



**MÉTROPOLE**  
EUROPÉENNE DE LILLE



# FACHES-THUMESNIL

## ZAC de la Jappe Geslot

Dossier de création  
2016

### SOMMAIRE

1. Rapport de présentation
2. Plan de situation
3. Périmètre de ZAC
4. Mode de réalisation
5. Régime de la ZAC au regard de la Taxe d'Aménagement
6. Etude d'impact et avis de l'autorité environnementale

## **1 - RAPPORT DE PRESENTATION**

# **FACHES-THUMESNIL ZAC de la Jappe Geslot 2016**

*Le présent dossier est présenté au Conseil de Communauté de Lille Métropole pour approbation et création d'une zone d'aménagement concerté (Z.A.C), mode opératoire choisi pour la mise en œuvre du projet de La Jappe à Faches-Thumesnil par délibération du conseil de la MEL 15 C 1115 du 18 décembre 2015.*

*Ce dossier est rédigé conformément à l'article R. 311-2 du code de l'urbanisme relatif au contenu du dossier de création de Z.A.C.*

## SOMMAIRE DU RAPPORT DE PRESENTATION

1 – Objet et justification de l'opération .....	4
1.1- Localisation .....	4
1.2- Le choix de la procédure ZAC .....	4
1.3- Le périmètre de la ZAC .....	5
2 – Description de l'état initial du site et de son environnement.....	6
2.2-Etat initial du secteur concerné par le projet .....	7
2.2.1.- Description de l'environnement urbain (habitat et infrastructures) .....	7
2.2.2.-Description du milieu physique .....	7
2.2.3.-Qualité environnementale du site (milieu naturel) .....	7
2.2.4.-Patrimoine historique et culturel (paysage et patrimoine) .....	8
3 – Actions engagées dans le cadre du processus d'aménagement du projet.....	9
4 – Objectifs généraux d'aménagement et programmation urbaine .....	10
4.1-Programmation urbaine .....	11
4.2-Projet urbain .....	11
4.2.1.-Typologie de logements.....	12
4.2.2.-Espaces structurants .....	13
4.2.3.-Réseau viaire et circulation .....	14
4.2.5.-Stationnement.....	14
4.2.6. Réseaux.....	14
5 – Justification du parti d'aménagement au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement urbain et naturel .....	16
5.1-Compatibilité du projet avec les documents d'orientation et de planification .....	16
5.2-Insertion du projet dans l'environnement urbain et naturel .....	17

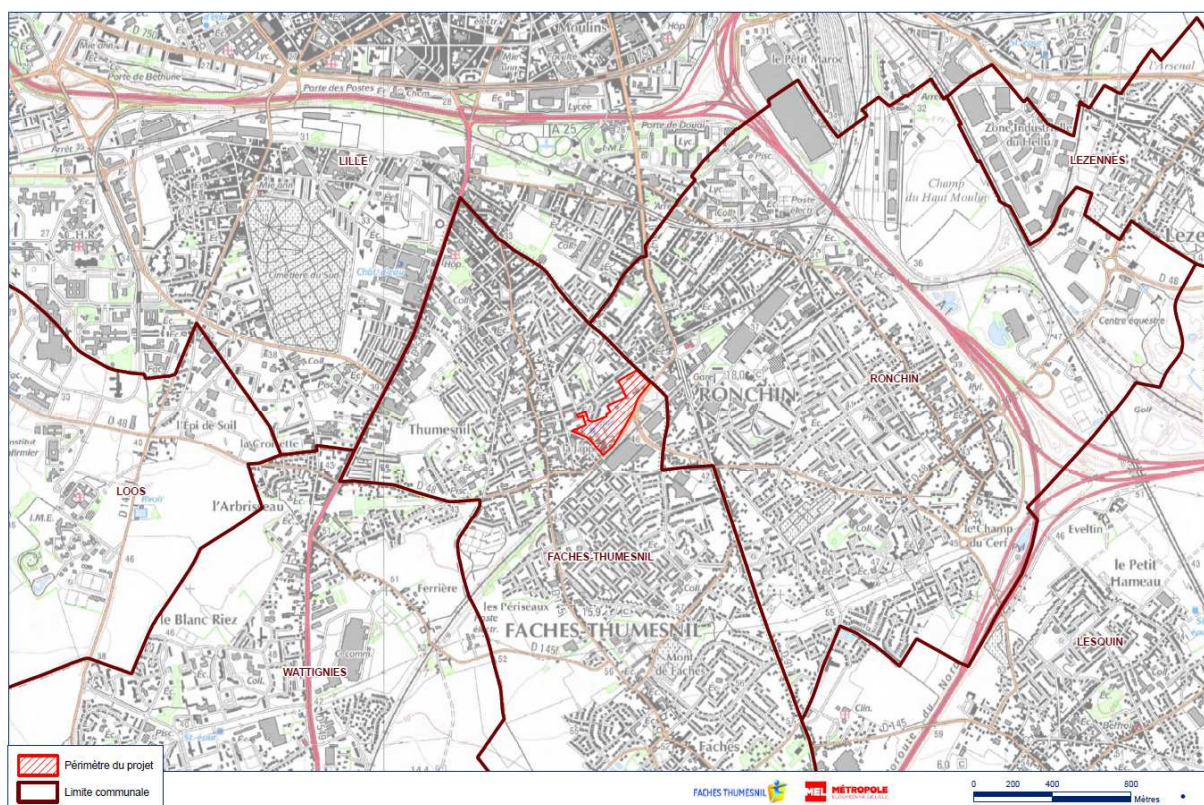
# 1 – Objet et justification de l'opération

## 1.1- Localisation

Le site concerné par le projet d'éco-quartier se trouve sur la commune de Faches-Thumesnil, dans le département du Nord, qui comptait 17 746 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Il représente une contenance d'environ 53.900 m<sup>2</sup> et il est délimité :

- au Nord par des maisons individuelles le long des Rues Jean Jaurès, Racine et La Fontaine ;
- à 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 ;
- à l'Est par la Rue Nouvelle, une zone commerciale ainsi que le Chemin Rouge.



## 1.2- Le choix de la procédure ZAC

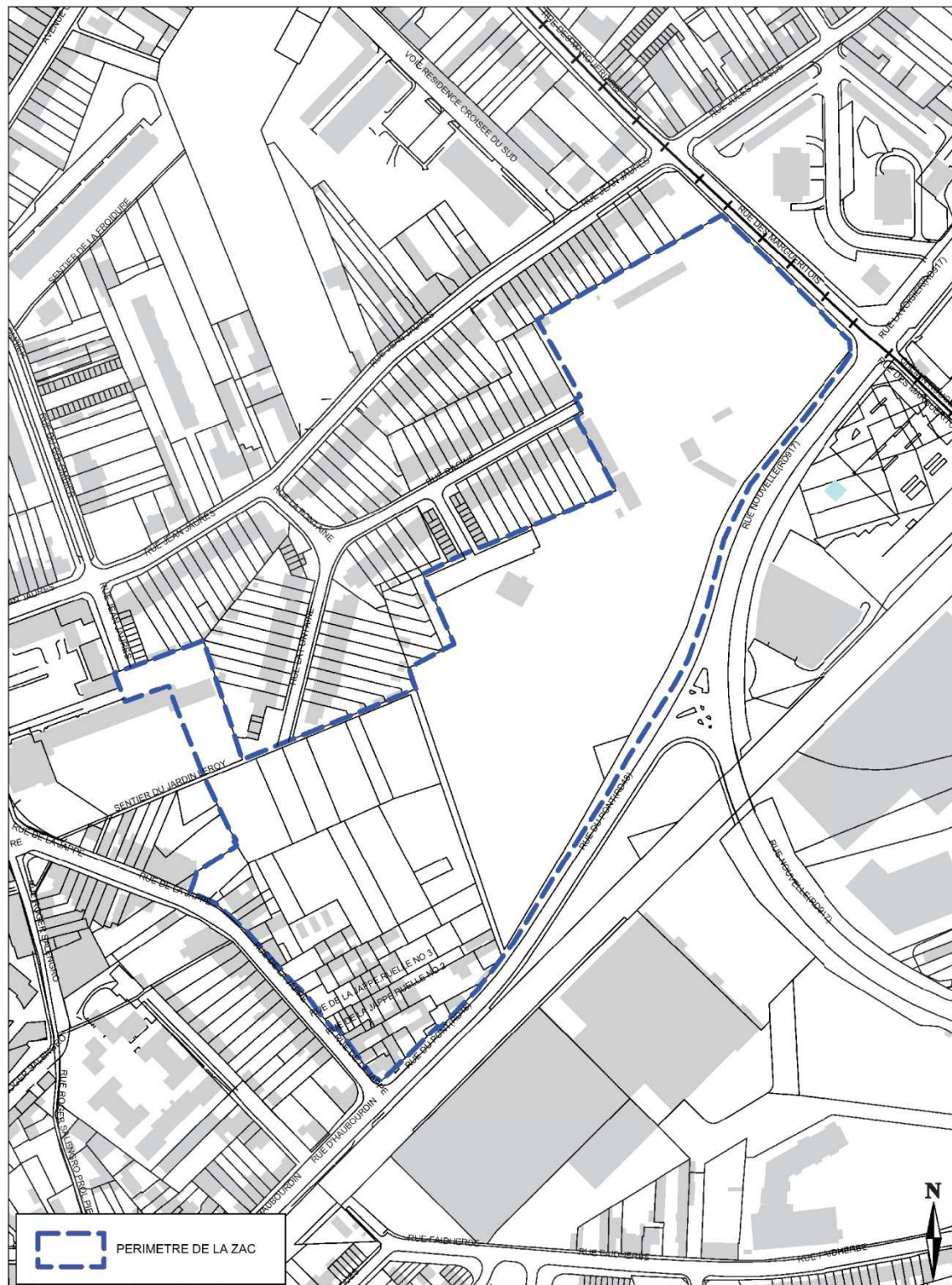
La nature et les enjeux de ce projet qui proposera un choix de logements variés, de l'activité mais également des espaces publics de qualité ont conduit au choix d'un mode opératoire sous forme de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), procédure d'aménagement qui entre dans le champ de compétences de Lille Métropole.



### 1.3- Le périmètre de la ZAC

#### FACHES THUMESNIL - ZAC DE LA JAPPE

LOCALISATION



SERVICE GEOMATIQUE ET CARTOGRAPHIE  
ECHELLE : 1/2500e

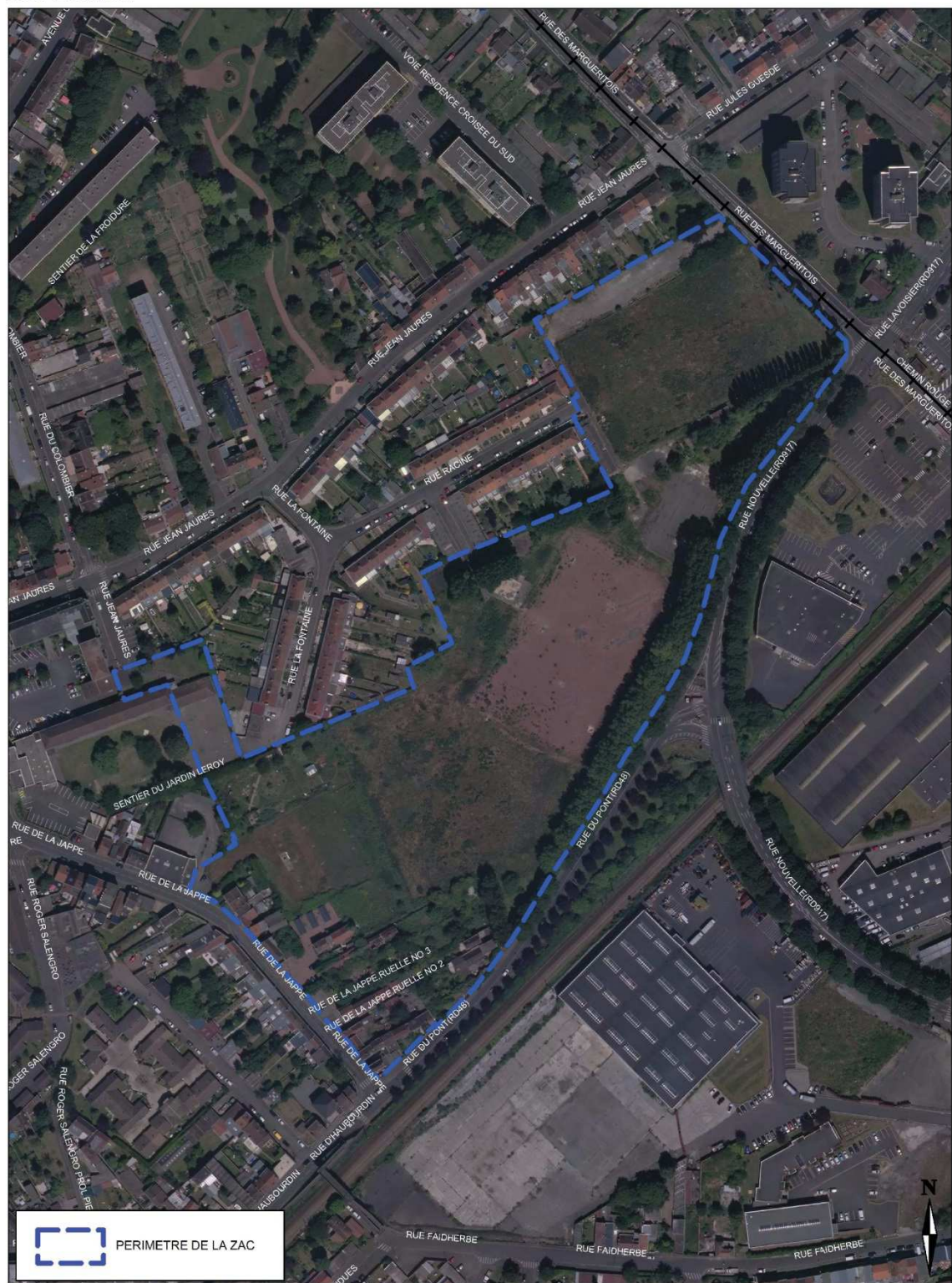
MEL MÉTROPOLÉ  
EUROPÉENNE DE LILLE



## 2 – Description de l'état initial du site et de son environnement

FACHES THUMESNIL - ZAC DE LA JAPPE

LOCALISATION



SERVICE GEOMATIQUE ET CARTOGRAPHIE  
ECHELLE : 1/2500e

**MEL** MÉTROPOLÉ  
EUROPÉENNE DE LILLE

## **2.2-Etat initial du secteur concerné par le projet**

### **2.2.1.- Description de l'environnement urbain (habitat et infrastructures)**

Le PLU intercommunal, approuvé en octobre 2004 définit le site du projet en zone urbaine mixte (UAb).

En termes d'habitat, le périmètre du projet est bordé côté Ouest, le long des rues Jean Jaurès, Racine et La Fontaine, par une zone pavillonnaire, et présente des habitats vétustes le long de la Rue de la Jappe.

Un village d'insertion des Roms est présent sur le site. En effet, dans le cadre de la convention de partenariat relative à une action de prise en charge de la population d'origine Rom, la Ville de Faches-Thumesnil a accepté de mettre un terrain à disposition de la Métropole Européenne de Lille. Un site de relogement a déjà été identifié.

Pour rappel, la métropole lilloise fait l'objet d'un Programme Local de l'Habitat (PLH), notamment dans le but de diversifier l'offre de logement, développer l'offre sociale, lutter contre l'habitat indigne, anticiper le vieillissement.

En termes d'infrastructures, outre la voie ferrée précitée, circulée par les TER Nord – Pas-de-Calais, il convient de souligner la présence de la Rue Nouvelle (RD917), qui présente un trafic journalier notable de plus de 15.000 véhicules. De plus, une piste cyclable est identifiée au droit du Chemin Rouge à l'Est du projet avec une station V'Lille au Nord.

Le lieu de travail des habitants de la commune correspondant à près de 80 % à la métropole, la voiture reste le mode de transport étant le plus employé malgré les réseaux de transport en commun bien développés (lignes de bus et voie ferrée avec la gare TER de Ronchin à environ 500 mètres).

Il convient de noter que la métropole dispose d'un Plan de Déplacements Urbains (PDU) pour la période 2010-2020.

Le site retenu bénéficie également d'un pôle d'équipements structurants à proximité immédiate, avec notamment la mairie, l'école primaire Pasteur Curie et le centre commercial de Ronchin.

### **2.2.2.-Description du milieu physique**

Le site en lui-même est quasi-plan. Un talus planté marque toutefois la limite avec la rue du Pont et la rue Nouvelle, formées de remblais.

En dehors de ces remblais, le sous-sol est composé d'une faible épaisseur de remblais et limons reposant directement sur la craie. La nappe associée, localisée à environ 10 m de profondeur, est vulnérable à d'éventuelles pollutions de surface et sensible car exploitée pour l'alimentation en eau potable. Toutefois aucun captage ni périmètre de protection associé n'existe dans le secteur. Par ailleurs, aucun cours d'eau n'est recensé à proximité du site.

Un bassin de stockage des eaux pluviales des voiries publiques proches est présent sur le site du projet et fait l'objet d'une servitude.

### **2.2.3.-Qualité environnementale du site (milieu naturel)**

L'aire d'étude n'est inscrite dans aucune zone d'inventaires et ne relève d'aucun cadre réglementaire relatif à la protection des milieux naturels. La plus proche est situé à 4,5 km :

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique de la « Basse vallée de la Deûle entre Wingles et Emmerin ». De plus, le site du projet n'est concerné par aucun réservoir de biodiversité ni aucun corridor écologique identifié dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique – Trame Verte et Bleue.

D'après les inventaires menés entre octobre 2014 et août 2015, la diversité floristique est moyenne au vu de la surface et des milieux. Les potentialités végétales de la zone sont assez faibles et la diversité se concentre au sein de prairies en voie d'enfrichement et milieux arborés et arbustifs. L'abandon du site a permis aux végétations de retrouver leur dynamique végétale naturelle entraînant une augmentation de la diversité végétale. La diversité végétale est limitée par le fait que la reprise de la dynamique végétale est encore récente et par la présence de nombreuses espèces invasives. La majorité des espèces est assez commune à très commune, résultat en lien avec l'anthropisation des milieux. Aucune espèce recensée n'est protégée tant sur le plan national que régional. Aucune espèce n'est inscrite en liste rouge régionale.

Sur le plan faunistique, toutes les espèces observées dans la zone d'étude elle-même ou ses environs immédiats sont courantes dans la région. Un certain nombre de ces espèces est protégé au niveau régional, national ou européen, en particulier en ce qui concerne les Oiseaux (30 sur 42 espèces). 7 espèces d'oiseaux présentent une certaine sensibilité/rareté à diverses échelles (régionale, nationale et européenne). La zone revêt un intérêt particulier pour deux espèces nicheuses probables, la Fauvette grisette et le Pic vert. Les milieux en présence sont peu propices à l'installation d'une riche biodiversité animale, si ce n'est le rôle de refuge pour la faune (en contexte très fortement urbanisé) joué par les friches, prairies de fauche en voie d'enfrichement et les milieux.

#### ***2.2.4.-Patrimoine historique et culturel (paysage et patrimoine)***

Le site constitue une enclave fortement déconnectée de l'urbanisation dense alentour, avec des habitations orientées vers l'extérieur au Nord et à l'Ouest, un mur en béton le long du Chemin Rouge à l'Ouest, et des arbres de haute-tige au Sud.

De plus, aucun élément patrimonial notable n'est recensé à proximité immédiate du projet.



### **3 – Actions engagées dans le cadre du processus d'aménagement du projet**

#### **2006**

- Etude de définition de programme menée par la ville de Faches-Thumesnil

#### **2007**

- Inscription d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement

#### **2009**

- Délibération de lancement de l'étude globale de programmation (11/12/2009)

#### **2012**

- Concertation préalable : deux réunions publiques et deux ateliers urbains,
- Etude de programmation urbaine

#### **2013**

- Délibération d'instauration d'un périmètre de veille foncière (12/04/2013)
- Etudes techniques (carrières souterraines et sols)

#### **2014-2015**

- Etude d'impact (du 1er septembre 2014 au 31 décembre 2015)
- Elaboration du dossier de création

#### **2016**

- Mise à disposition de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale
- Bilan de cette mise à disposition et bilan de la concertation
- Approbation du dossier de création
- Lancement de la procédure de concession d'aménagement

## 4 – Objectifs généraux d'aménagement et programmation urbaine

La Commune de Faches-Thumesnil, localisée en limite Sud de Lille, a le projet de réhabiliter le secteur de la Jappe-Geslot, situé entre la rue Faidherbe, le chemin du Margueritois et la rue de la Jappe.

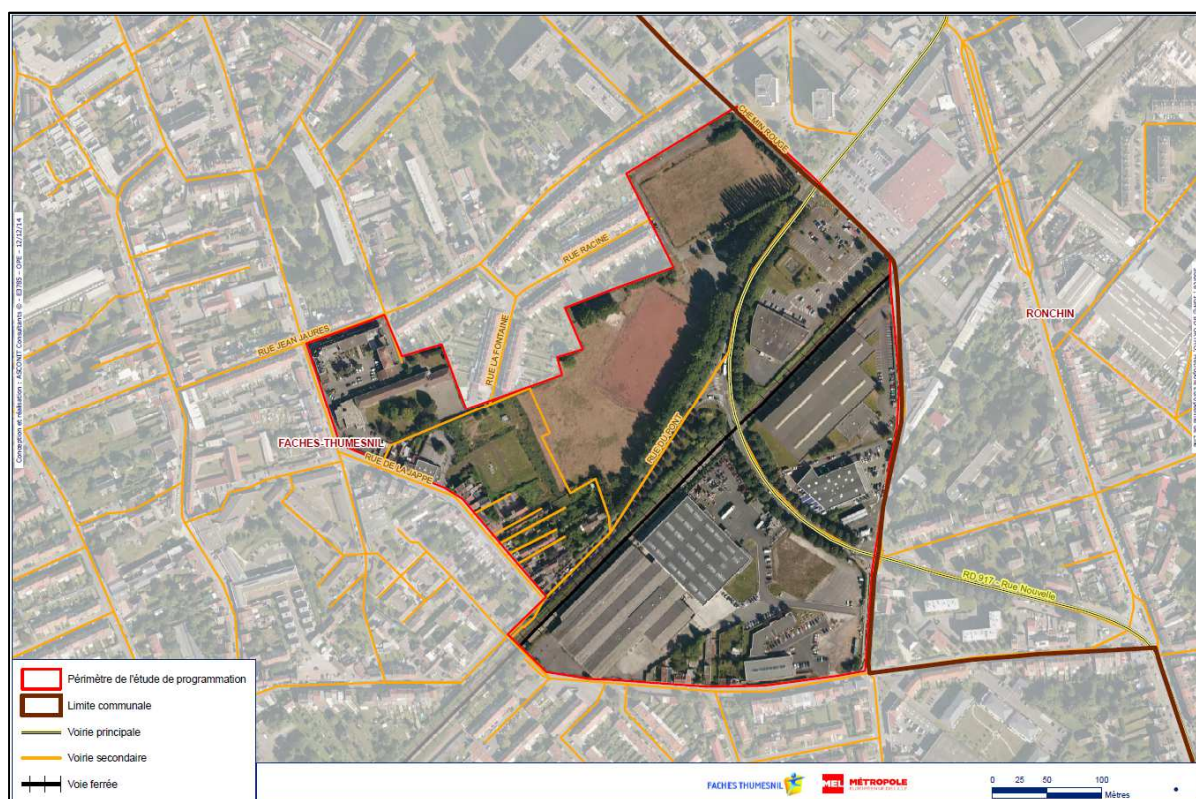
Composée à la fois d'une friche, actuellement occupée par deux anciens terrains de sport, et d'habitat ancien, le site du projet compte environ 6 hectares.

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)

Aussi, la commune, par une délibération du 11 décembre 2009, a sollicité la MEL pour engager une étude de programmation dans le cadre de la politique des contrats de territoire.

Le programme que la commune souhaite mener à bien s'inscrit pleinement dans le cadre des différentes politiques communautaires prioritaires notamment en matière :

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



Périmètre de l'étude de programmation urbaine 2012

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

Concernant les projets d'habitat, le site étudié représente une opportunité foncière qui peut contribuer à répondre à la fois aux besoins de la commune et aux objectifs du Plan Local d'Habitat (PLH).

Au stade d'avancement des études (dossier de création de la ZAC), le projet se définit au travers de grands principes d'aménagement traduisant les objectifs de la Ville et la MEL.

#### **4.1-Programmation urbaine**

Le projet consiste en la création d'un éco-quartier d'environ 35.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP) comprenant :

- la construction d'environ 480 nouveaux logements (collectifs, semi-collectifs et individuels dont une résidence sénior),
- la création d'environ 600 m<sup>2</sup> de locaux 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 une place publique et deux « agrafes » vertes (espaces publics), en lien avec les espaces verts des environs.

Un tel projet répond au besoin de logements inscrit dans le Programme Local de l'Habitat, les raisons principales ayant justifié ce parti d'aménagement étant la nature du site (friche) et sa localisation à proximité de réseaux de transport en commun, avec la gare TER de Ronchin à environ 500 mètres.

#### **4.2-Projet urbain**



Le plan sera finalisé après désignation du concessionnaire, dont la consultation se fera sur la base de cette esquisse, illustrant les grands principes d'aménagement du site.



#### **4.2.1.-Typologie de logements**

Trois typologies de logements seront présentées dans le quartier.

Ainsi, le programme prévoit :

- La construction de logements collectifs « *en barre* » allant jusqu'au R+5 le long de la Rue du Pont et de logements collectifs « *en plots intermédiaires* » allant jusqu'au R+3 le long de la nouvelle voie centrale, ce qui permet au quartier de disposer d'une nouvelle densité. Afin de limiter l'impact des volumétries, le dernier niveau des logements collectifs et des plots pourra être traité en attique,
- La construction de maisons individuelles en bande le long de l'extension de la rue Racine, en RDC et R+1.

L'implantation des bâtiments et leur volumétrie devront être travaillées afin de permettre des vues sur les espaces privés et minimiser les vis-à-vis entre les bâtiments. Il s'agit ainsi d'accompagner la relative densité du projet.

#### **4.2.2.-Espaces structurants**

##### **Espaces verts**

Le quartier sera marqué par trois types d'espaces verts :

- les espaces privés,
- les espaces verts associatifs,
- les espaces publics.

Les espaces privés concernent les maisons individuelles, situées dans l'alignement de la rue Racine. En effet, celles-ci posséderont chacune un jardin privatif, dont les limites seront clairement définies.

Les espaces verts associatifs correspondent à certains cœurs d'îlot. Les logements (plots, collectifs) posséderont des accès directs sur ces espaces qui se présenteront comme des jardins.

A cela, s'ajouteront des espaces publics dits « agrafes vertes », ouverts à tous et qui pourront accueillir de multiples usages et une programmation variée. 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 localisés au sud et gérés par une association privée seront conservés.

##### **Place publique**

Une place publique sera située au nord, en entrée de site. Elle créera un appel vers l'éco quartier depuis le Chemin Rouge.

#### **4.2.3.-Réseau viaire et circulation**

Les accès au quartier de la Jappe-Geslot se feront depuis les rues La Fontaine et Racine, qui sont prolongées dans le cadre du projet pour rejoindre les voies existantes de la rue du Chemin Rouge et de la rue de la Jappe. Une voie de circulation est également créée au centre de l'éco quartier. Elle rejoindra la rue de la Jappe au sud et la rue Racine au nord.

Traversé par ces voiries, le nouveau quartier sera traité comme plusieurs petits îlots à dominante résidentielle essentiellement marqués par une trame secondaire et tertiaire.

Les voies internes seront structurées en zone 30 ou zone de rencontre permettant la mise en valeur d'une vie résidentielle.

Les voies seront traitées de manière à favoriser la mobilité des piétons, réduire la vitesse automobile et ainsi contribuer l'émergence des modes doux, en lien avec les modes doux existants dans le secteur (notamment les bornes V'Lille présentes à proximité du site).

De manière générale, toutes les voies du quartier de la Jappe-Geslot devront contribuer au confort des résidents et usagers du quartier. Tous les aménagements devront faciliter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Chaque projet sera étudié au cas par cas selon les exigences pompiers.

#### **4.2.5.-Stationnement**

Le stationnement des logements collectifs et des plots intermédiaires sera, dans la mesure du possible, intégré au volume des immeubles.

Le stationnement des logements individuels sera aménagé sur la parcelle.

La voie centrale présentera un minimum de places de stationnement.

#### **4.2.6. Réseaux**

##### **Eaux pluviales**

En l'état actuel des réflexions, le projet propose de mettre en place une gestion alternative des eaux de pluie répondant aux principes suivants :

- profiter de la taille et de la perméabilité des cœurs d'îlots pour assurer une infiltration des eaux de toitures et des eaux de ruissellement propres,
- s'appuyer sur l'épaisseur paysagère de la voie centrale pour tamponner et traiter les eaux grises de ruissellement des voiries avant rejet au réseau par l'intermédiaire de noues.

En effet, conformément au Plan Local d'Urbanisme (PLU) et au Guide de gestion durable des eaux pluviales de la MEL, l'infiltration est le mode de gestion des eaux pluviales à privilégier. Toutefois, en cas d'impossibilité d'infiltrer (coefficient de perméabilité défavorable), le tamponnement des eaux pluviales pourra être envisagé. A noter également que compte tenu de la présence de catiches, le principe de l'infiltration sera à valider dans le cadre des études ultérieures. Enfin, la gestion des eaux pluviales sera réalisée à la parcelle.

Le rejet au réseau d'assainissement même avec débit limité est la dernière solution à envisager.

Les ouvrages répondant à ces principes de gestion seront définis et dimensionnés dans le cadre du Dossier Loi sur l'Eau.



Par ailleurs, le bassin de la Jappe enterré au sud du projet ne pourra pas être utilisé dans la mesure où il a été dimensionné pour répondre aux conditions hydrauliques actuelles des voies publiques.

### **Eaux usées**

Les réseaux d'eaux usées existants à proximité seront étendus afin de desservir les bâtiments de l'éco-quartier de Jappe-Geslot. Les caractéristiques du réseau mis en place seront indiquées dans le dossier Loi sur l'Eau. Les eaux usées seront collectées puis raccordées au réseau existant.

## **5 – Justification du parti d'aménagement au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement urbain et naturel**

Le fait que le site de la Jappe-Geslot, objet de l'étude d'impact annexée au présent dossier de création de la ZAC, corresponde à un large délaissé trouve ses fondements dans l'évolution urbaine du secteur.

En 1825, on note la présence de deux noyaux historiques : le village de Faches et le hameau de Thumesnil, séparés par plus d'un kilomètre de terres agricoles ainsi que par les voies ferrées. La rue Carnot et la rue Roger Salengro relient ces deux noyaux. La ville se développera le long de ces deux axes majeurs.

Entre 1825 et 1950, le tissu urbain se développe fortement tandis que la rue de la Jappe continue de s'urbaniser. Jusqu'à 1999, l'urbanisation reconnecte les communes de la métropole.

Faches, Thumesnil et Ronchin sont ainsi reliés par la croissance urbaine, la période 1950-2000 se caractérisant par un important étalement urbain principalement individuel. Le site de la Jappe ne fait pas l'objet d'urbanisation, ce qui peut s'expliquer par la présence de catiches (carrières de pierre calcaire). Il va ainsi constituer un espace en creux, interstitiel, enclavé.

L'îlot de la Jappe, qui présente une surface non négligeable de plus de 9 ha 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 (différence altimétrique entre le site et la rue Nouvelle)

Localisé à l'extrémité Ouest du site étudié, ce secteur dispose également d'un héritage d'habitat en courée vieillissant et qui présente plusieurs types de dysfonctionnements.

Le projet répond à la nécessité, conformément aux besoins de la commune et aux objectifs du Plan Local d'Habitat (PLH) de la MEL, de résorber l'habitat insalubre du secteur de la Jappe et de créer de nombreux logements.

Il vise également à relier, de manière douce et fluide, le site de la Jappe au quartier central de la commune de Faches-Thumesnil ainsi qu'au reste de la ville, en créant un nouveau quartier d'habitat doté d'une grande part d'espaces verts et de liaisons douces.

### ***5.1-Compatibilité du projet avec les documents d'orientation et de planification***

Au stade de définition actuel, le projet est compatible avec les orientations du projet de SCOT de la MEL, du PLU de la MEL, le Programme Local de l'Habitat (PLH), le Plan de Déplacements Urbains (PDU), le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE), le SDAGE Artois Picardie, le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI), le PER Cavités souterraines, ainsi que le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).  
(cf. détails dans l'étude d'impact jointe au présent dossier de création de la ZAC)

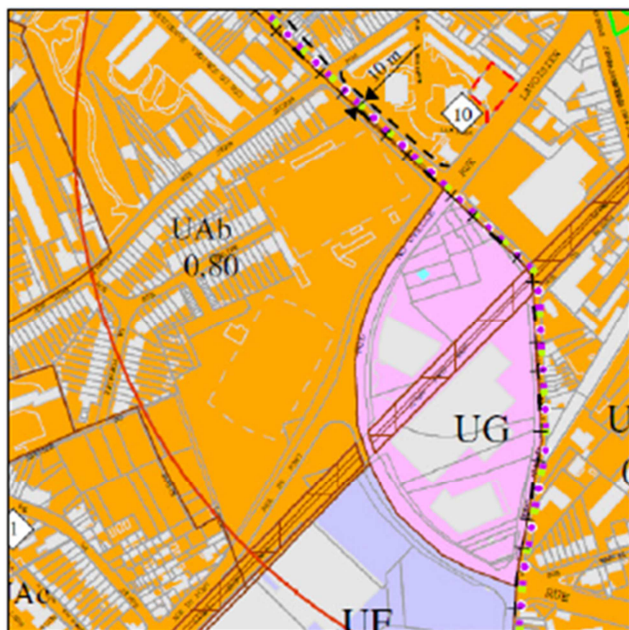
A noter, concernant le PLU, que le respect de certaines dispositions sera assuré dans le cadre des études de détail du projet d'aménagement de l'éco-quartier.

### **Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Le présent projet est bien compatible avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme.

La commune de Faches-Thumesnil, dont fait partie le périmètre d'étude, est couverte par le P.L.U. communautaire dont le projet fut arrêté par le Conseil de Communauté le 23 mai 2003 et approuvé par le 8 octobre 2004.

Le projet urbain sur le site d'étude est compatible avec le règlement du PLU.



Extrait du PLU de la MEL

### **5.2-Insertion du projet dans l'environnement urbain et naturel**

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 d'espaces verts. Le site du projet correspond effectivement à une portion de « ville apaisée » de par des quartiers presque exclusivement résidentiels, la nature des équipements présents (équipements administratifs, écoles, équipements sportifs fermés au public), une forte présence d'espaces verts (Parc Jean Jaurès, jardins et square publics, jardins partagés en cœur d'îlot, bandes boisées en limite de voie passante)

Bien que le site lui-même soit composé d'une large plaine, cet espace est très fermé et l'ensemble de ses franges lui tourne le dos. Il s'agira donc de retourner ces franges :

- au nord, en refermant les « demis-îlots » déjà constitués,
- au sud, en profitant au mieux de l'environnement paysagé du talus et en se le réappropriant pour créer un « talus habité ».

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.

La démarche d'éco-quartier de Jappe-Geslot sera engagée par le futur concessionnaire, qui sera désigné à la suite de la création de la ZAC.



### **Effets cumulés avec les autres projets connus**

A ce jour, aucun projet ne ressort comme « autre projet connu » au sens de la réglementation, à savoir un projet soumis à autorisation au Titre de la Loi sur l'Eau, dont l'arrêté n'est pas encore paru, ou un projet ayant reçu l'avis de l'autorité environnementale, dont l'autorisation administrative n'est pas encore parue.

### **Evaluation des incidences NATURA 2000**

Les deux sites les plus proches se trouvent tous deux à plus de 10 km du site de Jappe-Geslot.

Il s'agit de :

- la Zone Spéciale de Conservation (site au titre de la Directive Habitats) n° FR3100506 « Bois de Flines-Lez-Raches et système alluvial du courant des Vanneaux », à environ 18,7 km au Sud du projet ;
- la Zone de Protection Spéciale (site au titre de la Directive Oiseaux) n° FR3112002 « Cinq Tailles », à environ 12 km au Sud du projet.

Le site désigné au titre de la Directive Habitats présente un intérêt majeur au regard des milieux forestiers et humides ainsi que la faune qui les caractérise. Ce type d'habitat n'est pas présent au droit du projet et en l'absence de connexion écologique, l'éco-quartier n'aura pas d'impact sur les espèces et habitats ayant justifié de l'inscription du site « Bois de Flines-Lez-Raches et système alluvial du courant des Vanneaux » au réseau Natura 2000.

Le site désigné au titre de la Directive Oiseaux présente un intérêt majeur au regard de l'avifaune qui le fréquente. Parmi toutes ces espèces, seule a été observée sur le site de Jappe-Geslot la Mouette rieuse, sachant que le Héron cendré, le Petit Gravelot, la Bécassine des marais, les Goélands cendré, brun et argenté sont des espèces potentielles. Toutefois, au vu de la distance d'éloignement du projet (plus de 10 km), des milieux présents dans la zone d'étude (fortement anthropisés), de leur localisation (enclavés dans le tissu urbain dense hors de tout corridor biologique reconnu) et des rayons de prospections des espèces d'oiseaux utilisant le site Natura 2000 des Cinq Tailles, il est hautement improbable que le projet présente un impact notable sur les populations d'oiseaux fréquentant ce site Natura 2000.



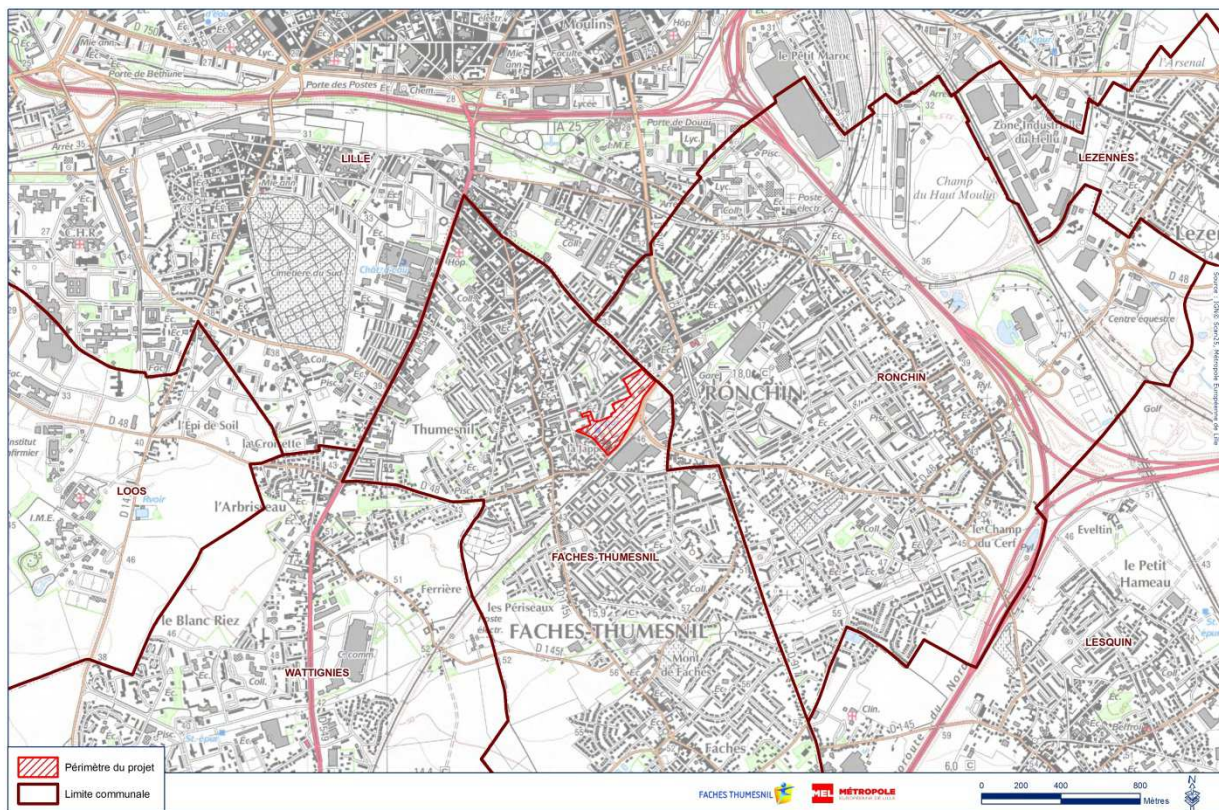
**MÉTROPOLE**  
EUROPÉENNE DE LILLE

# **FACHES-THUMESNIL**

## **ZAC de la Jappe Geslot**

Dossier de création  
2016

### **2- PLAN DE SITUATION**



Localisation du site

# **FACHES-THUMESNIL**

## **ZAC de la Jappe Geslot**

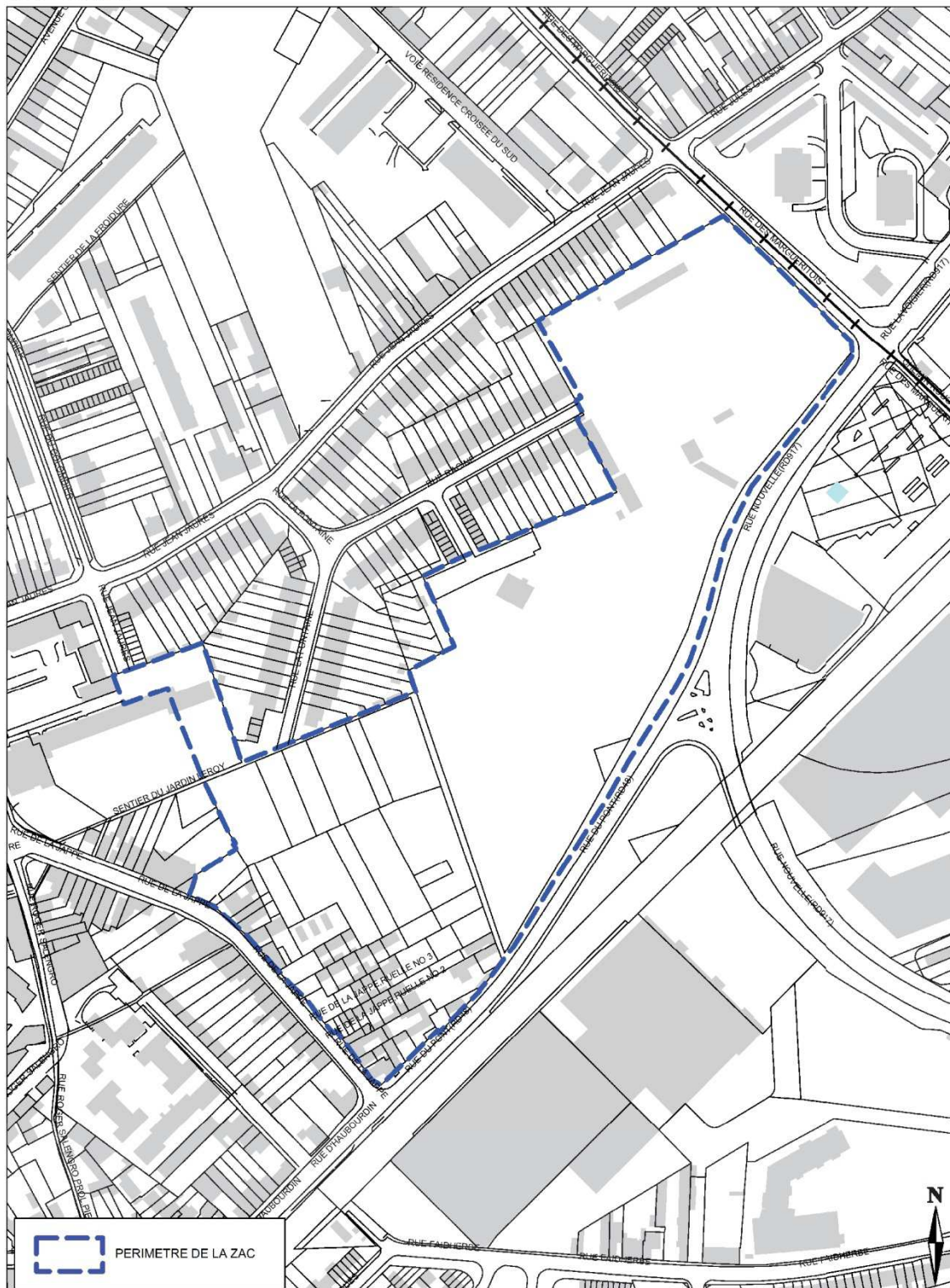
Dossier de création  
2016

### **3 - PERIMETRE DE LA ZAC**



# FACHES THUMESNIL - ZAC DE LA JAPPE

## LOCALISATION



SERVICE GEOMATIQUE ET CARTOGRAPHIE  
ECHELLE : 1/2500e







**MÉTROPOLE**  
EUROPÉENNE DE LILLE

# **FACHES-THUMESNIL**

## **ZAC de la Jappe Geslot**

Dossier de création  
2016

### **4 - MODE DE REALISATION**

Le mode de réalisation choisi pour l'aménagement de la ZAC de la Jappe Geslot à Faches-Thumesnil est la concession d'aménagement qui fera l'objet d'une mise en concurrence conformément aux dispositions de la Loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement.



**MÉTROPOLE**  
EUROPÉENNE DE LILLE

# **FACHES-THUMESNIL**

## **ZAC de la Jappe Geslot**

Dossier de création  
2016

### **5 - REGIME DE LA ZAC AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT**

Les constructions et aménagements à édifier dans la ZAC de la Jappe Geslot n'entreront pas dans le champ d'application de la Taxe d'Aménagement.





**MÉTROPOLE**  
EUROPÉENNE DE LILLE

2016

# FACHES-THUMESNIL

## ZAC de la Jappe

Dossier de création

### **6 - ETUDE D'IMPACT (cf. résumé non technique) ET AVIS ENVIRONNEMENTAL**



PRÉFET DE LA RÉGION  
NORD – PAS-DE-CALAIS  
PICARDIE

Direction régionale  
de l'environnement,  
de l'aménagement  
et du logement

Service ECLAT

Pôle aménagement  
du territoire

Tél. : 03 20 40 43 27  
Fax : 03 20 40 54 58

ae-projets.dreal-npdc@developpement-durable.gouv.fr

Lille, le

21 AVR. 2016

Le Préfet de la région Nord - Pas-de-Calais -  
Picardie

à

Monsieur le Président  
Métropole Européenne de Lille  
1 rue du Ballon  
CS 50749  
59034 Lille cedex

Objet : avis de l'autorité environnementale relatif au projet de création de la ZAC de Jappe-  
Geslot à Faches Thumesnil  
Réf. : 2016-0100

Vous avez transmis, dans le cadre de l'évaluation environnementale des projets prévue par l'article L.122-1 du code de l'environnement, le dossier relatif au projet d'écoquartier de Jappe-Geslot, reçu le 24 février 2016.

Je vous prie de trouver ci-joint, l'avis de l'Autorité environnementale relatif au projet précité, rendu en l'application de l'article R.122-7 du code de l'environnement.

Il devra être joint au dossier d'enquête publique, ou de la procédure équivalente de consultation du public le cas échéant, et devra faire l'objet d'une publication sur votre site internet. Il sera également publié sur le site internet de la DREAL du Nord – Pas-de-Calais - Picardie.

Mes services restent disponibles pour évoquer en tant que de besoin la prise en compte de l'environnement dans ce projet. Je vous remercie de me tenir informé des suites qui seront données aux observations formulées, notamment leur traduction dans la décision d'autorisation, d'approbation ou d'exécution du projet, conformément à l'article R.122-14 du code de l'environnement.

Pour le Préfet et par suppléance,  
Le secrétaire général  
pour les affaires régionales

Pierre CLAVREUIL

Copies : SGAR, Préfecture du Nord, ARS, DREAL (UD de Lille, service milieux)



PRÉFET DE LA RÉGION  
NORD – PAS-DE-CALAIS  
PICARDIE

Direction Régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement

Lille, le

21 AVR. 2016

**Avis de l'Autorité environnementale**

Objet : Avis de l'Autorité environnementale, relatif au projet de création de la ZAC Jappe-Geslot sur le territoire de la ville de Faches-Thumesnil.  
Réf : 2016-0100

Le projet de création de la zone d'aménagement concertée (ZAC) de la Jappe-Geslot est soumis à procédure d'Autorité environnementale au titre de la rubrique 33° du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'Environnement. Il s'agit de la première consultation de l'Autorité Environnementale sur ce projet, dans la mesure où l'étude d'impact pourrait être actualisée au stade du dossier de création de la ZAC.

Le présent avis porte sur la version de février 2016 de l'étude d'impact.

**1. Présentation du projet**

Implanté sur un délaissé urbain de 6 hectares, le projet se situe au Nord-Est de la commune de Faches-Thumesnil, à proximité de services et de commerces et dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare de Ronchin.

Le projet prévoit, à ce stade :

- ▲ la construction de 400 nouveaux logements (collectifs, semi-collectifs et individuels),
- ▲ la création d'environ 600 m² de locaux d'activités en rez-de-chaussée de certains collectifs,
- ▲ la réalisation d'une résidence sénior d'environ 80 chambres,
- ▲ la constitution d'un maillage viaire hiérarchisé : création d'une nouvelle voie centrale et prolongation des rues Fontaine et Racine, avec une vitesse de circulation réduite pour un partage de la voirie,
- ▲ la requalification des espaces extérieurs, avec notamment une place publique et deux «agrafes» vertes (espaces publics), en lien avec les espaces verts des environs.

Il ambitionne ainsi de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole Européenne de Lille :

- ▲ construire un éco-quartier pour faire face à la croissance démographique et au retard cumulé de production de logements accentué par la crise immobilière de 2008,
- ▲ développer la mixité des projets d'habitat,
- ▲ anticiper l'accueil des personnes âgées dépendantes, et lutter contre l'habitat indigne.

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement - \*certifiée Iso 9001 : 2008 et Iso 14001 : 2004  
44 rue de Tournai CS 40259 59019 Lille cedex  
Tél : 03 20 13 48 48 - Télécopie : 03 20 13 48 78 – <http://www.prefectures-regions.gouv.fr/nord-pas-de-calais-picardie>



Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement - \*certifiée Iso 9001 : 2008 et Iso 14001 : 2004  
 44 rue de Toumai CS 40259 59019 Lille cedex  
 Tél : 03 20 13 48 48 - Télécopie : 03 20 13 48 78 - <http://www.prefectures-regions.gouv.fr/nord-pas-de-calais-picardie>



## **2. Qualité de l'étude d'impact et prise en compte de l'environnement**

Le projet, sur une emprise de 6 hectares et de surface au plancher prévisionnelle de 32 000m<sup>2</sup>, relève réglementairement d'un examen au cas par cas de l'Autorité environnementale et non d'une étude d'impact systématique. La Métropole Européenne de Lille a néanmoins préféré réaliser directement une étude d'impact.

L'étude d'impact répond aux dispositions de l'article R.122-5 du code de l'environnement. Elle résulte d'un travail conséquent, 16 mois de septembre 2014 à décembre 2015. Au regard de la temporalité de la procédure de ZAC et de l'ambition de créer un éco-quartier, des indicateurs d'évaluation des impacts auraient pu être définis.

L'Autorité environnementale considère que les principaux enjeux associés au projet concernent le patrimoine naturel (biodiversité et eau), les déplacements et le cadre de vie.

### **2.1. Patrimoine naturel**

#### **Biodiversité**

Le site du projet s'apparente à une friche enclavée où la végétation s'est peu à peu développée. Il n'est concerné par aucun inventaire d'intérêt écologique.

L'inventaire floristique a mis en évidence la présence de 163 espèces, dont aucune n'est d'intérêt patrimonial, protégée ou menacée. Quatre espèces végétales invasives ont été identifiées sur le périmètre du projet. Les habitats sont en grande partie anthropisés et présentent un enjeu floristique faible à modéré. On relève en majorité des prairies de fauche en voie d'enfrichement, des fourrés éparses, des alignements d'arbres en bordure de voie ferrée ou des jardins. Ils participent toutefois au maintien d'une certaine biodiversité au sein d'un espace très urbanisé.

Un inventaire faunistique a été réalisé sur les groupes suivants : amphibiens, reptiles, mammifères, avifaune, insectes, mollusques, myriapodes, arachnides et crustacés terrestres. Il met en évidence :

- ▲ l'absence d'espèces remarquables d'invertébrés et la non détection d'amphibiens et de reptiles,
- ▲ la présence de 4 espèces de mammifères dont le Hérisson d'Europe, protégé au niveau national mais dont le statut de rareté est de préoccupation mineure,
- ▲ la détection de la pipistrelle commune (espèce d'intérêt communautaire mais commune dans la région), seul chiroptère contacté. Aucun envol de sortie de gîte n'a été décelé à proximité des bâtiments abandonnés. Il serait toutefois intéressant d'étudier la potentialité de gîte dans les catiches, considérant que ces dernières devraient être impactées aux niveaux souterrains. En particulier, l'existence ou non d'accès pour les Chiroptères vers les catiches présentes au droit du projet devrait être précisée. Les informations issues des prospections chiroptérologiques en cours à l'échelle de la Métropole Européenne de Lille mériteraient également d'être évoquées ;
- ▲ la détection de 42 espèces d'oiseaux dont 30 sont protégées. Deux espèces sont potentiellement nicheuses sur le site : le Pic Vert et la Fauvette Grisetée.

Le site ne présente donc pas d'enjeu faunistique fort ; les secteurs arborés ou arbustifs, ainsi que des zones prairiales dans une moindre mesure, constituent toutefois des lieux privilégiés de refuge pour la faune.

Afin de prendre en considération la biodiversité du site, le plan d'aménagement du site prévoit des espaces verts publics dénommés « agraes vertes », au sein desquelles des zones prairiales et milieux arbustifs et arborés seront recréés. Ces espaces accueilleront des espèces locales et seront gérés de manière différenciée (limitation des produits phytosanitaires, fauche bisannuelle...). La proposition de mesures de gestion adaptées à chaque type de milieu est intéressante. Par ailleurs, des mesures de réduction d'impact en phase travaux seront prises : adaptation du calendrier des travaux, mesures de prévention relatives à la présence d'espèces invasives.

### Gestion des eaux

Des grands principes de gestion des eaux sont présentés. Ainsi, l'étude prévoit l'infiltration des eaux pluviales du projet (toitures et voiries) au sein de noues. En cas d'impossibilité d'infiltration, un rejet au réseau d'assainissement à débit régulé sera prévu. Les principes de gestion évoqués sont certes cohérents, puisqu'ils traduisent la réglementation relative à l'assainissement pluvial, mais ils ne permettent pas de juger de leur adéquation aux enjeux du secteur.

Bien qu'il ne s'agisse que d'un dossier de création de ZAC, il aurait été judicieux de réaliser les essais préalables (étude de perméabilité, sensibilité en lien avec la présence de catiches) pour définir la faisabilité d'une infiltration. En effet, au vu de la connaissance du fonctionnement du réseau d'assainissement d'Houplin Ancoisne en temps de pluie, tout nouveau rejet au réseau semble impossible sans remettre en question la conformité de l'ensemble du système d'assainissement. En cas d'impossibilité d'infiltration, des solutions devront être recherchées pour gérer les eaux pluviales par un rejet au milieu naturel.

Par ailleurs, le dossier fait état d'anomalies de concentrations en métaux lourds dans les sols, sans précision sur les analyses réalisées ni les niveaux de concentration. Des compléments devront être apportés sur le potentiel de lixiviation de ces métaux lors de l'étude de la faisabilité de l'infiltration, et le cas échéant sur les modalités de mise en œuvre des ouvrages de gestion des eaux pluviales par rapport à la présence de sols pollués.

### **2.2. Déplacements, transports et accessibilité**

L'étude estime que le projet générera 3050 véhicules, en trafic moyen journalier annuel (TMJA), qui se répartira vers la rue de la Jappe et la rue du Chemin Rouge. Compte tenu de ces estimations, on peut s'attendre à des engorgements du trafic autour de la zone, notamment en heure de pointe.

Deux arrêts de bus situés en périphérie ouest du projet assurent une connexion à la ville de Lille et aux autres communes de la couronne sud.

Des mesures sont esquissées pour réduire la place de la voiture :

- le développement de cheminements doux,
- et, sous forme "d'hypothèse", la limitation des places de stationnements dédiées aux logements (0,5 place par logement social et 1 place pour les autres logements, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme applicables dans les périmètres de 500 mètres autour des gares).

Le quartier, relativement bien doté en services de proximité (commerces et équipements, notamment l'école - redimensionnée pour accueillir de nouveaux habitants - , la mairie, la poste), présente une mixité fonctionnelle, propice à une limitation de déplacements motorisés. Néanmoins, le dossier est peu explicite sur la concrétisation de cheminements doux sécurisés (voies cyclables, ralentisseurs, trottoirs, passages protégés...) dans la ZAC, mais également à l'extérieur : la rue Nouvelle/Lavoisier (RD 917) ne semble pas disposer d'aménagements pour cyclistes, afin de permettre de récupérer l'accès à la passerelle cyclable de la rue Jean Jaurès, au-dessus de la voie SNCF et de faciliter l'accès à la gare. Les connexions avec les supermarchés au Sud de la rue Nouvelle doivent être facilitées. L'idée d'agrafes vertes est de nature à créer une bonne couture avec les quartiers environnants mais mérite d'être traduite par des itinéraires agréables et sécurisés, spécifiquement vers le parc situé au Nord.

Par ailleurs, la voie centrale de la zone pourrait se transformer en voie de contournement des rues Nouvelle (RD 917 - 16 500 véhicules/jour) et du Pont (RD 48 - 8 500 véhicules/jour). La limitation du trafic de transit dans le quartier est donc à explorer pour des questions de sécurité et de nuisances : zone 30, sens unique, impasses...



### 2.3. Cadre de vie

Le projet apportera environ 1100 habitants supplémentaires. Ces habitants bénéficieront des services et commerces existants à proximité et prévus dans le projet, ainsi que de larges espaces verts. Des jardins partagés sont situés à proximité et seront conservés.

Une étude acoustique a été menée pour appréhender les nuisances sonores générées par le trafic routier (principalement issues de la rue Nouvelle et de la rue du Pont) et le trafic ferré située au Sud du projet. L'étude montre qu'aux abords de ces axes les futurs bâtiments seront soumis à des niveaux de bruits supérieurs à 70 dB(A) en journée et entre 60 et 65 dB(A) la nuit, selon les modélisations de l'état initial. Les nuisances sonores générées sont relativement importantes.

Des dispositifs acoustiques spécifiques sont requis pour équiper les menuiseries ainsi que les façades de ces bâtiments selon l'arrêté du 30 mai 1996 modifié relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Les formes urbaines avec éloignement des barres parallèles à la voie sont intéressantes et à privilégier mais les façades sud les plus proches restent fortement exposées.

En particulier, la forme, le positionnement, voir la vocation :

- de la partie sud de la résidence seniors, destinée à accueillir un public sensible,
  - de la partie sud du bâtiment en "L" destiné aux logements collectifs et activités longeant la rue Nouvelle,
- méritent d'être réinterrogées, au regard non seulement des nuisances sonores mais aussi de la qualité de l'air (selon étude programmée).

S'agissant de ce dernier immeuble, de hauteur (R+4/5), dédié aux logements et activités, une estimation des ombres portées des arbres destinés à cacher la rue et une vue depuis les étages inférieurs seraient bienvenues.

Par ailleurs, un village d'insertion pour les Roms, constitué de 3 trois mobil-homes, existe depuis 2009 au sein de l'emprise du projet, à proximité de la rue Jappe. L'étude d'impact est peu explicite sur les mesures prévues pour reloger ces personnes.

### **3. Conclusions**

Le projet de la Jappe-Geslot sur la commune de Faches-Thumesnil, implanté sur un délaissé dans un secteur urbain bien doté en services et commerces, prévoit une densité conséquente de 65 logements/hectare tout en donnant une large place aux espaces verts.

La volonté de mener une étude d'impact directement, sans transiter par un examen au cas par cas de l'Autorité environnementale, s'est avérée opportune du fait, notamment de la sensibilité du site vis-à-vis des nuisances liées la proximité d'infrastructures de transport. De manière générale, la démarche portée dans le cadre de l'étude d'impact a permis d'appréhender le projet dans sa globalité, ainsi que les principaux enjeux associés au projet et, dans l'état des connaissances disponibles au moment de son élaboration, de prendre en compte de manière significative l'environnement, même si certaines analyses restent partielles.

Pour une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et sanitaires, dans l'optique de faire de ce projet urbain un éco-quartier, l'Autorité environnementale recommande :

- de prendre en considération, dans la conception du projet, les catiches, en tant que gîtes potentiels de Chiroptères ;
- de vérifier la faisabilité de l'infiltration des eaux usées et, à défaut, de privilégier un rejet dans le milieu naturel au regard de la capacité d'assainissement d'Houplin Ancoisne ;
- d'approfondir le volet sanitaire du projet : traduction opérationnelle des modalités de déplacements alternatives à la voiture et adaptations du projet au regard des nuisances générées par le réseau routier et ferré existant sur le site.

L'ensemble de ses mesures pourraient être utilement versées au dossier de réalisation de la zone d'aménagement concertée.

Pour le Préfet et par délégation,  
Le secrétaire général pour  
les affaires régionales



Pierre CLAVREUIL





PRÉFET DE LA RÉGION  
NORD – PAS-DE-CALAIS  
PICARDIE

Direction régionale  
de l'environnement,  
de l'aménagement  
et du logement

Service ECLAT

Lille, le 03 MAI 2016

Pôle aménagement du  
territoire

Tél. : 03 20 40 43 27  
Fax : 03 20 40 54 58

[ae-projets.dreal-npdc@developpement-durable.gouv.fr](mailto:ae-projets.dreal-npdc@developpement-durable.gouv.fr)

**ERRATUM**

Portant sur l'Avis de l'Autorité environnementale n° : 2016-0100 du 21 avril 2016, relatif au projet de création de la ZAC Jappe-Geslot sur le territoire de la ville de Faches-Thumesnil.

Dans la conclusion l'Autorité environnementale recommande de « vérifier la faisabilité de l'infiltration des eaux usées et, à défaut, de privilégier un rejet dans le milieu naturel au regard de la capacité d'assainissement d'Houplin Ancoisne ».

Il convient de lire « eaux pluviales » et non « eaux usées ».

1/2

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement – Certifiée ISO 9001 (2008) et ISO 14001 (2004)  
44 rue de Tournai - CS 40259 - F 59019 LILLE CEDEX  
Tél. +33 320134848 – Fax. +33 320134878 – Portail internet <http://www.prefectures-regions.gouv.fr/nord-pas-de-calais-picardie>



PRÉFET DE LA RÉGION  
NORD – PAS-DE-CALAIS  
PICARDIE

**Conclusion rectifiée :**

Le projet de la Jappe-Geslot sur la commune de Faches-Thumesnil, implanté sur un délaissé dans un secteur urbain bien doté en services et commerces, prévoit une densité conséquente de 65 logements/hectare tout en donnant une large place aux espaces verts.

La volonté de mener une étude d'impact directement, sans transiter par un examen au cas par cas de l'Autorité environnementale, s'est avérée opportune du fait, notamment de la sensibilité du site vis-à-vis des nuisances liées la proximité d'infrastructures de transport. De manière générale, la démarche portée dans le cadre de l'étude d'impact a permis d'appréhender le projet dans sa globalité, ainsi que les principaux enjeux associés au projet et, dans l'état des connaissances disponibles au moment de son élaboration, de prendre en compte de manière significative l'environnement, même si certaines analyses restent partielles.

Pour une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et sanitaires, dans l'optique de faire de ce projet urbain un éco-quartier, l'Autorité environnementale recommande :

- de prendre en considération, dans la conception du projet, les catiches, en tant que gîtes potentiels de Chiroptères ;
- de vérifier la faisabilité de l'infiltration des eaux pluviales et, à défaut, de privilégier un rejet dans le milieu naturel au regard de la capacité d'assainissement d'Houplin Ancoisne ;
- d'approfondir le volet sanitaire du projet : traduction opérationnelle des modalités de déplacements alternatives à la voiture et adaptations du projet au regard des nuisances générées par le réseau routier et ferré existant sur le site.

L'ensemble de ses mesures pourraient être utilement versées au dossier de réalisation de la zone d'aménagement concertée.

Pour le Préfet de région Nord - Pas-de-Calais - Picardie,  
Pour le Directeur régional de l'environnement, de  
l'aménagement et du logement  
Pour le Chef de service énergie, climat, logement et  
aménagement du territoire  
La Responsable du Pôle aménagement du territoire

Jeanne-Marie Gouffès

2/2