardins Familiaux (Agrafe Verte n°1)</i>	Aménageur	Assainissement	Gestionnaire principal
<i>Le Chemin des Ecoliers (Agrafe Verte n°2)</i>	Aménageur	Gestionnaire principal	Plantations, mobilier et éclairage public
<i>Le Verger (Agrafe Verte n°2)</i>	Aménageur	Assainissement	Gestionnaire principal
<i>Les Prairies sportives</i>	Aménageur	Assainissement	Gestionnaire principal

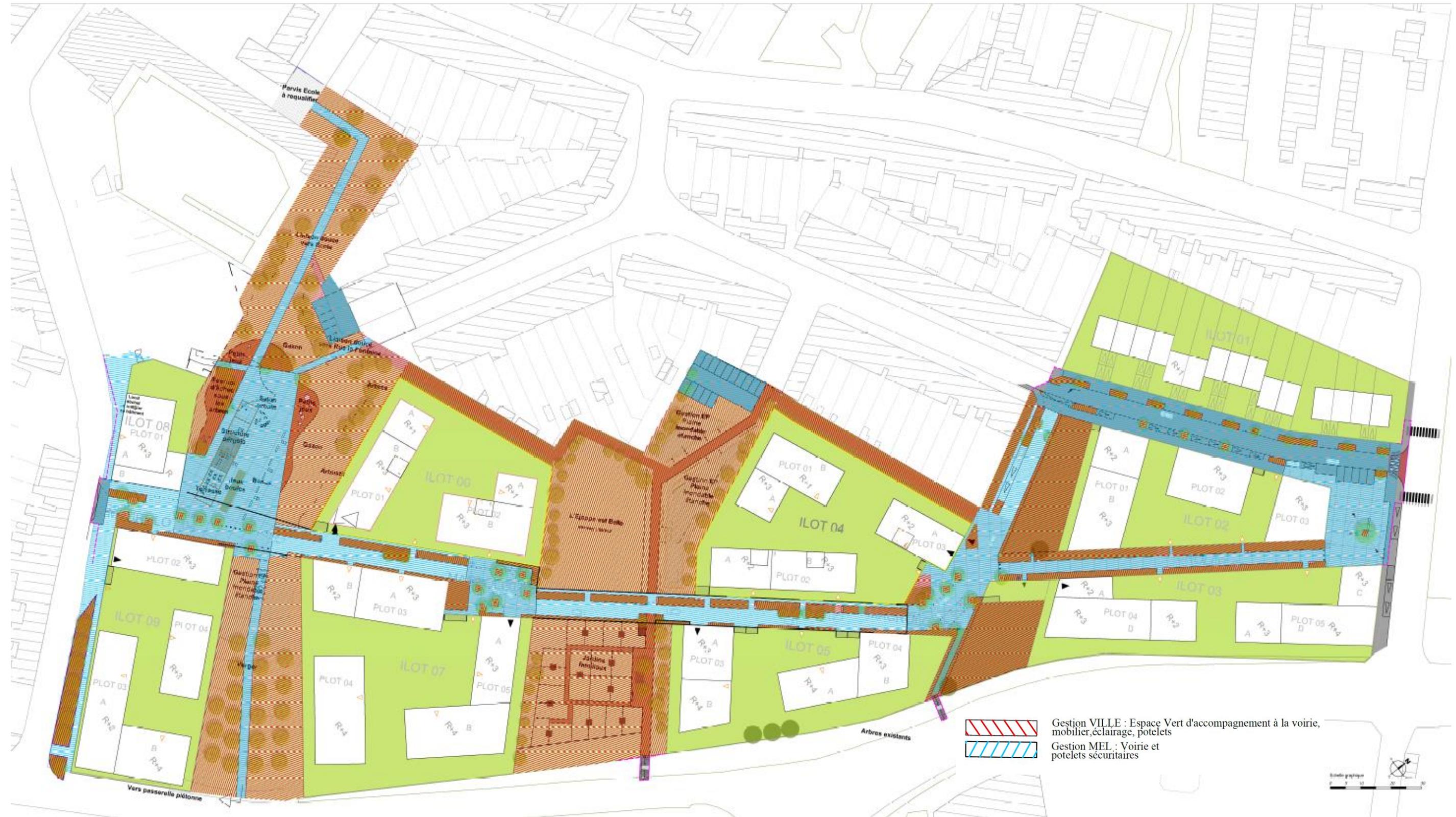
## 4. PLAN PREVISIONNEL DE DOMANIALITE



Plan de domanialité

Source VERDI NPDC, juillet 2021

## **5. PLAN PREVISIONNEL DE GESTION**



*Plan de gestion des espaces publics*

*Source VERDI NPDC, juillet 2022*

30/07/2021

Dossier de Réalisation de ZAC  
ECO-QUARTIER DE L'ILLOT JARDINS A FACHES-THUMESNIL(59)

**PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS**



## Grille de Révision

Indice de révision	Date	Commentaires	Rédigé par.	Vérifié et validé par.
3	15/07/2021	Modification du document	E.Mauroy	E.Mauroy
2	13/07/2021	Modification du document	E.Mauroy	E.Mauroy
1	30/06/2021	Création de document	E.Mauroy	E.Mauroy

## Sommaire

1. PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS .....	5
2. TYPOLOGIE DES LOGEMENTS .....	6



*Plan masse prévisionnel*

## 1. PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

En application du Programme Local de l'Habitat de la Métropole Européenne de Lille, le projet propose un programme varié d'habitats qui offrira une mixité. Envisagé sur un tènement foncier d'environ 53.900 m<sup>2</sup>, il consiste en la création d'un écoquartier d'une Surface de Plancher (SP) prévisionnelle d'environ 35.000 m<sup>2</sup> comprenant :

- ➔ la construction d'environ 480 nouveaux logements (individuels et collectifs dont une résidence seniors),
- ➔ la création d'environ 600 m<sup>2</sup> de locaux de commerces/services/activités,

Ainsi que :

- ➔ la constitution d'un maillage viaire hiérarchisé en relation avec les rues La Fontaine et Racine, avec une vitesse de circulation réduite pour favoriser les modes doux,
- ➔ la requalification des espaces extérieurs, avec notamment deux places publiques de part et d'autre de l'écoquartier, et deux « agrafes vertes » publiques en lien avec les espaces verts des environs.

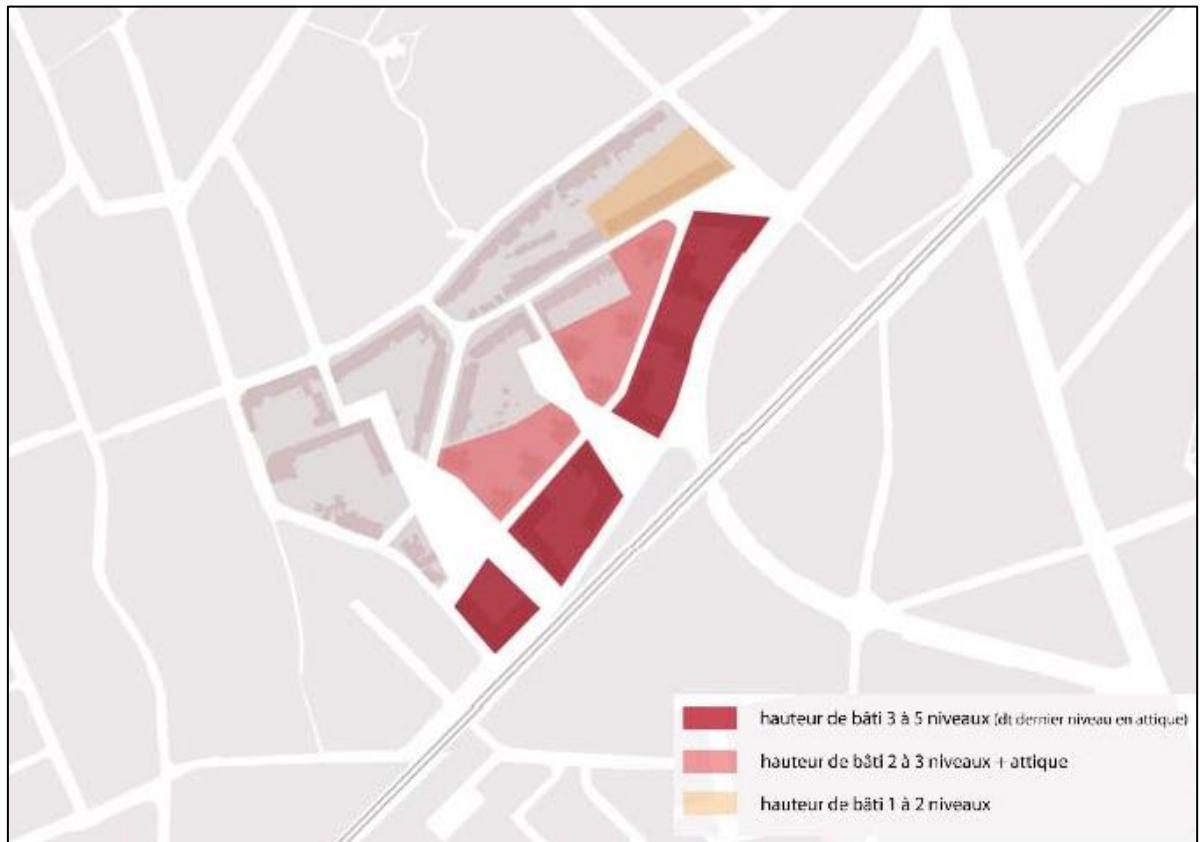
La programmation pour l'aménagement urbain du secteur de la Jappe Geslot a été élaborée au regard du contexte local et des besoins de la commune, de manière concertée. En ce sens, le projet prévoit :

- ✓ environ 40% de logements locatifs sociaux,
- ✓ environ 10% de logements en accession abordable,
- ✓ environ 50% de logements en accession libre.

## 2. TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

Au stade de l'étude de programmation urbaine (2012) le programme prévoyait la construction de logements individuels et collectifs disposés le long de la nouvelle voie centrale, les logements individuels étant prévus dans le prolongement de la rue Racine.

Un premier travail sur l'implantation des bâtiments et leur volumétrie avait alors été mené afin de permettre des vues sur les espaces privés et minimiser les vis-à-vis entre les bâtiments. Il s'agissait ainsi d'accompagner la relative densité du projet.



Suite aux échanges lors des diverses concertations l'épannelage a été adapté pour garantir une véritable qualité de vie, à la fois pour les nouveaux habitants, mais aussi bien sûr pour les riverains déjà installés.

Un nouvel épannelage a donc été travaillé pour répondre aux craintes des riverains. Les hauteurs s'élèvent progressivement à partir des limites de parcelles habitées des rues Racine et La Fontaine de façon à maximiser les transitions douces avec les maisons riveraines existantes. La hauteur des bâtiments augmente ainsi petit à petit, passant des R+1/R+2 au départ jusqu'à la rue du Pont avec des plots en R+4.

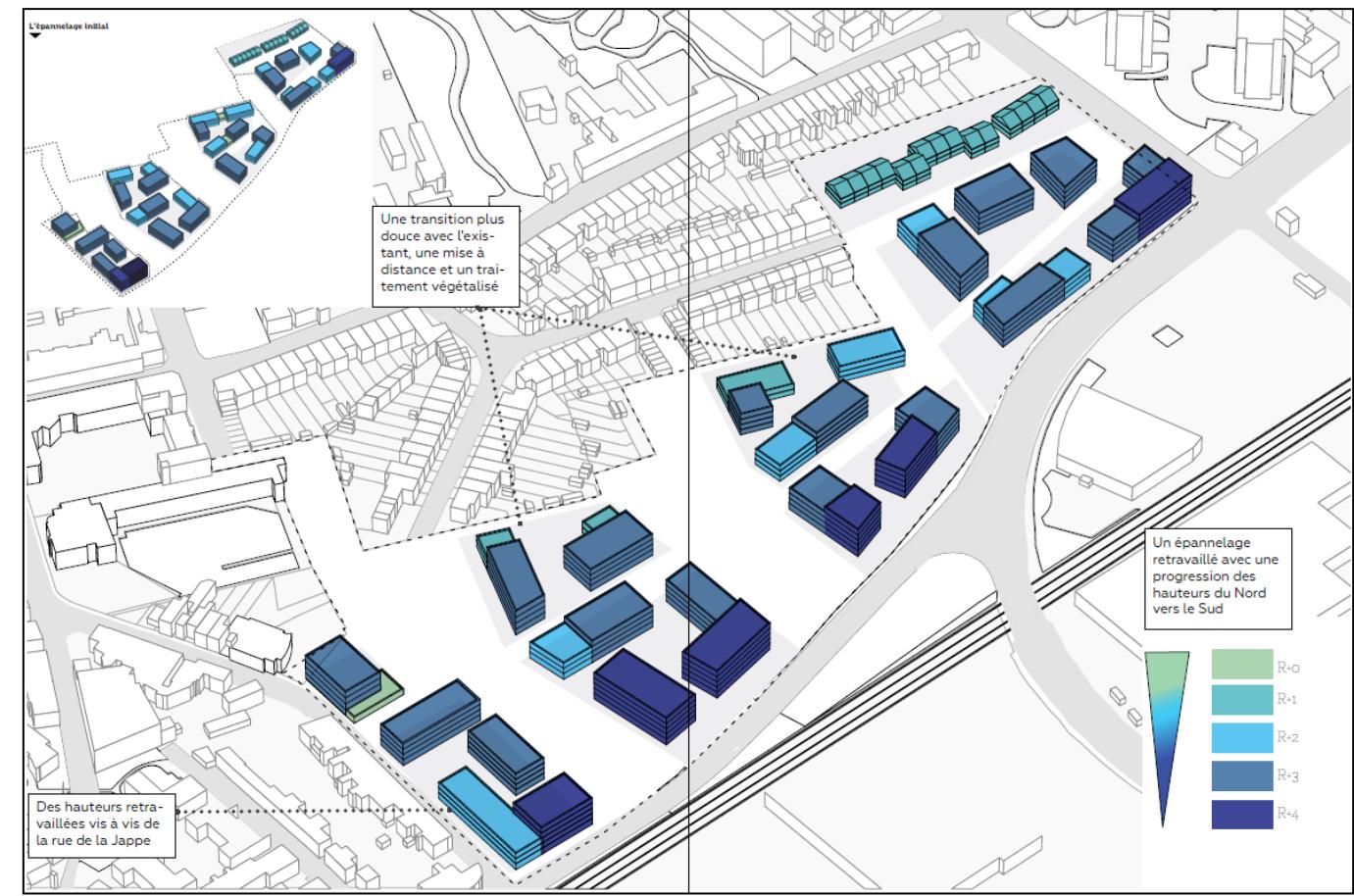
Dans l'objectif d'être plus exigeant que les documents réglementaires, il a été décidé de ne plus réaliser de R+5, alors que cela était initialement prévu au stade de la mise en concurrence de la Concession.

Sur les îlots 04 et 06, les plus proches des constructions existantes, un vrai travail de configuration des îlots a été réalisé pour ne pas avoir un front bâti continu depuis la perspective visuelle des maisons existantes. Grâce à ce nouvel épannelage un gain de 30 minutes à 1h50 d'ensoleillement durant l'hiver est obtenu sur les façades des bâtiments riverains (Cf. étude d'ensoleillement).

Sur la rue de la Jappe, le gabarit en R+2 fait écho aux maisons déjà existantes et vient dans la continuité de la ville actuelle, évitant toute rupture. Cet îlot a été largement dédensifié pour répondre aux interrogations des habitants sur les perspectives visuelles.

Sur l'ensemble du projet, un traitement particulier sera mis en place en toiture afin qu'aucune émergence technique ne soit rendue visible et que chacune des toitures soit intégrée harmonieusement.

L'ensemble des toitures sera de type toiture terrasse.



Dossier de Réalisation de ZAC

## ECO-QUARTIER DE L'ÎLOT JARDINS A FACHES-THUMESNIL(59)

30/07/2021

### MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT, ECHELONNEES DANS LE TEMPS



## Grille de Révision

Indice de révision	Date	Commentaires	Rédigé par.	Vérifié et validé par.
3	15/07/2021	Modification du document	E.MAUROY	E.MAUROY
2	12/07/2021	Modification du document	E.MAUROY	E.MAUROY
1	30/06/2021	Création du document	E.MAUROY	E.MAUROY

## Modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

	Bilan prévisionnel à terminaison	Echéancier prévisionnel								
		2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026
<b>RECETTES</b>										
Charges Foncières Accession Libre	7 099 680				2 447 200	2 450 560	2 201 920			
Charges Foncières Accession Sociale	1 408 299				420 587	345 699	363 713	278 300		
Charges Foncières Locatif Social	1 579 350				430 800	266 250	696 300	186 000		
Charges Foncières Rés. Seniors en Accession Libre	2 688 000							2 688 000		
Charges Foncières Activités	180 000				120 000			60 000		
Participations MEL	1 971 511			495 000		495 000	495 000	486 511		
Participations VILLE	780 182				195 000	195 000	195 000	195 182		
Apports en nature MEL	143 074		143 074							
Apports en nature VILLE	206 926		206 926							
<b>TOTAL</b>	<b>16 057 022</b>	<b>0</b>	<b>350 000</b>	<b>495 000</b>	<b>3 613 587</b>	<b>3 752 509</b>	<b>3 951 933</b>	<b>3 893 993</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CHARGES</b>										
Etudes générales	541 600	170 936	77 938	108 500	41 500	90 473	19 000	19 000	14 252	
Acquisitions foncières	5 334 763		3 011 694	1 290 816	861 787	170 466				
Travaux	8 548 787	170 919	458 392	710 650	1 999 820	3 529 435	1 172 246	172 607	334 718	
Rémunération	1 067 519				281 692	252 351	268 783	264 694		
Frais divers	358 000		14 398	109 149	80 117	68 214	53 520	32 103	500	
Frais financiers	202 059	1 718	19 596	44 599	49 460	47 507	37 533	8 543	-6 898	
<b>TOTAL</b>	<b>16 052 728</b>	<b>343 573</b>	<b>3 582 018</b>	<b>2 263 714</b>	<b>3 314 376</b>	<b>4 158 447</b>	<b>1 551 082</b>	<b>496 946</b>	<b>342 573</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>4 294</b>	<b>-343 573</b>	<b>-3 232 018</b>	<b>-1 768 714</b>	<b>299 212</b>	<b>-405 937</b>	<b>2 400 851</b>	<b>3 397 047</b>	<b>-342 573</b>	<b>0</b>
<b>TRESERERIE CUMULEE</b>		<b>-343 573</b>	<b>-3 575 591</b>	<b>-5 344 305</b>	<b>-5 045 093</b>	<b>-5 451 031</b>	<b>-3 050 180</b>	<b>346 867</b>	<b>4 294</b>	<b>4 294</b>