



**EXTRAIT DU
REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du : 12 février 2026
Convocation du : 30 janvier 2026
Conseillers en exercice : 35
Conseillers présents : 30

L'an deux mille vingt six, le douze février à 19h30, les membres du Conseil Municipal de la Ville d'ARMENTIERES se sont réunis à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Jean-Michel MONPAYS, Maire d'Armentières.

PRESENTS :

Jean-Michel MONPAYS, Laurent DERONNE, Sylvie GUSTIN, Arnaud MARIE, Céline LEROUX, Hugues QUESTE, Catherine DE PARIS, Jean-Louis MERTEN, Martine COBBAERT, Philippe CATTOIRE, Martine DUBREU, Bernard HAESEBROECK, Ibtissam MARZAK-AFFAOUI, Valérie PRINGUEZ, Grégory PICKEU, Alexis DEBUISSON, Dominique BAILLEUL, Véronique NAEYE, Carole CASIER, Sophie TANGHE, Cristiane DELESTREZ, Philémon BRUNET, Michel PLOUY, Jean-Jacques DERUYTER, Caroline BAURANCE, Hans LANDLER, Bruno VANGAEVEREN, Benjamin TISON-BEERNAERT, Mélanie DEZEURE, Teddy HALSBERGHE

EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR :

Thomas BLACTOT pouvoir à Sylvie GUSTIN, Lahcem AIT EL HAJ pouvoir à Jean-Michel MONPAYS, Rut LERNER-BERTRAND pouvoir à Martine DUBREU, Pierre VANNESTE pouvoir à Arnaud MARIE, Mylène DURIN-MERAD pouvoir à Bernard HAESEBROECK

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Grégory PICKEU

DE26_037

URBANISME

AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LE PROJET INTERCOMMUNAL DES FRANGES INDUSTRIELLES DANS LE CADRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À L'ÉTUDE D'IMPACT

Autorisation - Approbation

Le projet intercommunal des Franges Industrielles prévoit la reconversion de friches industrielles sur un périmètre de 18 hectares situé dans le quartier de la Route d'Houplines. Cette opération de transformation urbaine permettra la création, de manière échelonnée dans le temps, de 843 logements, dont 231 sur le territoire d'Armentières.

Le projet répond notamment aux objectifs suivants :

- ouvrir le quartier vers la Lys, la plaine des sports et les espaces verts existants ;
- créer une façade urbaine structurée le long de la rue des Déportés ;
- développer une offre nouvelle de logements diversifiés ;
- reconstituer des îlots ouverts et privilégier des cœurs d'îlots plantés ;
- créer des milieux écologiques à fort potentiel ;
- assurer une implantation respectueuse du tissu urbain existant ;
- créer des espaces de rencontre et de convivialité.

Une première phase de concertation a été conduite en 2018 et a conduit à l'inscription d'une orientation d'aménagement et de programmation au Plan Local d'Urbanisme. Une seconde phase de concertation a ensuite été menée par la Métropole Européenne de Lille, en lien avec les villes d'Houplines et d'Armentières, afin de présenter l'évolution du projet et les perspectives de la seconde phase située sur Houplines, tout en maintenant l'association de la population tout au long de la démarche.

À l'issue de cette concertation, plusieurs orientations ont été intégrées au projet :

- garantir et améliorer les conditions favorables au développement de la biodiversité par la création de mails paysagers généreux sur les trois phases du projet ;
- concevoir, sur le secteur d'Houplines, un aménagement central constituant un véritable lieu de convivialité ;
- privilégier les mobilités douces et limiter les espaces dédiés à la circulation automobile ;
- créer des liaisons douces sécurisées vers la plaine des sports d'Armentières et les bords de Lys ;
- offrir de nouveaux lieux de rencontre et de voisinage pour les habitants ;
- proposer une offre de logements mixte et inclusive ;
- prévoir une offre de stationnement adaptée dans un secteur où celle-ci est aujourd'hui insuffisante.
-

Ce projet présente des enjeux environnementaux majeurs en ce qu'il permet la préservation de l'eau et la lutte contre les îlots de chaleur, la mixité de paysages,

la gestion des trafics et l'incitation aux modes de déplacement doux, la lutte contre la pollution des sols, la préservation de la biodiversité et favorisation des continuité écologiques, le renouvellement du parc immobilier et la centralité économique et la maîtrise les nuisances sonores et la qualité de l'air. Le projet est soumis à étude d'impacts conformément à l'article R122-2 du code de l'environnement.

L'étude annexée à la présente délibération conclue à une amélioration du cadre de vie au sein du périmètre de projet des franges industrielles.

Au regard de ces éléments, la ville d'Armentières considère que ce projet constitue une opportunité majeure de recomposition urbaine et de désenclavement du quartier de la Route d'Houplines.

Toutefois, le conseil municipal souhaite assortir son avis de plusieurs observations qu'il estime essentielles à la bonne réalisation du projet :

- la poursuite d'échanges partenariaux étroits et réguliers avec la Métropole Européenne de Lille et la ville d'Houplines, afin d'assurer un suivi coordonné et efficace de l'opération ;
- la mise en œuvre d'une communication et d'une information régulières auprès des riverains durant toute la durée des chantiers, période susceptible de générer des nuisances. La ville d'Armentières s'associera pleinement aux démarches engagées par la Métropole et les entreprises intervenantes pour faciliter l'accès à l'information et réduire les impacts pour les habitants ;
- la garantie d'une sécurisation renforcée des emprises de chantier afin de prévenir tout risque d'intrusion, notamment à proximité du complexe sportif Léo Lagrange, et d'éviter ainsi toute dégradation des équipements municipaux et du milieu naturel ;
- l'accompagnement indispensable du projet par la rénovation de la rue des Déportés, axe structurant supportant un trafic important, ainsi que par la réalisation d'aménagements de voirie favorisant une meilleure diffusion des flux vers la zone d'activités d'Houplines. Ces aménagements devront intégrer pleinement les modes actifs dans une logique de couture urbaine ;
- la mise en place d'outils de communication et de pédagogie à destination des habitants actuels et futurs, visant à valoriser la qualité environnementale du projet et à assurer un suivi transparent des mesures de réduction des impacts sur le milieu naturel, notamment concernant les espèces sensibles.

La présente délibération et les observations qu'elle contient seront transmises à la Métropole Européenne de Lille, ainsi qu'à Monsieur le Préfet du Nord.

Après en avoir délibéré le Conseil Municipal décide :

- D'émettre un avis favorable sur le projet des Franges Industrielles et sur l'étude d'impact qui l'accompagne, avis assorti des observations formulées ci-dessus et indissociables de celui-ci.

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

- 1 ne prend pas part au vote :
Michel PLOUY

Envoyé en préfecture le 16/02/2026

Reçu en préfecture le 17/02/2026

Publié le

ID : 059-215900176-20260216-DE26_037-DE



Ainsi fait et délibéré
comme ci-dessus,

Pour expédition conforme,
Le Maire,

Grégory PICKEU
Conseiller Municipal
Secrétaire de Séance

Jean-Michel MONPAYS



ANNEXES A LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL RELATIVE A L'AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LE PROJET DES FRANGES INDUSTRIELLES

1. Courrier de consultation de la Préfecture en date du 13 janvier 2026
2. Plan de situation
3. Etude d'impacts – résumé non technique
4. Etude d'impacts – annexes



Lille, le 13 JAN. 2026

Secrétariat général
Direction des relations avec les collectivités territoriales
Bureau de l'urbanisme et de la maîtrise foncière
Affaire suivie par : Sandrine SART
Tél : 03 20 30 53 62
sandrine.sart@nord.gouv.fr

Le préfet du Nord

à

Monsieur le maire d'Armentières
Hôtel de ville
4 place du général de Gaulle
59 280 ARMENTIÈRES

**Objet : Demande d'avis du conseil municipal au titre de l'article L.122-1 V du code de l'environnement –
Projet de reconversion des franges industrielles situé sur le territoire des communes d'Armentières et
d'Houplines**

Le projet de reconversion des franges industrielles porté par la métropole européenne de Lille (MEL) est soumis à évaluation environnementale. En application de l'article L.122-1 V du code de l'environnement, le dossier de présentation du projet, comprenant l'étude d'impact, doit être transmis pour avis aux collectivités territoriales et à leurs groupements intéressés par le projet.

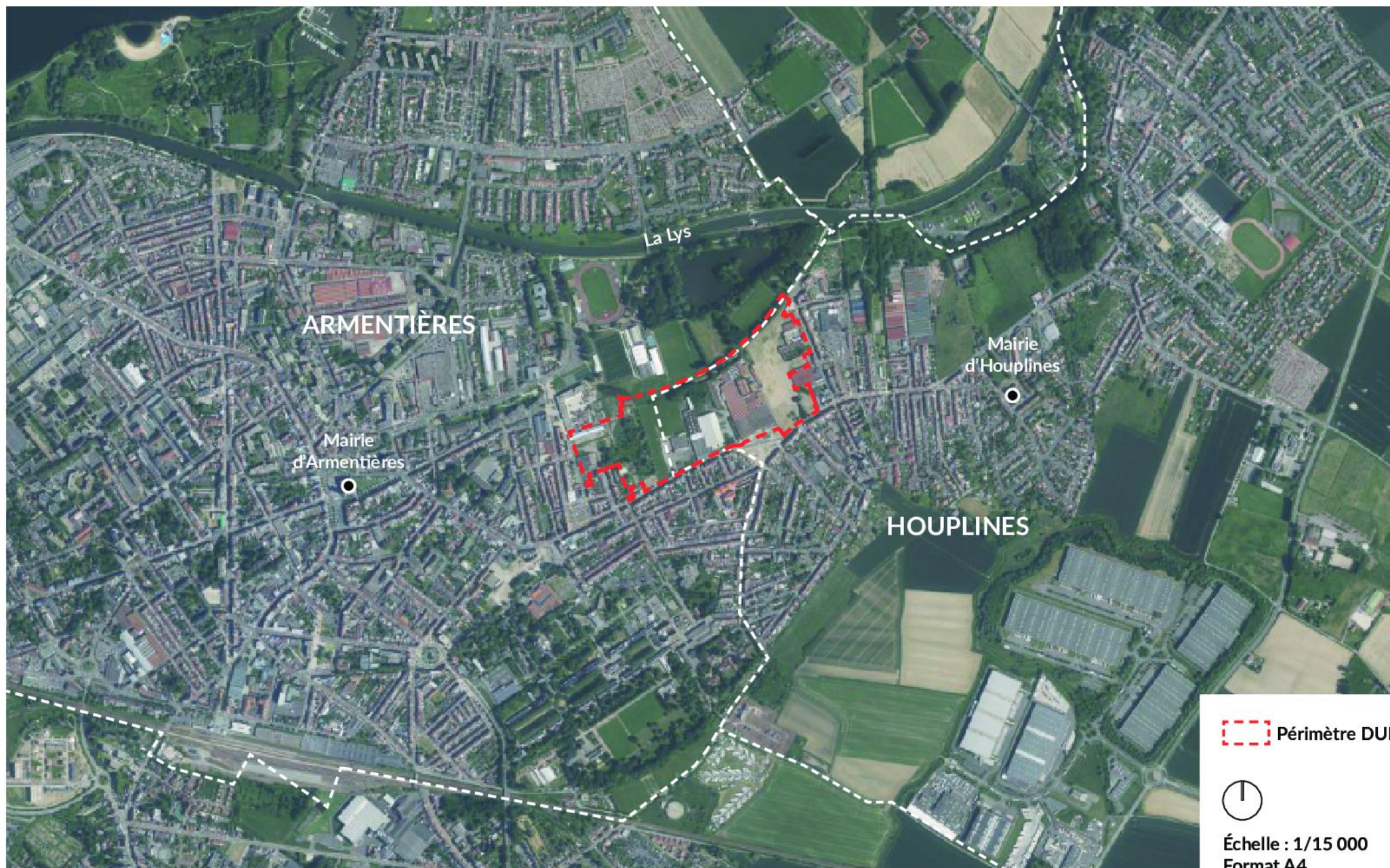
Conformément à l'article R. 122-7 II du code de l'environnement, les avis recueillis doivent être intégrés au dossier d'enquête publique menée sous l'autorité du préfet. Ces avis doivent être émis dans un délai de deux mois à compter de la réception de la saisine.

Votre commune étant concernée par l'emprise du projet ou par ses effets notables, je vous remercie de bien vouloir procéder à l'examen de ce dossier, qui vous est communiqué par l'intermédiaire de la plateforme d'échange France Transfert, et de me faire part de l'avis du conseil municipal dans le délai précité. En l'absence de réponse formalisée dans ce délai imparti, votre conseil municipal sera réputé n'avoir aucune observation à formuler.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Pour le préfet et par délégation,
le directeur des relations avec les collectivités territoriales

Étienne IRAGNES



PLAN GÉNÉRAL DES TRAVAUX

Envoyé en préfecture le 16/02/2026

Reçu en préfecture le 17/02/2026

Publié le

ID : 059-215900176-20260216-DE26_037-DE



Département du Nord (59)

VERDI

**MÉTROPOLE**
EUROPÉENNE DE LILLE

02/12/2025

Résumé Non Technique de l'Etude d'impact

PROJET DE RECONVERSION DES FRANGES INDUSTRIELLES D'ARMENTIERES / HOUPLINES



Sommaire

1.	OBJET DU DOSSIER	4
1.1	OBJET DE L'ETUDE D'IMPACT	4
1.2	CONTENU DE L'ETUDE D'IMPACT	4
2.	LE DEMANDEUR : METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE	5
3.	LOCALISATION DU SITE	5
4.	PRESENTATION DU PROJET	6
4.1	CONTEXTE GENERAL ACTUEL	6
4.2	UN PROJET EN 3 PHASES.....	7
4.3	AMBITIONS DU PROJET	8
4.4	PLAN MASSE DU PROJET DES FRANGES INDUSTRIELLES.....	10
4.5	CARACTERISTIQUES DU PROJET	11
4.6	GESTION DES EAUX	20
4.7	PRESCRIPTIONS PAYSAGERE.....	22
4.8	DESCRIPTION DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES ET RAISONS DU CHOIX EFFECTUE..	28
5.	SYNTHESE DES ENJEUX DE L'ETAT INITIAL DU SITE	32
6.	SYNTHESE DES IMPACTS ET MESURES	36

Préambule

La présente étude d'impact est réalisée pour le compte de la Métropole Européenne de Lille (MEL) en sa qualité de maître d'ouvrage du projet de reconversion du site intercommunal de 18 hectares des Franges industrielles sur le quartier de la route d'Houplines à ARMENTIERES, et du quartier de l'Octroi à HOUPLINES.

Par délibération n°17 C 0366 du Conseil du 1er juin 2017, la MEL s'est engagée en faveur de l'opération de requalification urbaine des « Franges industrielles », via le lancement d'un accord cadre de maîtrise d'œuvre urbaine.

Le projet des Franges industrielles validé par les élus prévoit à terme la construction d'environ 800 logements sur ce secteur, avec des espaces publics de qualité, des équipements (groupe scolaire, centre culturel/associatif) et un commerce de proximité.

La première phase située sur le territoire d'Armentières a fait l'objet d'un permis d'aménager pour 286 logements qui a été dispensé d'évaluation environnementale en 2020 et dont les travaux préparatoires sont engagés.

Une étude d'impact est requise pour ce projet au titre de l'article R. 122-2 au titre de la rubrique 39.b) de l'article R122-2 du code de l'environnement : « Operations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha » qui implique une étude d'impact systématique. L'étude d'impact est ainsi réalisée dans le respect :

- Des articles L.122-1 à L.122-3-3 du Code de l'Environnement relatifs aux études d'impacts des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements
- Des articles R.122-1 à 15 du Code de l'Environnement relatifs aux études d'impacts des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements

A noter que le projet faisait l'objet d'une étude d'impact réalisé en 2017 qui n'a jamais été soumise à l'avis de l'Autorité Environnementale et nécessite une actualisation.

Par ailleurs, cette étude est réalisée pour permettre le dépôt d'une Déclaration d'Utilité Publique nécessaire pour l'acquisition de certaines parcelle du site. Le projet pourra encore évoluer par la suite mais l'étude d'impact sera reprise et affinée ultérieurement dans le cadre du dépôt de l'autorisation environnementale.

1. OBJET DU DOSSIER

1.1 OBJET DE L'ETUDE D'IMPACT

La Métropole Européenne de Lille (MEL) est maître d'ouvrage du projet de reconversion du site des Franges industrielles à Armentières et Houplines sur un site de 18 ha.

Le projet est concerné par la rubrique n°39 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :
39 b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha

Catégorie de projet	Projet soumis à évaluation environnementale
39. Travaux construction et opérations d'aménagement.	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 hectares

Compte tenu des caractéristiques des terrains et des installations prévues, une étude d'impact environnementale est nécessaire. Le dossier présenté constitue le résumé non technique de l'étude d'impact.

La présente étude fait l'objet d'une mise à jour de l'étude d'impact réalisée en 2017 pour ce projet.

1.2 CONTENU DE L'ETUDE D'IMPACT

Le contenu de l'étude d'impact comprend à minima :

- Un résumé non technique ;
- Une description du projet (localisation, conception, dimension, caractéristiques) ;
- Une description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de leur évolution en cas de mise en œuvre du projet ainsi qu'un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet ;
- Une description des incidences notables du projet sur l'environnement, ainsi que de celles résultant de la vulnérabilité du projet à des risques d'accidents ou de catastrophes majeurs ;
- Les mesures envisagées pour éviter, réduire et lorsque c'est possible compenser les incidences négatives notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine ;
- Une présentation des modalités de suivi de ces mesures et de leurs effets ;

Une description des solutions de substitution examinées et les principales raisons de son choix au regard des incidences sur l'environnement.

2. LE DEMANDEUR : METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE

La MEL (**Métropole Européenne de Lille**) est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) qui regroupe 95 communes du nord de la France, avec Lille comme ville principale.

La Métropole de Lille, avec une population de plus de 1,1 million d'habitants est la quatrième métropole française en termes démographique et le premier pôle urbain et économique de la région Hauts-de-France.

L'agglomération centrale, composée d'une trentaine de communes agglomérées au sein d'un tissu urbain continu s'organise autour de Lille (incluant les communes associées de Lomme et Hellemmes), capitale régionale et cœur métropolitain, et de villes-centres d'agglomération que sont Roubaix, Tourcoing et Villeneuve d'Ascq, issues principalement à l'histoire industrielle de la métropole.

Autour et à proximité immédiate de ces villes, plusieurs communes forment un ensemble urbain continu et hétérogène, se rapprochant dans sa forme d'un tissu périurbain. L'expansion des communes aux limites de ce tissu urbain aggloméré et multifonctionnel a conduit à produire des franges urbaines peu qualitatives.

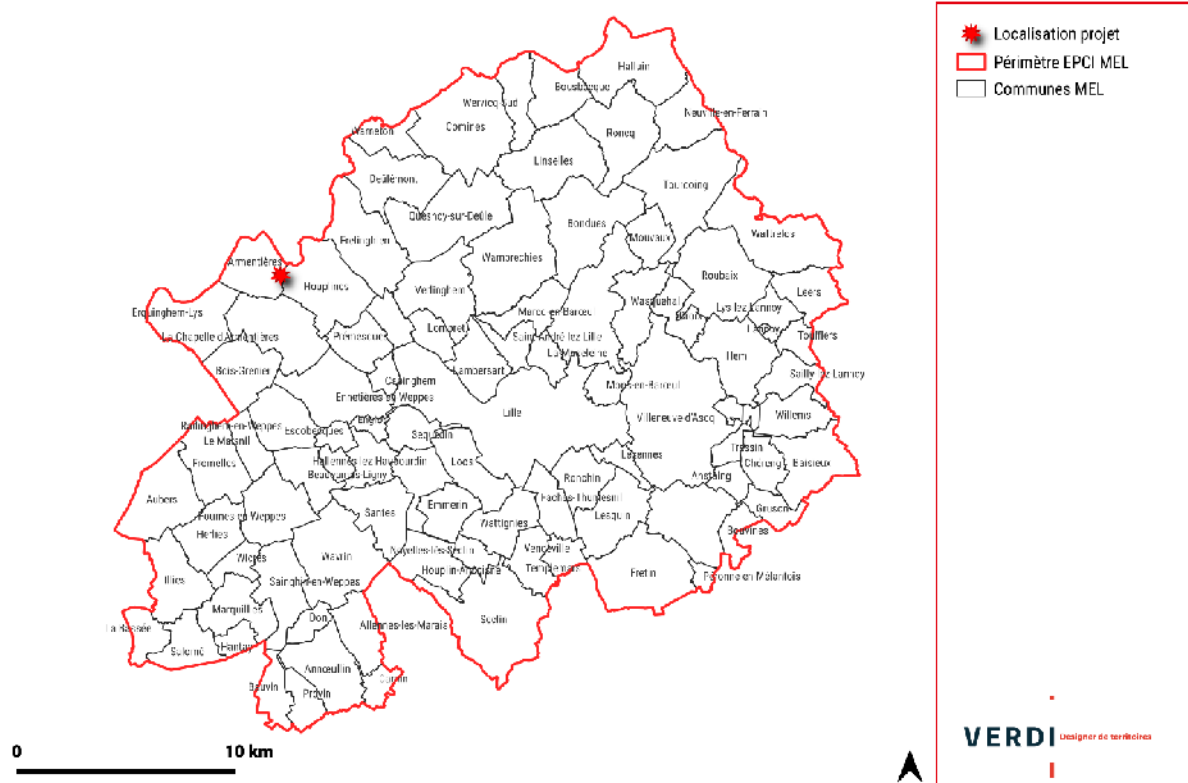
3. LOCALISATION DU SITE

Le site d'Armentières Houplines s'implante dans le MEL comme étant la porte d'entrée Nord-Ouest de l'agglomération depuis Dunkerque. Il constitue également un pôle frontalier avec la Belgique important.



Reconversion des Franges industrielles d'Armentières / Houplines

Localisation du projet au sein de la Métropole Européenne de Lille (MEL)



Le secteur des Franges industrielles se situe :

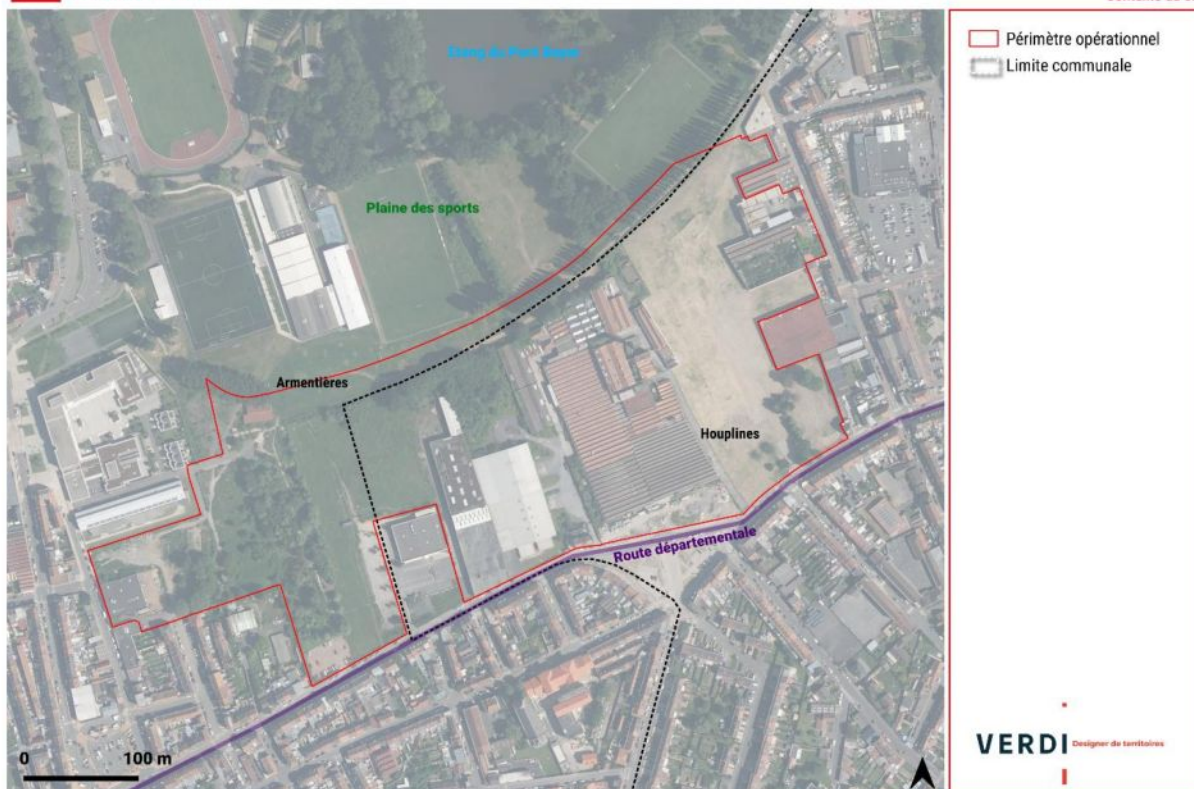
- à 600 m de la mairie d'Armentières (8 min à pied)
- à 1,3 km de la gare d'Armentières (18 min à pied)
- à 400 m de la mairie d'Houplines (5 min à pied)
- à 1 km de la voie verte le long de la lys (13 min à pied)

4. PRESENTATION DU PROJET

4.1 CONTEXTE GENERAL ACTUEL

Le projet est situé sur un périmètre de 18 hectares, à cheval sur les communes d'Armentières et d'Houplines.

Il est bordé au sud par une départementale (M945) très passante (rue des Déportés/rue Victor Hugo), (avec environ 11 000 passages de véhicules par jour, tous types et toutes directions) et au nord par la plaine des sports d'Armentières, à proximité immédiate de la Lys canalisée.



Le positionnement du site des Franges industrielles est donc stratégique à l'échelle de la trame paysagère. L'un des enjeux du projet urbain est de l'intégrer dans la trame verte et bleue extra-locale.



Schéma contextuel de la zone actuelle –
Source : CPAUPE

4.2 UN PROJET EN 3 PHASES

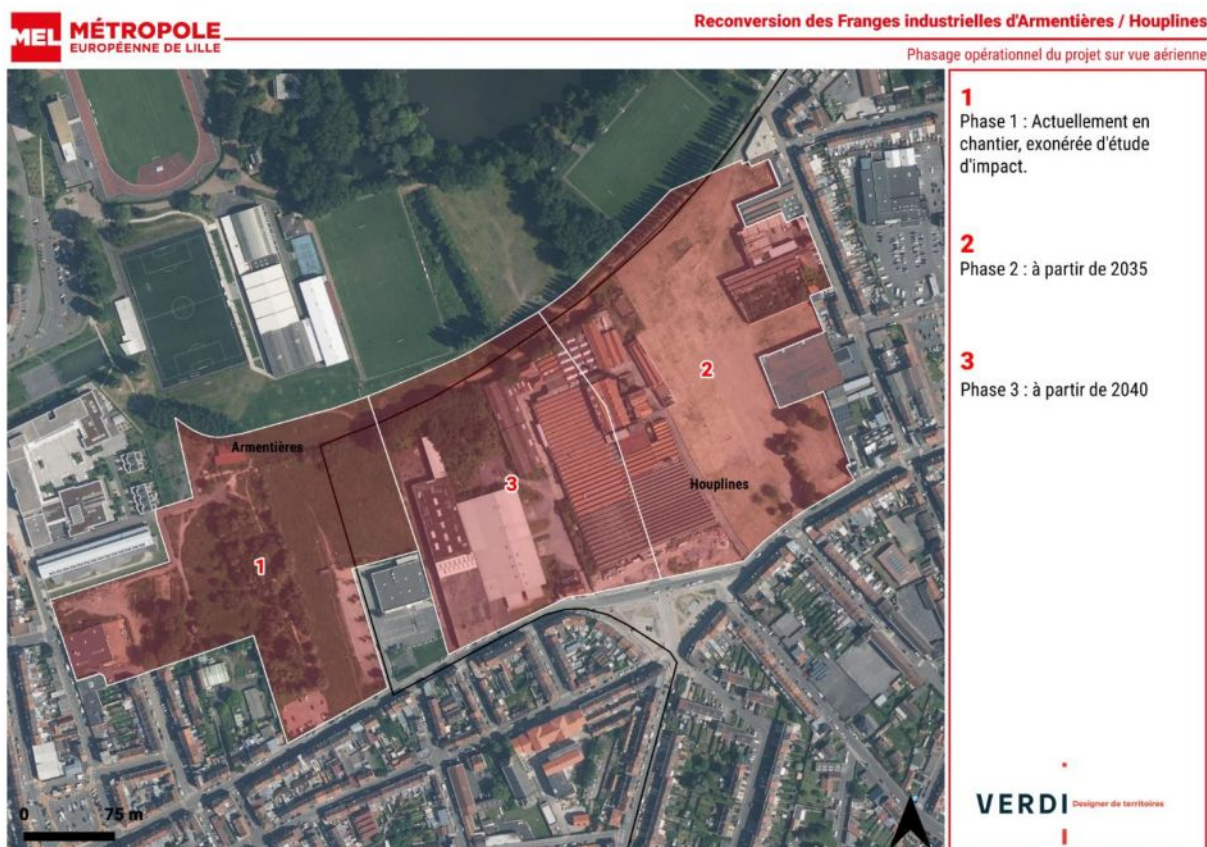
Environ 843 logements créés sur 15 ans sur l'ensemble de l'opération pour diversifier l'offre et répondre aux besoins des communes et des habitants, à tout âge (logements individuels, intermédiaire, collectifs..., logements sociaux, accession propriété).

ARMENTIÈRES

231 logements
 21 maisons
 32 logements type intermédiaires
 178 logements collectifs

HOUPLINES

612 logements
 133 maisons
 113 logements type intermédiaires
 120 chambres résidence service sénior
 246 logements collectifs



4.3 AMBITIONS DU PROJET

4.3.1 Ouvrir vers la Lys, la plaine des sports, les espaces verts existants

Reconnecter les berges de la Lys aux centres des communes d'Armentières et d'Houplines

Il s'agit de reconnecter la Lys et ses berges aux communes afin d'ouvrir cette partie de la ville jusqu'alors enclavée et redonner une nouvelle entrée au complexe sportif, aujourd'hui anonyme depuis la rue des déportés.

Pour ce faire, le projet urbain global propose deux larges voies principales d'un gabarit de 25 m, qui seront de véritables pénétrantes et interfaces entre ville minérale « constituée » et l'espace naturel au nord.

Ces axes verts permettront d'introduire le grand paysage métropolitain vers la Lys.

4.3.2 Recréer une façade urbaine tenue le long de la rue des Déportés

Recréer une nouvelle façade le long de la rue des Déportés afin de requalifier le carrefour de l'octroi et les entrées des deux villes

La rue des Déportés est un axe aujourd'hui très emprunté. Elle permet de desservir les villes d'Armentières et d'Houplines. Elle est soulagée en partie grâce à la requalification du carrefour de l'Octroi, projet porté par la MEL, et par le contournement des véhicules par la rue des murets.

Objectifs :

- Front bâti continu
- Requalifier les entrées de ville d'Armentières et Houplines
- Implantation respectueuse du tissu urbain existant
- Marquer l'entrée de l'opération depuis le carrefour de l'Octroi

4.3.3 Offrir une nouvelle offre de logements diversifiés

Proposer une programmation mixte avec une nouvelle offre dominante de logements

Le projet d'ensemble (15ha) doit permettre la construction de 843 logements à l'échelle du site en intégrant une mixité programmatique et typologique (logements individuels, groupés et collectifs). 70% des logements sont localisés sur le territoire d'Houplines et 30% sur le territoire d'Armentières. La MEL a identifié des enjeux de mixité sur l'ensemble du plan guide avec l'obligation de logements sociaux et de logements en accession abordable.

Sur les 843 logements, il y aura environ 20 % de logements et 80 % de collectifs (dont le logement intermédiaire). Le locatif social représentera 30 % minimum sur la commune d'Houplines et l'accession abordable représentera 20 % minimum du projet.

4.3.4 Reconstituer des îlots ouverts et privilégier des cœurs d'îlots plantés

Les cœurs d'îlots doivent être libérés pour favoriser les jardins paysagés en pleine terre et permettre la culture. Les stationnements seront privilégiés sous les bâtiments pour libérer les cœurs d'îlots (en rez-de-chaussée ou en parking semi-enterré).

Les cœurs d'îlots doivent être à dominante végétale, avec au minimum 15 % de la surface du lot en pleine terre et 1 arbre pour 150 m² de pleine terre. Les espaces paysagers doivent être structurants et s'inscrire dans la continuité des espaces publics.

Le fonctionnement des espaces verts intérieurs sera coconstruit avec les futurs résidents, pour en favoriser la gestion et les usages en phase vie.

4.3.5 Tout en créant des milieux écologiques à fort potentiel

La mixité végétale est à favoriser par l'utilisation d'espèces de structure et de maturité différentes et par un mélange de feuillage caduc et persistant. Les 3 strates (herbacée, arbustive et arborée) devront être présentes au sein des lots. Cette mixité est renforcée par la diversité des formes naturelles, tige et cépée (multi troncs).

La force des végétaux sera également mixée, mais ne pourra être inférieure à 20/25 pour les arbres tiges et 200/250 pour les cépées. Les aménagements paysagers seront qualitatifs et devront être autant que possible simples d'entretien.

4.3.6 S'implanter respectueusement dans le tissu urbain existant

Inscrire le nouveau quartier respectueusement dans le tissu urbain existant composé de maisons individuelles

Les contours du nouveau quartier sont composés presque exclusivement de maisons individuelles types 1930. La volonté est d'intégrer le nouveau quartier respectueusement dans l'existant et d'opérer une couture urbaine fine. À ce titre les pourtours du projet d'aménagement sont limités au R+1+ Attique afin de respecter les gabarits actuels.

Le projet a donc un double enjeu :

- S'intégrer respectueusement dans le tissu urbain existant à travers un bâti de faible hauteur et un traitement des limites séparatives (filtre végétal, recul, etc.)
- Orienter le bâti vers le paysage et favoriser une typologie qui permet de profiter au maximum des vues depuis les logements

Organisé en îlots, le projet s'inscrit en continuité du tissu urbain existant. Ce principe d'organisation permet également de retrouver une échelle de voisinage au sein du projet.

De plus, le projet urbain propose de créer une gradation depuis les franges urbaines du terrain jusqu'au paysage. Le bâti le plus haut est situé face au grand paysage et ne dépassera pas le R+3+A, comme validé avec les communes concernées. Les constructions seront plus basses en limite de site qu'en cœur de site pour le respect des riverains présents.

4.3.7 Créer des espaces de rencontres

Espaces publics ponctuels destinés à des usages différents :

1. Future place centrale : Place de la Chapelle (environ 4500 m²) : Site chargé d'histoire ; préserver le passé industriel et le sublimer, aménager un espace public pour tous les âges autour des bâtiments industriels existants et reliée à la plaine des sports.
2. Le parvis (120m²) : Placette permettant l'attente et l'accueil des usagers, ainsi qu'une mise en scène de l'entrée du groupe scolaire
3. L'entrée de site du carrefour de l'Octroi (environ 1900 m²) : Décroché du bâti qui permet une invitation à entrer dans le cœur de l'opération, vers la Lys, et de relier le projet aux tissus urbains existants des deux communes

4.3.8 Créer des nouveaux équipements publics et commerciaux

La requalification d'espaces industriels offre alors des possibilités de développement en cœur de ville et permettra de redynamiser les équipements de proximité.

Outre la programmation de logements, le projet d'ensemble prévoit :

- un groupe scolaire maternelle et primaire à proximité du collège ;
- un équipement polyvalent culturel ;
- environ 1000 m² SDP de commerces (dont la relocalisation de l'offre existante).

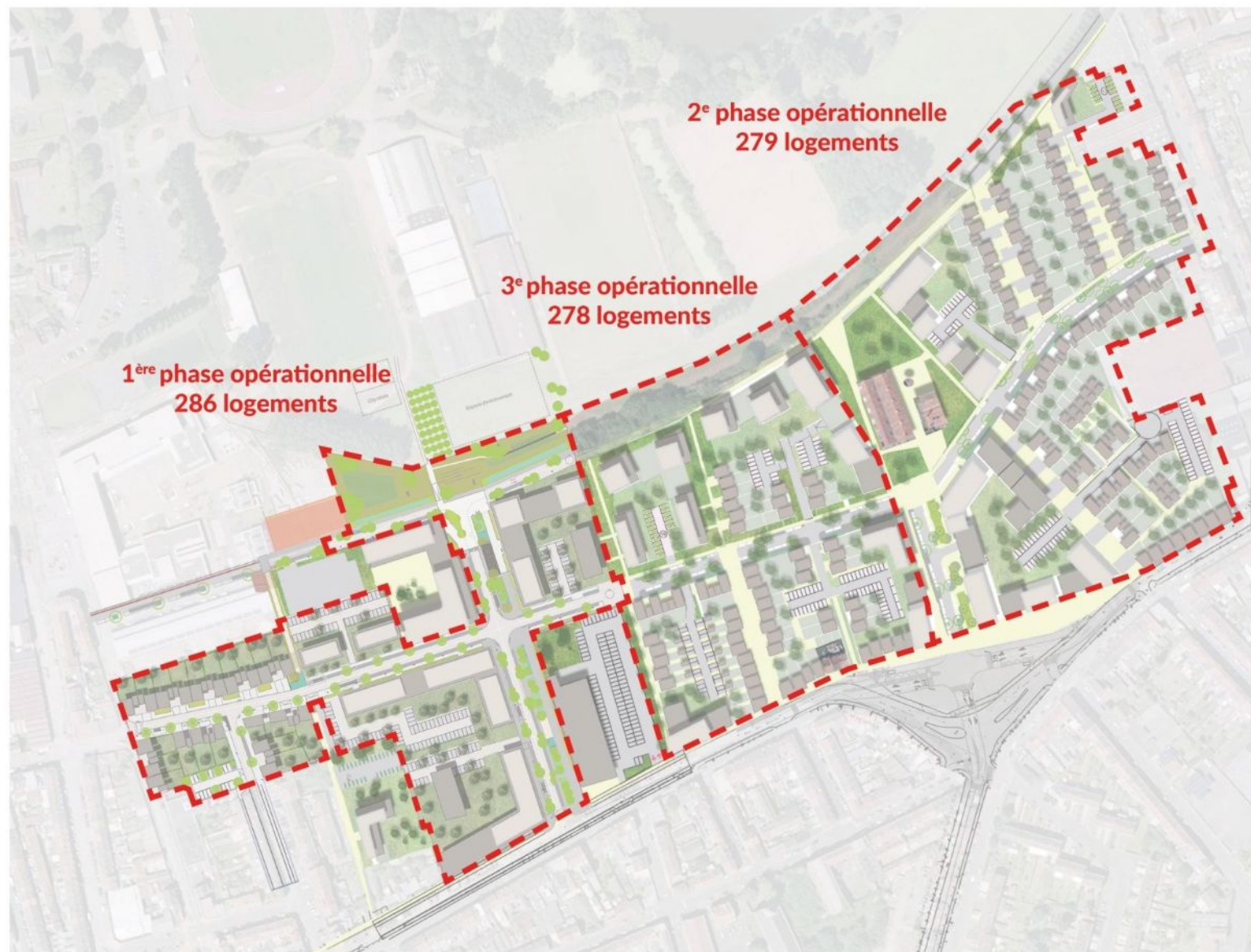
4.4 PLAN MASSE DU PROJET DES FRANGES INDUSTRIELLES

Envoyé en préfecture le 16/02/2026

Reçu en préfecture le 17/02/2026

Publié le

ID : 059-215900176-20260216-DE26_037-DE



TOTAL :
843 logements

4.5 CARACTERISTIQUES DU PROJET

4.5.1 Données surfaciques

Espaces végétalisés de pleine terre :

- 10 % du terrain pour le commerce, les activités de service ou autres activités du secteur secondaire.
- 15 % du terrain pour les habitation ou autres activités du secteur tertiaire.

Les espaces paysagers commun extérieurs couvrirons au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.

4.5.2 Accessibilité

A. *La trame Nord / Sud, de la ville à la plaine des sports*

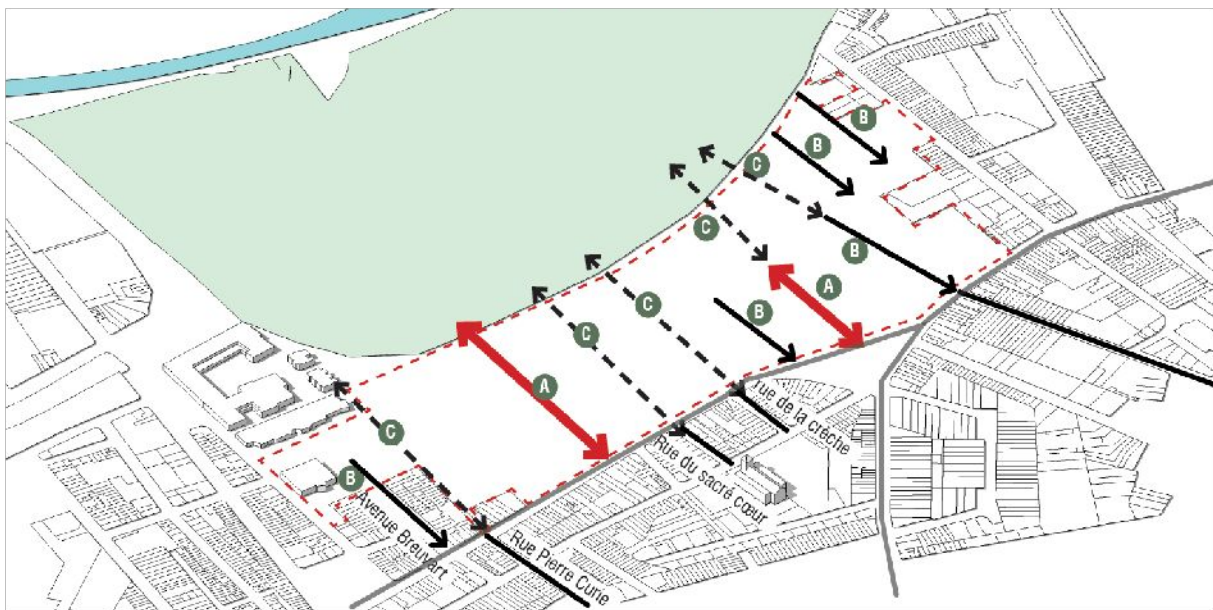


Figure 1 : Plan général des axes Nord/Sud – Source : CPAUPE

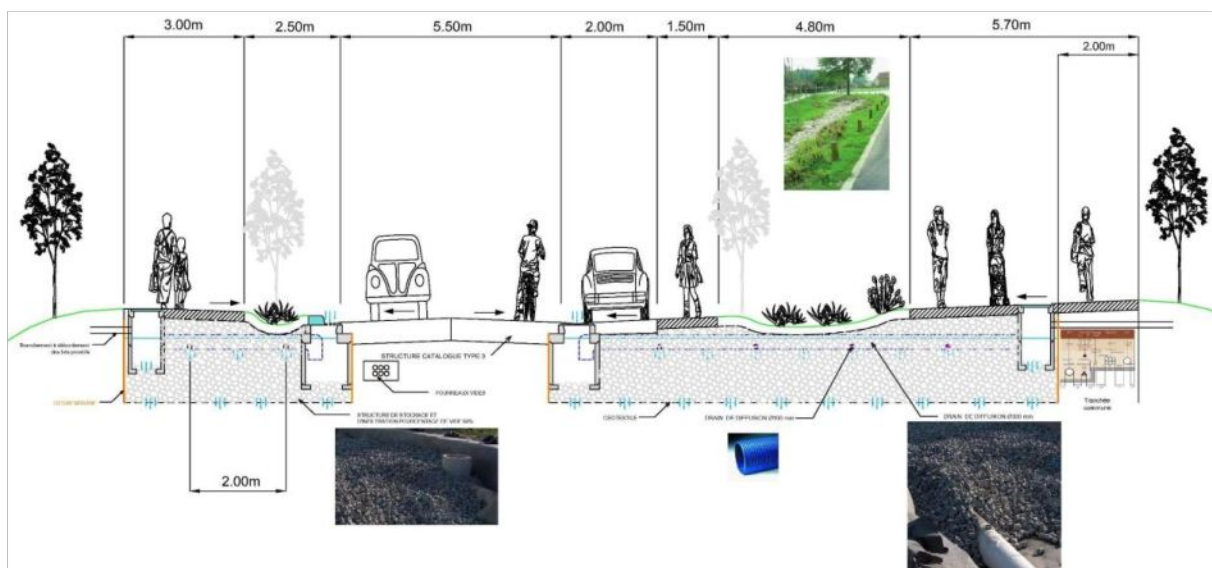


Figure 2 : Coupe de principe de base de la trame Nord/Sud – Source : Dossier DLE

04/12/2025

Les voiries principales :

- Sont à double sens de circulation
- Disposent de stationnement de part et d'autre

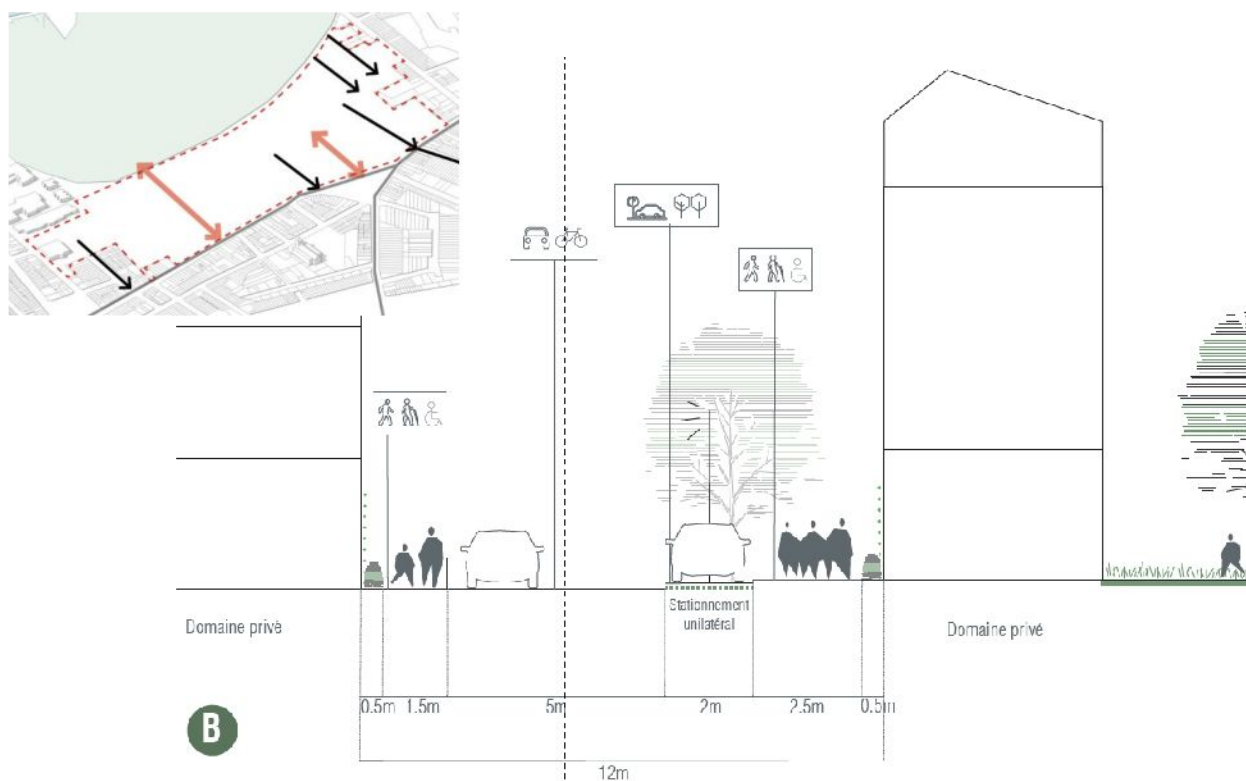


Figure 3 : Coupe d'une voirie secondaire – Source : CPAUPE

Les voiries secondaires sont à double sens de circulation et disposent d'un stationnement unilatéral.

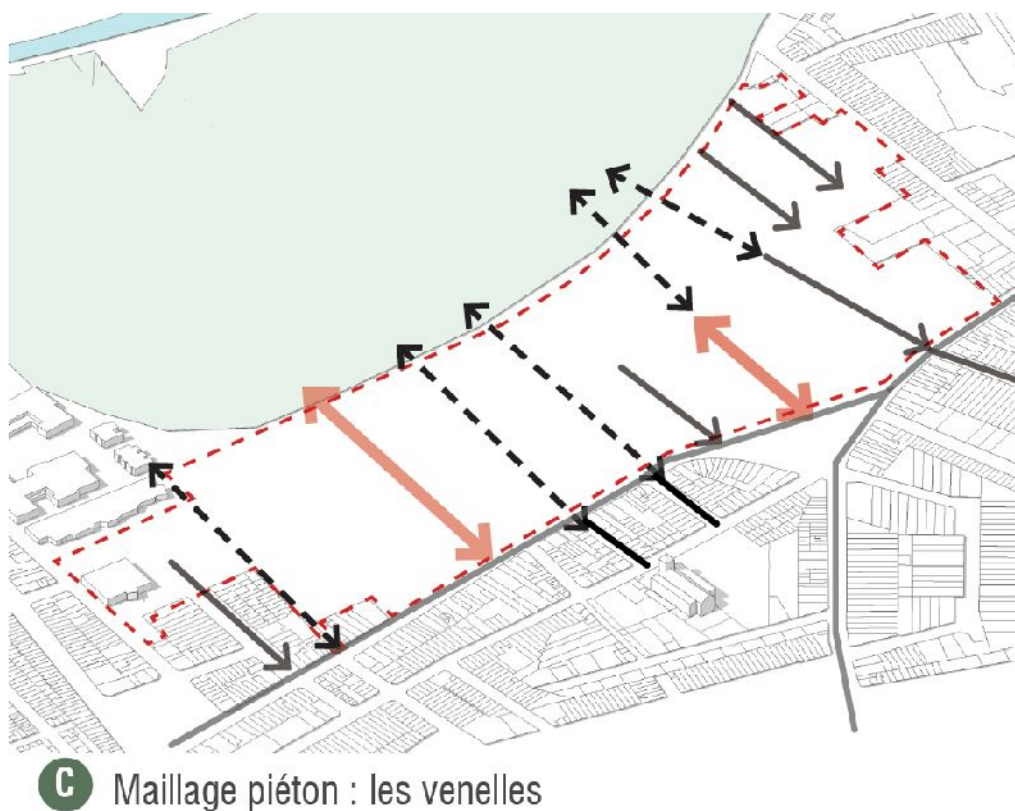


Figure 4 : Localisation du maillage piéton – Source : CPAUPE

B. La trame Est / Ouest, connexion entre Armentières et Houplines

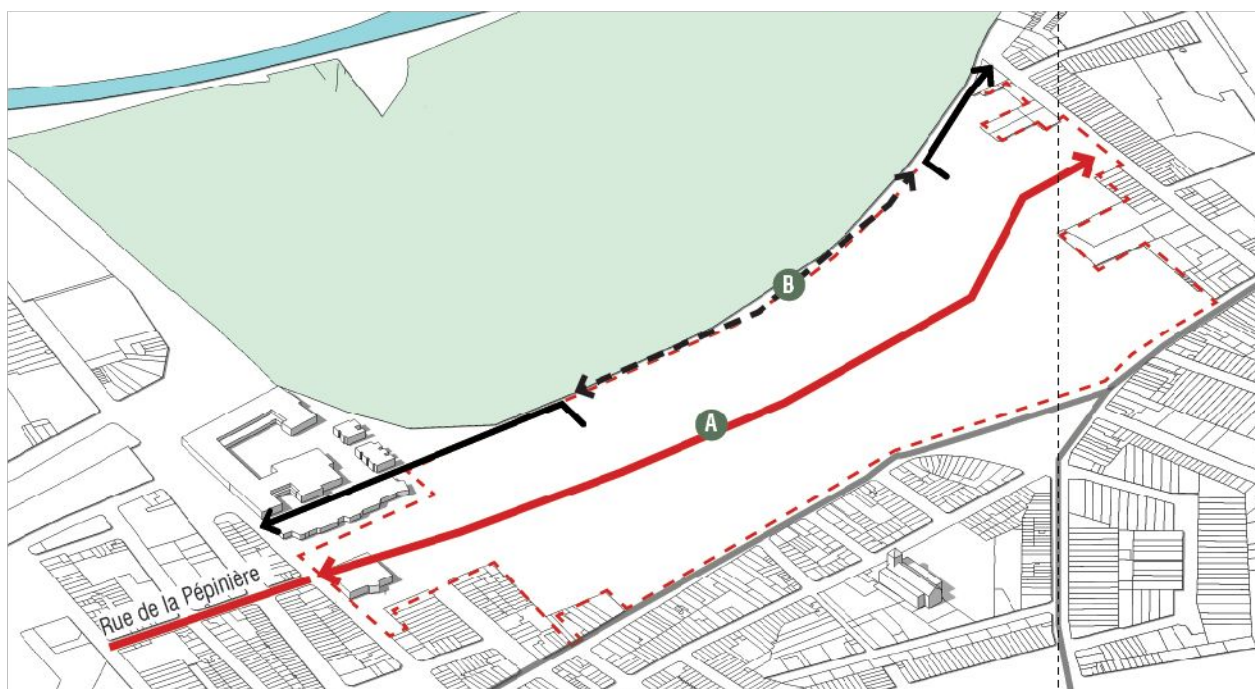


Figure 5: Plan général des axes Est / Ouest

- A** Maillage automobile : rue communale principale inter-quartiers, dans le prolongement de la rue de la pépinière
- B** Maillage automobile / piéton : le long de la plaine des sports

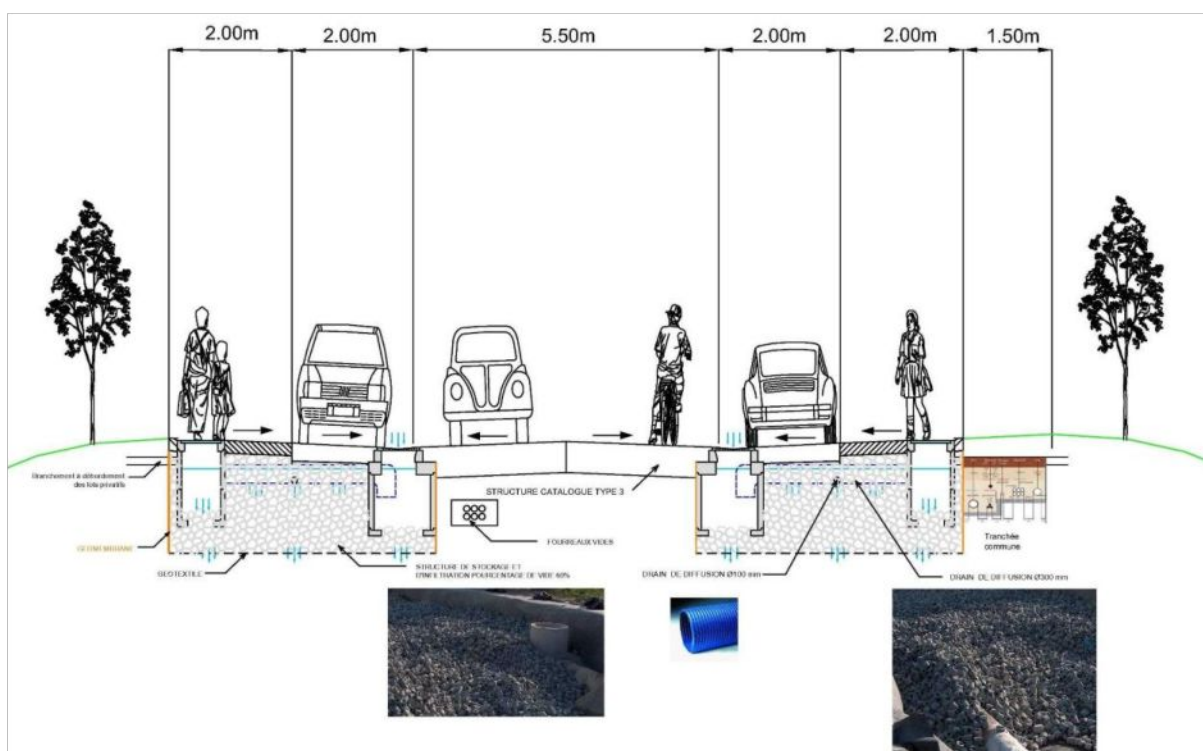


Figure 6: Coupe de principe initiale de la partie Est de la rue Est/Ouest – Source : DLE

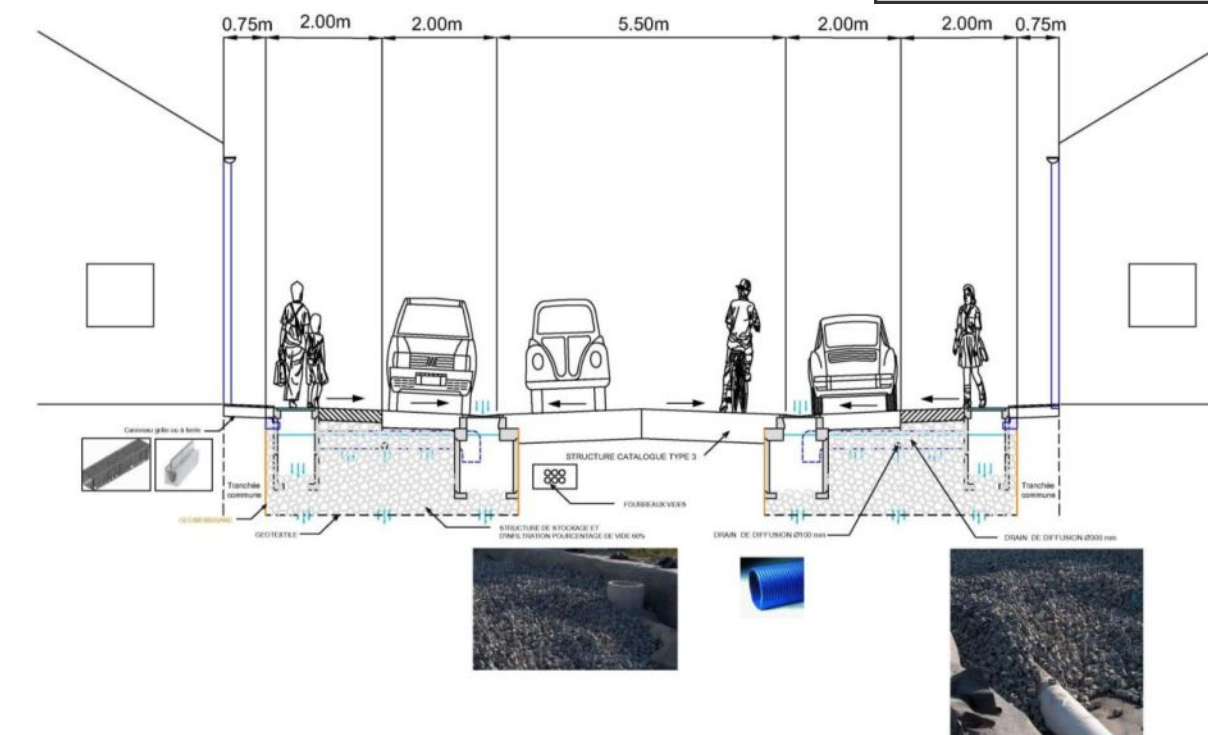
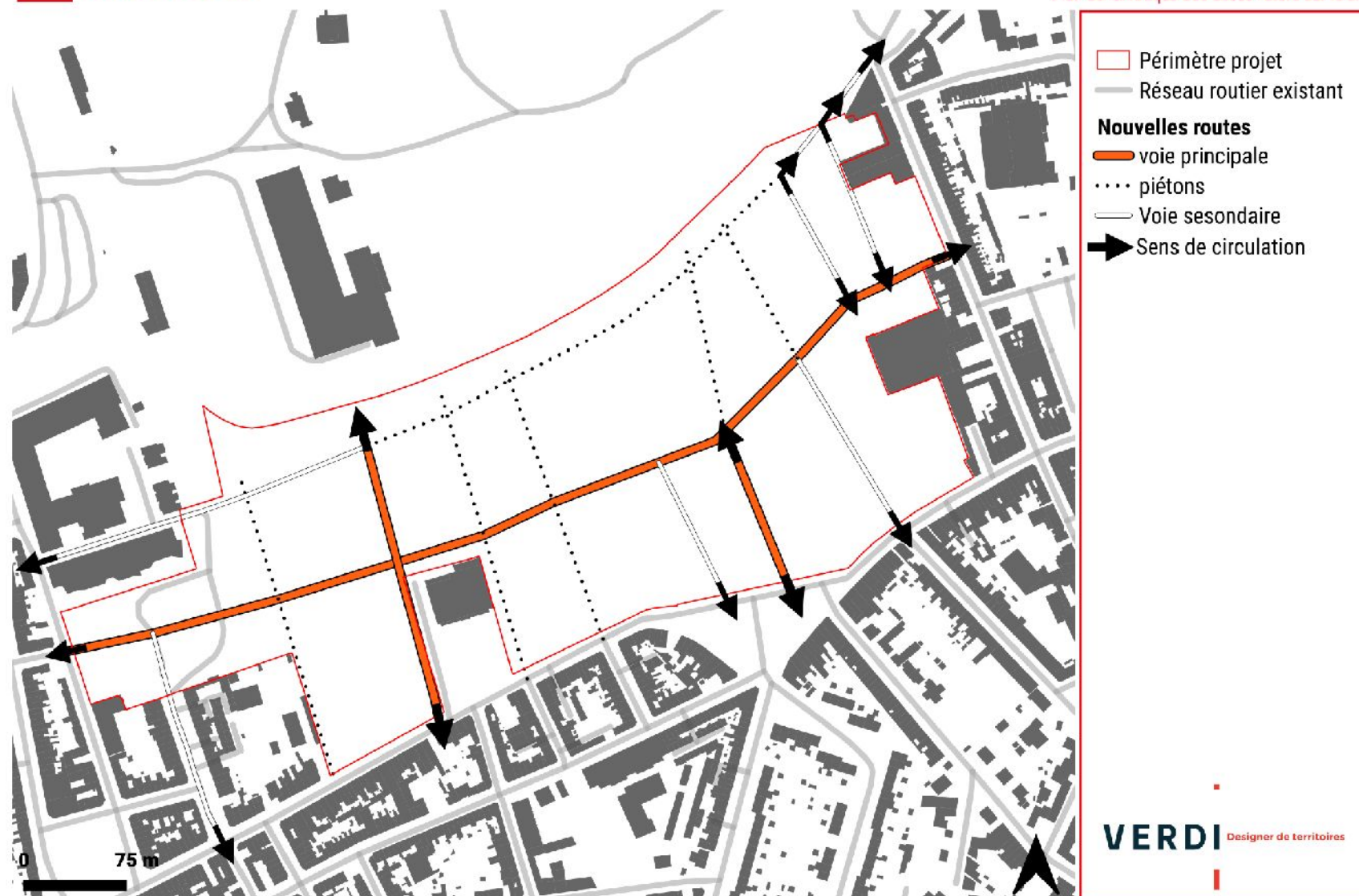


Figure 7 : Coupe de principe initiale de la partie Ouest de la rue Est/Ouest – Source : DLE

La voirie principale Est/Ouest :

- Est à double sens de circulation
- Dispose de stationnement de part et d'autre

Les voiries secondaires sont à double de sens de circulation et disposent d'un stationnement unilatéral.



4.5.3 Stationnement

Le nombre de stationnement se réfère à 1 place de parking pour chaque 50 m² de surface de plancher conformément au règlement du PLU.

A. *Parkings aériens*

LES PARKINGS AÉRIENS :



Figure 8 : Localisation des parkings aériens – Source : CPAUPE

La gestion des stationnements s'effectue lot par lot.

Des poches de parking aériens sont autorisées et à privilégier pour :

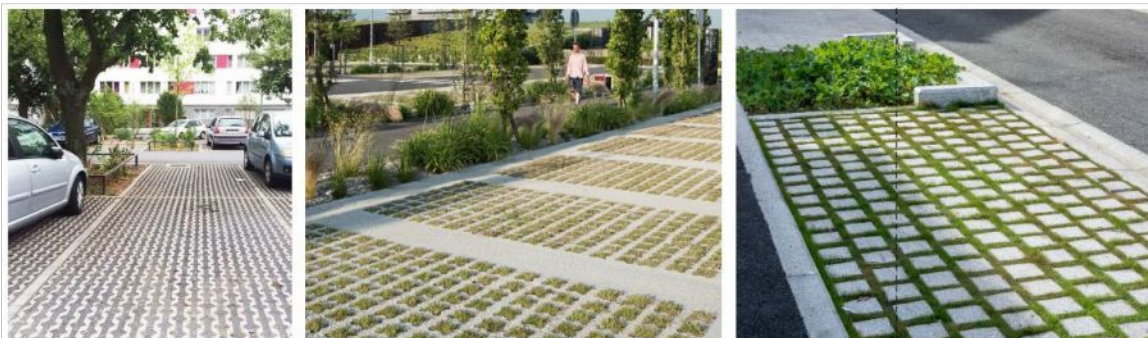
- Les besoins des places visiteurs

- Les formes urbaines telles que les logements intermédiaires

Les emplacements de parkings aériens prévus sont davantage orientés vers les franges de l'opération, là où les densités sont les moins importantes (maisons individuelles).

L'objectif est d'utiliser le stationnement comme un support de paysage et de minimiser l'impact visuel des voitures.

Plusieurs dispositifs sont possibles pour les stationnements individuels ainsi que pour les aires de stationnement en cœur d'îlot. Il est préconisé de mettre en place des aires de stationnement en pavés à joints enherbés. Ces aires de stationnement pourront alors être comptabilisées dans le calcul des 30% d'espaces verts.



04/12/2025

Figure 9 : Exemples de stationnements en pavés à joints enherbés – Source : CPAUPE

Les maisons individuelles devront gérer leurs places de stationnement à la parcelle.

B. Parkings semi-enterrés ou en rez-de-chaussée

LES PARKINGS SEMI-ENTERRÉS OU EN REZ-DE-CHAUSSÉE :

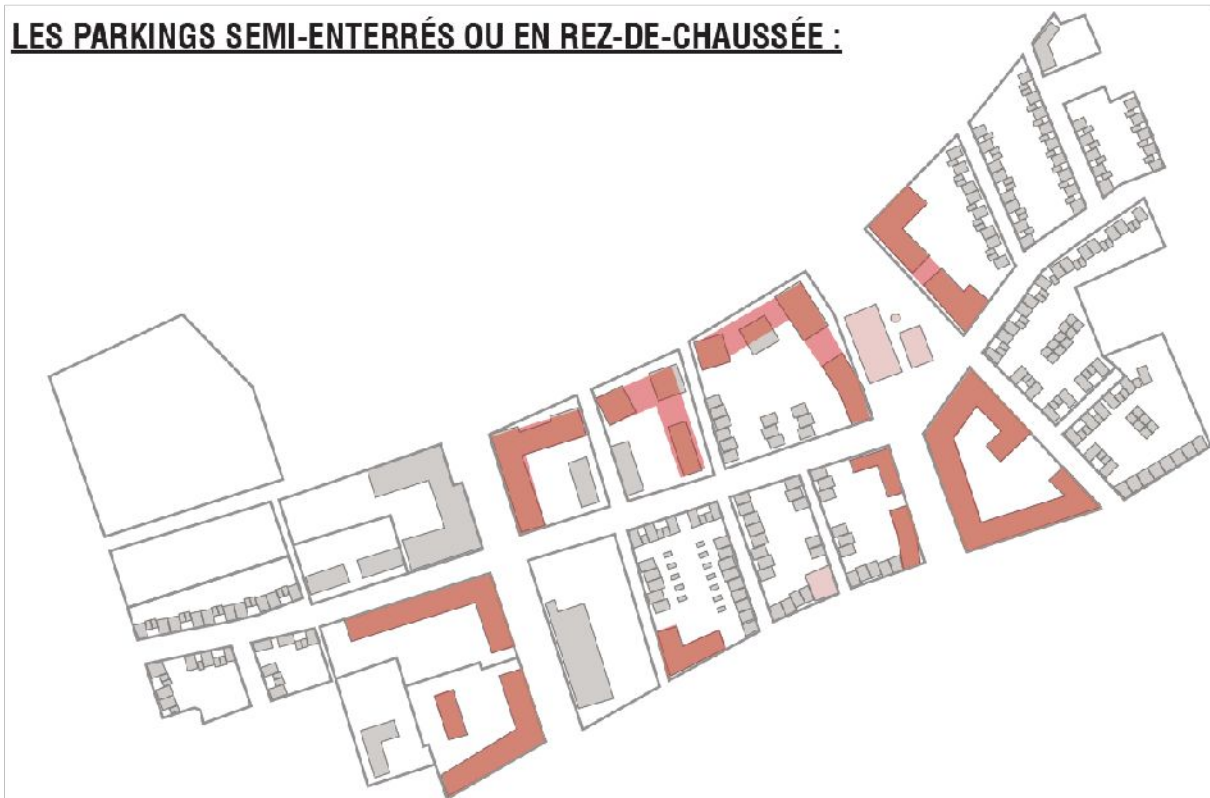


Figure 10 : Localisation des parkings enterrés ou en rez-de-chaussée – Source : CPAUPE

D'autre part, des emplacements de parkings semi-enterrés ou en rez-de-chaussée sont prévus sur les lots les plus centraux répondant aux densités plus importantes développées au cœur du projet.

Encore une fois, l'objectif poursuivi est de dissimuler au maximum la présence des véhicules afin de dégager des cœurs d'îlots plus qualitatifs et paysagers.

Dans le cas d'une implantation de parkings en rez-de-chaussée, la règle est une implantation maximum à hauteur de 50 % du linéaire.

C. Une qualité globale apportée aux parkings

Le projet urbain prévoit un nivellement au plus proche du terrain naturel tout en intégrant au maximum les parkings en semi-enterré. Au vu des caractéristiques du sol en place, ce principe permet d'éviter trop de terrassement et d'évacuation de sols pollués.

La gestion des stationnements en semi-enterré garantit l'aération et l'arrivée de lumière naturelle mais également la mise à distance des logements en rez-de-chaussée pour plus d'intimité.

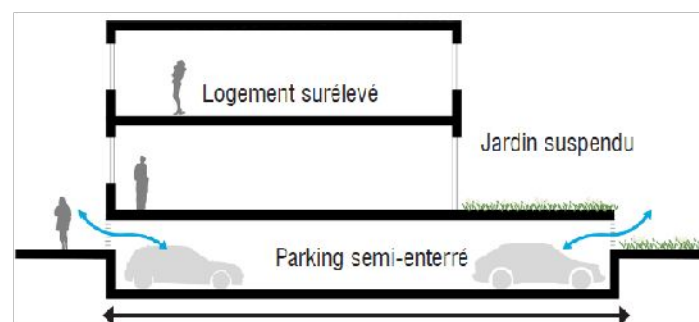


Figure 11 : Parking semi-enterré permettant d'éclairer et de ventiler les stationnements – Source : CPAUPE

La partie visible des parkings sera gérée de manière qualitative, avec des matériaux en harmonie avec la façade et le cœur d'îlot.



Figure 12 : Gestion de la partie visible en emmarchement, Vondel parc Mecanoo – Source : CPAUPE

Si le parking est installé en RDC vers le cœur d'îlot, sa façade sera habitée au maximum sur l'espace public afin d'animer ce dernier. **En cas de parking en RDC sur espace public (à éviter au maximum)**, la façade est dessinée et qualitative sur les espaces publics, favorisant la végétalisation en cœur d'îlot

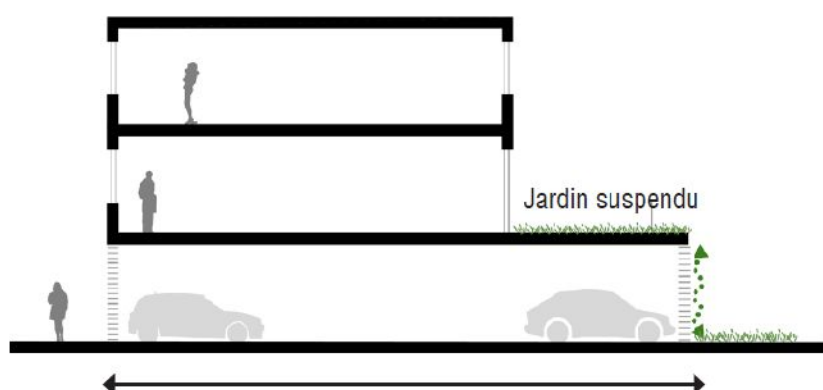


Figure 13 : **En cas de parking en RDC sur espace public (à éviter au maximum)**, la façade est dessinée et qualitative sur les espaces publics, favorisant la végétalisation en cœur d'îlot – Source : CPAUPE



Figure 14 : Traitement d'une façade de parking en RDC, Denver ©Mérédien 105 – Source : CPAUPE

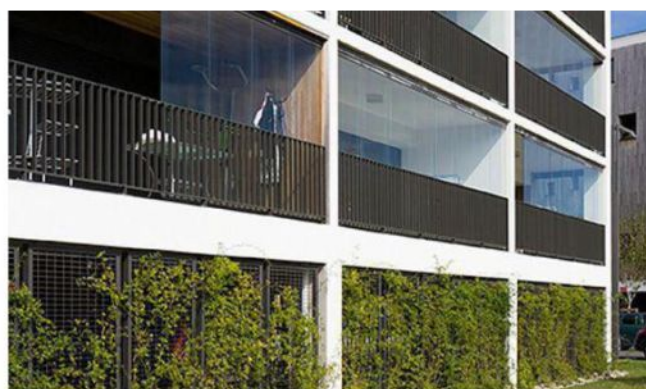


Figure 15 : Végétalisation de la façade en cœur d'îlot, Résidence Teresa, Pau_Leibar Seigneurin – Source : CPAUPE

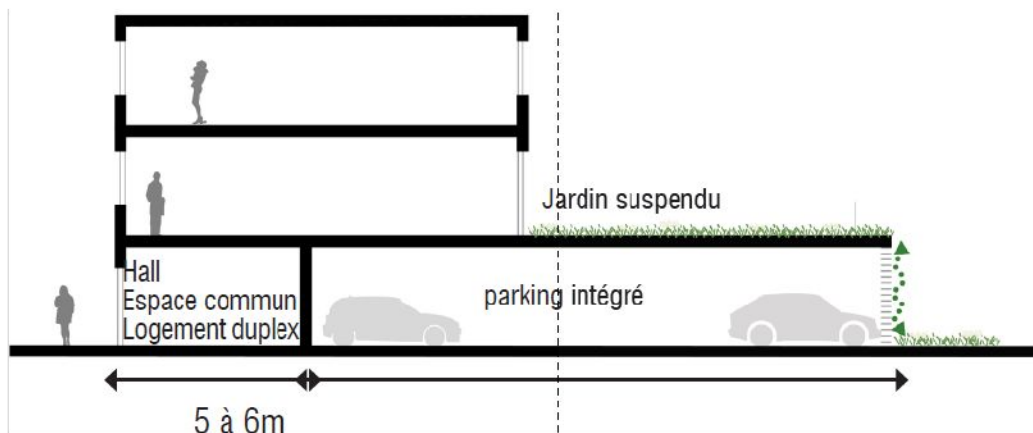


Figure 16 : Parking intégré avec façade active au RDC sur l'espace public – Source : CPAUPE

Les parkings visibles depuis les espaces publics seront interdits sur les axes majeurs.

D. Des parkings paysagers

Les parkings aériens doivent être le support de paysage en intégrant des zones plantées généreuses. Celles-ci apportent de l'ombrage et permettent une meilleure intégration des stationnements dans le cœur d'îlot.

Pour favoriser leur intégration, les parkings seront implantés le plus à distance possible des limites de lot et des rez-de-chaussée. Leurs pourtours recevront un traitement paysager (haies mixtes).

Les arbres doivent être plantés au minimum en force 20/25 pour les tiges et 200/250 pour les cépées. Un ratio de minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement sera appliqué.

La perméabilité des sols sera favorisée au maximum, notamment sur les places de stationnement. Les matériaux poreux choisis devront être de qualité ; ils garantiront une facilité d'accès et seront adaptés aux usages fréquents des parkings.

E. Préserver la pleine terre

Les stationnements seront construits si possible entièrement sous l'emprise des bâtiments. Si la morphologie bâtie ne le permet pas, ils seront disposés « en couronne » au sein des lots, afin de préserver un espace central d'un seul tenant en pleine terre. L'objectif de préservation de pleine de terre est fixé à minimum 15% de la parcelle.

Les espaces plantés des parcelles devront favoriser la pleine-terre d'un seul tenant et continu. Dans le cas de superposition de jardin collectif ou de jardin privatif avec un parking, une hauteur minimum de 80 cm de terre est requise pour assurer le bon développement des plantations.

F. Intégrer les entrées de parking

Les accès aux parkings devront être positionnés afin d'optimiser la fonctionnalité des stationnements, que ça soit en termes de nivellement ou en termes d'accès.

Les portes de parking seront traitées de manière qualitative et devront être intégrées à l'architecture du bâtiment. Les rampes extérieures seront proscrites.

Dans le cas où une sortie piétonne est nécessaire en cœur d'îlot, l'édicule sera mutualisé avec d'autres usages (local vélo par exemple).

4.6 GESTION DES EAUX

4.6.1 Eaux usées

La collecte des eaux usées se fera par un réseau séparatif. Le réseau d'eaux usées (EU), existant déjà au nord du site, servira d'exutoire à ces nouveaux réseaux. Le supermarché ALDI rejettera ses eaux usées dans ce nouveau réseau, abandonnant le poste de relevage existant.

4.6.2 Eaux pluviales

Deux principes s'appliquent au site :

L'amélioration de la gestion des eaux pluviales du site existant. Etant donné que le projet concerne une friche industrielle majoritairement imperméabilisée, il est nécessaire de prendre en compte la gestion des eaux pluviales. Ainsi, le projet d'aménagement s'inscrit dans la requalification d'espaces déjà artificialisés. Selon le dossier de Déclaration Loi sur l'Eau (DLE), les hypothèses à prendre en compte sont :

- Pas de période minimale de retour de pluie pour les ouvrages de tamponnement.
- Possibilité d'infiltrer les eaux pluviales avec des coefficients de perméabilités faibles.
- Possibilité de mettre en œuvre des ouvrages d'infiltration non étanches même en cas de nappe superficielle.

L'amélioration de la situation du système d'assainissement. Les hypothèses retenues pour améliorer le système d'assainissement et pour réduire les apports d'eaux pluviales aux réseaux sont :

- Privilégier la gestion de l'eau de pluie au plus proche de l'endroit où elle tombe.
- Minimiser l'imperméabilisation des sols en favorisant la mise en œuvre de revêtements perméables.
- Optimiser l'infiltration pour éviter le rejet au réseau d'assainissement.

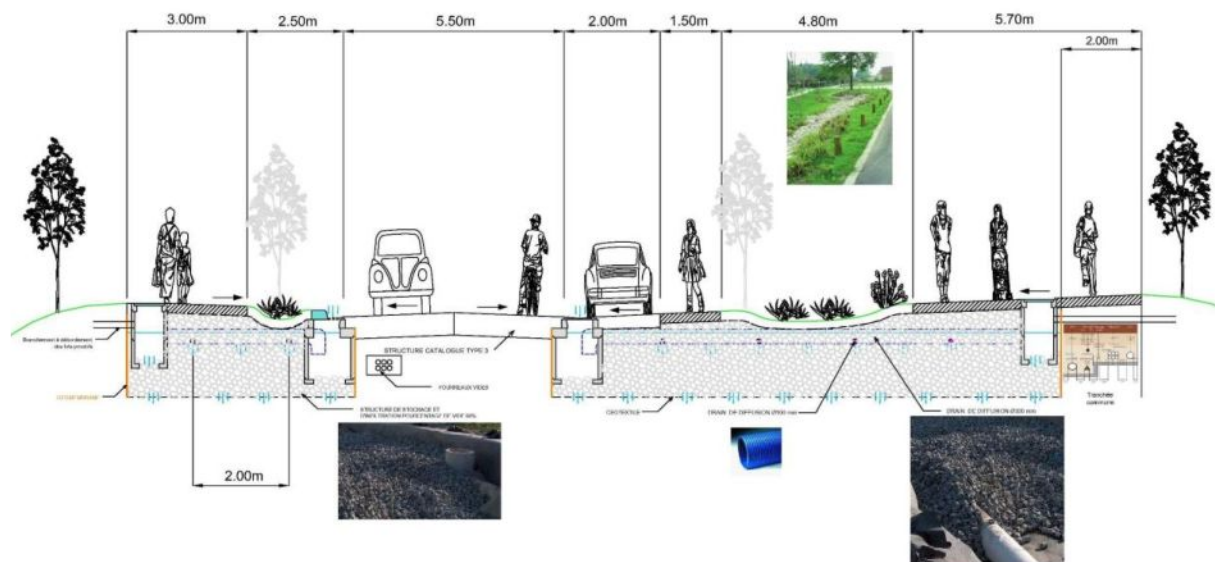


Figure 17: Coupe de principe de base des ouvrages de gestion pluviale (trame Nord Nord/Sud) – Source DLE

Concernant la voie Nord/Sud, les trottoirs présentent des revêtements drainants grâce aux pavés en béton poreux. Les aménagements paysagers incluent des noues jouant un rôle hydraulique. Elles pourront collecter les ruissellements et seront connectées aux structures réservoirs par des dispositifs de trop-pleins.

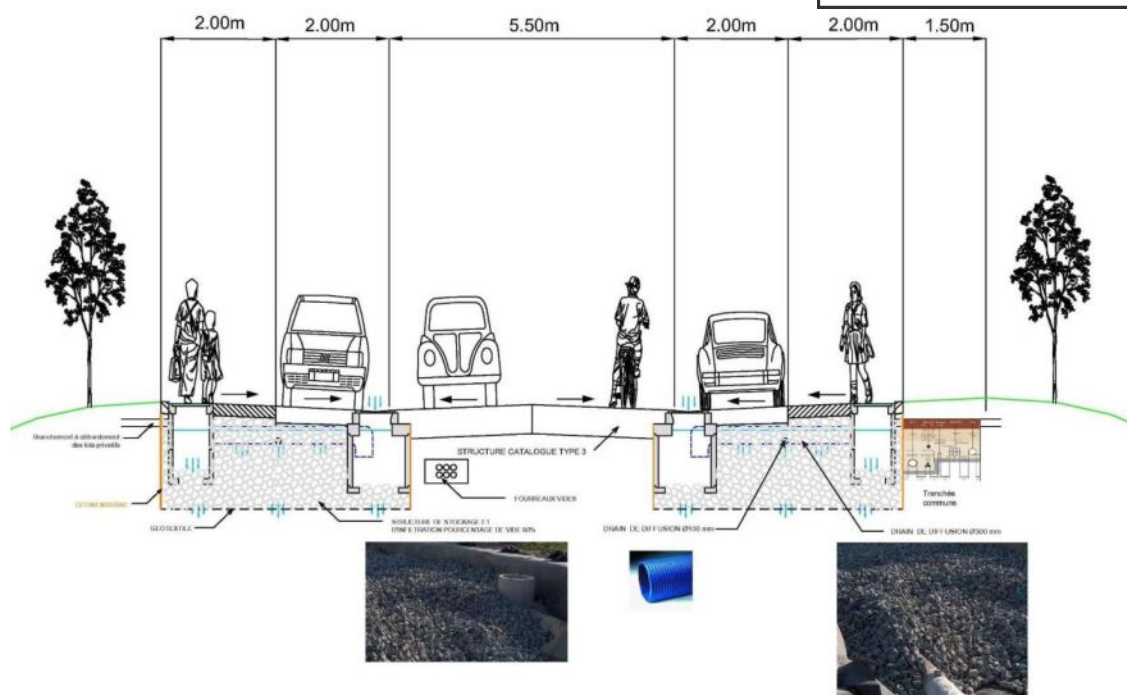


Figure 18: Coupe de principe de base de la partie Est de la voie Est/Ouest - Source : DLE

La desserte du quartier depuis la rue de l'Octroi est assurée par la voie Est/Ouest. La chaussée et les trottoirs sont en enrobée, avec un stationnement réalisé de pavé en béton drainant afin de favoriser l'infiltration.

La voie Nord est orientée de sorte que les ruissellements se dirigent vers le caniveau ou vers les deux noues au Nord du périmètre.

La gestion des eaux pluviales de la voie Nord se fait par le biais de 2 noues reliées entre-elles.

Ces noues sont étanches car la pollution résiduelle du sous-sol dans ce secteur ne permet pas l'infiltration.

Les eaux sont donc in fine rejetées à débit régulé (1,4 l/s) dans le réseau pluvial structurant présent au Nord de l'opération.

4.7 PRESCRIPTIONS PAYSAGERE

4.7.1 Ambiance végétale

La palette végétale s'inscrit dans la continuité de celle utilisée dans les espaces publics. Les végétaux feront ainsi écho à ceux que l'on trouve sur le mail, dans les bandes plantées et pieds de façade, ainsi que dans la prairie humide en lien avec la plaine des sports.

La liste de plantes proposée pour les différentes typologies d'espace paysager est non exhaustive ; la palette s'adaptera au projet de chaque lot.



Figure 19 : Pied d'arbre planté – Source : CPAUPE



Figure 20 : Massif mixte en limite d'espace privatif – Source : CPAUPE

A. Les haies en limite de propriété privée

Les haies monospécifiques (type tuhya, Laurier, ...) sont à proscrire
Cornus sanguinea, Ligustrum vulgare, alchemilla mollis.



Figure 21 : Cornus alba – Source : CPAUPE



Figure 22 : *Rosa pimpinellifolia* – Source : CPAUPE



Figure 24 : *Galium odoratum* – Source : CPAUPE



Figure 23 : *Achillea millefolium* – Source : CPAUPE

B. Les prairies / espaces ouverts

Achillea millefolium, *Briza media*, *Cosmo astrosanguineum*



Figure 25 : *Luzula sylvatica* – Source : CPAUPE



Figure 27 : *Erysium cheirii* – Source : CPAUPE



Figure 26 : *Linum perenne* – Source : CPAUPE



Figure 28 : *Alchemilla mollis* – Source : CPAUPE



Figure 29 : *Aquilegia* 'Snow queen' – Source : CPAUPE



Figure 30 : *Molinia caerulea* – Source : CPAUPE



Figure 31 : *Aquilegia vulgaris* – Source : CPAUPE

C. Les noues / zones humides

Coryllus avellana, *Festuca arundinacea*, *Filipendula ulmaria*, *Sanguisorba officinalis*, *Cardamine pratensis*



Figure 32 : *Salix caprea* – Source : CPAUPE



Figure 33 : *Salix rosmarinifolia* – Source : CPAUPE

D. Les arbres tiges et cépée

Acer campestre, Carpinus betulus, Corylus avellana, Prunus avium, Sorbus Aria, Betula nigra

E. Les grimpantes

Jasminus nudiflorum, Clematis vitalba, Ionicera periclymenum

4.7.2 Traitement des limites

Le projet de renouvellement urbain s'articule entre deux milieux : espaces urbain et naturel. Pour permettre le dialogue entre ces deux milieux, un travail est réalisé sur les limites entre les parcelles privées et le domaine public. Elles seront végétales, de façon à renforcer l'ambiance naturelle du quartier et participer à la trame écologique. Suivant les cas, elles pourront être accompagnées d'une clôture ajourée.

A. Limites entre l'espace public et l'espace collectif

Les limites avec l'espace public devront être traitées de la façon la plus transparente possible, tout en assurant l'intimisation des espaces privés en rez-de-chaussée, notamment afin d'éviter, à terme, la mise en place de canisses ou autre système d'occultation peu qualitatif.

Le barreaudage utilisé en limite de parcelle privée sera identique sur l'ensemble du lot, ainsi que pour les portails et portillons.

Le traitement du mur du parking semi enterré devra être traité dans la continuité de la façade bâtie. Afin de garder une cohérence à l'échelle du quartier

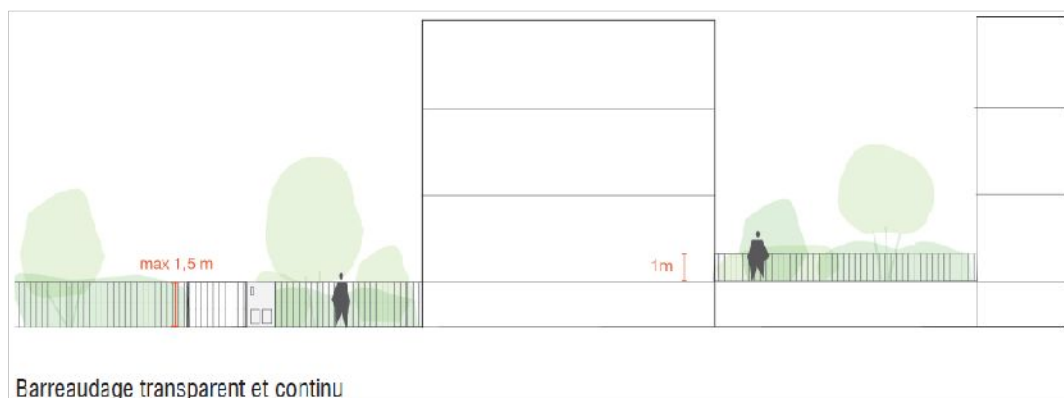
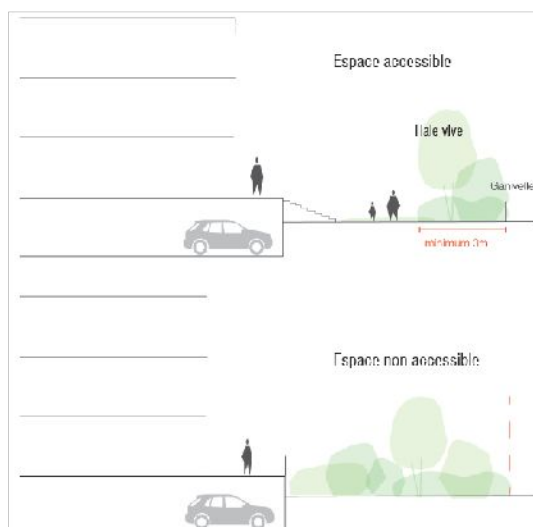


Figure 34 : Schéma du traitement des limites entre espace privé et collectif – Source : CPAUPE

B. Renforcer le caractère naturel sur les limites Nord du quartier



La proximité avec la plaine de la Lys invite à une ambiance naturelle qui doit se ressentir dans le traitement des limites. Celles-ci seront traitées de manière différente, avec des plantations plus généreuses et une séparation moins nette.

Figure 35 : Schéma du traitement des limites Nord au caractère naturel – Source : CPAUPE

C. Limites entre l'espace privatif et le cœur d'îlot

Afin de garder des limites naturelles et « domestiques » entre les jardins privatif et les cœurs d'îlot, aucune clôture ne sera installée mais un filtre végétal sera proposé. Ce dispositif permet l'intimisation des rez-de-chaussée tout en laissant passer la lumière.

Il est toutefois possible de marquer la limite par un élément bas, pour délimiter l'espace privatif.

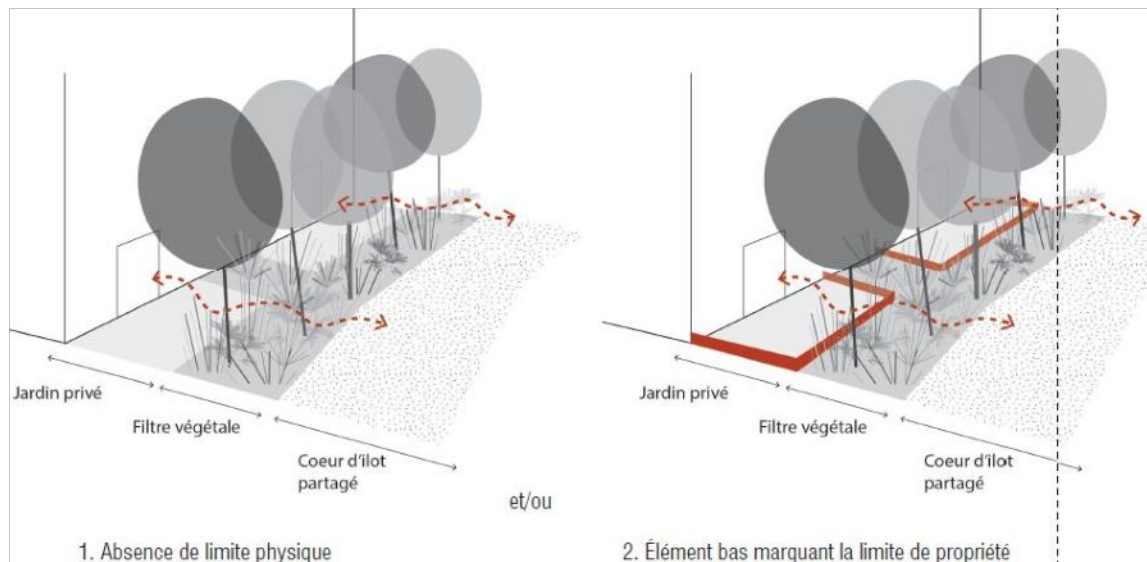
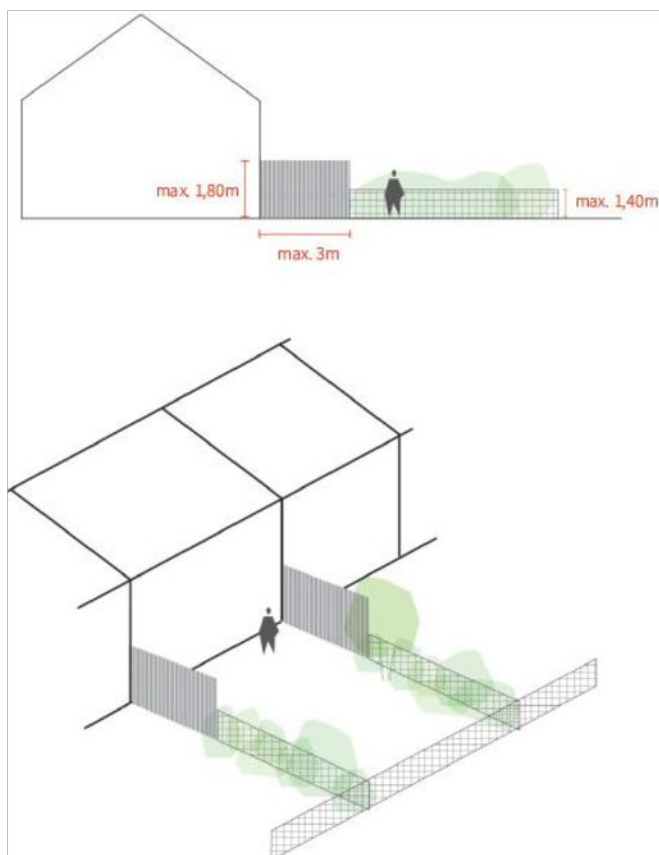


Figure 36 : Schéma du traitement des limites privatives avec les cœurs d'îlot – Source : CPAUPE

D. Limites mitoyennes des maisons individuelles



Les clôtures légères s'intègrent visuellement dans les espaces plantés et confèrent une dimension plus domestique, tout en garantissant l'intimité des habitants. Elles délimitent les jardins privatifs des maisons individuelles.

Figure 37: Schéma du traitement des limites Mitoyennes des maisons individuelles – Source : CPAUPE



Une limite traitée de façon naturelle en lien avec l'ambiance plus végétale de la plaine sportive et des bords de Lys

Limites nord au caractère naturel



Une limite basse s'effaçant dans la végétation

Limites mitoyenne entre les maisons individuelles



Elements bas et végétation pour garder l'intimité des rez-de-chaussées

Limites entre cœurs d'îlots et jardins privés



Porosité avec les cœurs d'îlot



Limites espaces publics et privés

Figure 38 : Hiérarchisation et traitement des limites sur le projet – Source : CPAUPE

4.8 DESCRIPTION DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES ET RAISONS DU CHOIX EFFECTUE

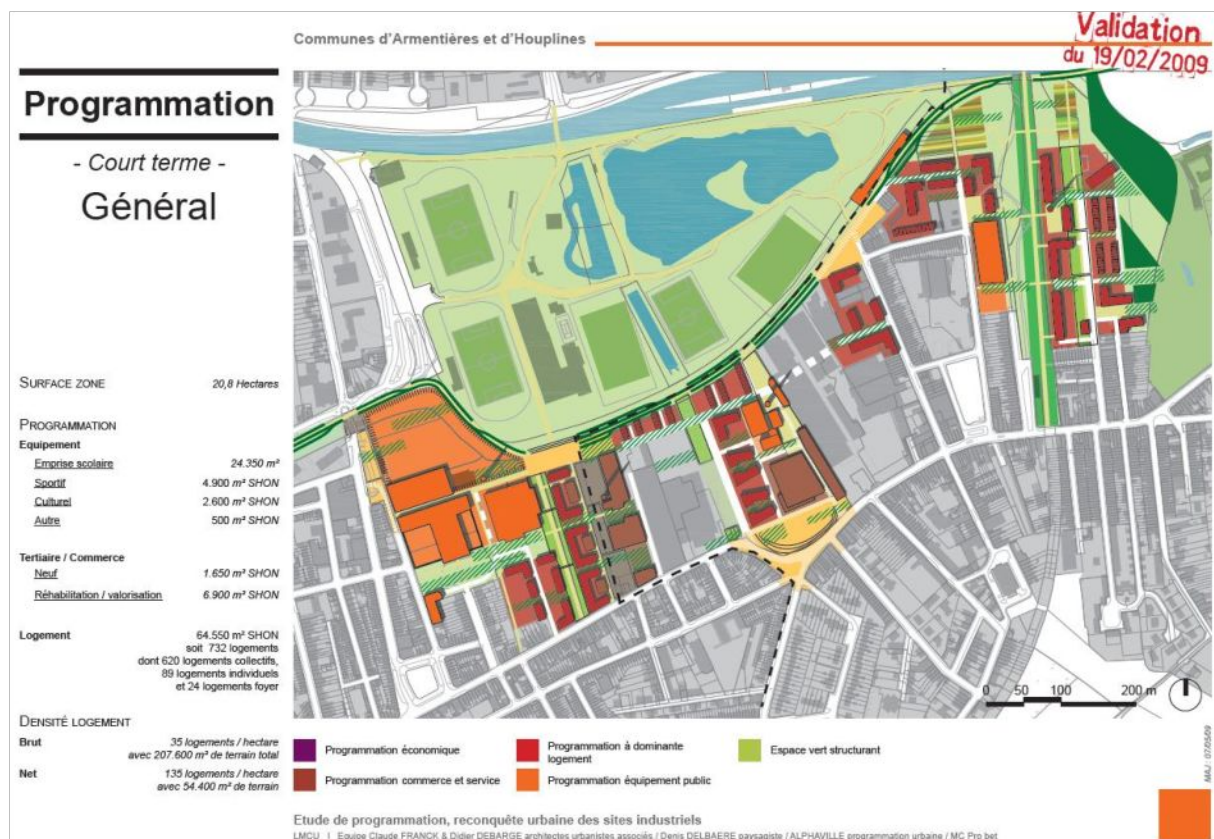
Depuis 2008, le quartier des franges industrielles a fait l'objet de plusieurs études aux périmètres différents mais ayant pour objectif commun la compréhension site et la définition des enjeux. Chaque étude a proposé une programmation pour le site.

Les scénarios présentés ci-après ont évolué au fil de la définition du projet, de l'évolution du périmètre et du temps. Ainsi les modifications apportées au projet au cours de son élaboration ont principalement porté sur l'organisation du réseau viaire, la répartition des différents programmes de logement et d'activité, la densité, le phasage en fonction de la maîtrise du foncier.

Quel que soit le scénario réalisé les objectifs et les enjeux d'aménagement des franges industrielles en ont été le fil conducteur, à savoir :

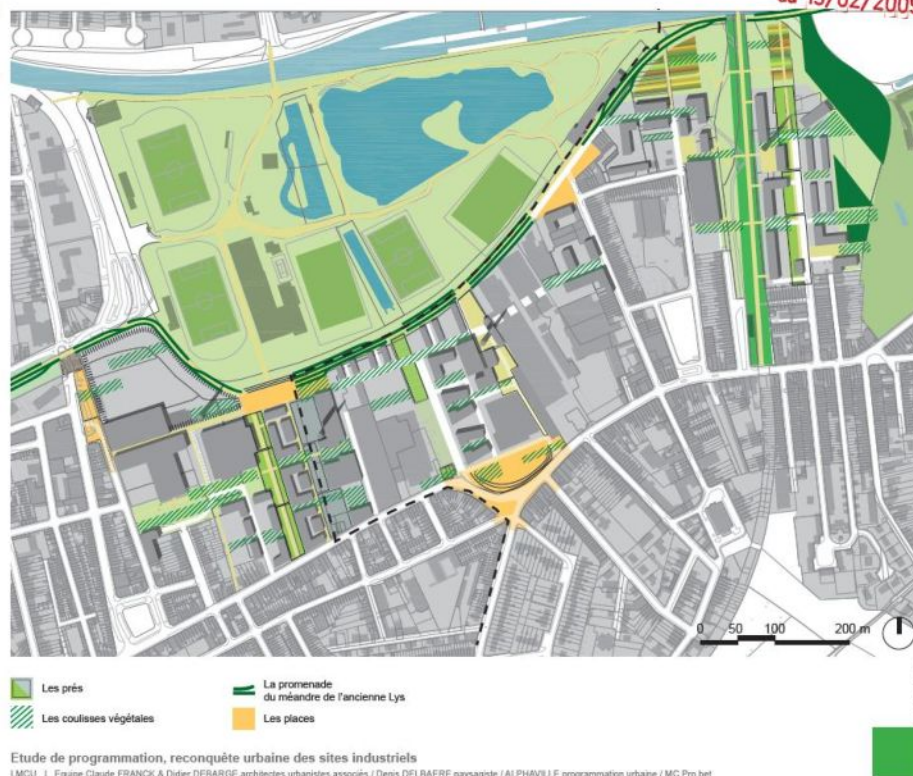
- Privilégier le développement urbain plutôt qu'en extension,
- Favoriser la mobilisation du renouvellement de façon différenciée et conceptualisée,
- Intensifier l'utilisation du foncier en renouvellement urbain en fonction de la morphologie existante et de façon conceptualisée,
- Traiter de façon qualitative les franges entre les espaces urbains et les espaces naturels.

En 2008, une première étude a été menée par l'équipe Claude FRANCK et Didier DEBARGE :



Paysage

- Court terme -
Général



Ce scénario comprenait un périmètre semblable à celui d'aujourd'hui mais avec une maîtrise foncière incomplète ce qui fractionnait l'opération d'aménagement et limitait les possibilités en termes d'offre de logements et d'insertion paysagère.

En 2013, l'étude de l'équipe Patrick Chavannes a travaillé sur un périmètre réduit et portait sur :



Encore une fois, ici la désindustrialisation du site est incomplète avec la persistance d'une usine côté Est. Cela empêche un renouvellement urbain complet du site.

En 2017 le projet présenté dans une étude d'impact antérieure et étudiée par le scénario actuel :



La différence avec le scénario actuel est une offre habitat plus conséquente avec 1004 logements et un épannelage légèrement différent. Notamment l'absence de la place de la Chapelle ce qui insinue une densification plus élevée au détriment des espaces publics.



Figure 39 : Comparatif avec le plan masse actuel

Envoyé en préfecture le 16/02/2026

Reçu en préfecture le 17/02/2026

Publié le



ID : 059-215900176-20260216-DE26_037-DE

5. SYNTHÈSE DES ENJEUX DE L'ÉTAT INITIAL DU SITE

L'état initial de l'environnement du site relatif projet de reconversion des Franges Industrielles d'Armentières Houplines a permis de dégager et hiérarchiser les enjeux liés aux différentes caractéristiques relevées. L'objectif est de déterminer sur quelles thématiques l'étude d'impact devra mettre l'accent et apporter des éléments qualitatifs et quantitatifs.

Thématique	Enjeux	Commentaires
Milieu physique		
<i>Topographie</i>	Négligeable	La topographie du site est relativement plate et ne présente pas de contrainte spécifique.
<i>Géologie</i>	Négligeable	Le fond géologique est composé de limons argilo-sableux reposant sur l'argile des Flandres, sans particularités vis-à-vis du contexte géologique local.
<i>Hydrogéologie</i>	Fort	3 masses d'eau souterraines d'horizons différents sont présentes au droit de la zone d'étude. Elle n'est concernée par aucun captage AEP, toutefois elle se situe en zone de vulnérabilité moyenne de la nappe. Elle est également concernée par la Zone de Répartition des Eaux de la nappe des Calcaires Carbonifères de Roubaix-Tourcoing. Une attention particulière sera apportée à la qualité des rejets éventuels.
<i>Hydrographie</i>	Modéré	La zone d'étude est concernée par la masse d'eau superficielle de la Lys canalisée qui présente une qualité des eaux mauvaise. La zone d'étude intègre un tronçon hydrographique identifiée comme cours d'eau par la DDTM59, la vielle Lys d'Armentières affluent de la Lys 300 m en aval. Le projet devra respecter les orientations du SDAGE et prendre en compte les enjeux identifiés au SAGE. Une attention particulière sera apportée à la qualité des rejets éventuels pour préserver la ressource en eaux souterraines
<i>Dispositions législatives</i>	Faible	Au regard du SDAGE, la masse d'eau superficielle doit atteindre un bon état pour 2033. Sur les 3 masses d'eau souterraines, une seule est en mauvais état quantitatif : la nappe du Calcaire Carbonifère doit être atteint pour 2039. De même, une seule masse d'eau connaît un état chimique médiocre et qui doit atteindre de bon état en 2033. Les directives des SAGE en vigueur portent sur la qualité et la quantité de la ressource en eau, la préservation des milieux naturels aquatiques, les risques majeurs et l'animation.
<i>Changement climatique</i>	Modéré	Les villes sont des points de vulnérabilité importants face au changement climatiques. Le pôle d'agglomération d'Armentières est concerné par l'effet îlot de chaleur au sein des villes et par conséquent d'une forte augmentation de la température en 2050. Le cumul des précipitations hivernales sont également destinées à augmenter de 40 mm d'ici 2050. La zone d'étude est concernée par le PCAET de la MEL fixant des objectifs stricts en termes de consommation d'énergie ainsi que d'utilisation des énergies renouvelables. L'OAP du site présente des objectifs pour la lutte contre le réchauffement climatique. La dimension d'adaptation au changement climatique devra être intégrée au projet.
Milieu naturel		
<i>Diagnostic du paysage écologique</i>	Faible	La zone d'étude s'inscrit dans un contexte écologique faible du fait qu'elle intersecte aucune zone naturelle d'intérêt majeur. En revanche, la présence sur site d'un type de zone à dominante humide constitue un point de vigilance. Toutefois, la présence proche de la Lys, connectant entre elles deux ZNIEFF de type I, peut induire la présence d'espèces inhérentes aux milieux aquatiques sur la zone d'étude.
<i>Diagnostic biologique</i>	Modéré	La campagne d'inventaire a permis de détecter la présence au sein de la zone d'étude de : • 5 habitats spontanés et 5 habitats non spontanés ; • 84 espèces végétales dont 2 espèces exotiques envahissantes ; • 20 espèces d'oiseaux en période de reproduction dont 13 espèces protégées nationalement avec 8 nicheuses sur le site (nicheurs certains, probables ou possibles compris) ; • 17 espèces d'oiseaux en période de migration postnuptiale dont 10 sont protégées nationalement ; • 22 espèces d'oiseaux en période hivernale dont 16 sont protégées nationalement ; • 5 espèces de chiroptères protégées ;

		• 1 espèce de mammifère terrestre protégée nationale ; • Aucune espèce d'amphibien ; • 1 espèce de reptile protégée non identifiée ; • 25 espèces d'insectes non protégées, dont deux à enjeu ; • 3 espèces d'araignées non protégées ; • 3 espèces de mollusques terrestres non protégées. Seule 1 espèces d'oiseau présente un enjeu fort : la Grande aigrette, et est considérée comme de passage uniquement sur le site.
<i>Délimitation de zones humides</i>	Faible	Selon le critère sol, aucune zone humide n'a pu être délimité. Selon le critère flore, 41 m² de zones humides ont été caractérisés dans le périmètre d'inventaire. Au total, selon les 2 critères la zone humide a été délimité sur 41 m². Cette zone humide délimitée fait déjà l'objet d'une mesure de compensation dans le cadre de la phase 1 du projet.
Paysage		
<i>Paysage</i>	Fort	Pour rappel, le site est structuré par des axes paysagers est-ouest et sud-nord : - Est-ouest : hérité des implantations industrielles en remblai et déblai et des discontinuités architecturales articulant ces dernières, - Nord-sud : issu de l'orientation parcellaire et de l'orientation des prairies, pelouses, boisements en forme de halloteries et anciens bassins de rouissage. Les enjeux suivants ressortent : - Retisser des liens entre la Lys et le cœur de ville, - Structurer le site dans la direction nord-sud par des espaces publics lisibles, une structure végétale qualifiante et de belles perspectives vers la plaine des sports, - Créer des continuités vertes et cheminements doux ouest-est au travers d'îlots, - Ponctuer le quartier de jardins et cœur d'îlots verts, - Restructurer la Plaine des sports par un travail sur les limites et la reconfiguration des entrées.
<i>Patrimoine</i>	Faible	La zone d'étude est concernée par un périmètre de protection du site inscrit de l'hôtel de ville d'Armentières cependant il n'y a aucune visibilité entre ce monument et le projet dû à l'urbanisation. Par ailleurs le projet vise à améliorer la qualité paysagère du site et des alentours.
<i>Archéologie</i>	Faible	La zone d'étude et le périmètre du projet sont concernés par une saisine obligatoire pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 300 m ² .
Milieu humain		
<i>Démographie</i>	Modéré	La ville d'Armentières représente la majorité de la population du territoire Armentierois-Vallée de la Lys. Il s'agit donc d'une ville-centre tandis qu'Houplines est une ville d'agglomération de taille moins importante en termes de populations. Une métropole jeune, où plus de 4 habitants sur 10 a moins de 30 ans. Mais un territoire qui vieillit, avec un nombre des plus de 60 ans qui progresse plus vite que celui des tranches d'âges plus jeunes La démographie des deux communes est stable, une faible croissance de population due à un solde migratoire négatif à peine compensé par un solde naturel pourtant important.
<i>Parc immobilier</i>	Fort	La structure du parc de logements se caractérise par : son ancienneté, ce qui soulève des enjeux en matière d'intervention sur l'habitat privé dégradé et de précarité énergétique des ménages. A Armentières les résidences principales occupées à parts quasiment égales par des locataires et des propriétaires occupants. Les locataires à Houplines ne représentent que 30% (INSEE 2021). Ainsi, la structure du parc de logements peine à répondre, dans la diversité de son offre, aux dynamiques démographiques actuelles et aux besoins de publics spécifiques, notamment en ce qui concerne les logements sociaux. Pour ceux-ci, la pression de la demande est très forte. L'accès au logement peut ainsi rester difficile, notamment pour les ménages aux revenus intermédiaires et modestes. La part de logement vacant connaît une hausse depuis 2010.

		Le Programme Local de l'Habitat et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique habitat ont des objectifs sur le nombre de logements créés sur le territoire, l'atteinte de 30% en part de logement sociaux ainsi que l'accessibilité en logements durables, désirables et abordables.
<i>Economie et emploi</i>	Modéré	Un taux de chômage plus important qu'au niveau national. Une grande part d'actifs doivent se déplacer pour travailler ce qui est lié à une économie principalement implantée dans le tissu urbain diffus mais une migration des activités productives, artisanales et commerciales en périphérie. Besoin du maintien et du développement du commerce en centre-ville et en centre-bourg. Ainsi que le maintien et le développement des activités productives et artisanales compatibles avec un positionnement dans les centres urbains, pour faciliter l'accès à l'emploi et proposer des tissus urbains de qualité.
<i>Equipements</i>	Faible	Les communes d'Armentières et Houplines semblent disposer d'un ensemble d'équipements sportifs, culturels et éducatifs répondant aux besoins de sa population néanmoins elle doit s'adapter aux évolutions futures de sa population.
Milieu urbain		
<i>Occupation des sols</i>	Modéré	La zone d'étude présente une couverture du sol assez hétérogène avec la présence de milieux anthropiques et d'autres plus naturels. L'enjeu est que ces deux types d'occupation du sol soient conservées et puisse surtout avoir une bonne connexion.
<i>Documents d'urbanisme</i>	Faible	Le projet est en adéquation avec les objectifs du SCoT de la MEL en termes de limitation de l'étalement urbain et de diminution de la vacance en s'inscrivant sur une friche industrielle. Le PLUi de la MEL prévoit l'aménagement des franges industrielles d'Armentières avec un zonage spécifique dans la zone d'étude. Ce zonage s'accompagne d'une OAP pour un affinement des orientations d'aménagement sur ce secteur.
<i>Réseaux et servitudes</i>	Faible	Il y a 3 servitudes mais 2 (protection aux abords des monuments historiques et protection d'un cours d'eau) ne se trouvent qu'en limite Ouest de la zone d'étude et la 3ème concerne des canalisations peu contraignantes. La zone d'étude n'est pas concernée par des servitudes de types aéronautiques ou radioélectriques. Les réseaux d'eau potable et d'assainissement sont bien développés au sein de la zone d'étude.
<i>Mobilité et déplacements</i>	Modéré	L'étude de trafic a mis en avant des trafic moyens en jours ouvrables allant de 12 000 à 12 500 véh. /j/2 sens sur les rues des Déportés et Victor Hugo. Le dimanche le trafic diminue de 50% et le trafic de motif « domicile ↔ travail » (trafic de navetteurs) est important sur cet axe. Les vitesses sur rues des Déportés/Victor Hugo sont limitées à 30 km/h, ce qui n'est majoritairement respecté. Globalement, seul le carrefour rues des Déportés X des Quais présentant des problèmes d'écoulement du trafic avec des flux de Tourne-à-Gauche (TaG) venant de la rue des Quais (place Chanzy) ne pouvant pas s'insérer dans la circulation de la rue des Déportés à l'Heure de Pointe du Soir (HPS). Le site est bien desservi en transports en communs (bus, train). Les voies cyclables sont également présentes autour et à travers le site, elles restent à conforter dans le projet suivant les orientations du plan de mobilité de la MEL.
Cadre de vie et santé		
<i>Qualité de l'air</i>	Modéré	À l'échelle de la zone d'étude, les principales sources d'émissions de polluants atmosphériques sont le transport routier et les secteurs résidentiel et tertiaire. D'après les résultats de la campagne de mesure in-situ réalisée du 07/05 au 04/06/2025 au sein de la zone d'étude : Pendant la période de mesure, les PM10 ne sont pas un enjeu pour la qualité de l'air, mais les PM2,5 peuvent le devenir (recommandation journalière de l'OMS atteinte) ; Les concentrations en NO2 sont en adéquation avec le contexte géographique du projet, la typologie des points de mesures (proximité d'axes routiers à forts ou faibles trafics, en retrait de la circulation automobile) et les conditions météorologiques lors de la campagne.
<i>Environnement sonore</i>	Modéré	La zone d'étude est concernée par 2 infrastructures routières classées avec un secteur affecté par le bruit : M945A (catégorie 3 : 100 m affectée par le bruit) et Rue des Quais (catégorie 2 : 30 m affectée par le bruit).

		L'étude acoustique révèle que les niveaux sur tous les points de mesures sont caractéristiques d'une zone d'ambiance sonore modérée. Les niveaux sonores les plus élevés sont les points de calculs les plus proches de la rue des Déportés.
<i>Gestion des déchets</i>	Faible	La gestion des déchets est assurée par l'EPCI de la MEL et les services pour la gestion des déchets sont assez denses sur la zone d'étude.
<i>Pollution lumineuse</i>	Modéré	La zone d'étude se trouve en milieu urbain, fortement impacté par la pollution lumineuse.
Risques		
<i>Risques naturels</i>	Modéré	Les risques sismiques et liés aux cavités souterraines sont faibles. En revanche l'aléa retrait-gonflement des argiles y est moyen. La zone d'étude n'est pas concernée par le zonage du PPRNi Lys aval mais elle intègre en son Nord-Est la zone inondable intégrée au TRI de Béthune. Elle est aussi concernée par le débordement de nappe par inondation de cave.
<i>Risques technologiques</i>	Très Fort	Le site d'étude étant un ancien site industriel, il est concerné par une potentielle pollution des sols, qui est aussi indiqué au zonage réglementaire de la MEL. Le site étant concerné par les problèmes de pollution des sols. Plusieurs études ont d'ores et déjà menées et devront être complétées et approfondi au fur et à mesure de l'avance des projets sur le site. Une installation classée pour la protection de l'environnement de la société teinturerie DELALYS est présente dans la zone d'étude mais aucun site SEVESO ne se situe à moins de 10 km du projet. Une canalisation de gaz est apparente et a l'air d'approvisionner le site de la teinturerie DELALYS cette canalisation n'est pas recensée sur le site gouvernemental géorisque.gouv ni au PLUi de la MEL.

6. SYNTHÈSE DES IMPACTS ET MESURES

Suite aux expertises réalisées, les données récoltées ont mis en évidence des impacts sur plusieurs espèces protégées de faune ainsi que sur leur habitat. Une concertation avec le maître d'Ouvrage et les différents prestataires s'articulant autour du projet a permis une meilleure prise en compte de la biodiversité dans la réalisation du projet.

Les mesures récapitulées dans le tableau suivant ont été proposées. Chaque type de mesures est détaillé par différentes actions numérotées.

Le coût de ces mesures est intégré au projet.

Thématique	Phase	Impact avant mesure(s)	Evitement	Réduction	Compensation	Accompagnement / Suivi	Impact résiduel
Milieu physique							
Topographie	Travaux Exploitation	Négligeable Faible					Négligeable Faible
Géologie	Travaux	Fort en cas de pollution	E3.1 Collecte des eaux en circuit fermé E4.1 Réalisation des travaux en dehors des périodes de fortes pluies	R2.1 Mise en place d'un dispositif temporaire d'assainissement Dispositif de lutte contre les pollutions Dispositif de rempli de chantier			Faible
	Exploitation	Négligeable					Négligeable
Hydrogéologie et hydrographie	Travaux	Modéré en cas de pollution	E3.1 Collecte des eaux en circuit fermé E4.1 Réalisation des travaux en dehors des périodes de fortes pluies ET en période de basses eaux	R2.1 Mise en place d'un dispositif temporaire d'assainissement Dispositif de lutte contre les pollutions Dispositif de rempli de chantier			Faible
	Exploitation	Modéré		R2.2 Mise en place des filtres ADOPTA (traitement des eaux pluviales) Adaptation du système d'assainissement vis-à-vis du niveau de la nappe		A9 Définition des modalités d'entretien des ouvrages de gestion des eaux pluviales	Négligeable

Thématique	Phase	Impact avant mesure(s)	Evitement	Réduction	Compensation	Accompagnement / Suivi	Impact résiduel
Climat	Travaux	Fort		R2.1 Utilisation de transports fret alternatifs Utilisation de matériaux à moindre impact Gestion économe des engins de chantier Optimisation de la base vie	C1.2 Reboisement ou plantations de haies sur des terrains dégradés		Modéré
	Exploitation	Modéré		R2.2 Optimisation et utilisation d'équipements moins consommateurs Optimiser l'efficacité énergétique Réduire l'impact carbone des bâtiments	C3.2 Mise en place d'une gestion écoresponsable des déchets	A4.2 Contribution aux énergies renouvelables A9 Accompagnement d'exploitation agricole Séquestration de carbone	Faible
Milieu naturel							
Paysage écologique	Travaux Exploitation	Négligeable					Négligeable
Diagnostic biologique	Travaux	Fort	E2.1 Balisage des habitats sensibles	R1.1 / R2.1 Mesures générales de réduction en phase chantier R2.1 Mise en place de barrières temporaires anti-retour autour de la zone de chantier Protocole d'abattage et d'intervention sur les habitats propices aux chiroptères Limiter les ruptures des continuités pour la petite faune Adaptation de l'éclairage nocturne	C2.1 Suppression des espèces exotiques envahissantes	A3 Création de fourrés Création d'hibernaculums Pose de nichoirs S1 Suivi de chantier par un écologue	Faible

Thématique	Phase	Impact avant mesure(s)	Evitement	Réduction	Compensation	Accompagnement / Suivi	Impact résiduel
	Exploitation	Modéré		Mesures destinées à réduire le risque de piégeage de la faune R3.1 Intervention en dehors des périodes sensibles R2.2 Mesures destinées à réduire le risque de piégeage de la faune Adaptation de l'éclairage nocturne		A3 Création de fourrés Création d'hibernaculums S2 Suivi des habitats, de la flore et de la faune	Négligeable
Zones humides	Travaux	Fort en cas de pollution	E1.1 Evitement de la zone humide E2.1 Balisage de la zone humide E3.1 Collecte des eaux en circuit fermé E4.1 Réalisation des travaux en dehors des périodes de fortes pluies	R2.1 Mise en place d'un dispositif temporaire d'assainissement Dispositif de lutte contre les pollutions Dispositif de rempli de chantier			Négligeable
	Exploitation	Négligeable				S2 Suivi des habitats, de la flore et de la faune	Négligeable
Paysage et patrimoine							
Paysage	Travaux	Faible		R2.1 Optimisation des modalités de stockage des matériaux Dispositif de rempli de chantier			Négligeable
	Exploitation	Positif		R2.2			Positif

Thématique	Phase	Impact avant mesure(s)	Evitement	Réduction	Compens- ation	Accompagnement / Suivi	Impact résiduel
			Assurer l'intégration paysagère du projet				
Patrimoine	Travaux	Négligeable					Négligeable
	Exploitation	Positif					Positif
Milieu humain							
Démographie et parc immobilier	Travaux	Fort	R2.1 Toutes les actions en phase chantier visant à limiter les nuisances envers les populations			A6 Concertation préalable avec les populations	Modéré
	Exploitation	Très positif					Très positif
Economie et emploi	Travaux Exploitation	Positif					Positif
Equipements	Travaux	Nul				A6 Concertation préalable avec les populations	Nul
	Exploitation	Positif					Positif
Milieu urbain							
Occupation des sols	Travaux	Fort					Fort
	Exploitation	Positif					Positif
Réseaux et servitudes	Travaux	Faible					Faible
	Exploitation	Négligeable					Négligeable
Mobilité et déplacements	Travaux	Faible	R2.2 Mise en place de conditions de circulations				Faible
	Exploitation	Faible					Positif
Cadre de vie et santé							
Qualité de l'air	Travaux	Fort	R2.1 Réduction des émissions de poussières Réduction des émissions de COV et HAP Charte chantier vert				Faible
	Exploitation	Modéré					R2.2 Négligéable

Thématique	Phase	Impact avant mesure(s)	Evitement	Réduction	Compensation	Accompagnement / Suivi	Impact résiduel
				Abattement des poussières par la végétation Lutte contre le phénomène d'îlots de chaleurs			
Environnement sonore	Travaux	Modéré		R2.1 Dispositifs et comportement limitant le bruit en phase chantier R3.1 Adaptation des horaires de travaux		A9 Forme et disposition des nouveaux bâtiments Agencement des pièces	Faible
	Exploitation	Faible					Négligeable
Gestion des déchets	Travaux	Faible					Faible
	Exploitation	Négligeable					Négligeable
Pollution lumineuse	Travaux	Négligeable					Négligeable
	Exploitation	Faible					Faible
Risques							
Risques naturels	Travaux Exploitation	Très faible		R2.2 Adaptation du système d'assainissement vis-à-vis du risque de remontée de nappe		A9 Réalisation d'une étude géotechnique	Très faible
Risques technologiques	Travaux Exploitation	Modéré	E3.1 Apport de terres saines uniquement	R2.1 Consigne de sécurités en phase chantier Excavation des terres pollués Transport et élimination soigné des terres pollués R2.2 Recouvrement des sols Transport d'eau potable protégé		A9 Mise en place d'un plan de gestion Surveillance de la qualité des eaux souterraines	Positif

Envoyé en préfecture le 16/02/2026

Reçu en préfecture le 17/02/2026

Publié le



ID : 059-215900176-20260216-DE26_037-DE