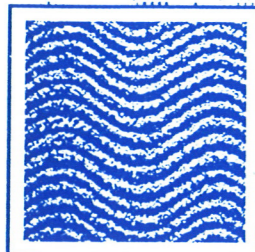
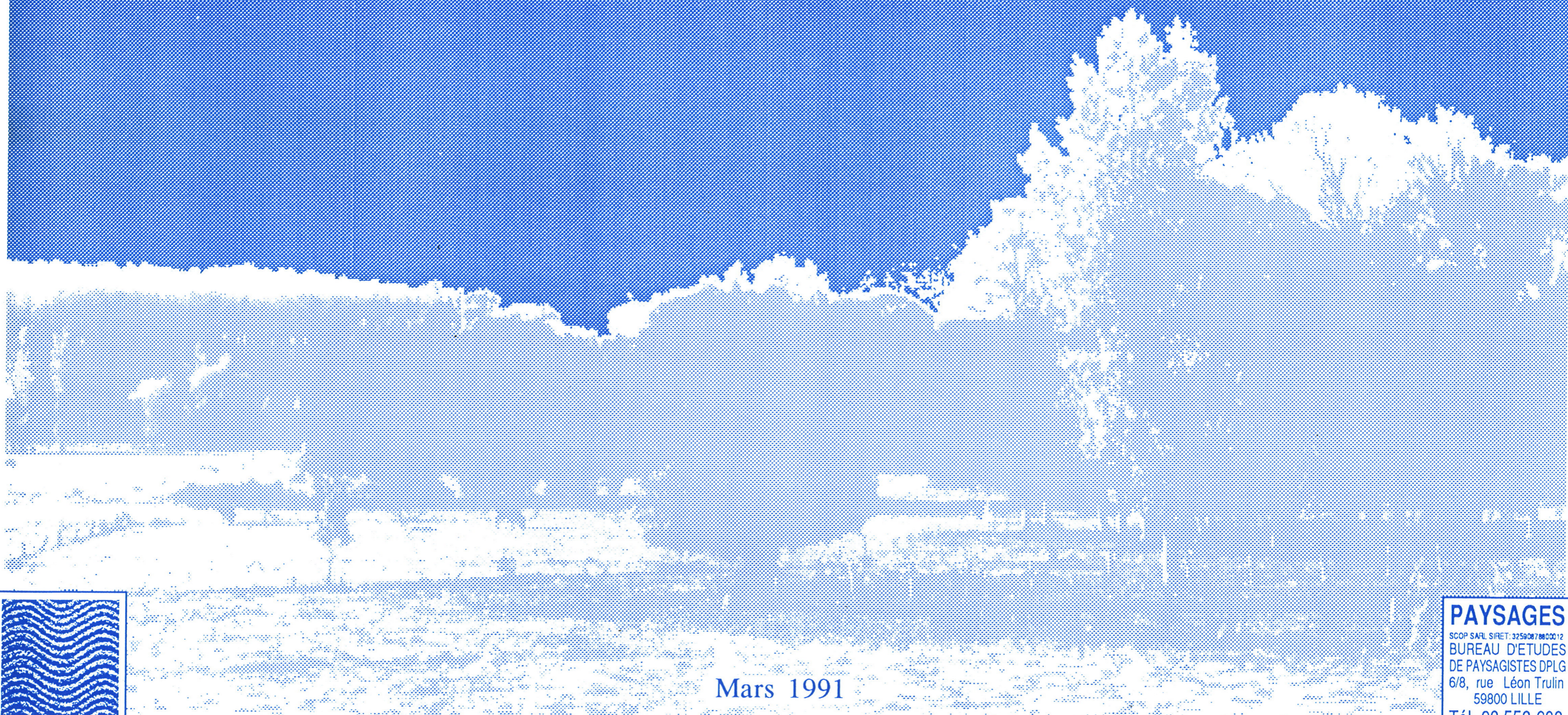


· Etude d'Amélioration du Cadre de Vie

WANNEHAIN



Mars 1991

PAYSAGES

SCOP SARL SIRET: 32590878600012
BUREAU D'ETUDES
DE PAYSAGISTES DPLG
6/8, rue Léon Trulin
59800 LILLE
Tél. 20 550 600

I. DIAGNOSTIC

1. RECHERCHE DE L'IDENTITE

SITUATION

L'APPARTENANCE

LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PAYSAGE

HISTOIRE

LA STRUCTURE DU BOURG

LE PAYSAGE

EVOLUTION DU TISSU URBAIN

ANALYSE SEQUENTIELLE

2. LES FACTEURS D'EVOLUTION

LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

LE TGV

II. OBJECTIFS - ACTIONS

1. INTEGRATION DU TGV

LA CICATRISATION DU TERRITOIRE

LES FRANCHISSEMENTS

2. MAITRISE DU DEVELOPPEMENT

URBANISATION DE LA ZONE NA

DEVELOPPEMENT DU CENTRE

3. AMELIORATION DES ESPACES PUBLICS

PLAN D'ENSEMBLE DES INTERVENTIONS

LA SECURITE - LES ENTREES DE VILLE

LES ABORDS DE L'EGLISE

LA MAISON DES ASSOCIATIONS

LE CENTRE

LE TERRAIN DE SPORT

LES LIAISONS PIETONNES

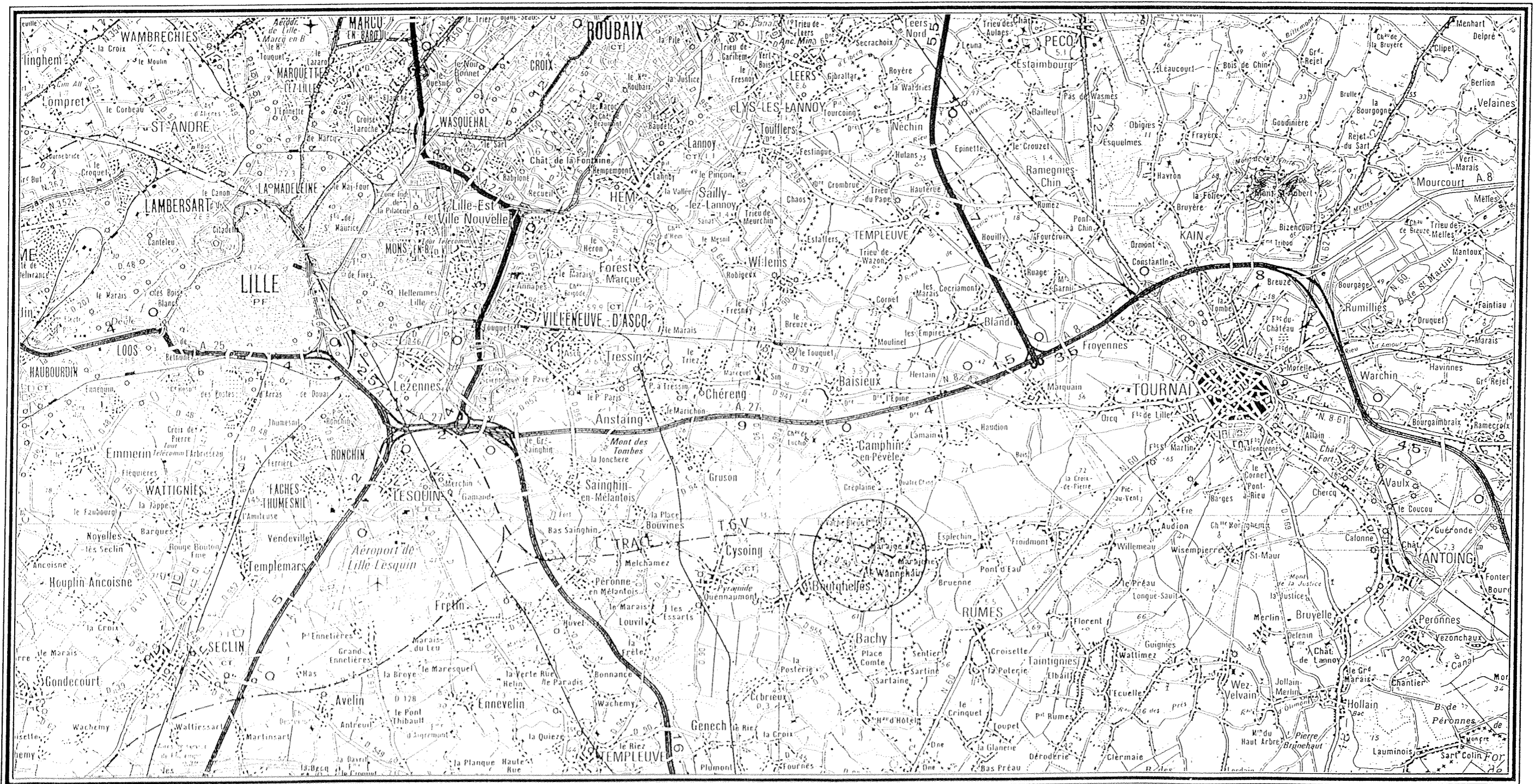
4. DEVIS

Les parties concernant les transformations de la mairie et de l'école et l'urbanisation de la zone Na ont été traitées avec la collaboration de M.PROY et T.GRISLAIN architectes D.P.L.G. 143 rue Solférino 59 800 . Tel: 20 30 89 03

I. DIAGNOSTIC

SITUATION

Wannehain est une petite commune rurale de 371 ha, frontalière, située à une vingtaine de kilomètres de l'agglomération Lilloise, à proximité immédiate (environ 3 kilomètres) de l'échangeur de Baisieux, sur l'autoroute LILLE-BRUXELLES. Cette double caractéristique d'un cadre rural très marqué et d'une très bonne accessibilité, explique l'attrait que présente la commune.



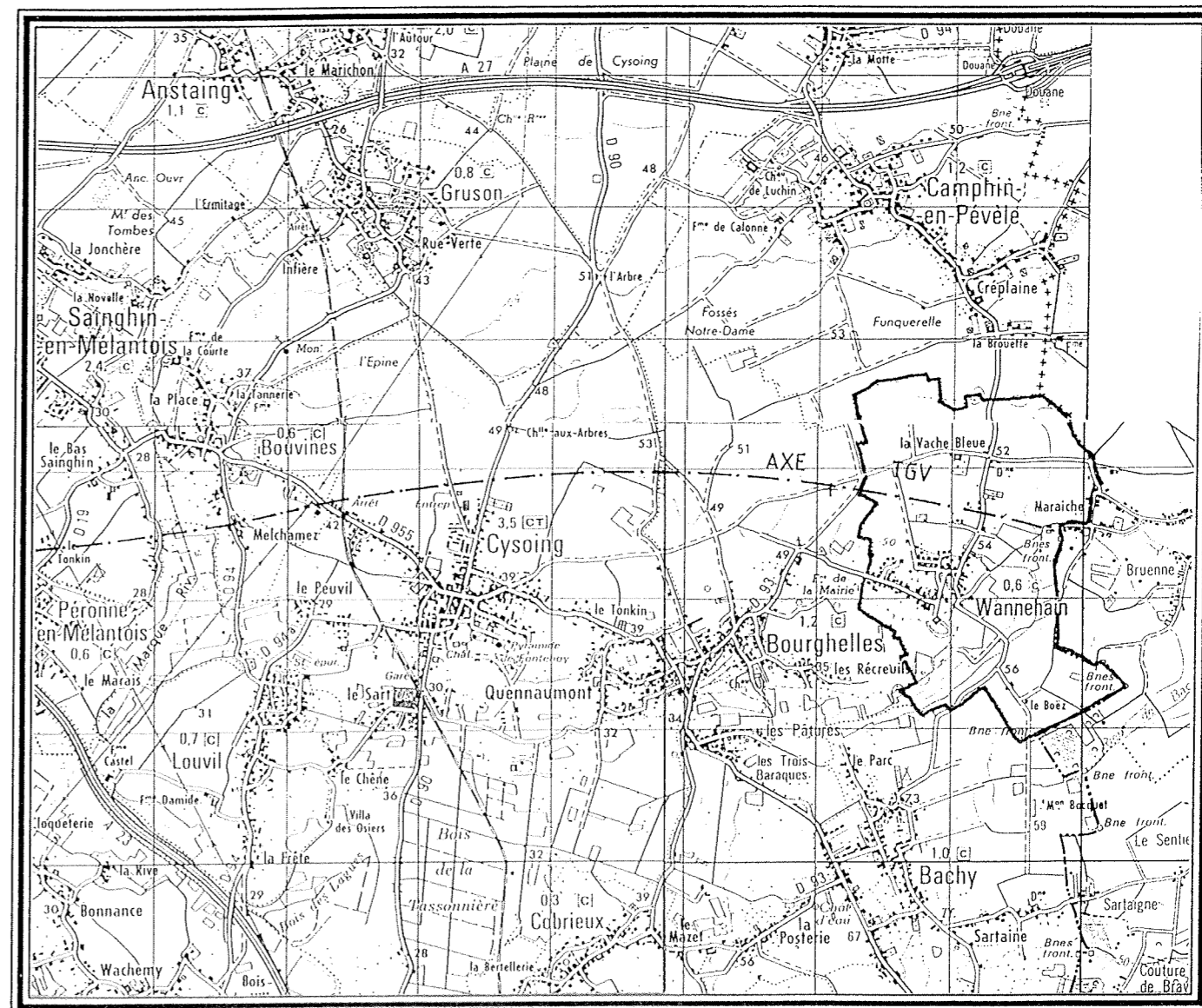
D'après carte IGN . 1 / 1 000 000

L'APPARTENANCE

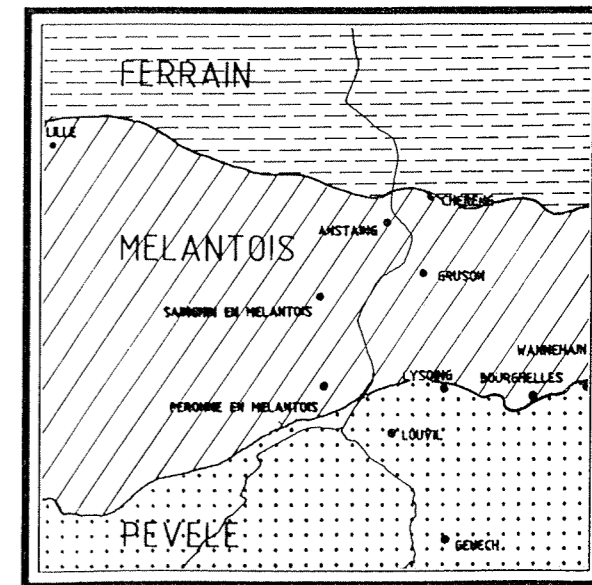
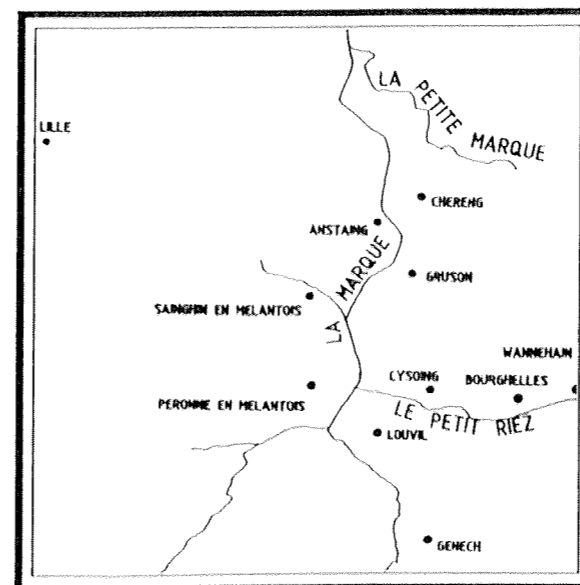
Le territoire communal est à la charnière de deux régions : Mélançois au Nord et Pévèle au Sud.

Sa physionomie emprunte donc à l'une et à l'autre : grande plaine dans la partie Nord, boisement et prairies permanentes dans la partie Sud.

Wannehain est également située dans une petite vallée, celle dite du "Petit Riez", qui après avoir traversé Bourghelles et Cysoing se jette dans la Marque. L'ensemble constitué par cette vallée est l'un des plus beaux du bassin versant de la Marque.

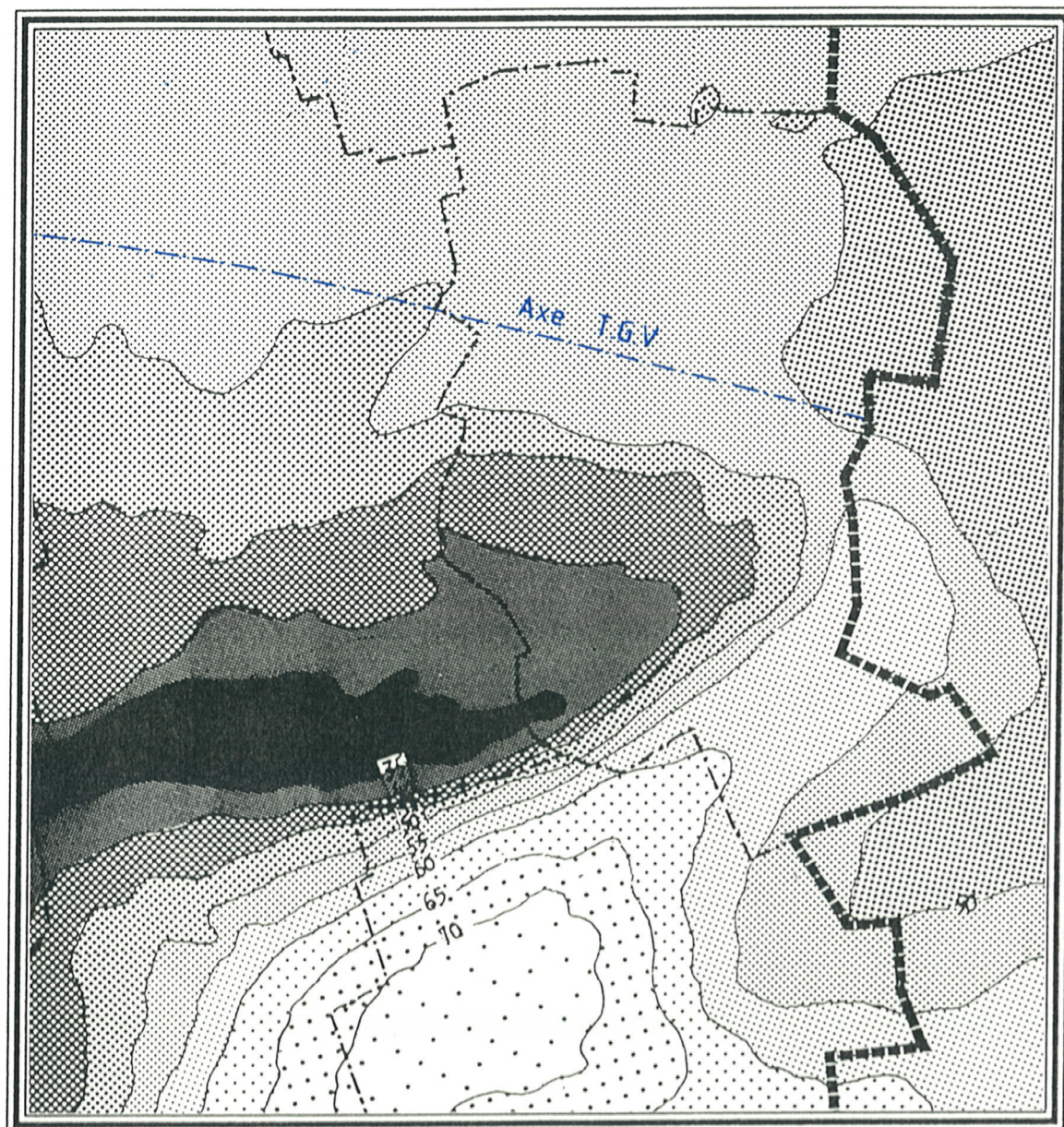


Extrait carte IGN . 1 / 50 000



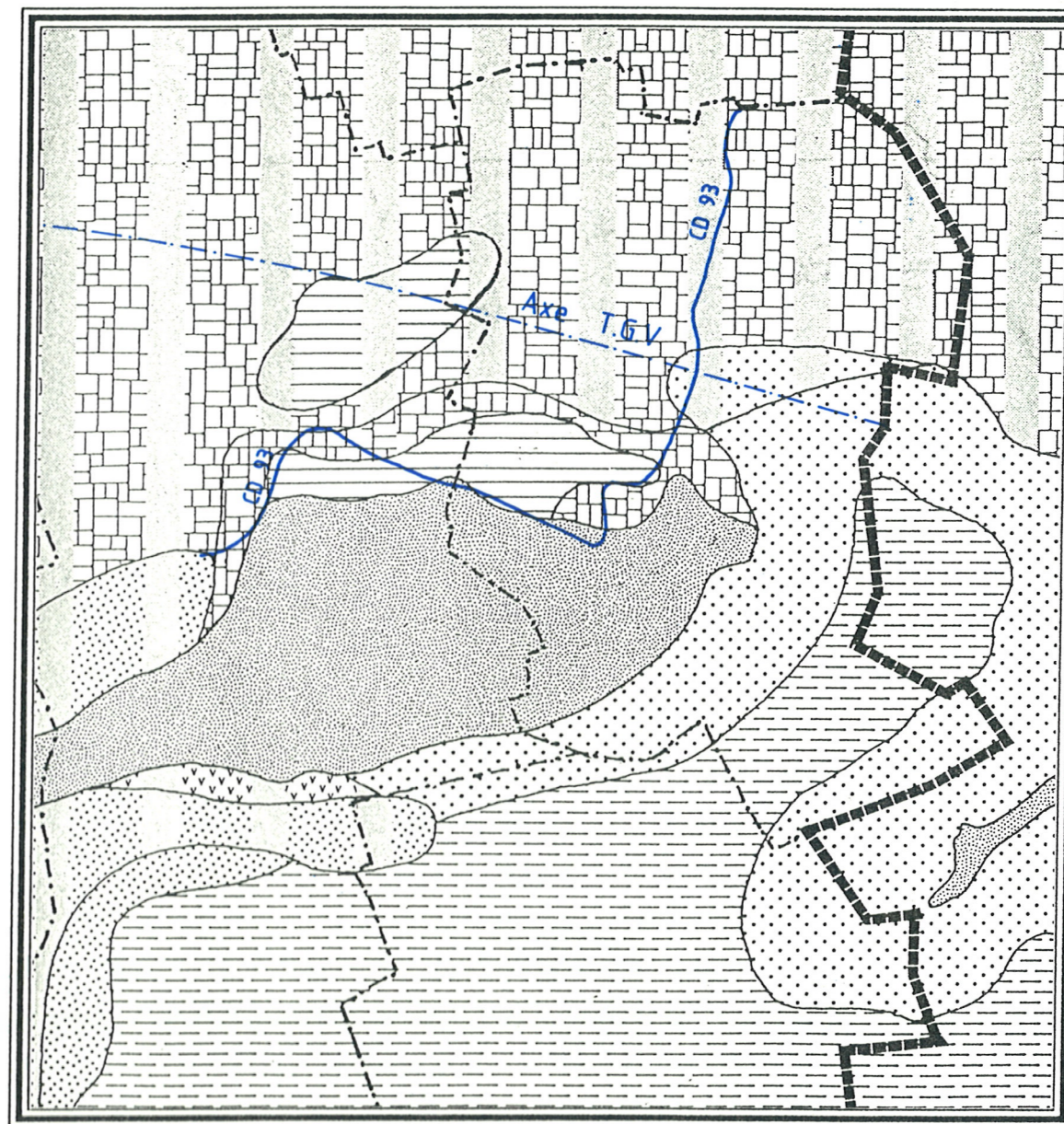
LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PAYSAGE

RELIEF



ECHELLE 1 / 25 000

GEOLOGIE



ECHELLE 1 / 25 000

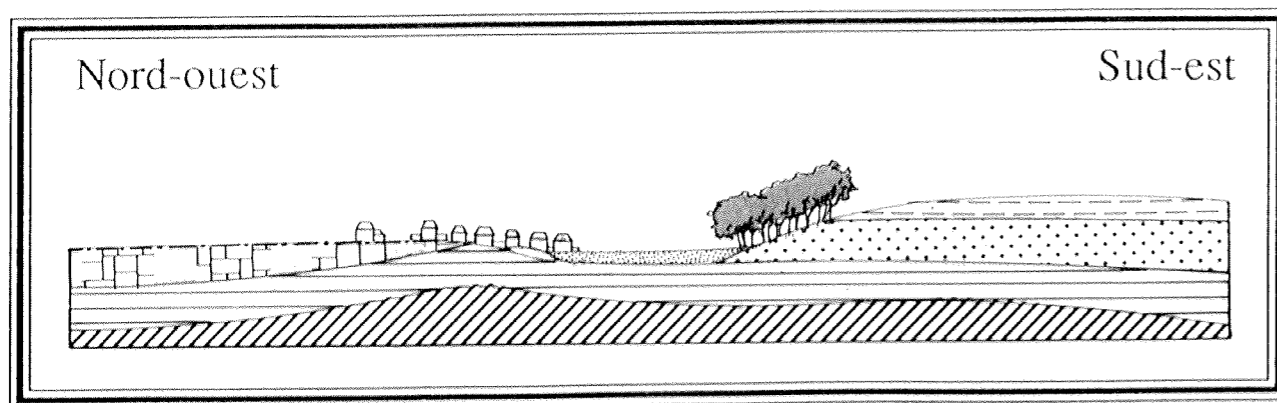
- | | | | |
|--|--------------------------------|--|---------------------|
| | Argile d'Orchies | | Marnes bleues |
| | Landenien | | Craie grise |
| | Alluvions modernes | | Argile de Louvil |
| | Sable glauconieux d'Ostricourt | | Limons des plateaux |
| | | | Turoniens inférieur |

LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU PAYSAGE

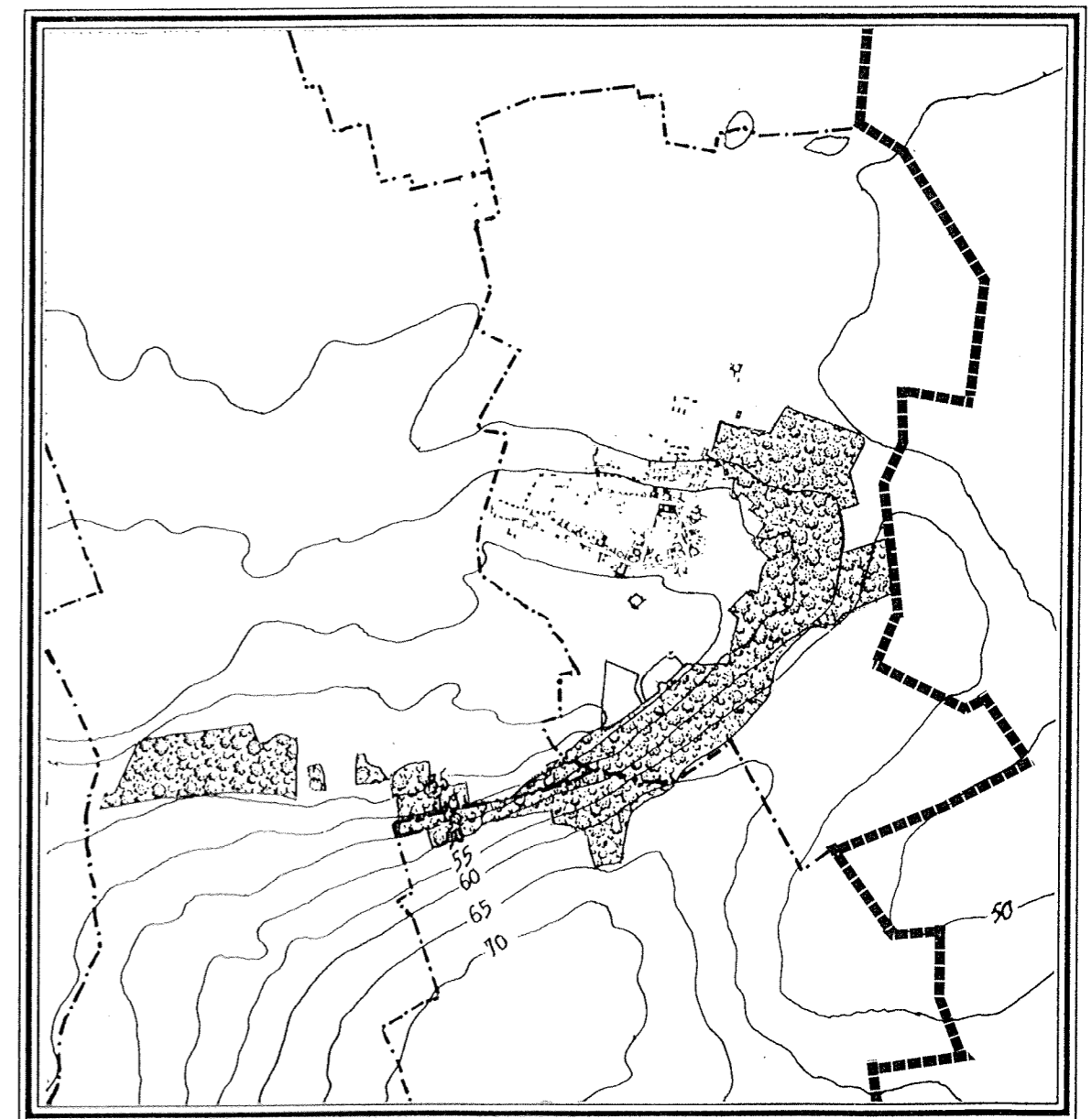
La constitution du territoire communal est assez particulière et produit une image très claire.

L'étude du relief permet de distinguer trois parties :

- Au Nord, une plaine presque plate dont l'altitude est d'environ 50 mètres.
- Au Sud, les premiers reliefs d'un mont qui culmine à 73 m, à Bachy.
- Entre les deux, une vallée en forme de croissant, disymétrique, au versant sud-sud-est plus abrupt.



COUPE SCHEMATIQUE



LES FACTEURS D'IDENTITE

Cette partition de l'espace est renforcée par la géologie :

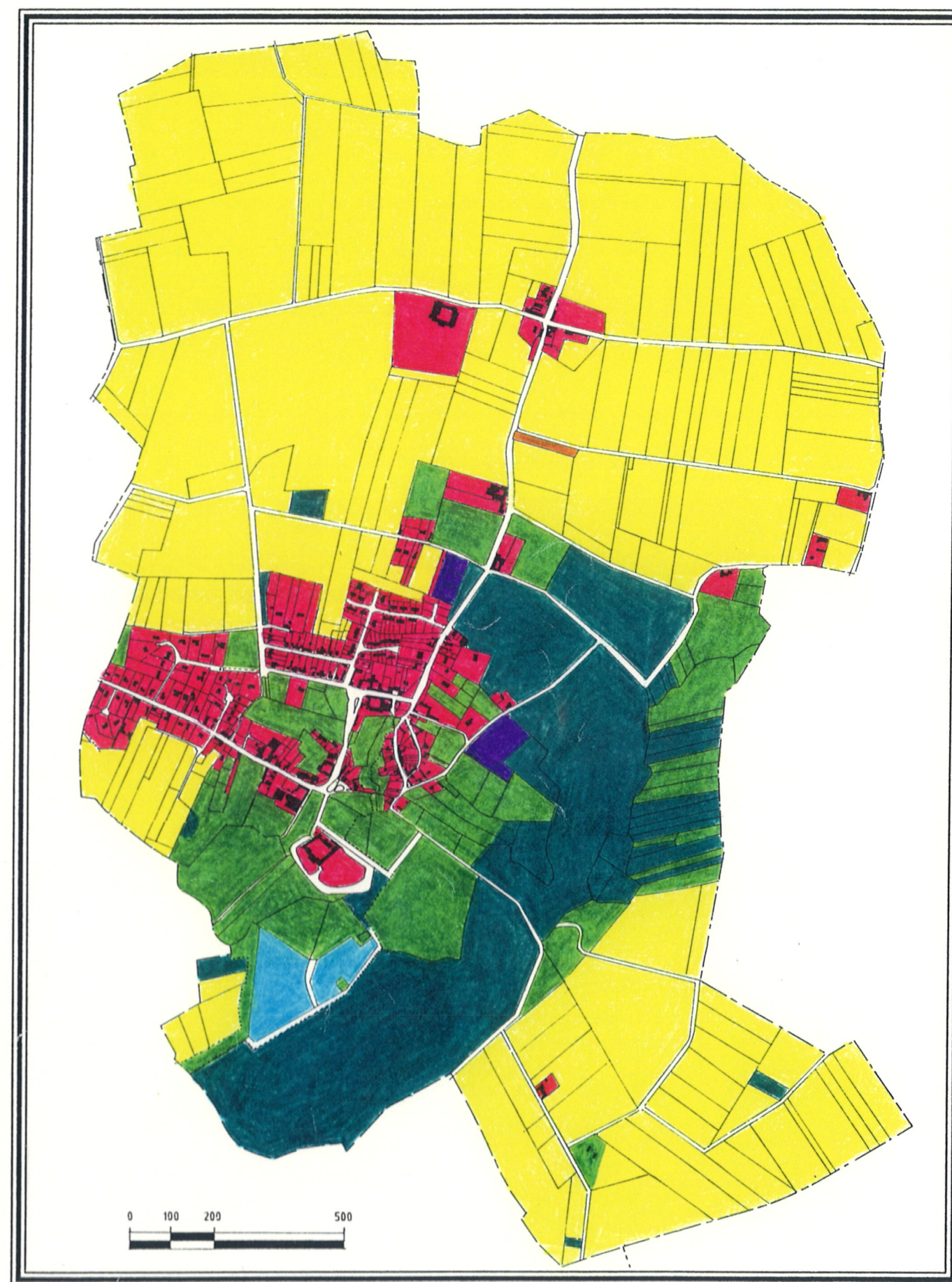
- Au Nord, les terrains calcaires du Mélantois.
- Au Sud, les terrains argiles-sableux de la Pévèle
- Entre les deux, le fond de la vallée recouvert d'alluvions récentes.

L'occupation du sol suit cette logique et renforce à son tour la lisibilité du paysage :

La plaine au Nord est occupée par de grandes cultures : les terrains humides de fond de vallée sont occupés par des prairies permanentes.

Le coteau Sud de la vallée, plus raide, mal orienté et sableux est souligné par un massif boisé, tandis que le coteau Nord, bien exposé et plus doux a été urbanisé.

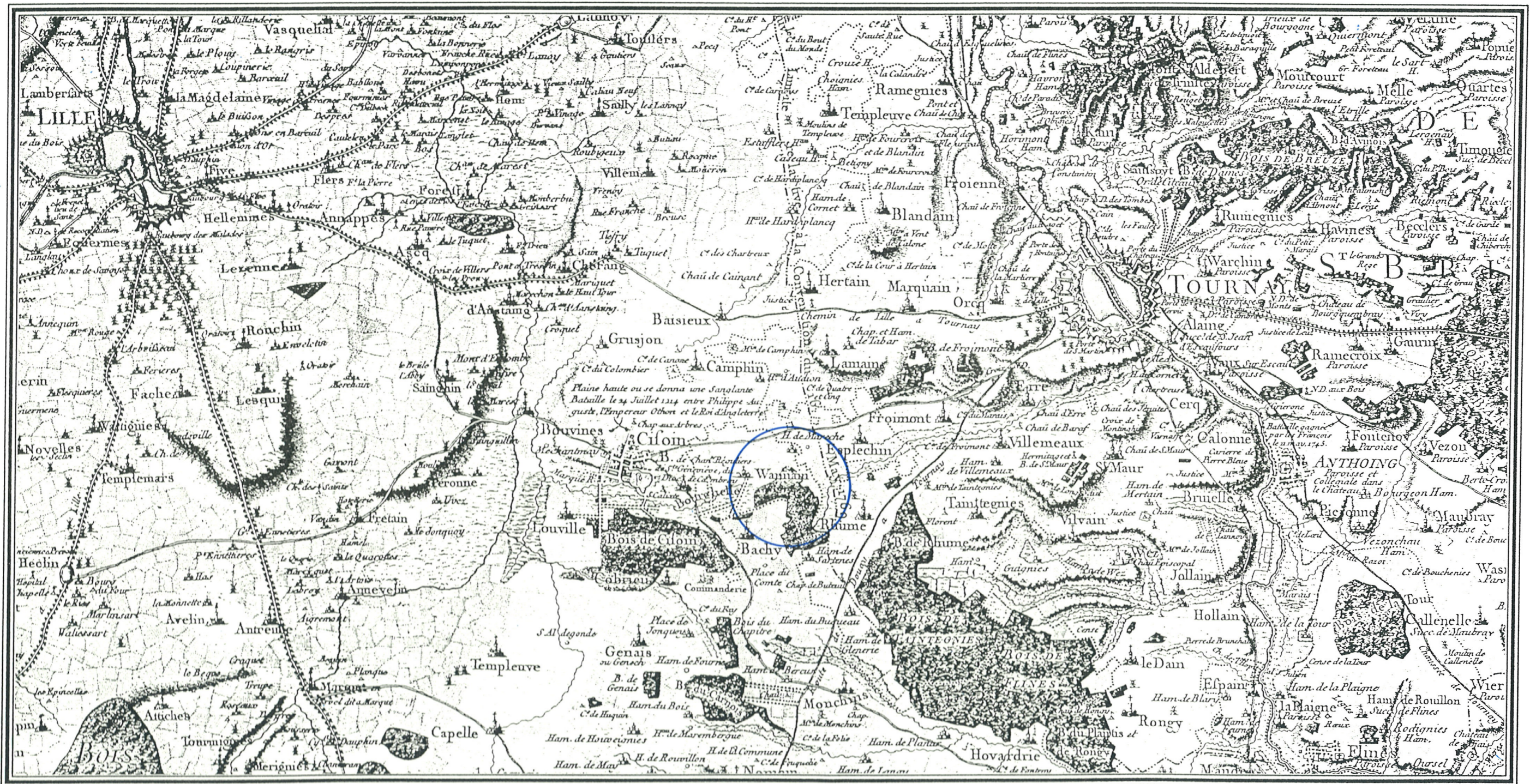
OCCUPATION DU SOL



HISTOIRE

Wannehain dépendait autrefois du Tournaisis, et ne fut rattachée à la France qu'en 1769, par la "Convention des limites" (16 mai 1769) qui organisa divers échanges entre la France et les Pays-Bas.

Sur la carte ci-dessous figure cette nouvelle limite. On y voit également un massif boisé correspondant en partie à celui que l'on connaît aujourd'hui.



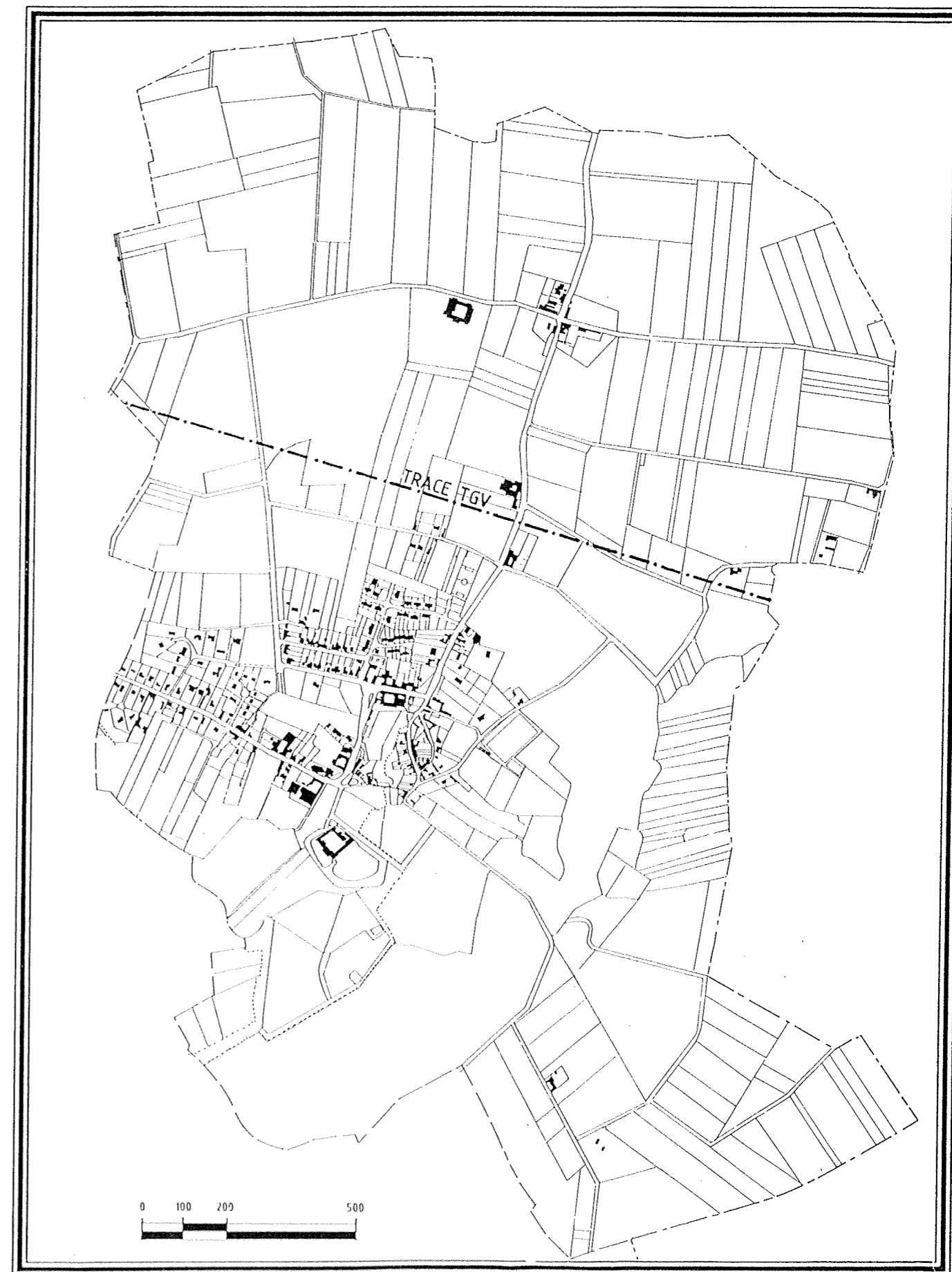
Extrait de la carte du diocèse de Cambrai 1769

LA STRUCTURE DU BOURG

Le village de Wannehain s'étire le long du CD93, qui, formant plusieurs courbes, lui donne une structure agréable.

Plusieurs ensembles peuvent être distingués :

- Le village linéaire fait d'une alternance de fermes, de maisons d'habitation et d'ouverture sur les prairies.
- Un ensemble de petites maisons construites le long de deux voies formant un ovale (la rue du Saint Get et une autre de plus petite dimension).
- Des zones de lotissement, extensions récentes, à l'Ouest et au Nord.
- Un petit groupe de maisons isolé au Nord, à la croisée de deux chemins.
- Quelques fermes isolées (la grande ferme, la Vache bleue, la ferme Cornille).



LE PAYSAGE

L'impression générale qui domine lorsque l'on traverse Wannehain, est celle d'un bourg rural qui entretient des rapports profonds et harmonieux avec son site. Le caractère vallonné du terrain allié à l'abondance des prairies (76,5 ha) bordées de haies de saules têtard et de bois (61 ha) confèrent au paysage un charme certain.

L'urbanisation, jusqu'à présent a su ménager cette qualité et maintenir une silhouette intéressante au village.

L'imbrication des zones bâties et des prairies qui viennent jusqu'au centre du village marquer symboliquement son appartenance rurale n'est pas étrangère à la personnalité particulière de Wannehain.

Il faut enfin noter la présence de quelques beaux bâtiments et en particulier de la Grande Ferme, qui est un joyau de l'architecture rurale.



LE FOND DE VALLEE



LA PLAINE CALCAIRE

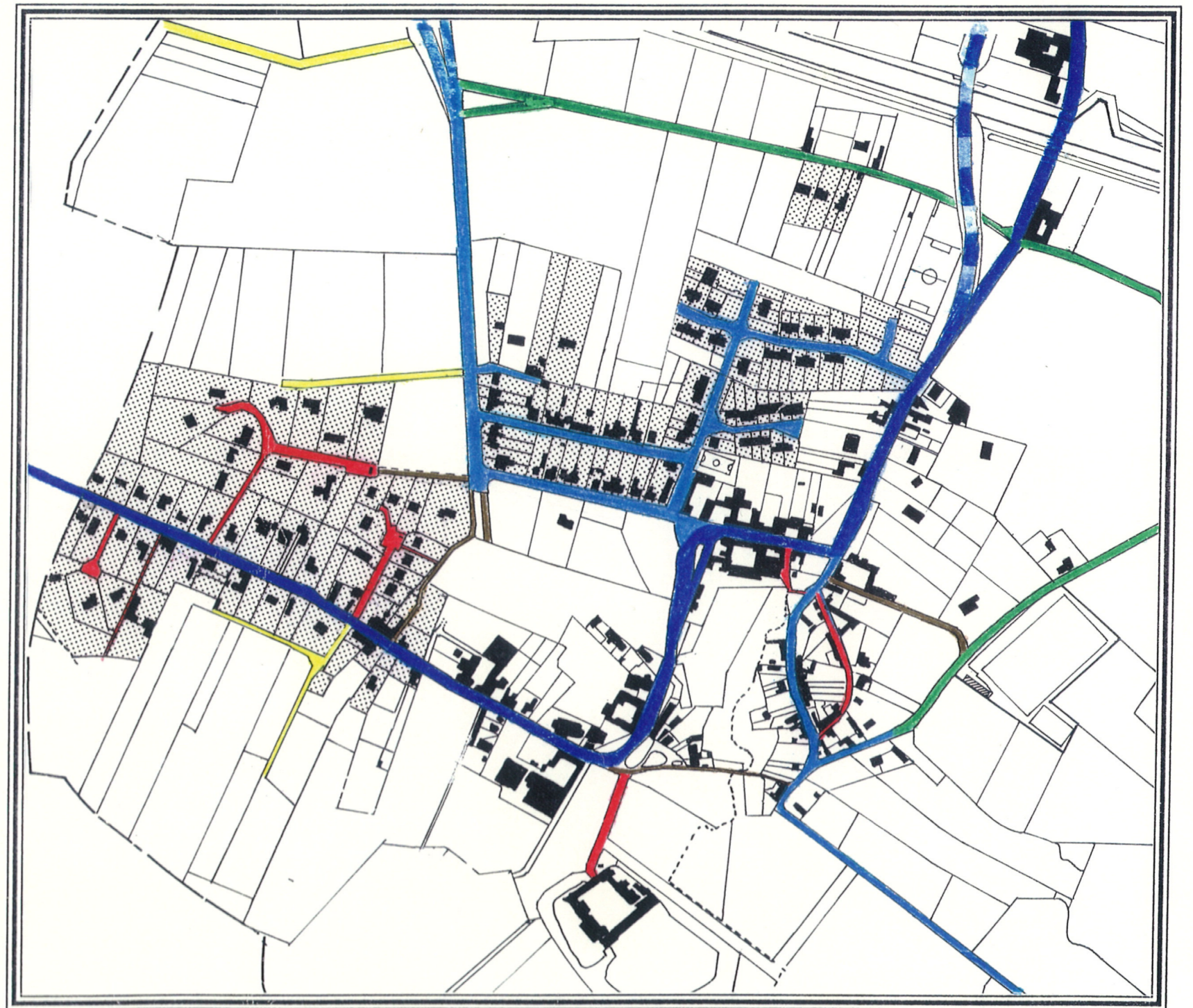


L'ARCHITECTURE RURALE

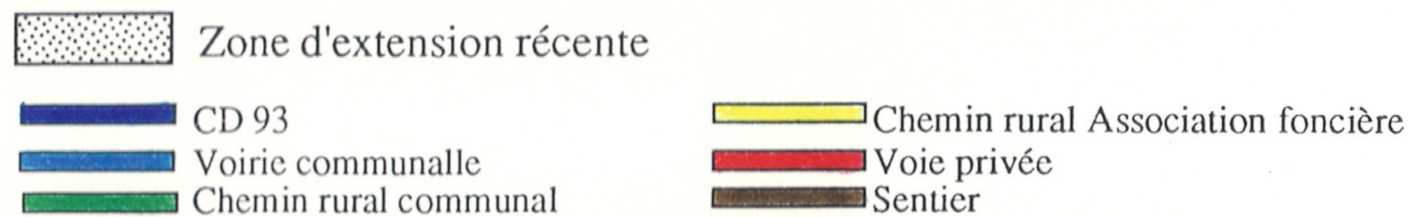
EVOLUTION DU TISSU URBAIN ET TRAME VIAIRE

L'analyse des extensions urbaines montre que le village s'est bien développé, en préservant les logiques d'implantation du bâti qui ont abouti à une image harmonieuse.

L'évolution du réseau des rues tend à développer les culs de sac, ce qui n'est pas très bon pour le fonctionnement et la vie du village.



1 / 5 000



ANALYSE SEQUENTIELLE

On a vu que l'identité globale de Wannehain était très forte et intimement liée à un rapport clair et franc entre l'occupation du sol et le site. A une échelle plus fine, celle de la découverte par la route, ou celle de la pratique quotidienne, cette image et cette lisibilité sont parfois nuancées, voire atténuées par la multiplication des références, des sollicitations et des impressions de nature diverse.

C'est à cette échelle et à l'imbrication des différentes séquences qui composent la commune que s'attache l'analyse suivante.



1. LES ENTREES DE VILLES

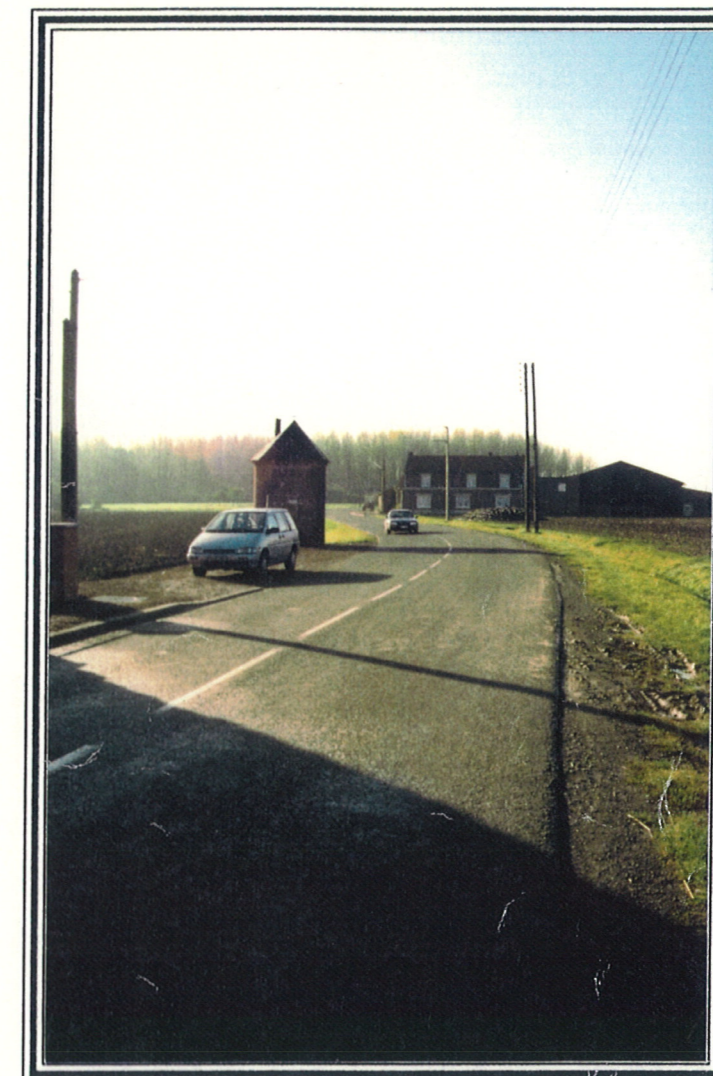
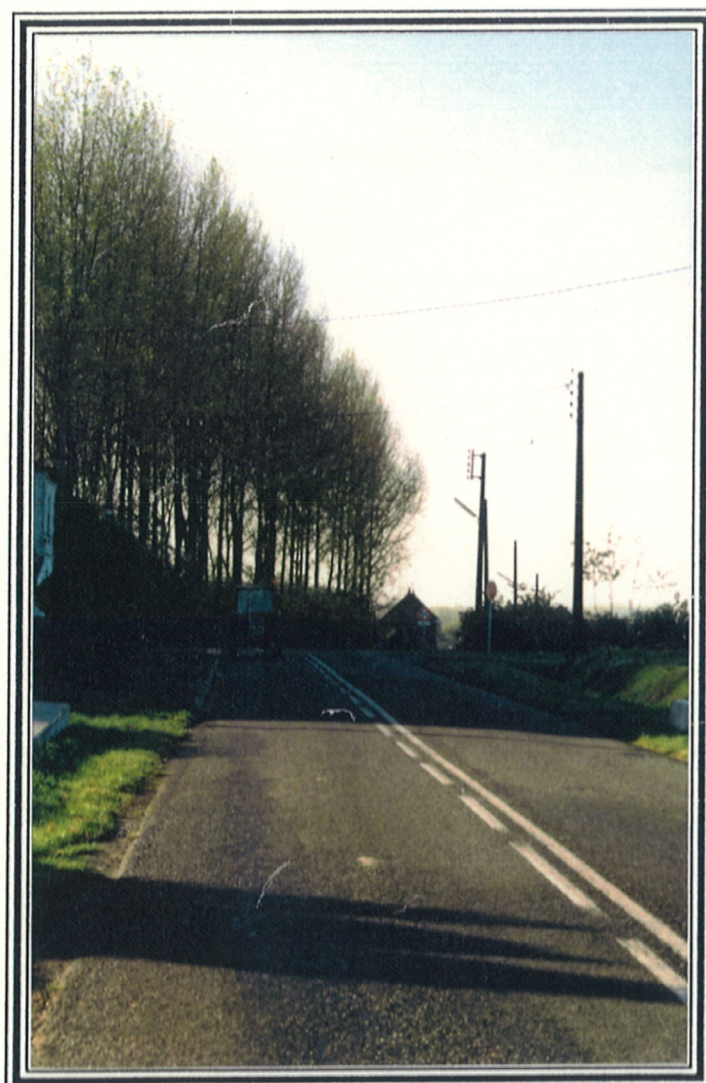
Ce sont des moments importants de la prise de connaissance d'une ville, et leur qualité conditionne souvent le jugement que l'on porte sur l'ensemble de la commune.

C'est le CD93 qui organise les entrées de Wannehain : l'une à l'ouest venant de Bourghelles, l'autre au Nord, en venant de Camphin. Dans les deux cas, on descend vers le village. L'entrée depuis Bourghelles est franche : c'est une ligne droite qui descend vers les premières maisons, alignées de façon continue de part et d'autre de la route. On pénètre par une des zones récemment urbanisées (lotissement des années 70) qui précède l'ancien village. Là les trottoirs sont très larges. L'ensemble : largeur, recul des maisons, descente en ligne droite n'incite pas l'automobiliste à ralentir. Il ne le fait qu'aux abords du premier virage alors qu'il est déjà bien avant dans le village.



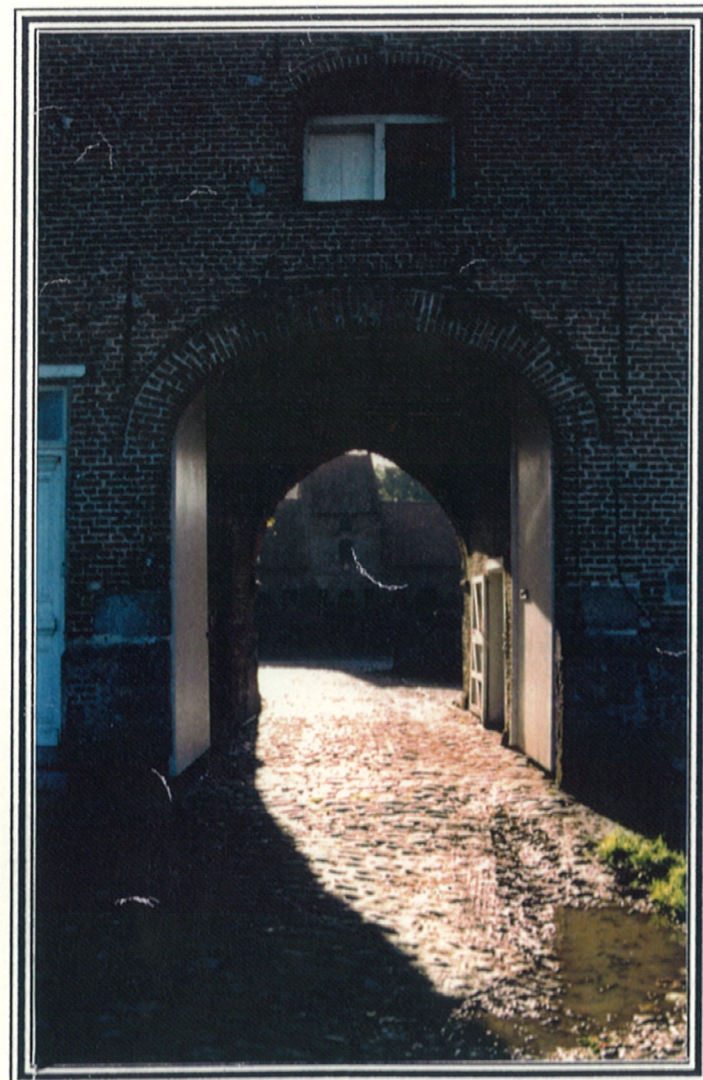
L'entrée depuis Camphin est beaucoup plus "hachée" : depuis la plaine, que l'on traverse, plusieurs "événements" viennent marquer l'approche du village : le groupe d'habitation du "Bureau de Douane", le cimetière, quelques fermes ou habitations.

La véritable entrée se fait lorsque l'on atteint la croisée du chemin vert et le Massif boisé qui accompagne la descente vers le village. Cette entrée va être complètement modifiée par le passage du TGV.



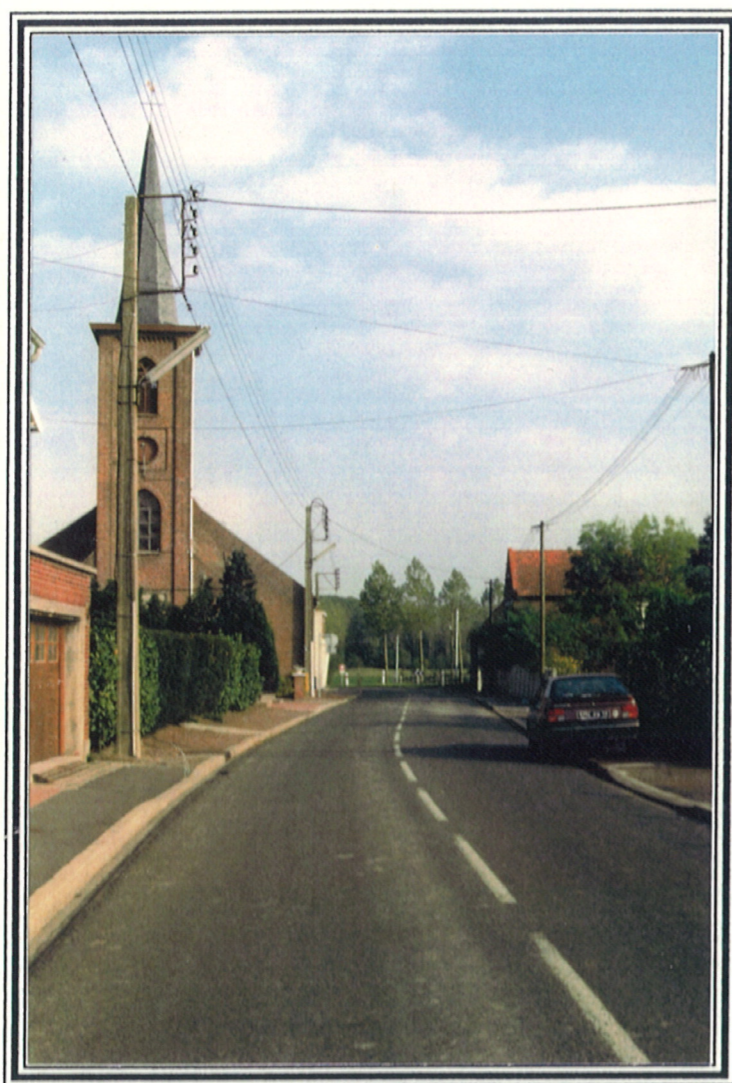
2. LA GRANDE FERME

Les bâtiments, remarquables, et le site dans lequel ils sont implantés sont sans conteste une des images fortes de la commune. La perspective que l'on en a depuis le CD93, en venant de Camphin est de grande qualité.



3. LE CENTRE COMMUNAL

Le CD93 décrit plusieurs coudes, ce qui a l'avantage d'enrichir la structure du village et de réduire la vitesse des automobiles dans la traversée. Entre les deux coudes extérieurs se concentrent les équipements publics : Mairie et écoles, au droit d'un élargissement de l'espace public conséquence de la rectification d'un virage. Cette séquence est par ailleurs ouverte sur la campagne et les bois et constitue un centre de village au charme très particulier qu'il convient de préserver et de renforcer.



LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Compte-tenu de la situation alors existante et des hypothèses de croissance, le groupe de travail constitué pour l'élaboration du POS a décidé qu'il fallait :

- conserver à WANNEHAIN son caractère rural et son environnement naturel de grande qualité,
- limiter l'urbanisation vers le sud et l'est à l'existant et au nord au Chemin Vert,
- prévoir au nord de la mairie une zone à urbaniser dont la construction pourra être, en partie, autorisée lors de la durée du POS,
- réserver près du bois à l'est une zone communale d'équipements sportifs.

Les objectifs définis par le POS et leur concrétisation dans l'espace sont donc conformes à l'identité que l'on a dégagée dans la première partie de cette étude.

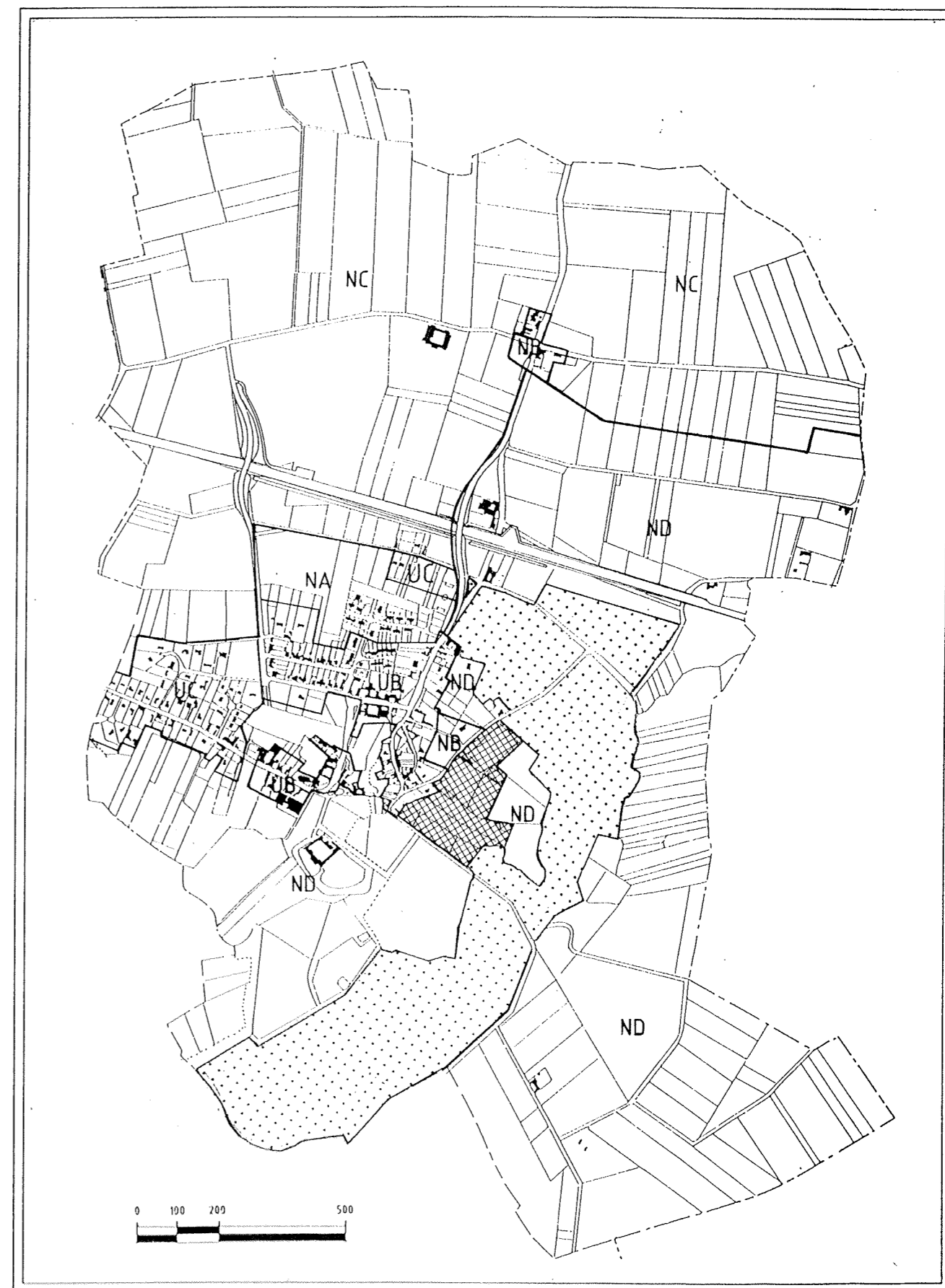
Depuis 1982, date d'approbation du plan, un début de réalisation des objectifs définis a été engagé : réalisation de lotissements au nord de la mairie. Il est évident que la façon dont sera urbanisée la zone NA conditionnera la future physionomie de la commune.

UB et UC : zone urbaine

NC : zone de protection agricole

NA et NB : zone d'extension urbaine

ND : zone de protection du paysage



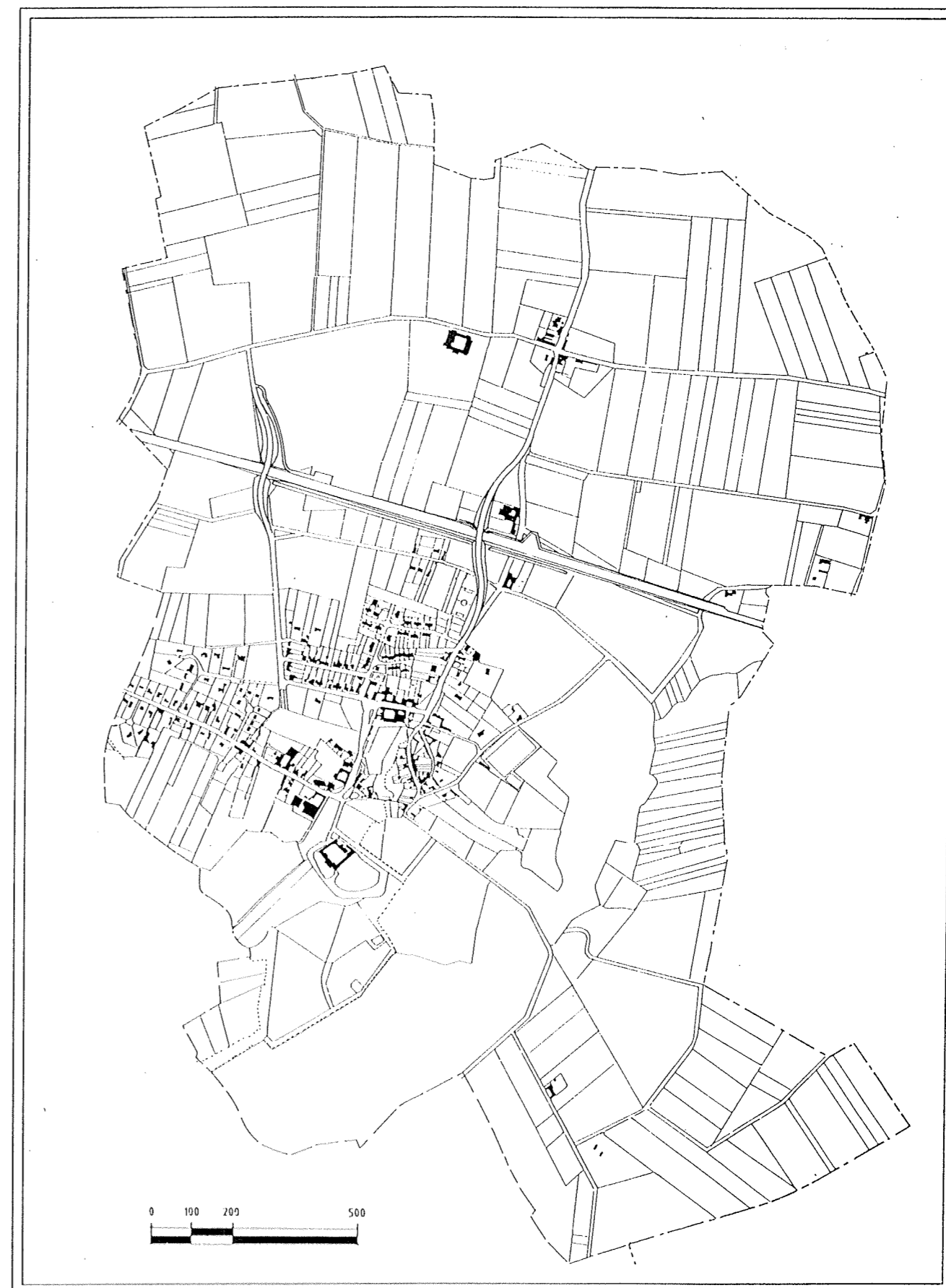
Zone d'équipement

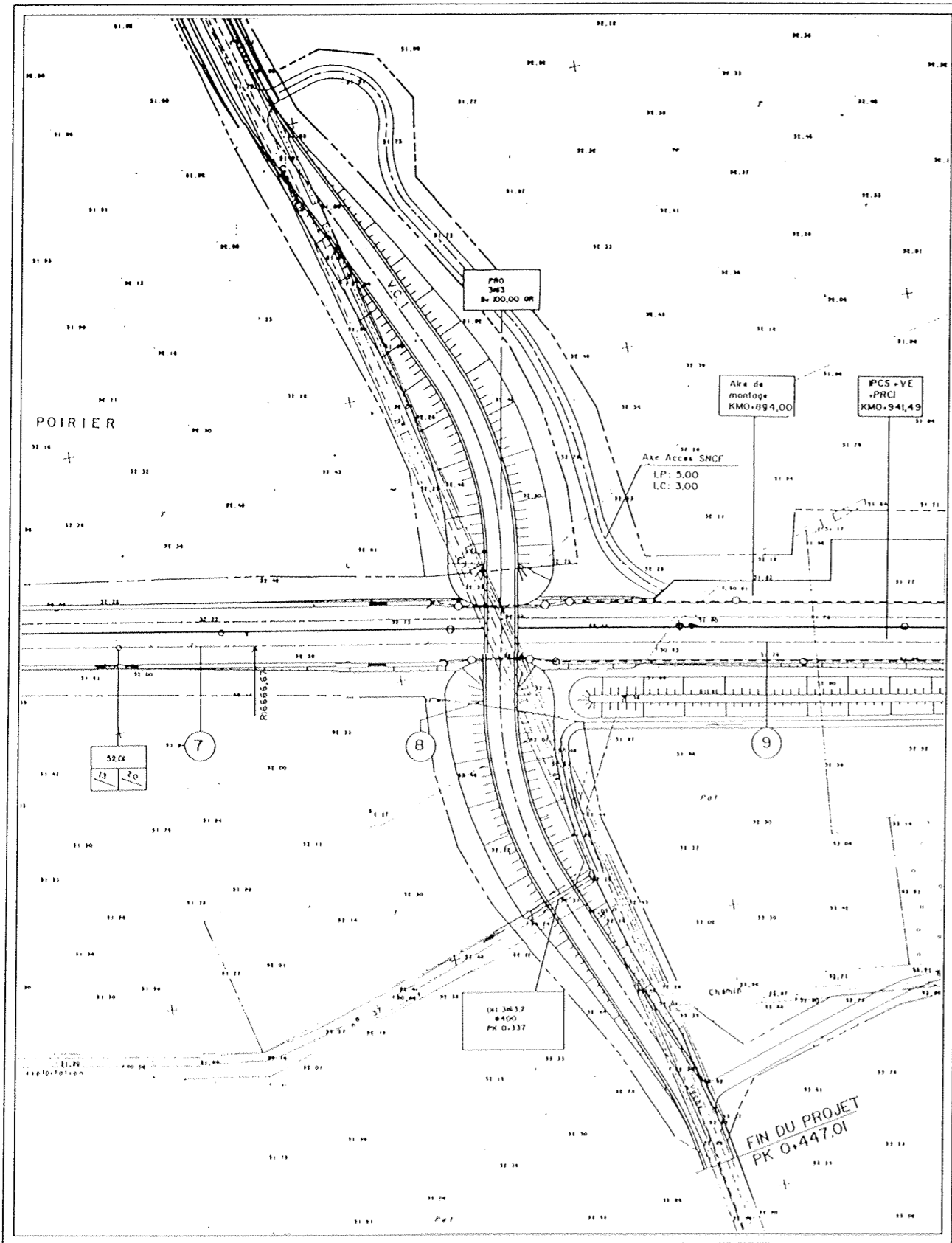
Espace boisé à protéger

LE TGV

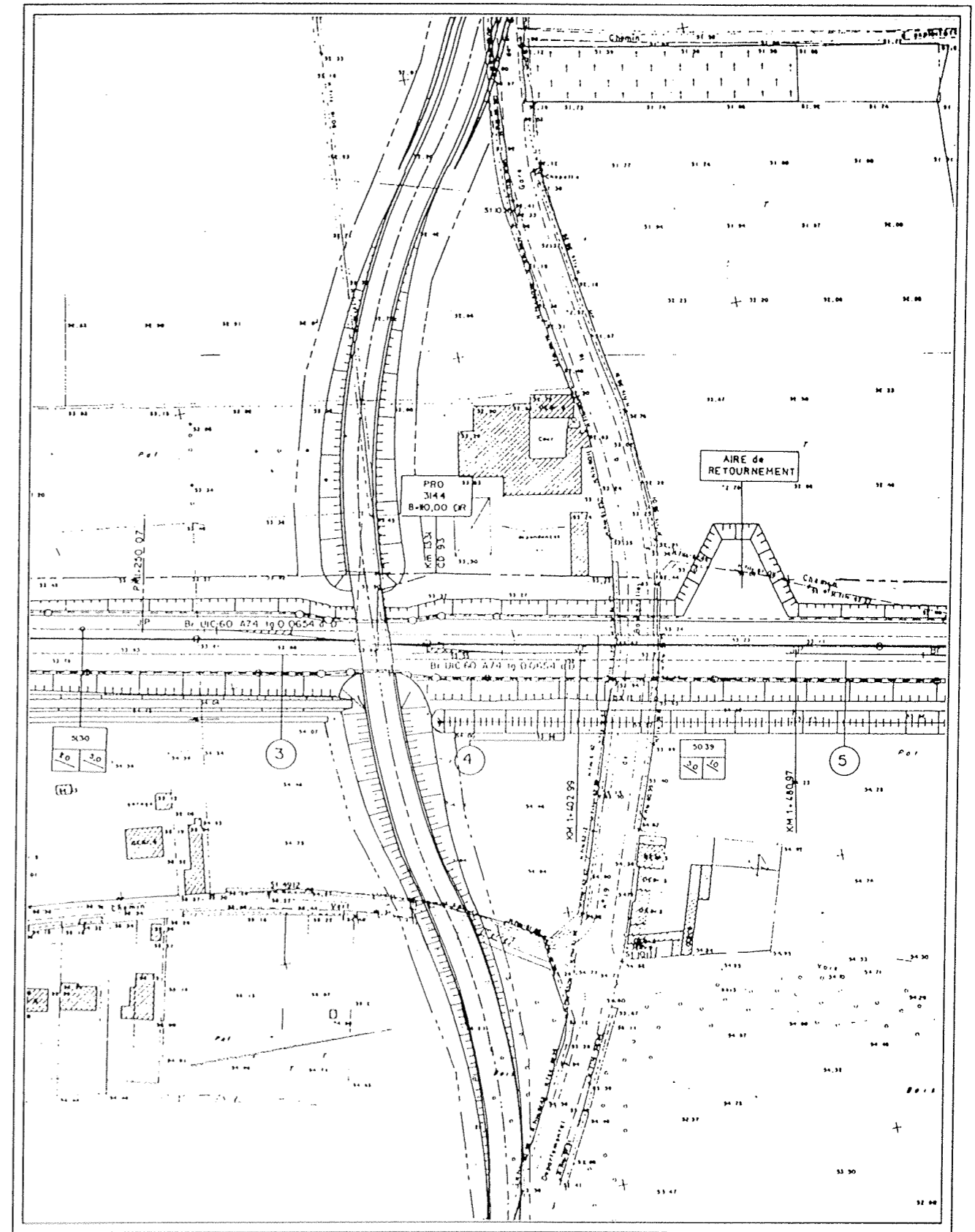
Le tracé du TGV coupe la commune en deux : il traverse le territoire au nord de la zone urbanisée. Arrivant au niveau du terrain naturel par l'ouest, le voie s'enfonce progressivement pour atteindre une profondeur de trois mètres environ à l'est au niveau du franchissement du CD 93.

Le CD 93 et le VC 01 seront rétablis - après déviation pour le CD 93. Un merlon antibruit est prévu entre la voie et les zones urbanisées.





RETABLISSEMENT DU CVO 1



RETABLISSEMENT DU CD 93

II. OBJECTIFS - ACTIONS

Le devenir du cadre de vie de la commune de Wannehain repose essentiellement sur la résolution de deux grands problèmes : le passage du TGV d'une part et la croissance urbaine d'autre part.

Ces deux phénomènes peuvent en effet faire basculer l'image du village et modifier la qualité de vie qui y est associée.

Les grands objectifs fixés pour cette étude et développés dans cette partie sont donc les suivants :

1. Intégration du TGV

Le TGV tranche le territoire communal comme un coup de sabre. Une attention particulière doit être portée au traitement de ses abords si l'on veut que son intégration soit rapide et efficace. Mais au-delà, une étude des contraintes des relations nouvelles qu'impose cet élément au territoire communal est indispensable si on veut éviter que le TGV reste à jamais une plaie ouverte.

2. Maîtrise du développement communal

Comme le montrent les chiffres de la croissance urbaine du village, Wannehain est soumis à une forte pression d'urbanisation. Ce développement rapide crée aujourd'hui déjà quelques problèmes d'équipement à la commune (terrain de sport, école, ...) mais à terme, c'est la personnalité même du village qui est en jeu.

Comment doit se poursuivre le développement pour maintenir cet équilibre entre zone bâtie et zones rurales qui fait actuellement le charme de la commune ?

Quels doivent être les principes d'urbanisation de la zone NA afin que le village s'étende de façon harmonieuse et intègre la présence du TGV ?

3. Amélioration de la sécurité, du fonctionnement et de l'aspect des espaces publics

L'organisation du village autour du CD 93 pose quelques problèmes de sécurité dont la résolution est indispensable à l'amélioration du cadre de vie.

Par ailleurs, il paraît opportun de mettre en évidence et en valeur un certain nombre d'espaces publics, de renforcer le niveau d'équipement de la commune (terrain de sports) et d'améliorer certaines liaisons.

1. INTEGRATION DU TGV

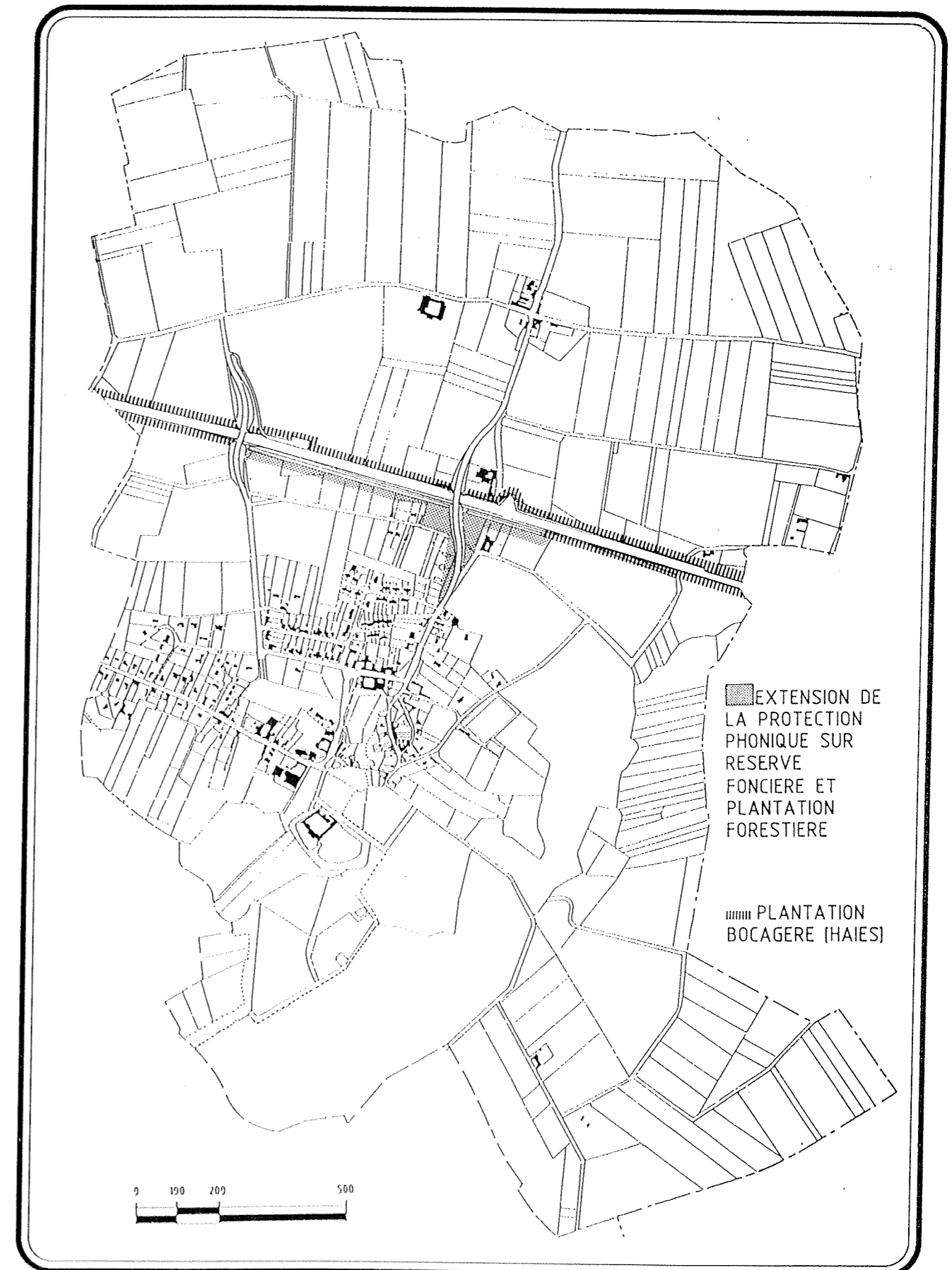
La cicatrison du territoire

L'intégration du TGV pose la question de l'identité communale. En effet, la manière d'absorber les talus, ponts, tranchées et autres ouvrages prévus dépend totalement de l'image, du "style" que l'on souhaite donner à la commune. Ici, l'identité est forte, et de toute évidence le caractère rural doit être recherché. C'est une valeur qui est très présente sur le territoire communal et que recherchent les habitants du village. Le matériau essentiel dont nous disposons pour recoudre la cicatrice du TGV est la végétation de type forestière et bocagère. Sans prétendre replanter une forêt, il est cependant possible de constituer des effets de lisière ou de haie pour absorber le linéaire et les talus.

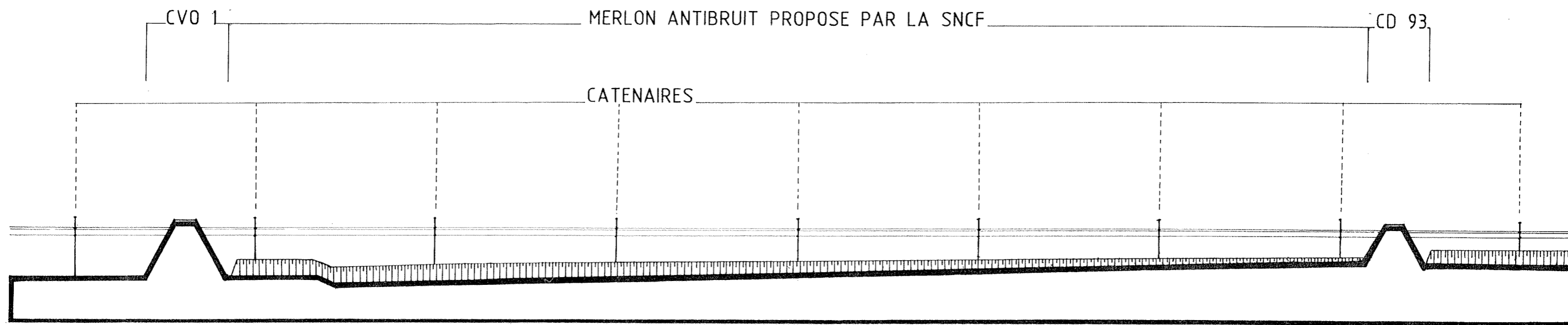
Il est donc proposé qu'à l'intérieur des emprises de la SNCF, et dans les limites des contraintes de sécurité, il soit planté :

- des haies de type brise-vent de moyenne et de grande hauteur (cf schémas)
- des structures de type préforestière : manteau arborescent de Chêne pédonculé, Erable Sycomore, Frêne, Noisetier, Sorbier, Prunellier, Merisier, Aulne, Charme et Chêne Sessile.

Au droit des zones urbanisées ou à urbaniser, il est proposé d'élargir les zones plantées en utilisant des réserves foncières mises en place au cours du remembrement. La surface de ces réserves peut être de 2 % de la surface remembrée, soit à Wannehain 1,14 ha.

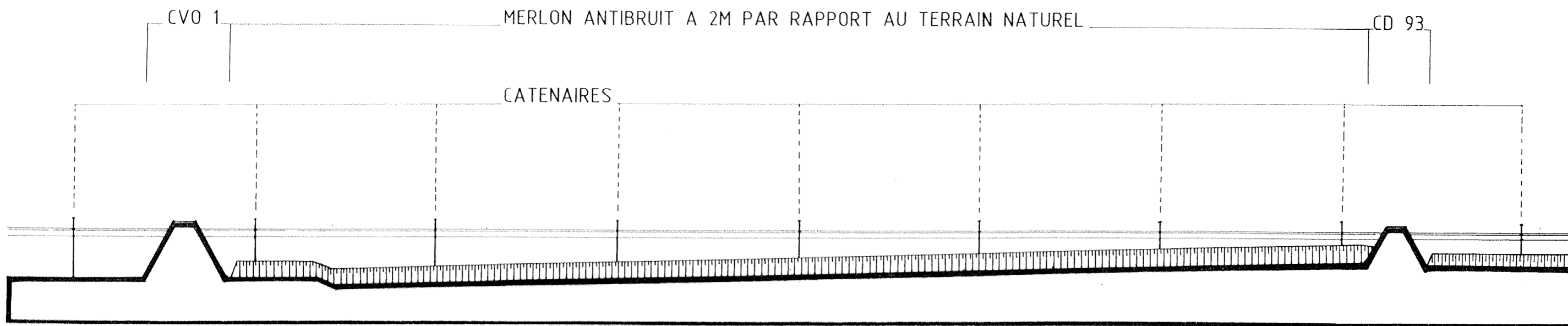


SCHEMA DES ZONES PLANTEES



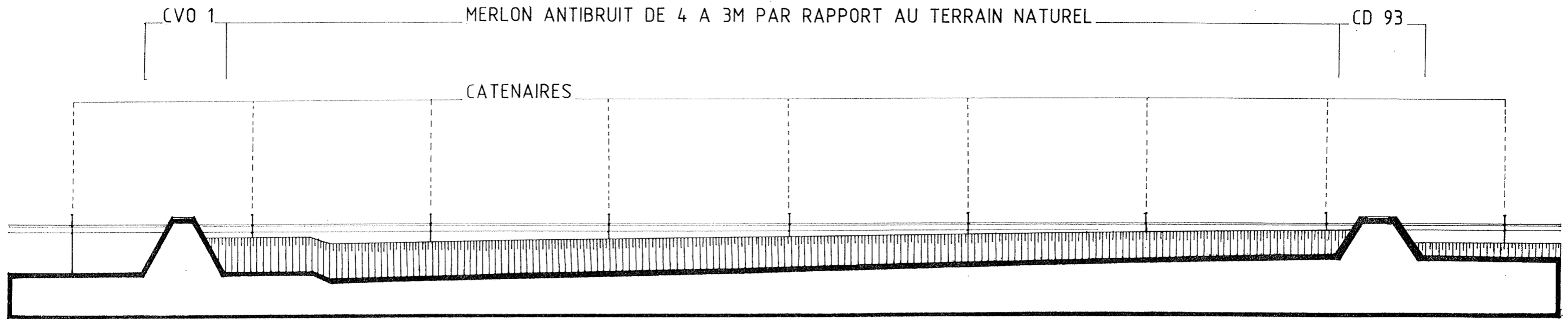
PROPOSITION SNCF

COUPE 1 / 2 000 - 1 / 500



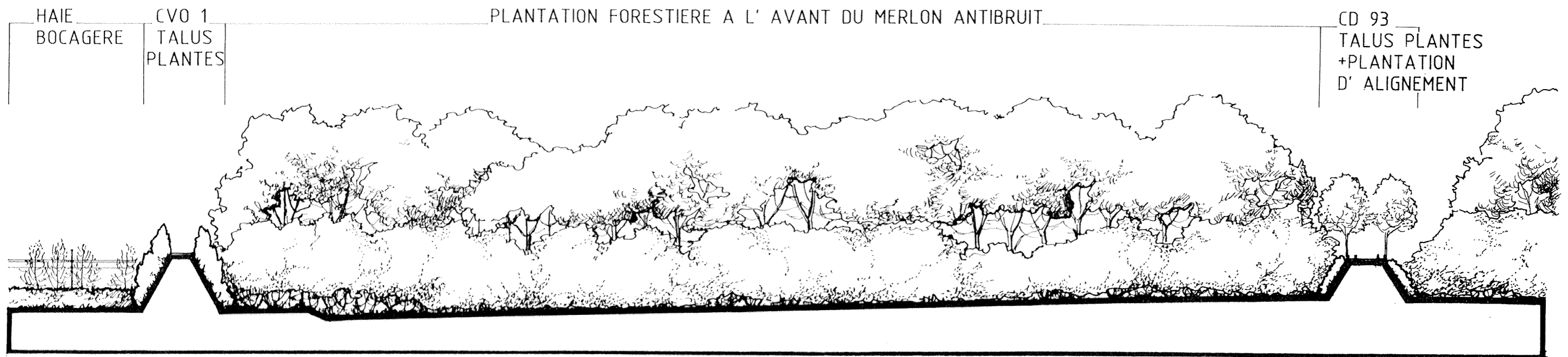
PROPOSITION DE LA COMMUNE SUR TERRAIN SNCF

COUPE 1 / 2 000 - 1 / 500



PROPOSITION DE LA COMMUNE SUR RESERVE FONCIERE - TERRASSEMENT

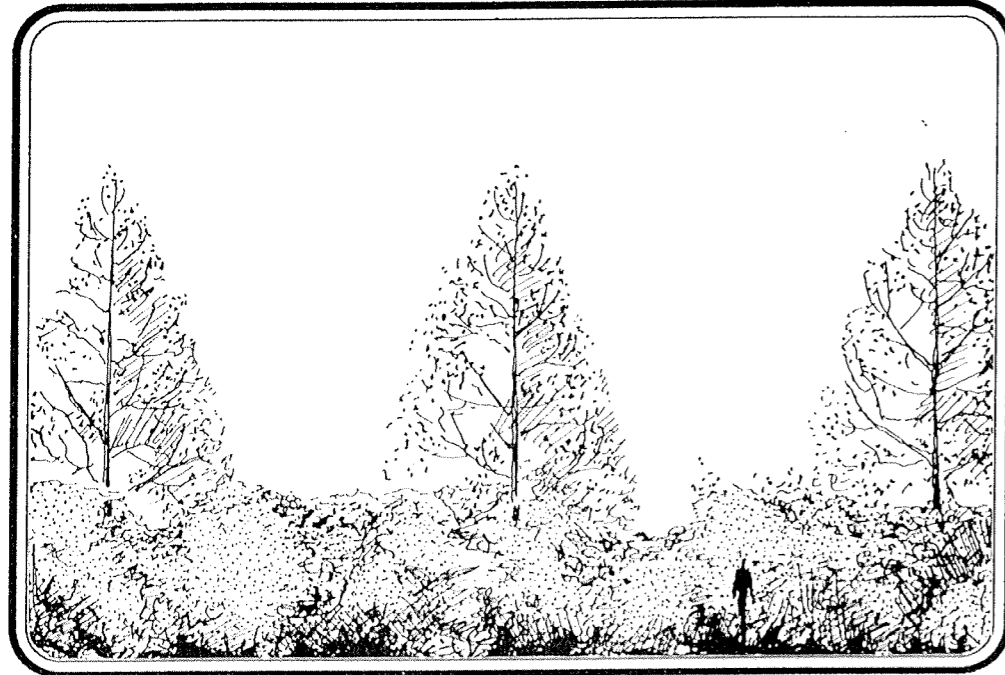
COUPE 1 / 2 000 - 1 / 500



PROPOSITION DE LA COMMUNE SUR RESERVE FONCIERE - PLANTATION

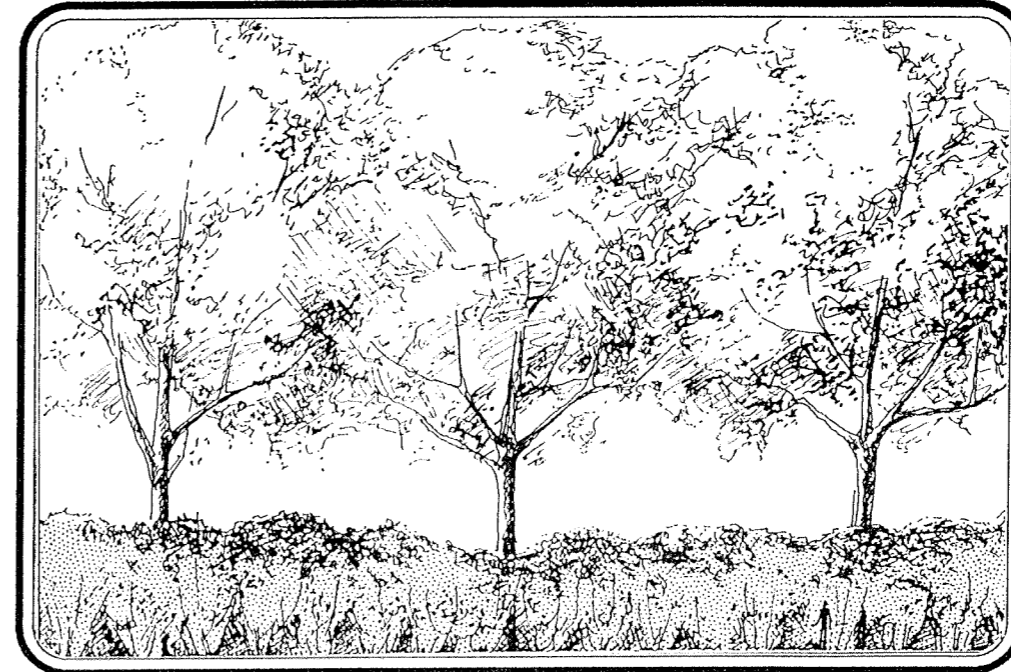
COUPE 1 / 2 000 - 1 / 500

Haie de moyenne hauteur

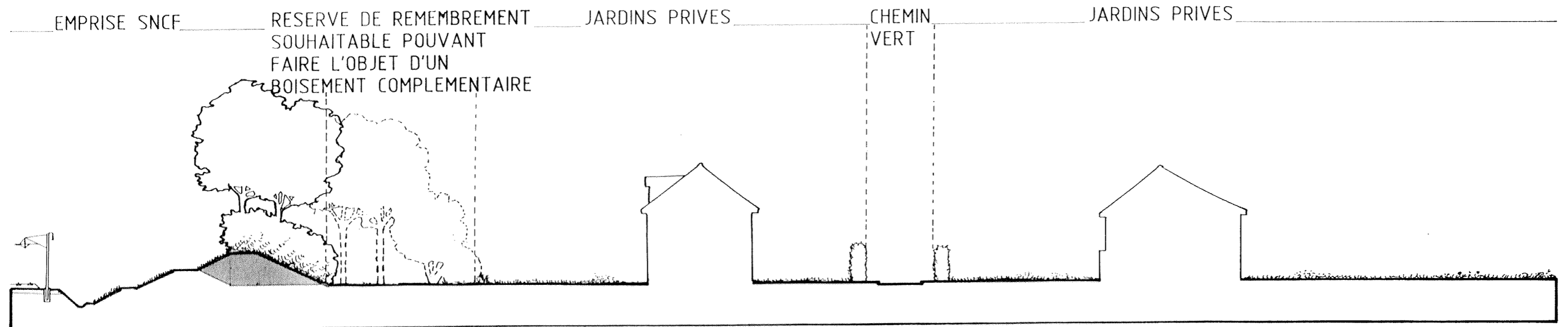


- Aubépine
- Crataegus monogyna*
- Prunellier
- Prunus spinosa*
- Cornouiller sanguin
- Cornus sanguinea*
- Houx
- Ilex aquifolium*
- Fusain
- Euonymus europaeus*
- Néflier
- Mespilus germanica*
- Charme
- Carpinus betulus*
- Erable champêtre
- Acer campestre*
- Merisier
- Prunus avium*

Haie de grande hauteur



- Aubépine
- Crataegus monogyna*
- Viorne obier
- Viburnum opulus*
- Bourdain
- Frangula alnus*
- Chêne pédonculé
- Quercus pedunculata*
- Chêne rouvre
- Quercus petraea*
- Frêne élevé
- Fraxinus excelsior*
- Hêtre
- Fagus sylvatica*



COUPE AU DROIT DE LA ZONE URBANISEE

Les franchissements

Les franchissements du TGV sont un élément important de son intégration.

De leur existence et de leur implantation judicieuse dépend la persistance de relations entre les parties désormais séparées de la commune. De la qualité de leur traitement dépend l'intégration du TGV c'est-à-dire la réduction de la brutalité de son passage.

Ici, les deux chemins essentiels sont rétablis et maintiennent des relations satisfaisantes sur le territoire communal.

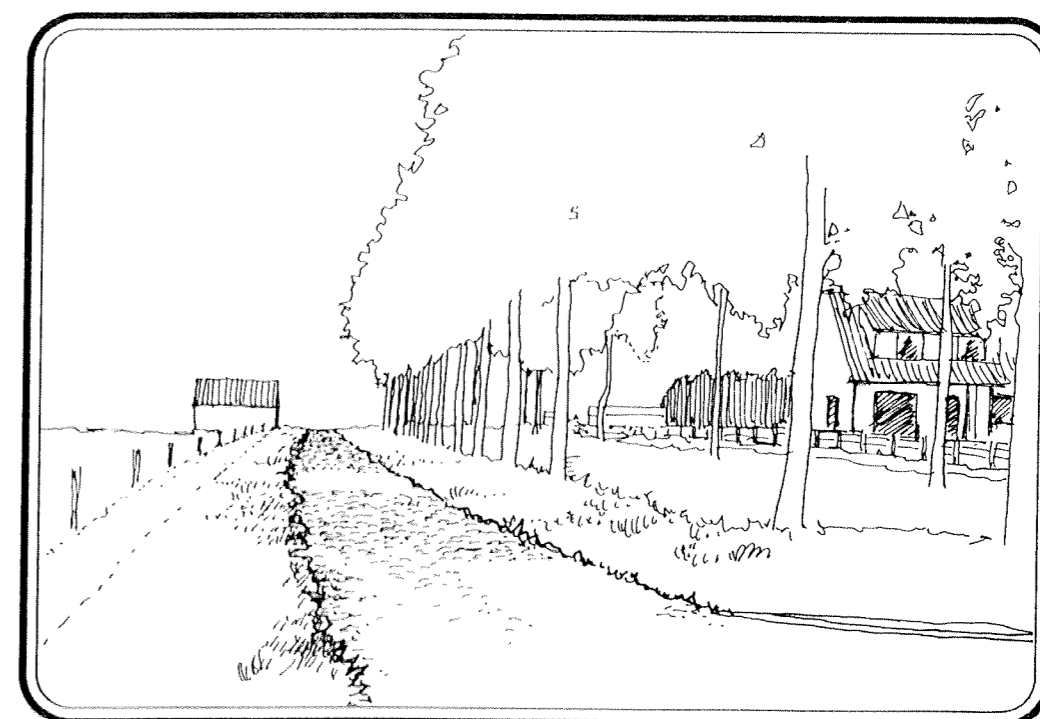
En ce qui concerne le CVO 1, il est proposé de maintenir la continuité du tracé (ligne droite) plutôt que de réaliser un double virage.

Le franchissement du CD 93 représente un enjeu particulièrement important pour la commune puisqu'il constituera la nouvelle entrée de ville lorsque l'on vient de Camphin. C'est pourquoi un effort doit être fait quant à son traitement :

- aménagement de trottoirs permettant d'assurer la liaison entre le village d'une part et les hameaux et le cimetière d'autre part (liaison piétonne importante).
- plantation de haies et d'arbres d'alignement pour marquer l'entrée de ville
- transfert et réaménagement de l'aire de sport amputée par l'aménagement routier
- boisement de délaissés assurant ainsi une protection des zones bâties
- aménagement d'une aire de retournement à l'extrémité du chemin vert désormais en cul de sac

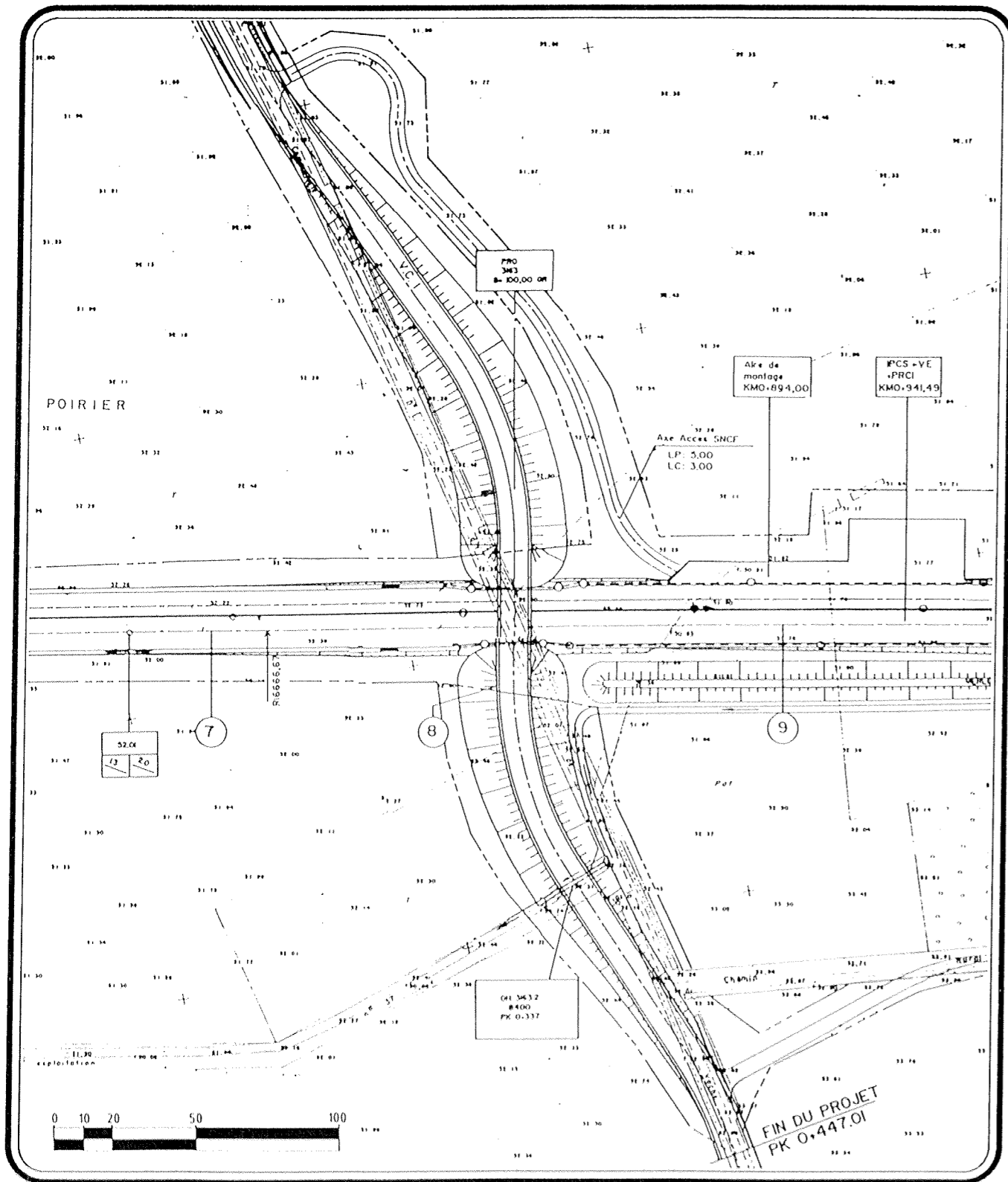


Le CD 93

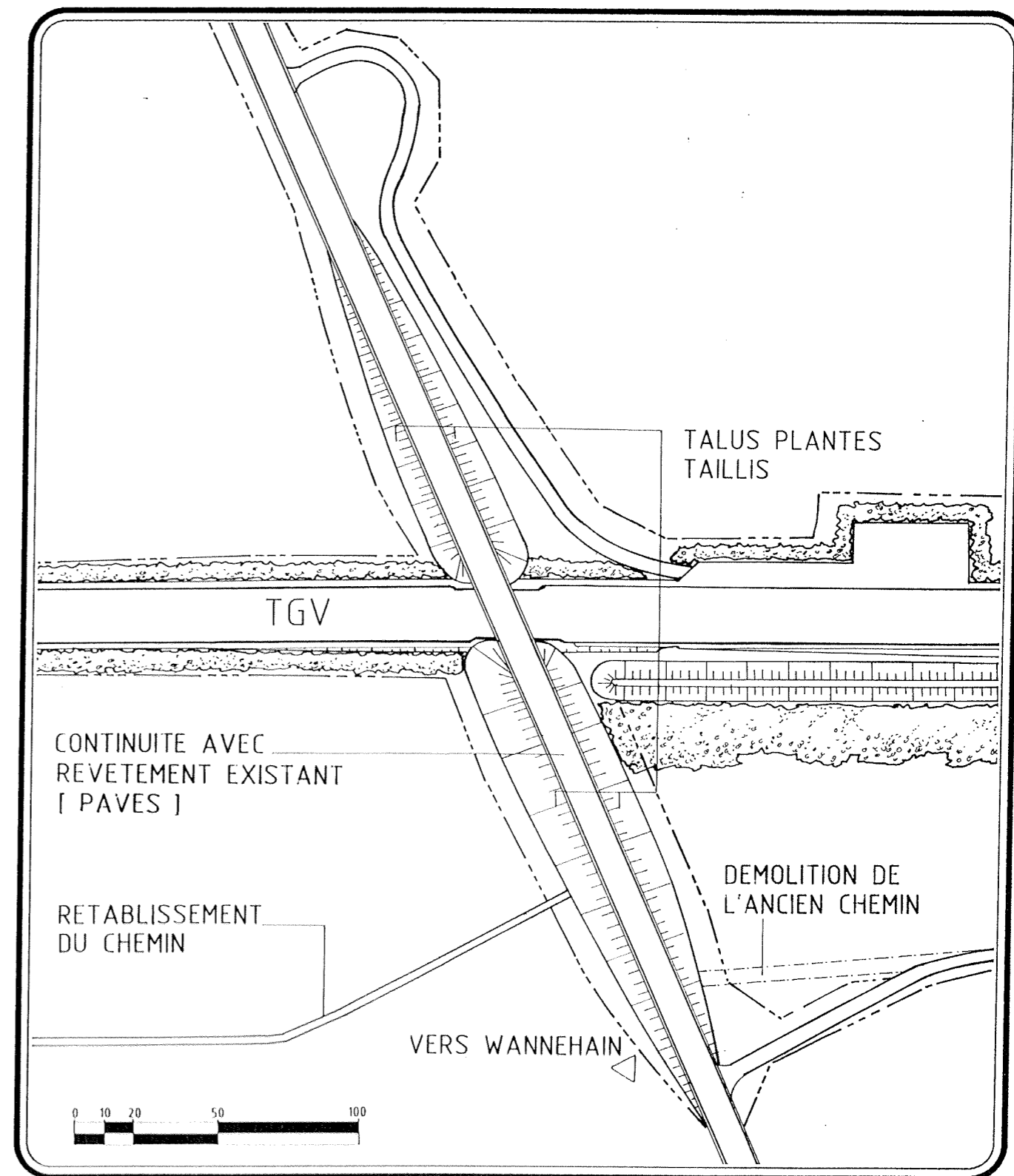


Le CVO 1

Le CVO 1

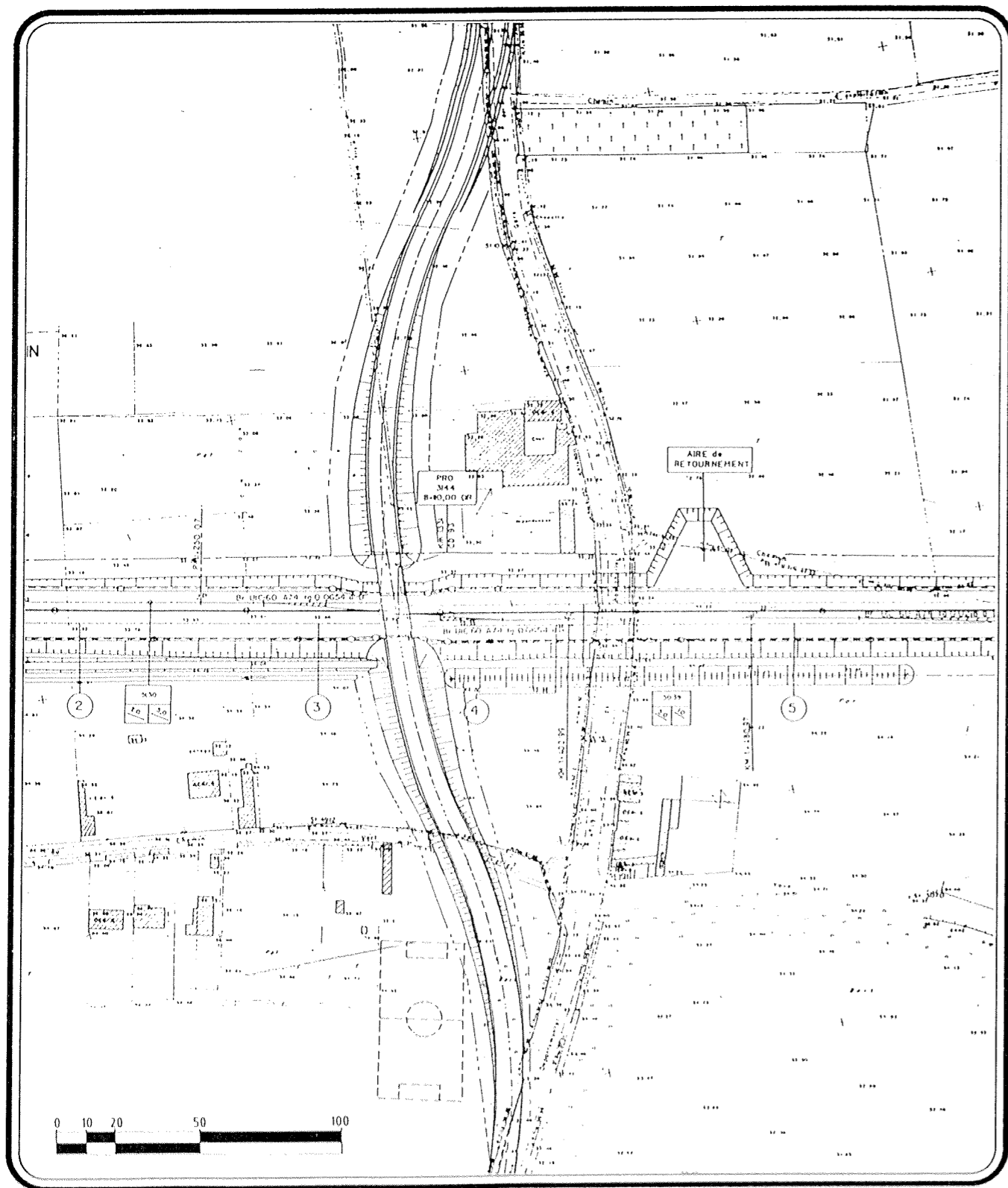


PROPOSITION SNCF

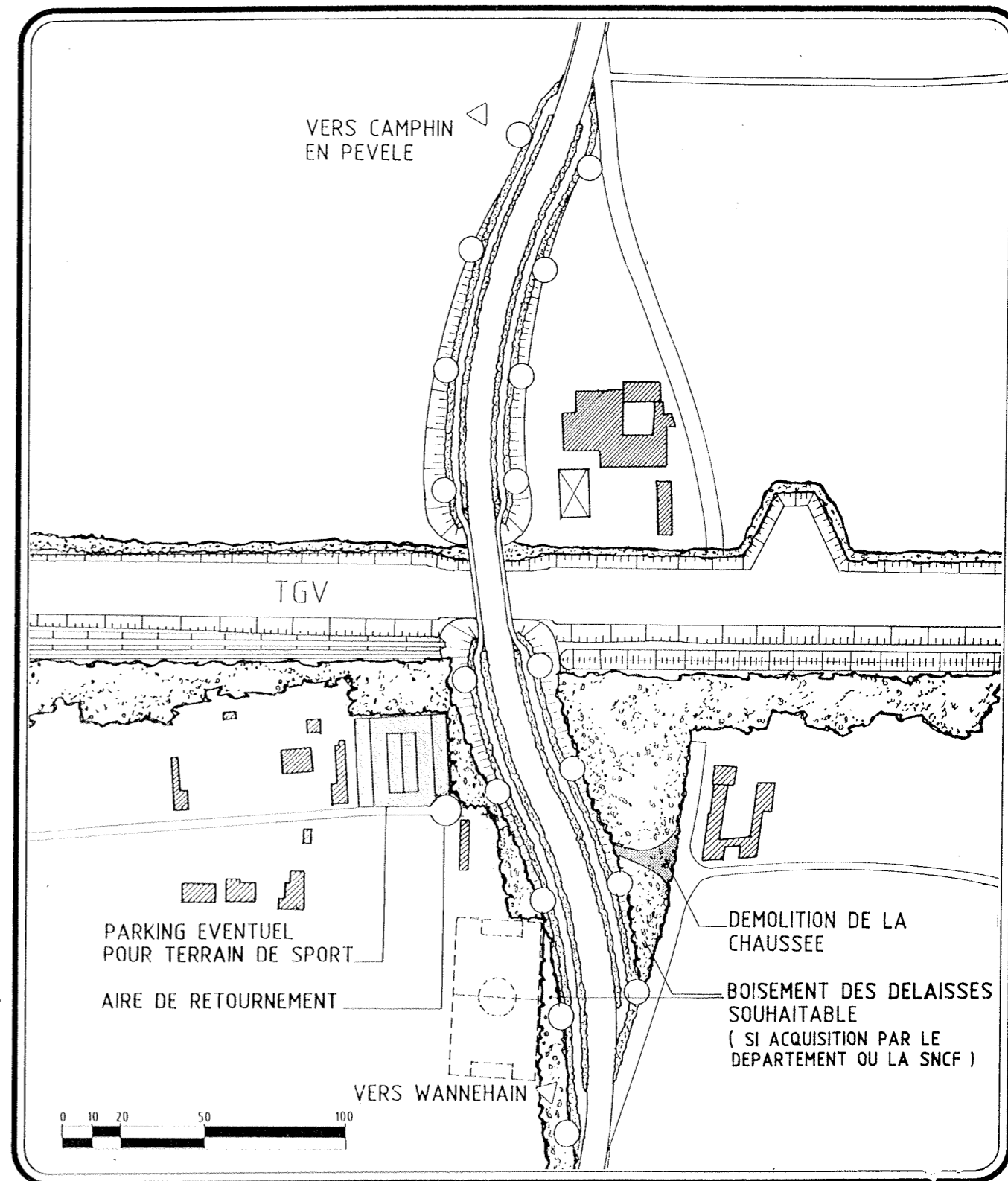


PROPOSITION COMMUNE

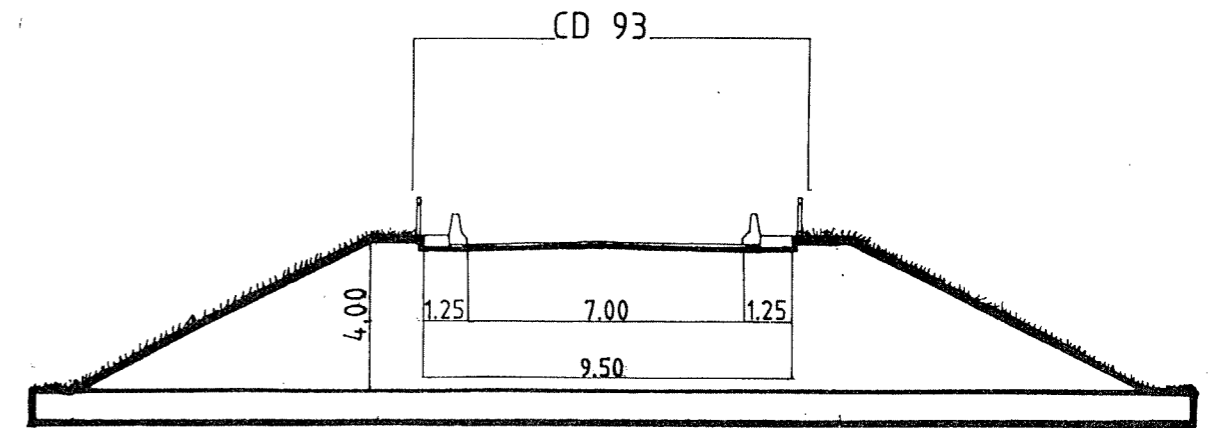
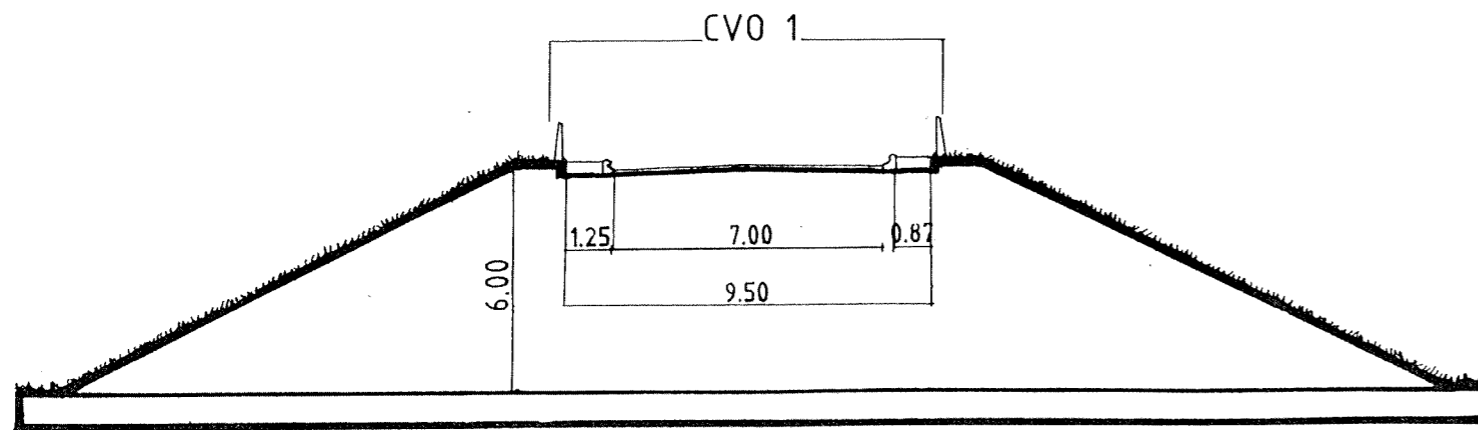
Le CD 93



PROPOSITION SNCF



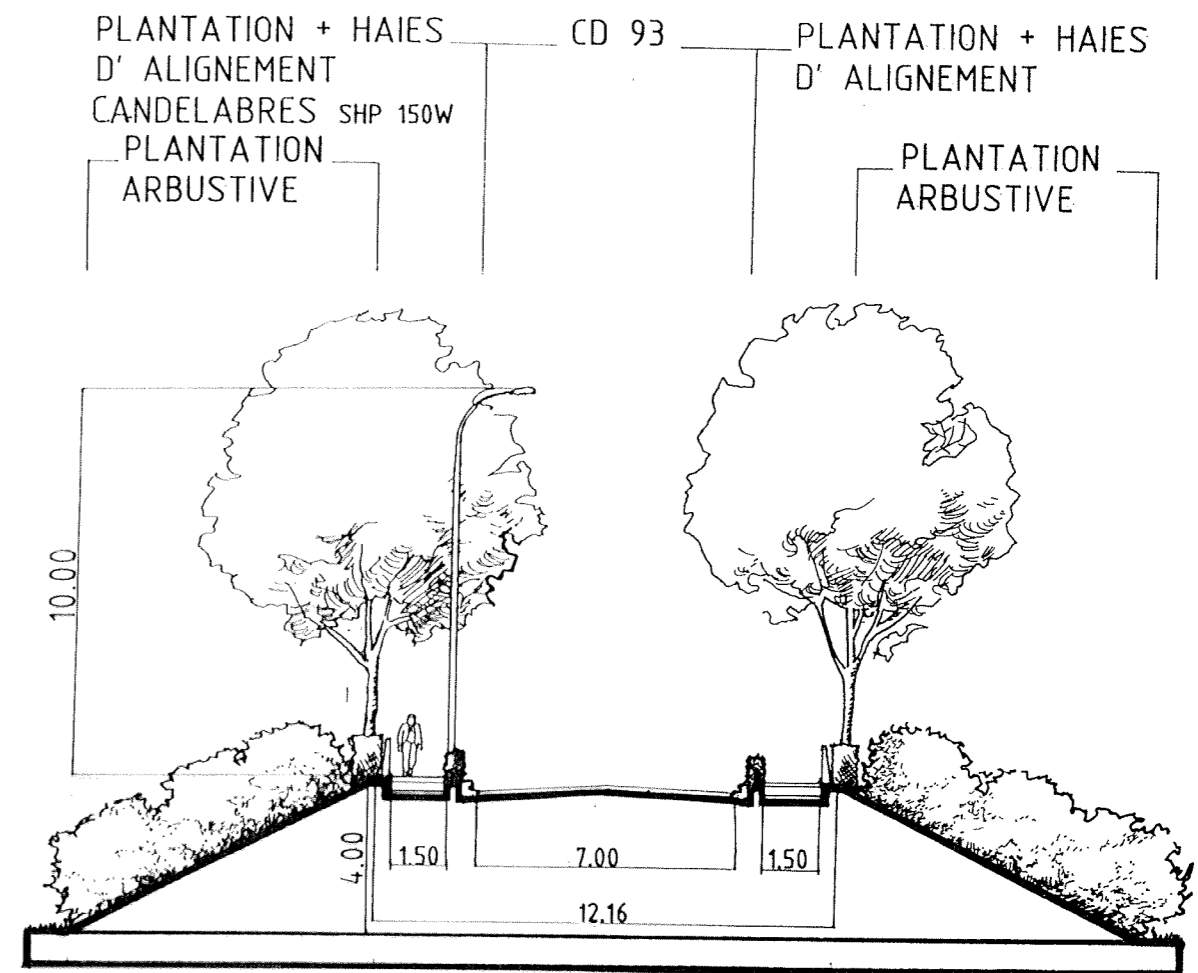
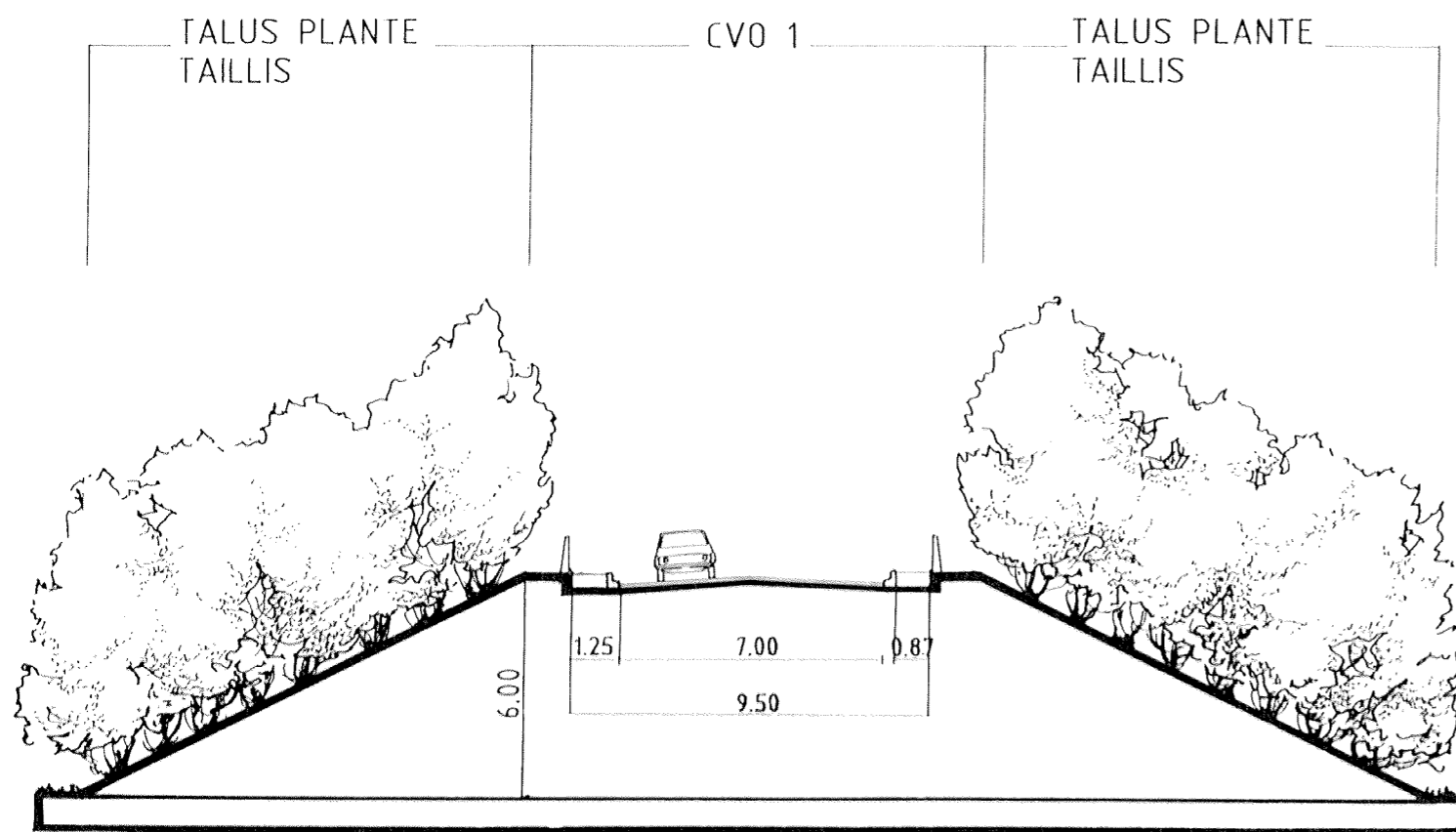
PROPOSITION COMMUNE



ETAT PROPOSE PAR LA SNCF

LE CVO 1

LE CD 93



ETAT DEMANDE PAR LA COMMUNE

LE CVO 1

LE CD 93

Les données du POS

Le POS retenait en 1982 une hypothèse de croissance démographique de 1,5 % par an, ce qui représente une population de 660 habitants en 1992 et 750 habitants en l'an 2000.

A partir de cette hypothèse, les besoins en logement avaient été estimés à 25 entre 1982 et 1992 et 26 entre 1992 et l'an 2000 (population en 1982 : 572 habitants, moyenne par logement : 3,46).

Les besoins en renouvellement de bâti ancien ont été estimés à 38 logements. D'où les besoins totaux :

Entre 1982 et 1992 : 25 + 38 = **63** logements

Entre 1992 et 2000 : 63 + 26 = **89** logements.

le recensement de 1990 fait apparaître une population de 735 habitants, ce qui montre un rythme de croissance nettement supérieur à celui des prévisions.

Les surfaces à bâtir recensées au POS étaient les suivantes :

ZONE	Superficies en ha		C.O.S.	Capacité en logements	surface moy. par lot en m2
	totales	urbanisables			
UBa	4	0,8	0,60	32	250
UBb	6,3	0,8	0,40	21	380
UC	8,5	1,32	0,20	17	776
total	18,8	2,92		70	
NB	4	2,40	0,1	16	1500
NAb1a	2,62	2,62	0,6	131	200
NAb1b	2,70	2,70	0,4	90	301
NAb2	3,28	3,28		indéterminé	
Total zones constructibles	31,40	16,84		377	567

Cette valeur de plus de 300 logements est théorique et ne prend pas en compte certains facteurs. Elle doit être modulée et ramenée à une valeur de **150** logements qui représente une meilleure approche de la capacité réelle.

Proposition d'extension

L'urbanisation de la zone NA doit permettre d'atteindre un certain nombre d'objectifs quant à l'amélioration de la structure du village et quant à sa qualité, à son image d'autre part.

La zone NA est coincée entre le village actuel et le tracé du TGV. Le schéma d'urbanisation doit prendre en compte cette situation particulière. Nous proposons, pour la résoudre, qu'une frange boisée contre le TGV assure le rôle de limite à l'urbanisation et retarde le contact rude du village et de l'infrastructure.

L'urbanisation de ce secteur est également l'occasion de supprimer les impasses et de proposer une structure continue de la voirie beaucoup plus propice à une vie sociale épanouie.

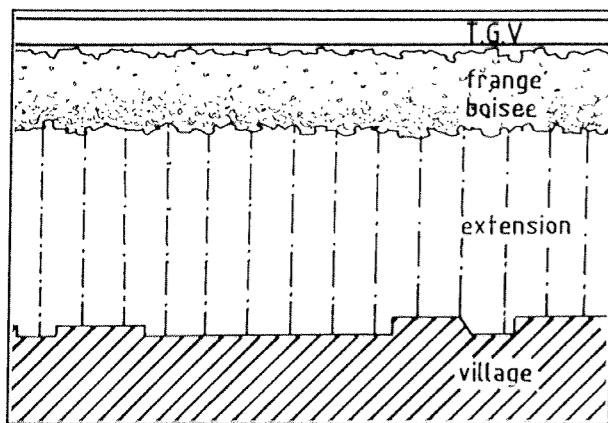


Schéma de principe structure

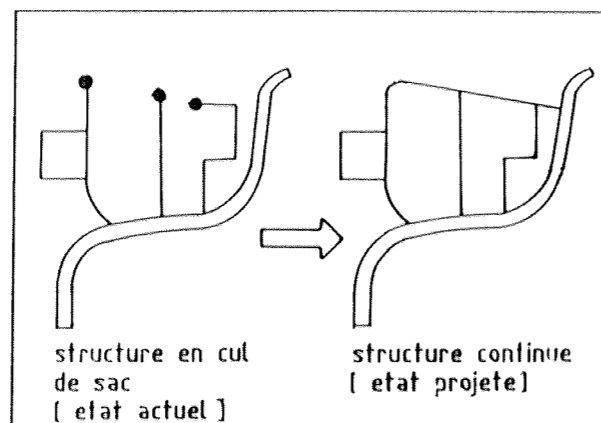
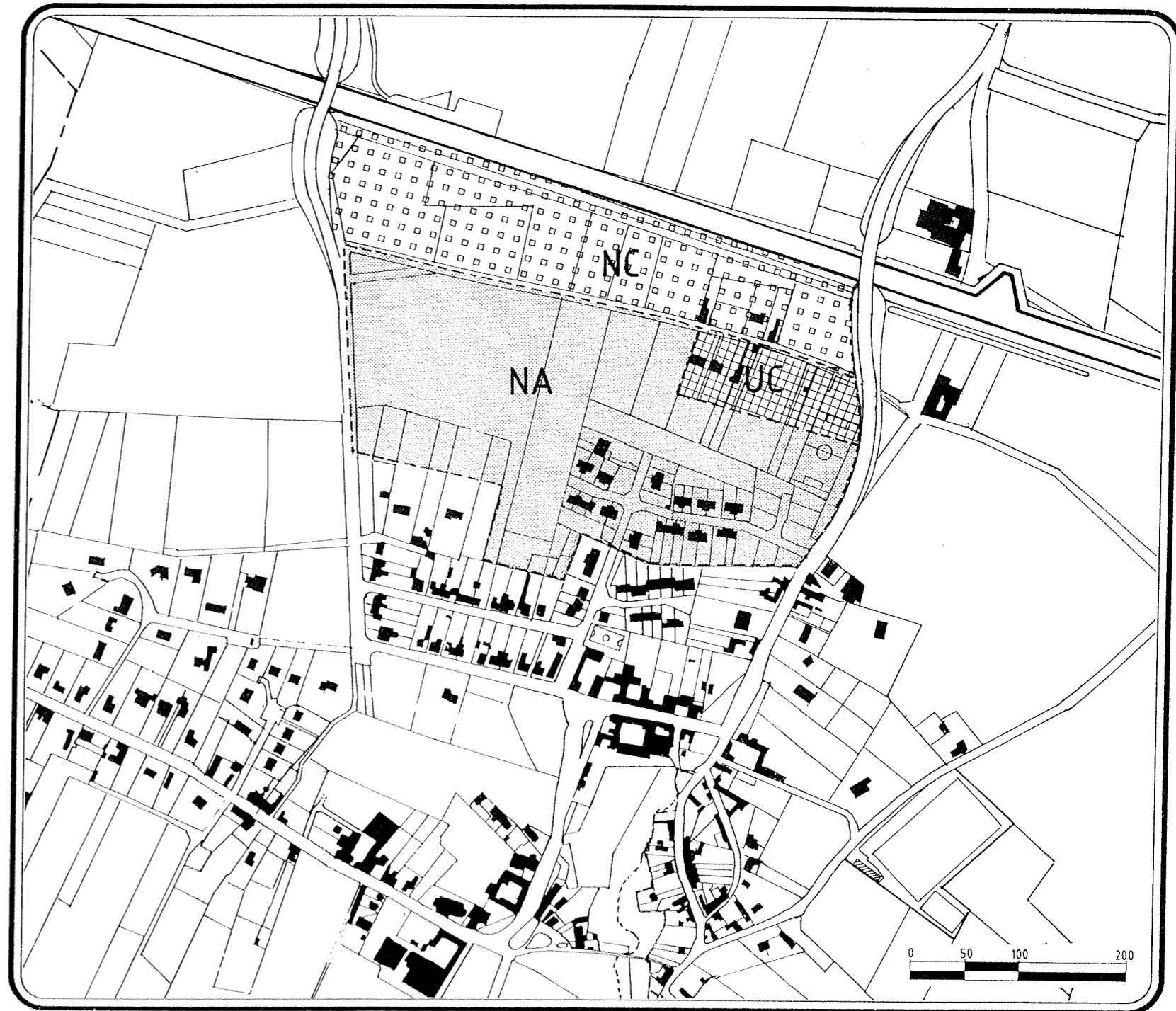


Schéma de principe voirie



ETAT ACTUEL



PROPOSITION



PROPOSITION



ESQUISSE DE CAHIER DES CHARGE

Le but du cahier des charges développé ci-après est de définir un schéma directeur d'aménagement avec un certain nombre de principes et de règles simples qui puissent être mis en application au fur et à mesure de l'urbanisation de cette zone.

Le lotissement complet de cette zone sera en effet étalé dans le temps pour des raisons de disponibilités de terrains mais aussi en fonction de l'évolution des besoins de la commune en logements.

LES PRINCIPES

La zone verte créée le long de la voie ferrée pourrait accueillir des équipements de loisir tels le terrain de sport menacé par la réalisation du pont du CD 93.

De ce fait l'aménagement de la zone NA doit s'attacher à faciliter les relations piétonnes entre le centre de la commune et cette zone de loisirs. La réalisation de ce lotissement doit également s'appuyer sur une personnalisation des lieux en évitant tout modèle préconçu.

Pour cela la conception du lotissement devra jouer sur toute la gamme des éléments de composition d'une opération d'urbanisme:

- Hiérarchie et traitement des voies
- Caractère des espaces publics
- Caractère et diversité des espaces extérieurs privés
- Disposition et tailles des parcelles qui vont contribuer à définir les formes urbaines
- Rôle de la végétation

L'ambiance recherchée dans ce lotissement est de type résidentiel et les quelques principes qui suivent visent à atteindre cet objectif.

HIERARCHIE DES VOIES

Il est important de hiérarchiser les voiries selon leur usage. Le traitement des voies internes au lotissement notamment devra obéir à un certain nombre de principes destinés à éviter un aspect trop urbain. L'accent sera notamment mis sur l'importance des cheminements piétons qu'ils soient distincts de la voirie automobile ou en accompagnement de celle-ci.

Un soin tout particulier devra notamment être apporté au traitement des stationnements automobiles.



Exemple de traitement des espaces extérieurs

TAILLE DES PARCELLES

La taille minimale des parcelles devra être de 800 m² et la superficie moyenne des parcelles sera de 1000 m².

Le COS sera de 0,30.

Cependant pour éviter toute monotonie il est demandé d'offrir des parcelles de capacité différentes de façon à permettre des modes d'implantation du bâti variés selon les cas.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions est fixée au plan de composition du lotissement par les indications suivantes:

- Angle d'implantation des constructions
 - Ligne d'implantation des façades
 - Sens du faitage principal
- Les garages en sous-sol sont interdits. Le garage doit être implanté au niveau de la voie de desserte.

Dans le cas où l'accès du garage est implanté très en retrait de la voie, le niveau de référence sera celui du terrain naturel à condition que cette pente du terrain naturel ne soit pas modifiée de plus de 5%.

CLOTURES

Sur voies de desserte intérieure:

Une haie d'une hauteur d'environ 1 m, encadrera la façade de la maison, son entrée étant signalée par une partie maçonnée en brique, (portail n'excédant pas 3 m de large) où seront intégrés les équipements tels que coffret EDF, boîtes à lettres, parlophone.

Un cahier de suggestions quand aux essences d'arbustes ornementaux à utiliser pourrait être remis à chaque acquéreur d'un lot.

Sur les voies extérieures périphériques à la zone, un mur de clôture maçonné d'une hauteur d'un mètre environ, quand la maison est en recul du terrain. Ce mur serait doublé d'une haie vive.



Exemple de traitement des espaces extérieurs

VOLUME ET ASPECT DES CONSTRUCTIONS

VOLUMETRIE

1-Les hauteurs

La hauteur du faîtage ne pourra excéder 11 m.

Etant donné l'importance de la pente du terrain, les hauteurs maximales des façades apparentes peuvent être augmentées progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 1 m celle indiquée ci-dessus.

Le Rez-de-Chaussée ne sera pas surélevé de plus de 40 cm au-dessus du terrain naturel.

La conception de la maison doit être adaptée à la pente du terrain. Aucune modification de la pente du terrain naturel de plus de 5% ne sera autorisée.

Implantation sur un terrain en pente:

Le relief du terrain ne doit pas être nivelé pour permettre une implantation d'un type de maison conçue pour terrain plat, mais il doit être l'occasion de concevoir des maisons adaptées à la pente.

Dans tous les cas le garage se trouve au niveau de la voie de desserte. Toutes les pièces du rez-de-chaussée sont de plain-pied avec l'extérieur.

2-les pentes de toitures

Les toitures seront à deux versants de même pente. Le faîtage sera parallèle à la façade long pan du bâtiment. La pente de la toiture du bâtiment principal devra être comprise entre 40° et 60°.

Toutefois pour les annexes accolées à une construction ou en unités séparatives, des toitures à un seul versant sont autorisées avec une pente minimum de 30°.

3-Matériaux

Rien n'est imposé. On peut cependant se référer aux matériaux existants sur la commune. C'est ainsi qu'on préférera l'utilisation de tuiles terre cuite rouge, et de briques plutôt que l'enduit, très utilisé dans toutes les constructions récentes.

LE DEVELOPPEMENT DU CENTRE

Au cours de l'élaboration du premier plan d'occupation des sols, le maintien d'une zone centrale en prairies avait été souhaité. D'où le classement de ce secteur en ND.

Il est évident que la présence d'une telle zone au centre du village participe au charme de Wannehain et à son image très rurale. Il faut cependant noter que si la protection des terrains eux-mêmes est assurée par cette mesure réglementaire, les limites quant à elles ne font l'objet d'aucun traitement particulier. Or, elles sont particulièrement sensibles et en assez mauvais état, car elles sont traitées comme des arrières de parcelles.

Par ailleurs, le centre du village mériterait d'être étoffé par la construction d'un équipement public (salle des fêtes par exemple).

Enfin, le quartier ouest, aux limites de Bourghelles est assez mal relié au centre de par l'existence même de ce vide.

L'ensemble de ces constatations pourraient amener à réviser la position prise dans le POS concernant le devenir de ces terrains. Ainsi, en maintenant le principe d'une protection des prairies et d'un vide central, il est possible d'envisager un travail sur les franges permettant de mieux qualifier cet espace.

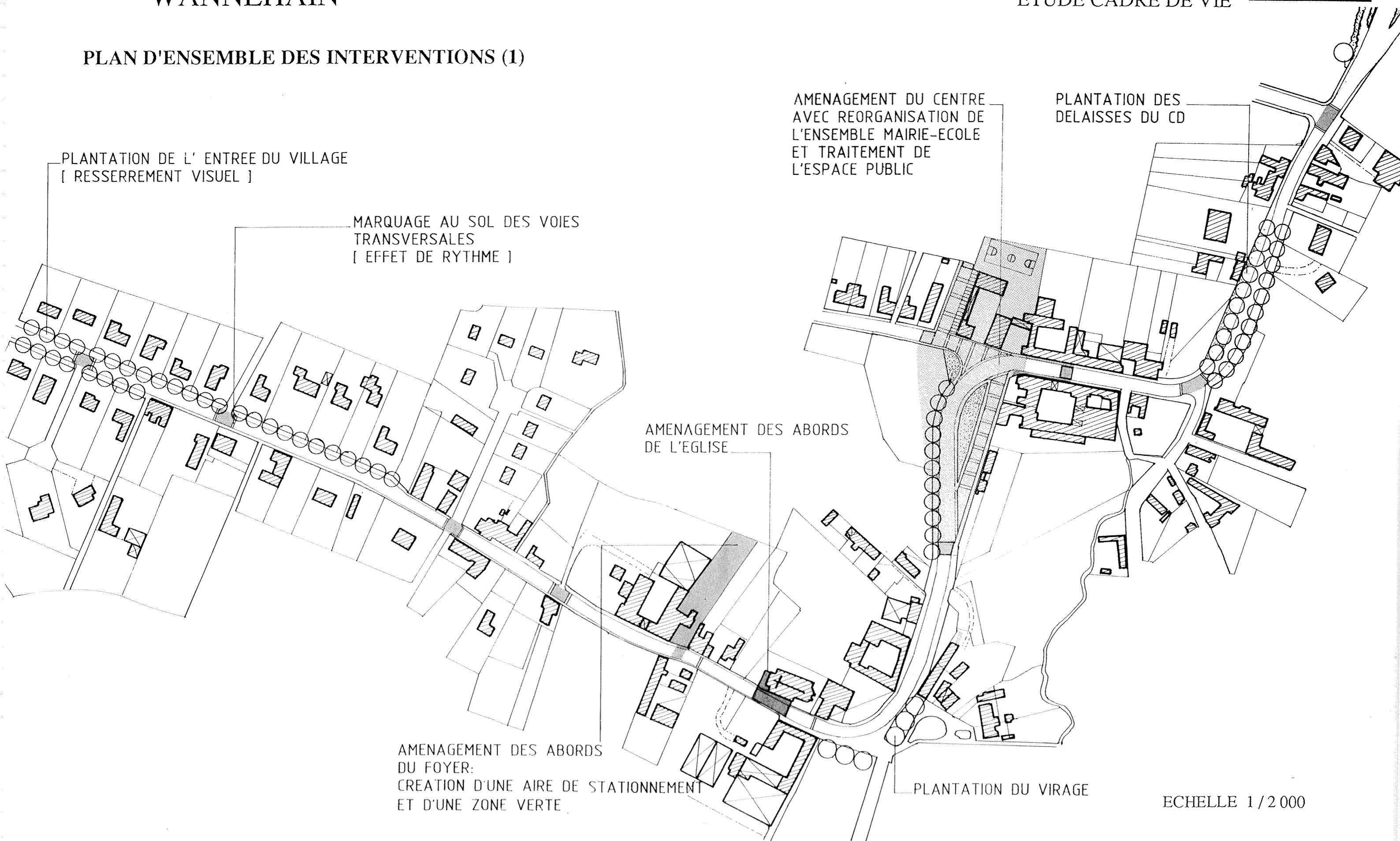


ETAT ACTUEL



ETAT PROJETE

PLAN D'ENSEMBLE DES INTERVENTIONS (1)



PLANTATION DE L'ENTREE DU VILLAGE
[RESSERREMENT VISUEL]

MARQUAGE AU SOL DES VOIES
TRANSVERSALES
[EFFET DE RYTHME]

AMENAGEMENT DU CENTRE
AVEC REORGANISATION DE
L'ENSEMBLE MAIRIE-ECOLE
ET TRAITEMENT DE
L'ESPACE PUBLIC

PLANTATION DES
DELAISSES DU CD

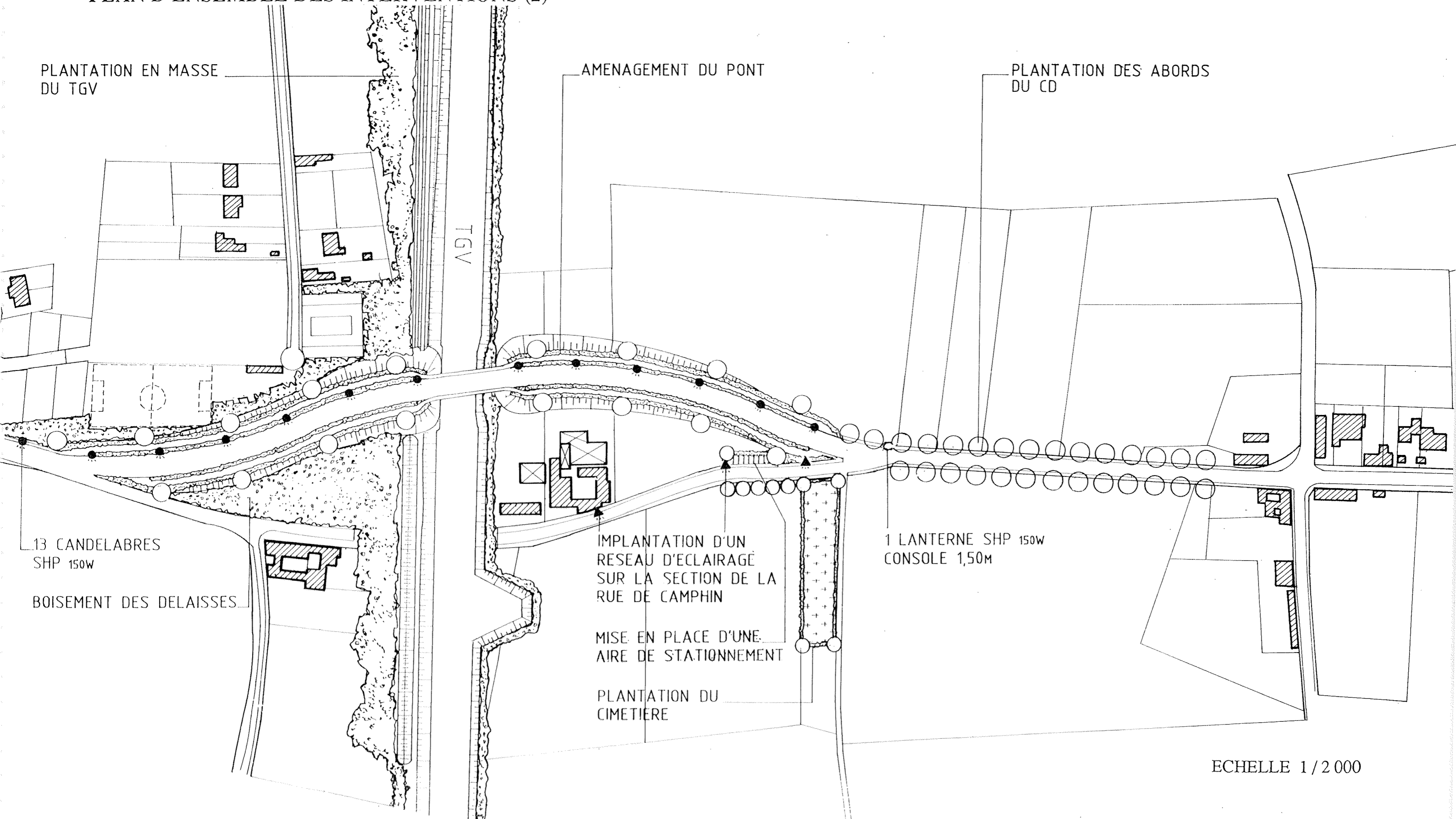
AMENAGEMENT DES ABORDS
DE L'EGLISE

AMENAGEMENT DES ABORDS
DU FOYER:
CREATION D'UNE AIRE DE STATIONNEMENT
ET D'UNE ZONE VERTE

PLANTATION DU VIRAGE

ECHELLE 1/2 000

PLAN D'ENSEMBLE DES INTERVENTIONS (2)



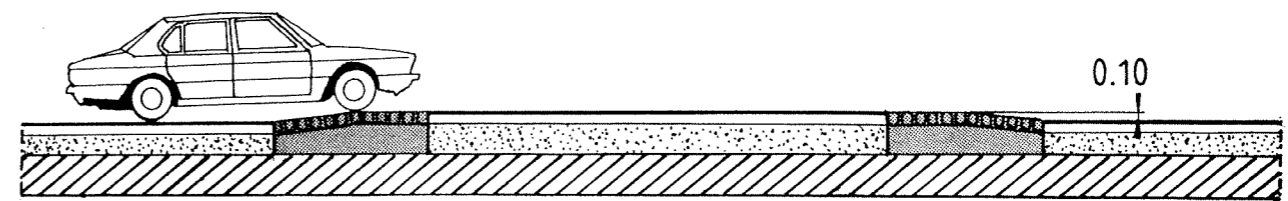
ECHELLE 1/2 000

LA SECURITE - LES ENTREES DE VILLE

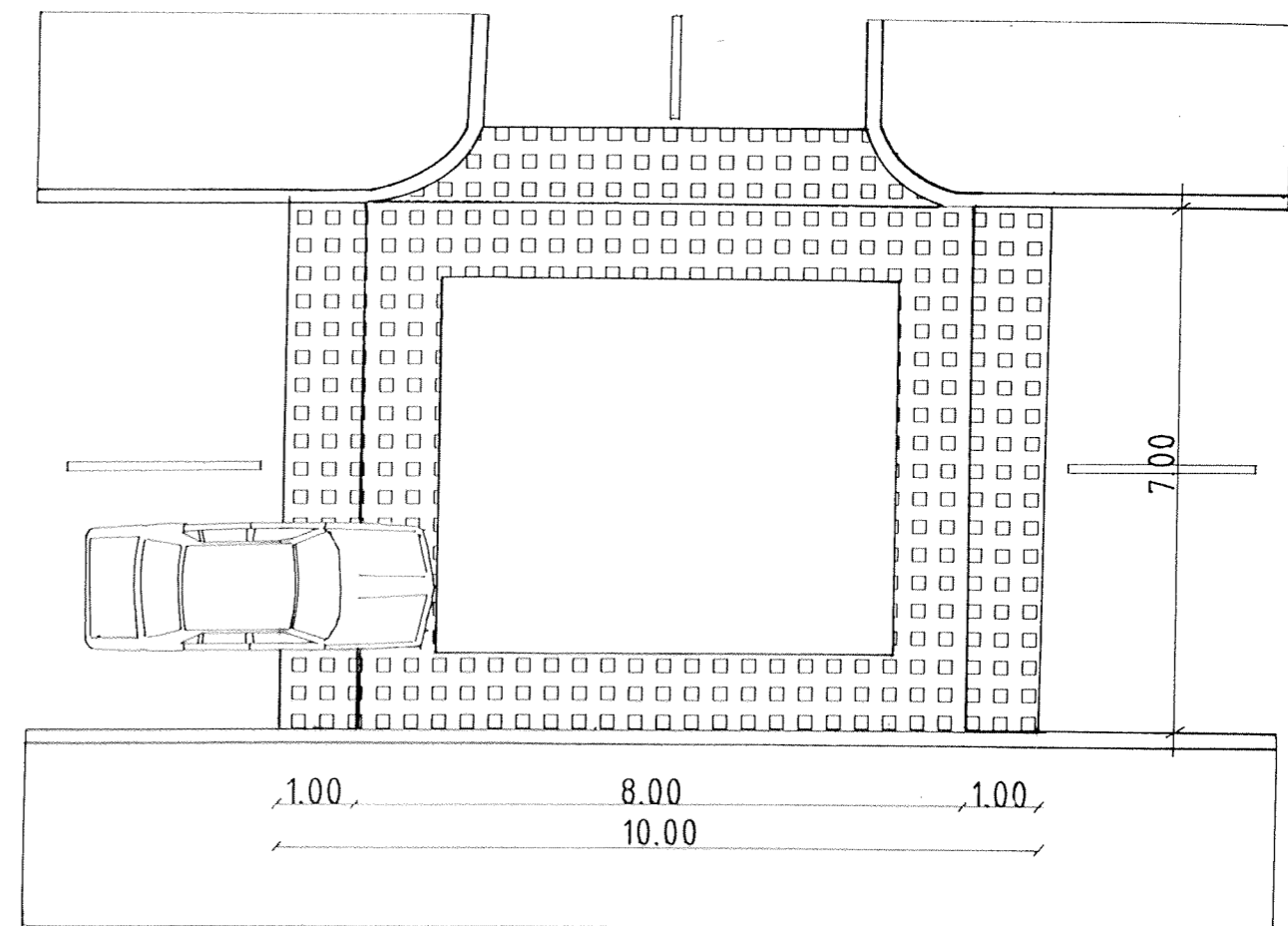
On a vu dans l'analyse les problèmes de sécurité que posaient les entrées dans le village par le CD 93 en particulier du côté de Bourghelles.

Pour réduire ce problème nous proposons :

- l'aménagement systématique de ralentisseurs, au croisements avec les voiries latérales même de faible importance, et au droit des équipements publics ou des lieux remarquables : (salle des fêtes, mairie, école, église,...).
- la plantation en arbres d'alignement des abords de la voirie, là où la largeur des trottoirs le permet, ce qui permettra de rétrécir visuellement l'approche du village et d'inciter à réduire la vitesse.
- l'aménagement du pont, côté Camphin, selon les principes exposés dans la rubrique concernant l'intégration du TGV.

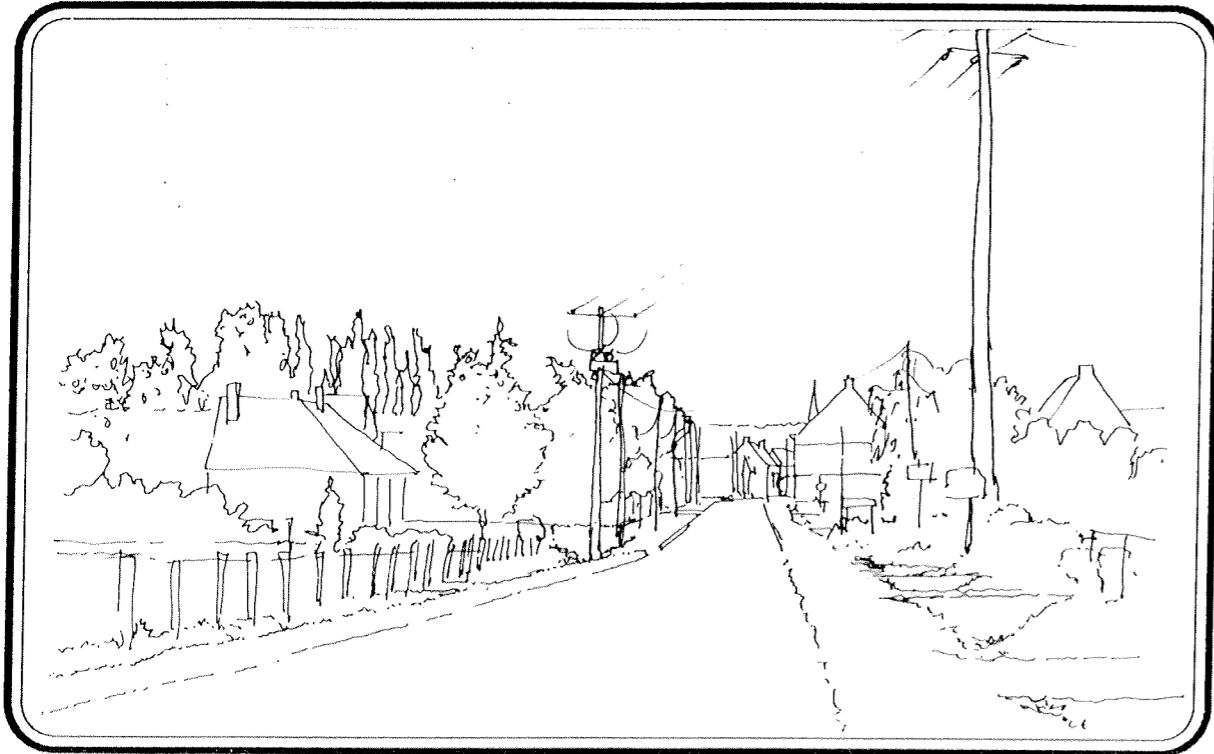


RALENTISSEUR COUPE 1/100

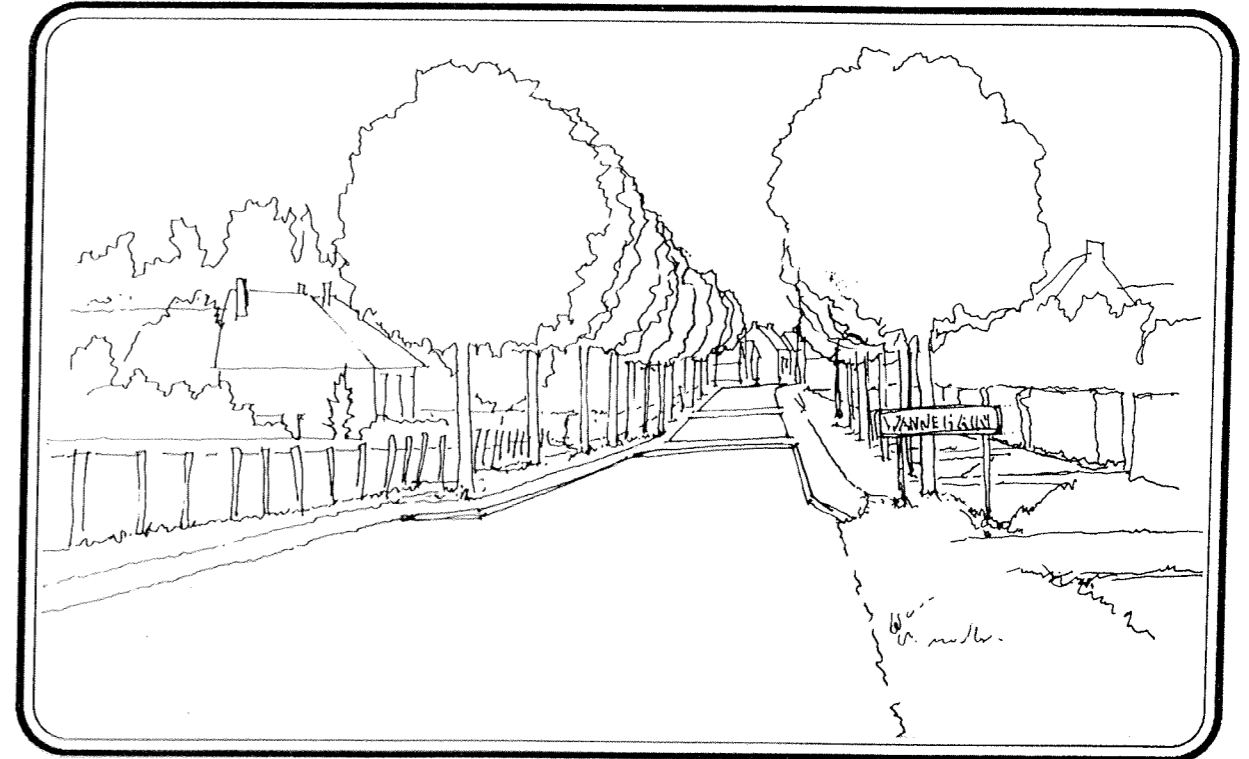


RALENTISSEUR PLAN 1/100

ENTREE DEPUIS BOURGHELLES

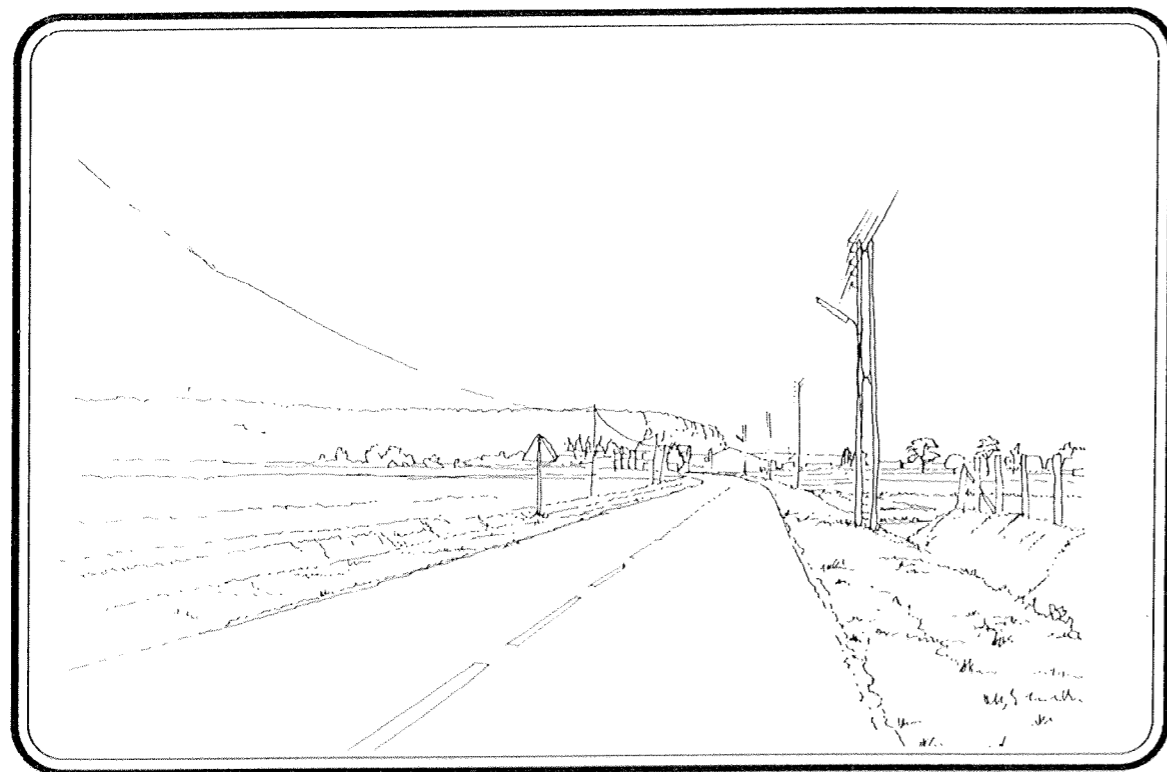


ETAT ACTUEL

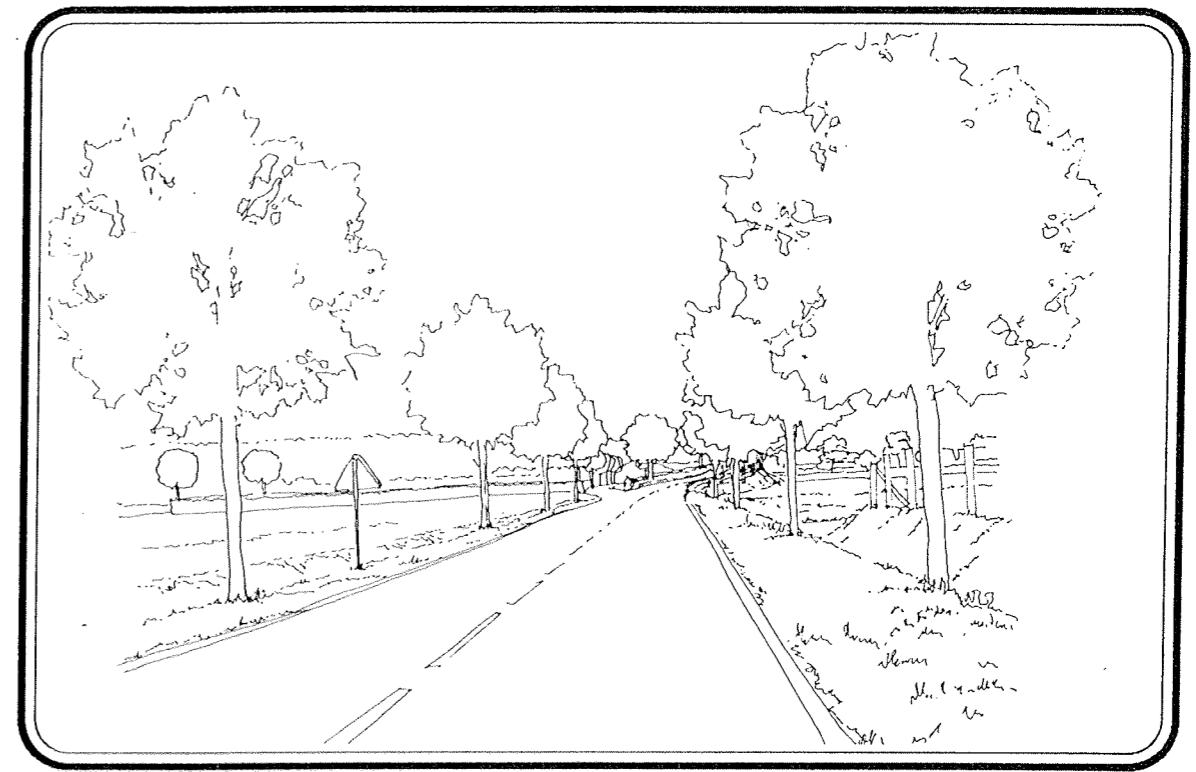


ETAT PROJETE

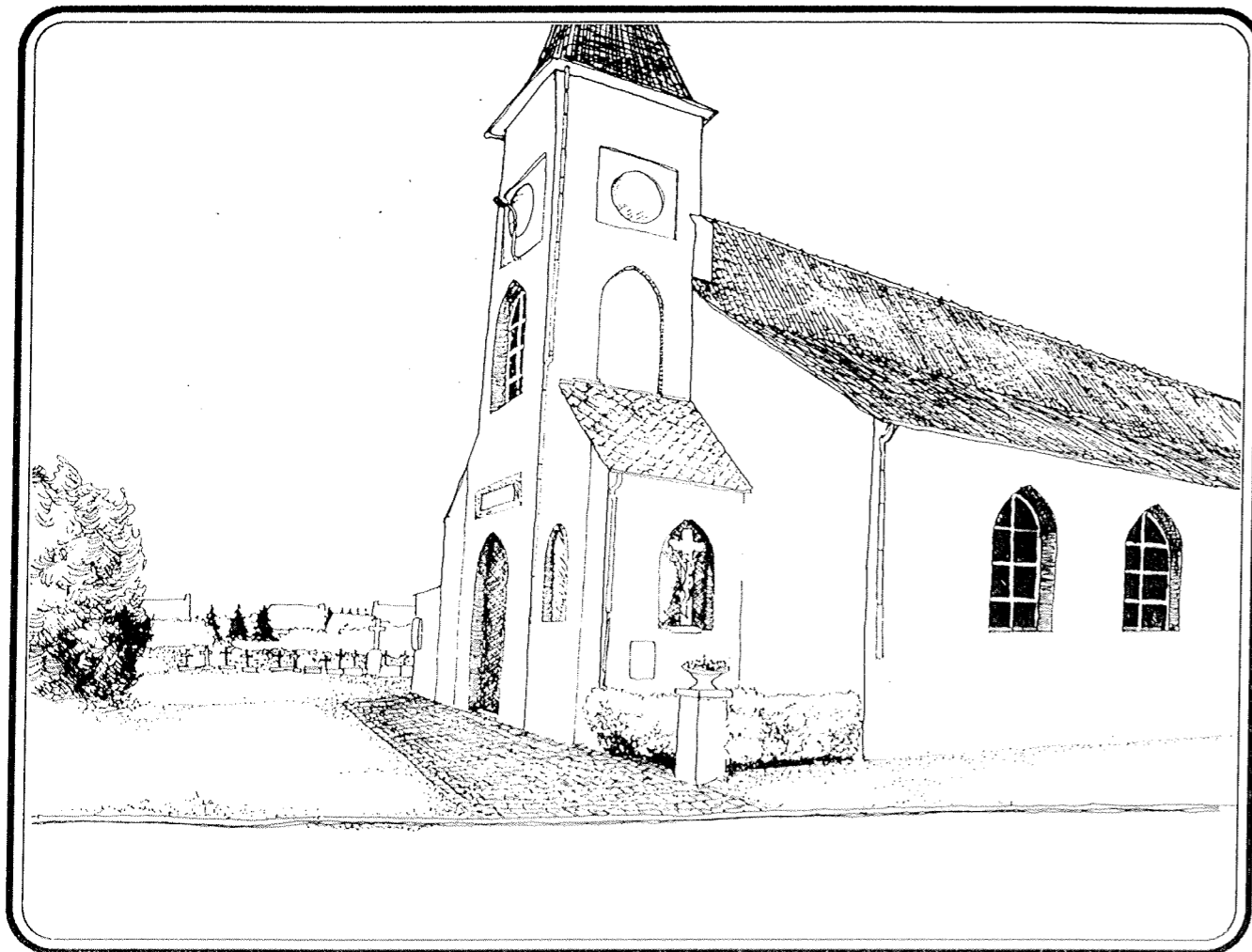
ENTREE DEPUIS CAMPHIN



ETAT ACTUEL



ETAT PROJETE



ETAT EXISTANT

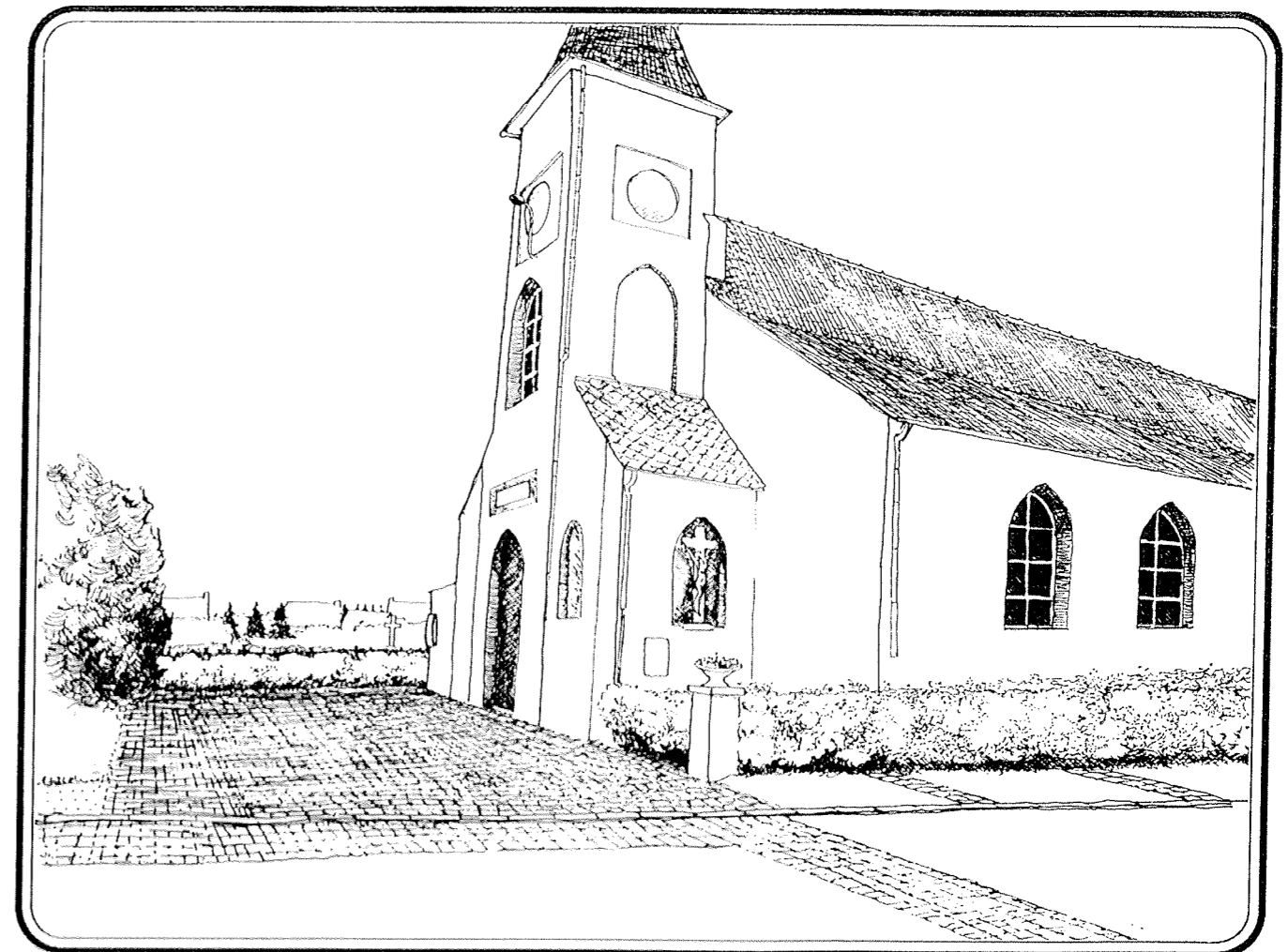
LES ABORDS DE L'EGLISE

Les abords de l'église sont aujourd'hui en assez mauvais état et pourraient être nettement améliorés par quelques aménagements.

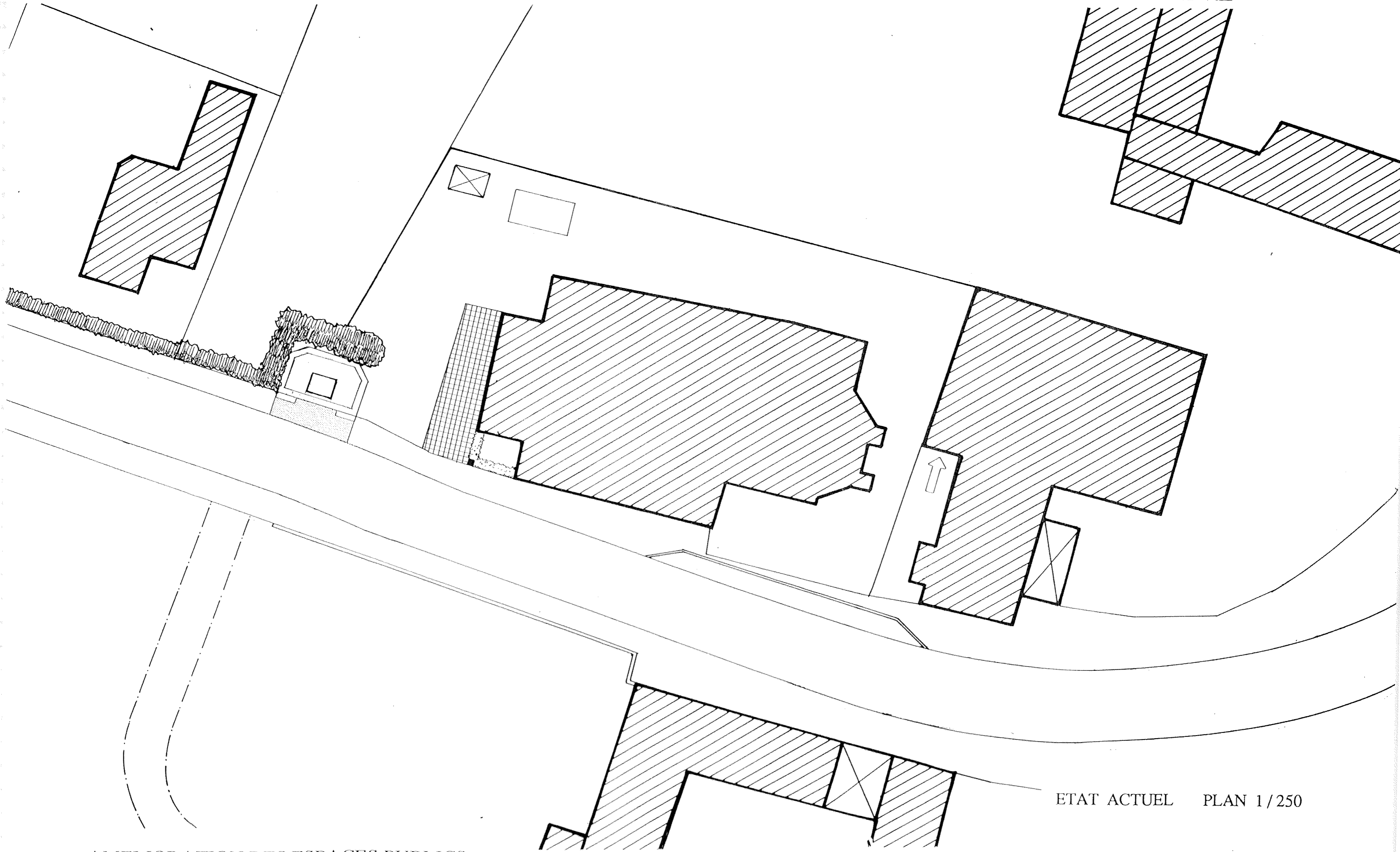
Le traitement des abords de ce bâtiment est d'autant plus important qu'il constitue une séquence importante du CD 93.

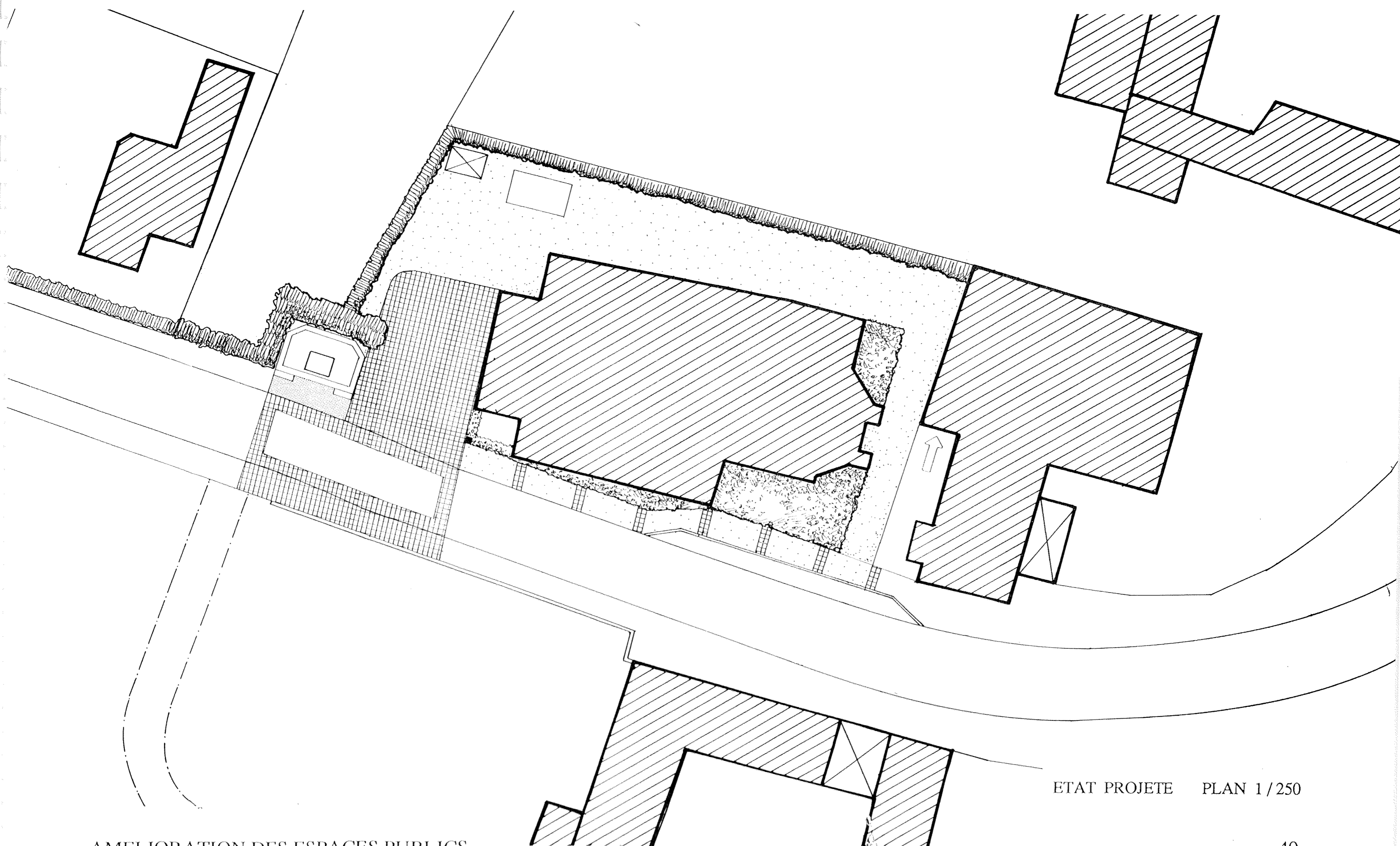
Les aménagements proposés sont :

- la création d'un parvis avec prolongement sur la route (cf ralentisseurs)
- le traitement de surface du trottoir
- la plantation de massifs et de haies



PROPOSITION



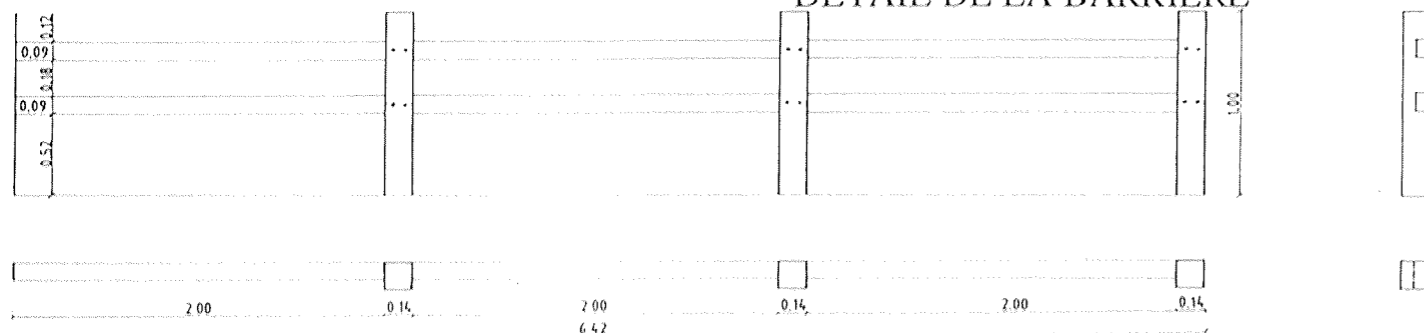
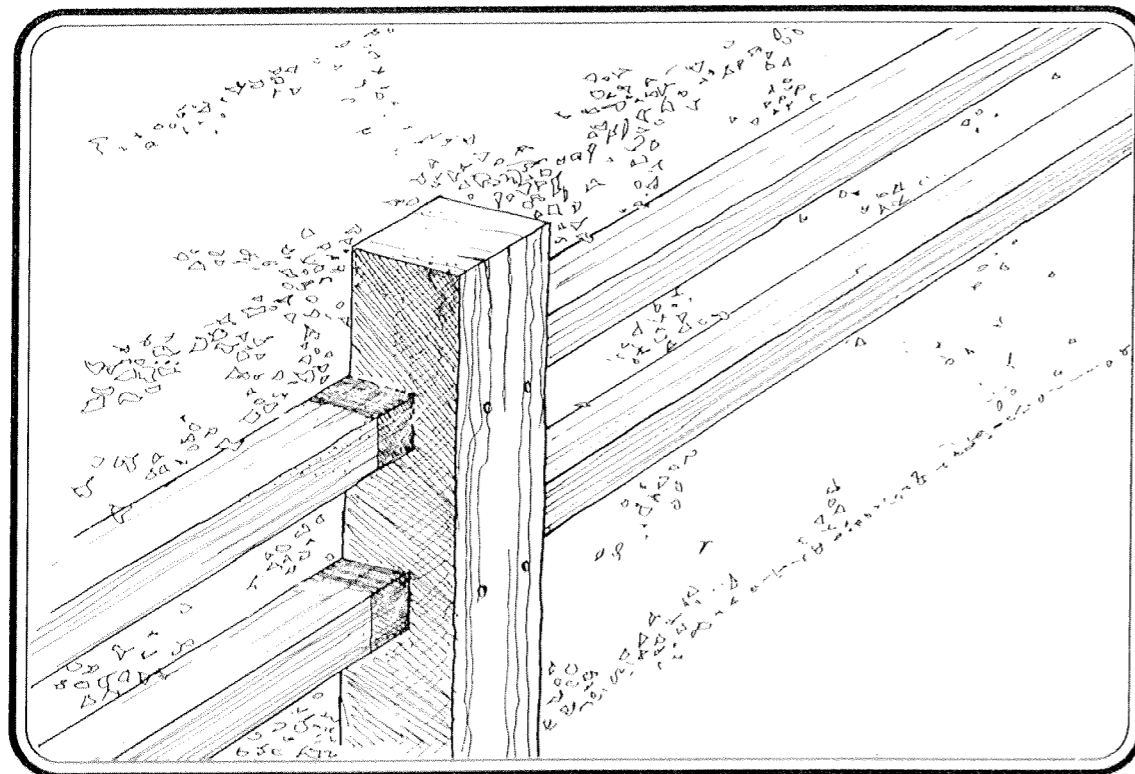


LA MAISON DES ASSOCIATIONS

Proche de l'église, l'ancien presbytère a été transformé en maison des associations et salle des fêtes. Ses abords et le terrain qui le prolonge à l'arrière méritent quelques aménagements :

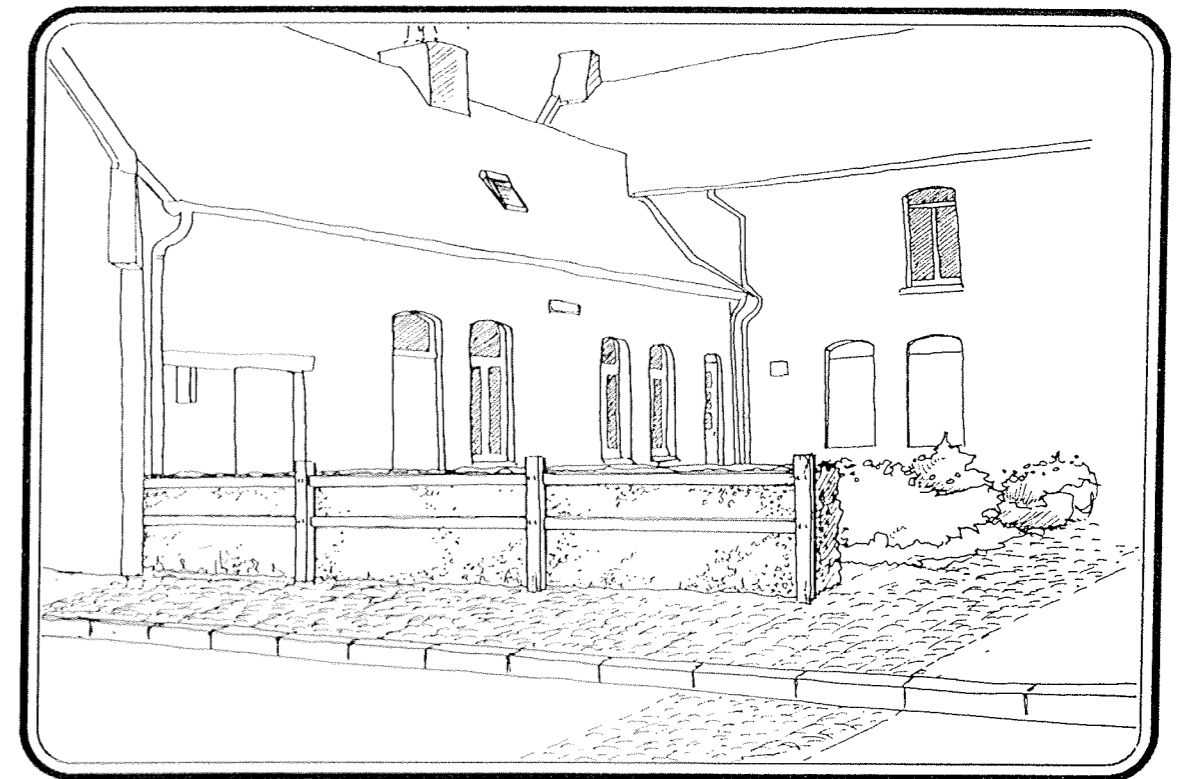
- marquage de l'entrée par un traitement de sol
- traitement de la façade sur le CD 93 : clôture et haie
- création d'une aire de stationnement et d'un espace de jeu à l'arrière.

Deux hypothèses ont été élaborées qui se distinguent essentiellement par la répartition entre les zones engazonnées et les zones de stationnement.



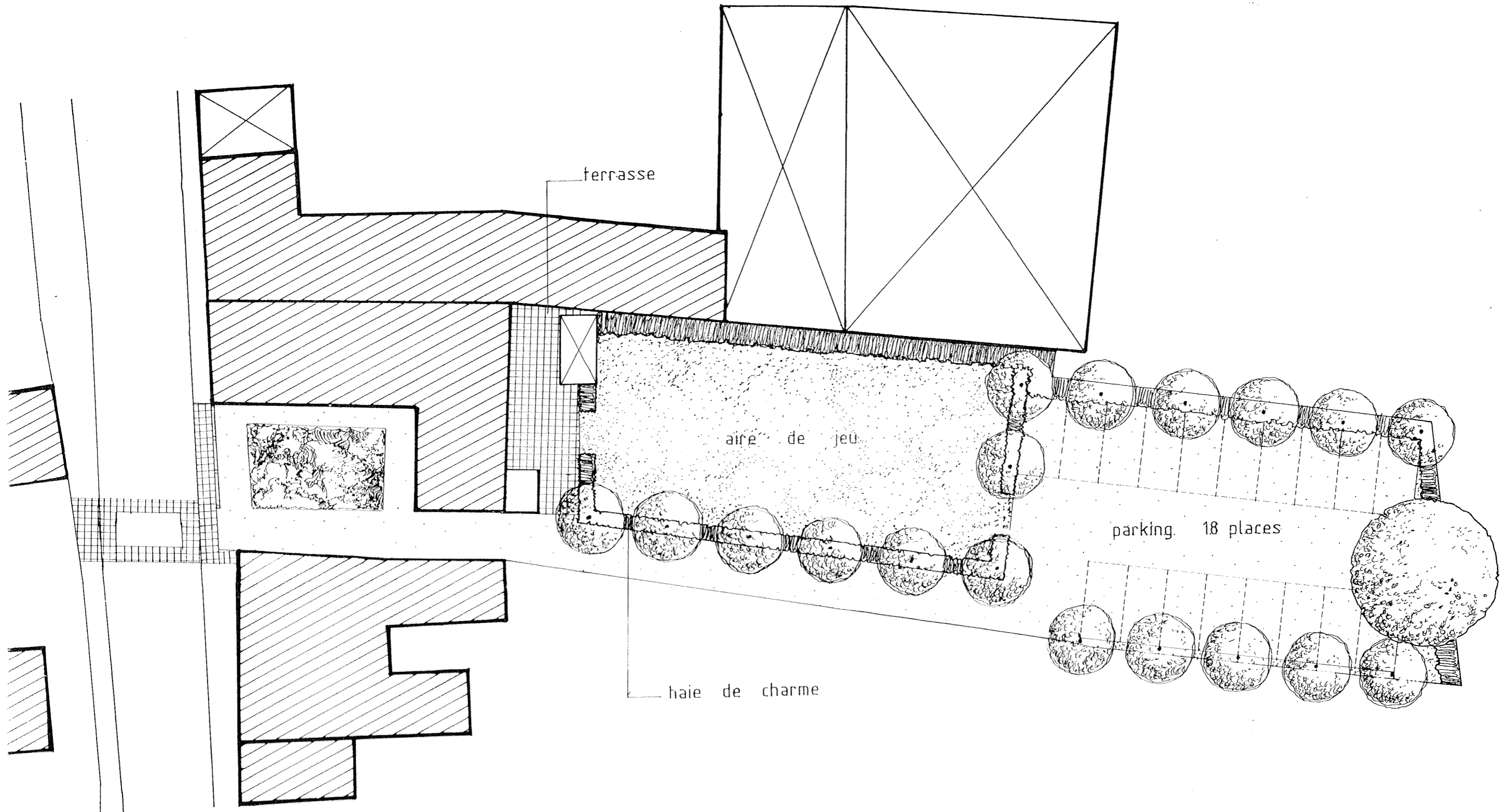
FACADE SUR CD

ETAT ACTUEL

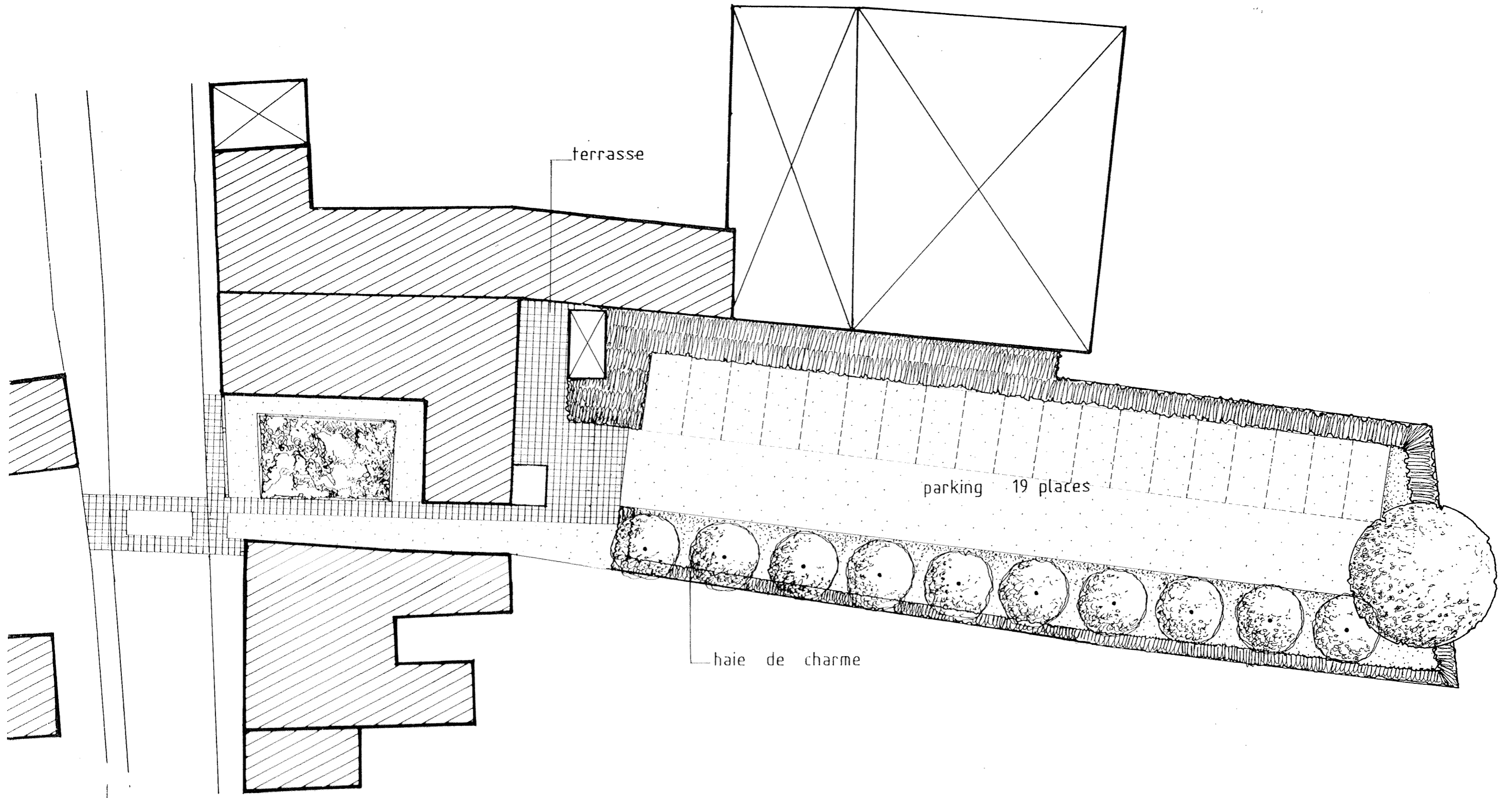


FACADE SUR CD

ETAT PROJETE



PROPOSITION RETENUE 1/250



PROPOSITION NON RETENUE 1 / 250

LE CENTRE

Le centre de Wannehain regroupe à proximité d'un virage rectifié du CD 93, la mairie, l'école et un commerce.

L'espace public apparaît plus comme un délaissé de voirie que comme un véritable centre de village. La configuration particulière du CD 93 pose par ailleurs à cet endroit des problèmes de sécurité (tourne à gauche dans la rue JB Thonnell, vers les quartiers récents, sans grande visibilité). La sortie de l'école, à cet endroit, renforce encore ce problème.

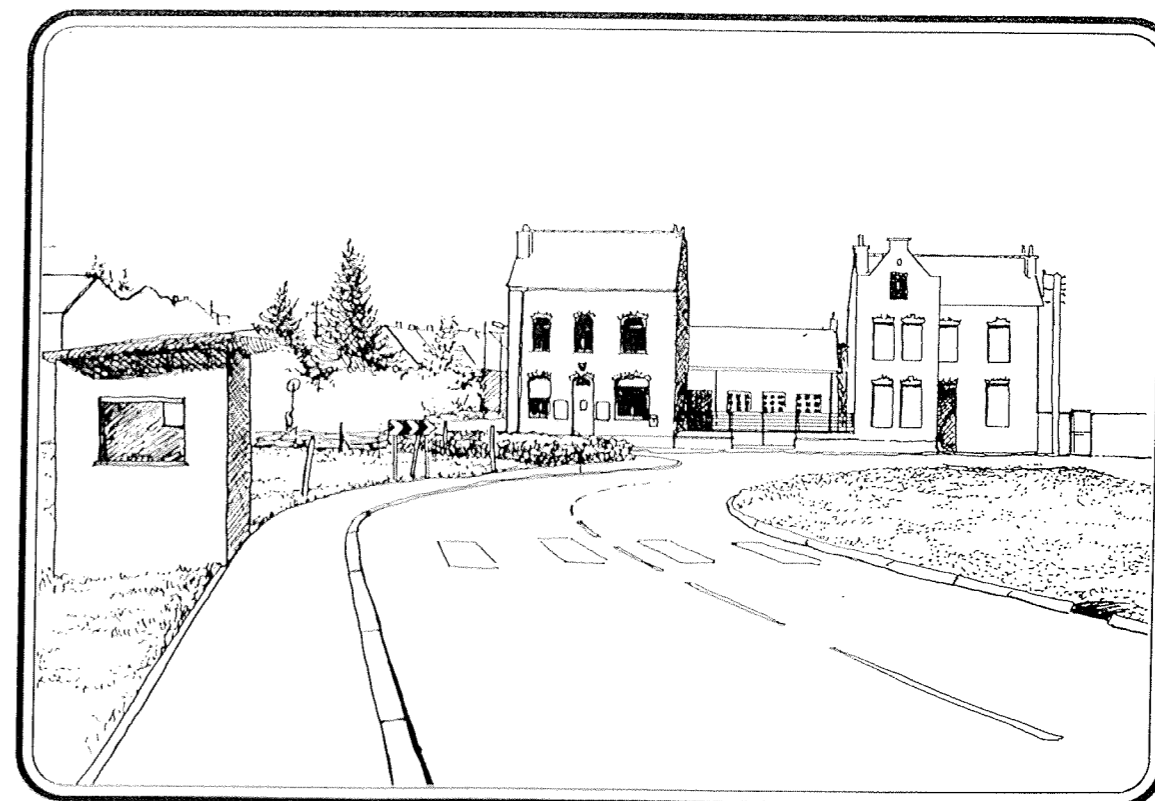
La croissance du nombre d'habitants de la commune provoque une augmentation du nombre d'élèves et des besoins supplémentaires en nombre de classes.

La mairie pour les mêmes raisons devient trop petite et nécessite un agrandissement.

L'aménagement du centre doit prendre en compte l'ensemble de ces problèmes.



SITUATION 1 / 5 000

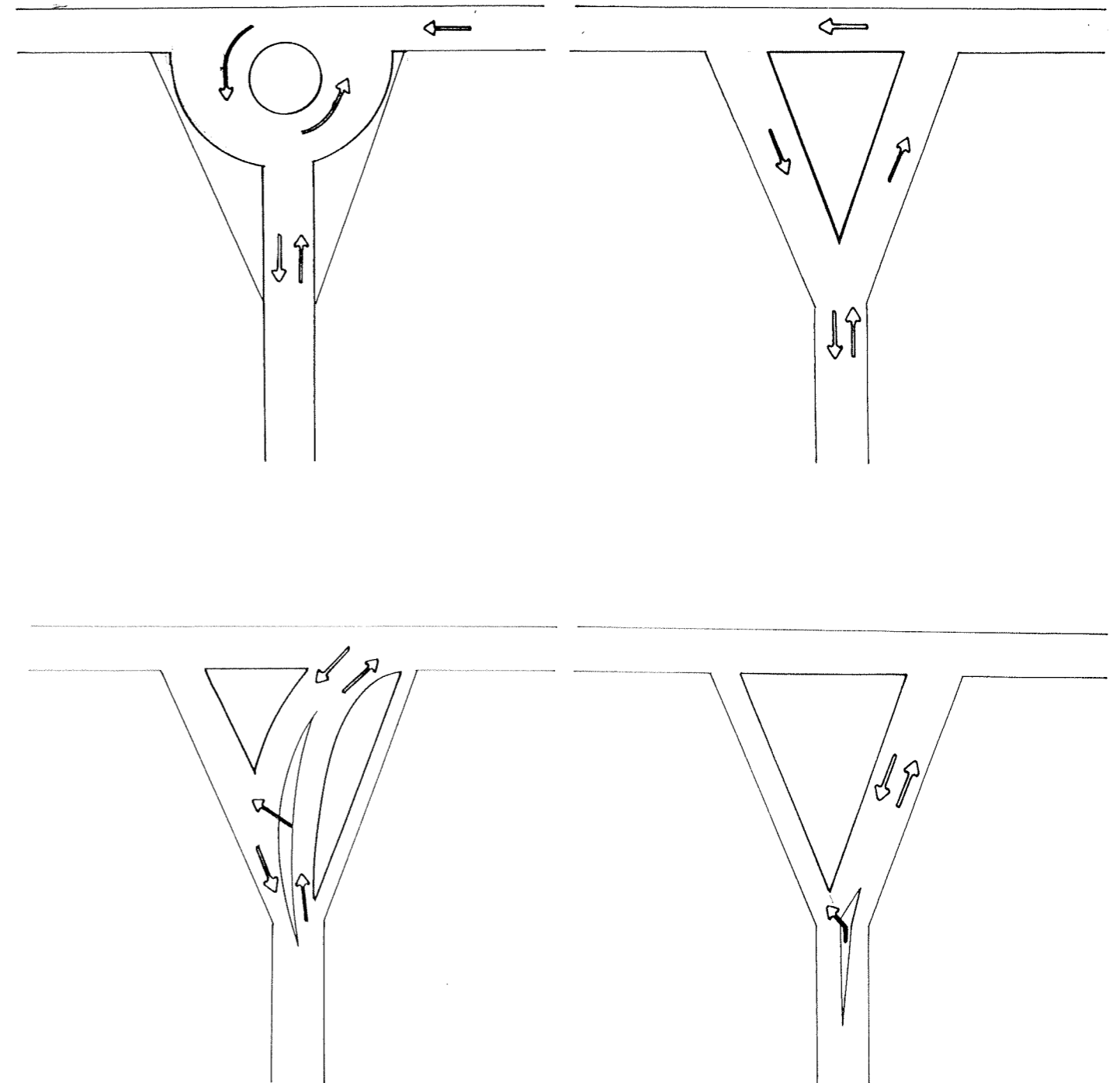


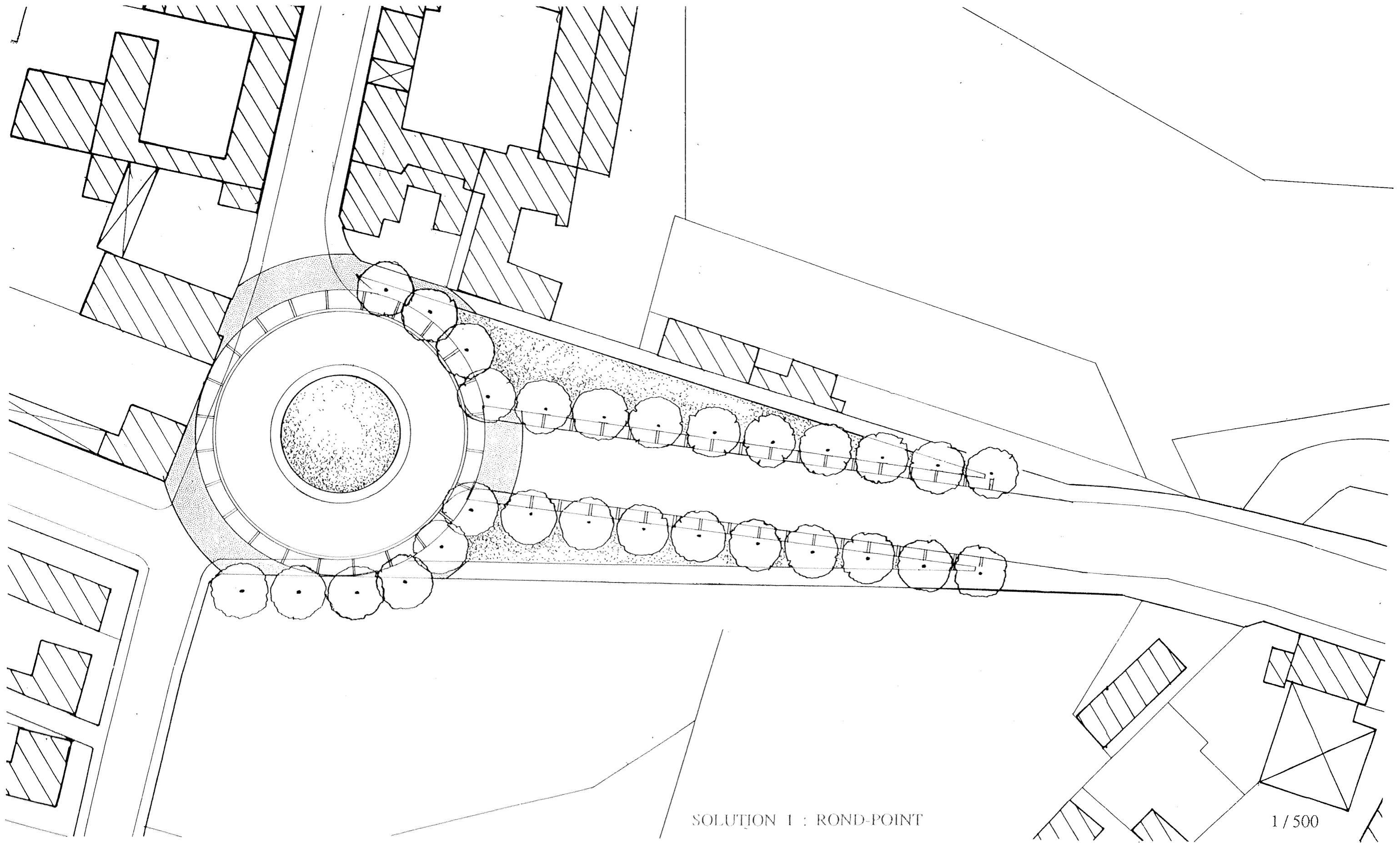
ETAT ACTUEL

Le carrefour

Plusieurs hypothèses ont été élaborées pour traiter le carrefour :

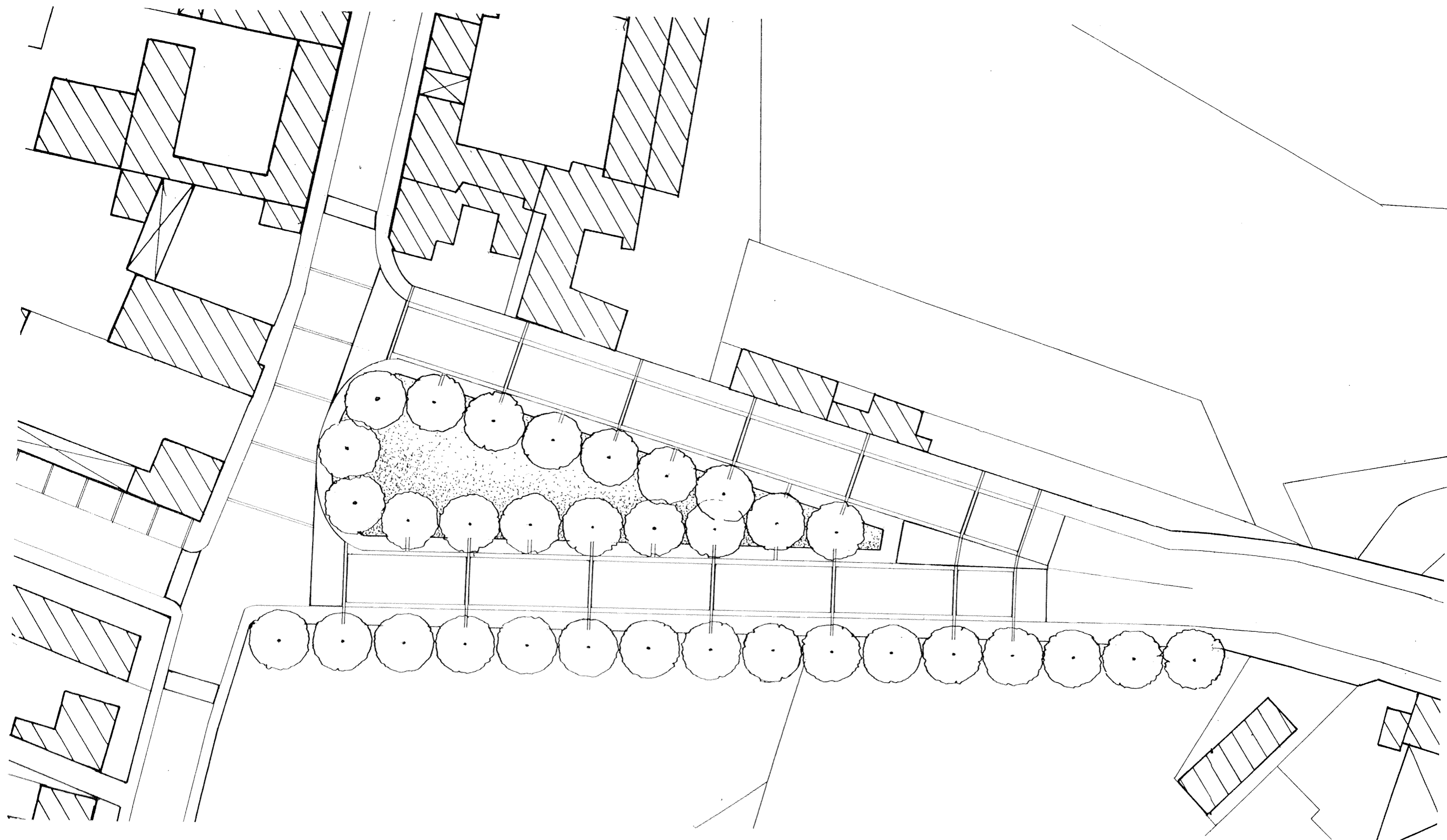
- rond-point classique qui est hors d'échelle, et de référence trop urbaine.
- place avec giratoire qui a l'avantage de respecter globalement le site actuel et de provoquer un ralentissement important.
- élargissement de la voie avec tourne-à-gauche et parvis devant la mairie, qui est la solution la plus modeste et la plus proche du fonctionnement actuel du site.
- transfert du CD sur son ancien tracé et aménagement d'une place devant la mairie.





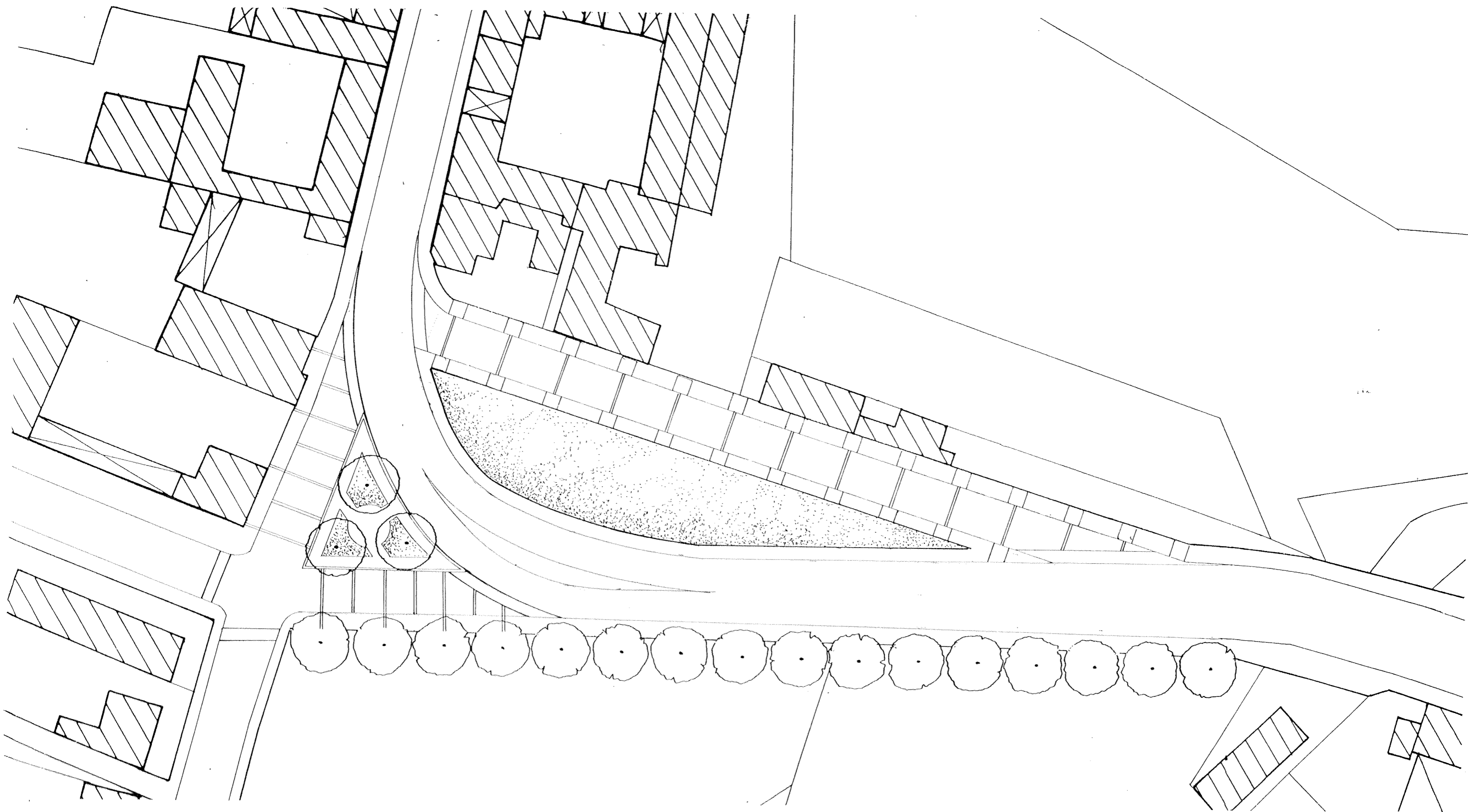
SOLUTION 1 : ROND-POINT

1 / 500



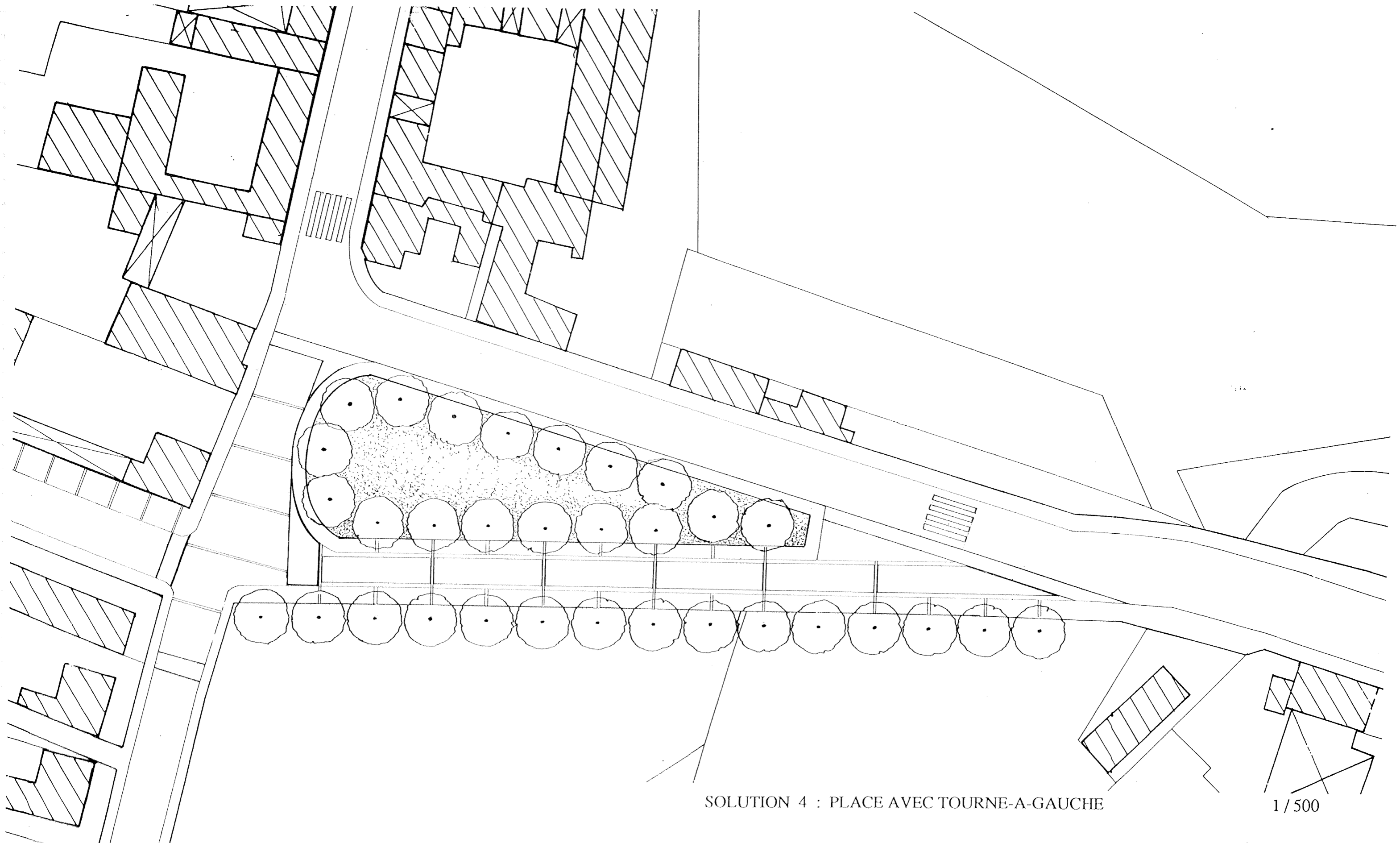
SOLUTION 2 : PLACE AVEC GIRATOIRE

1 / 500



SOLUTION 3 : PARVIS AVEC TOURNE-A-GAUCHE

1 / 500



SOLUTION 4 : PLACE AVEC TOURNE-A-GAUCHE

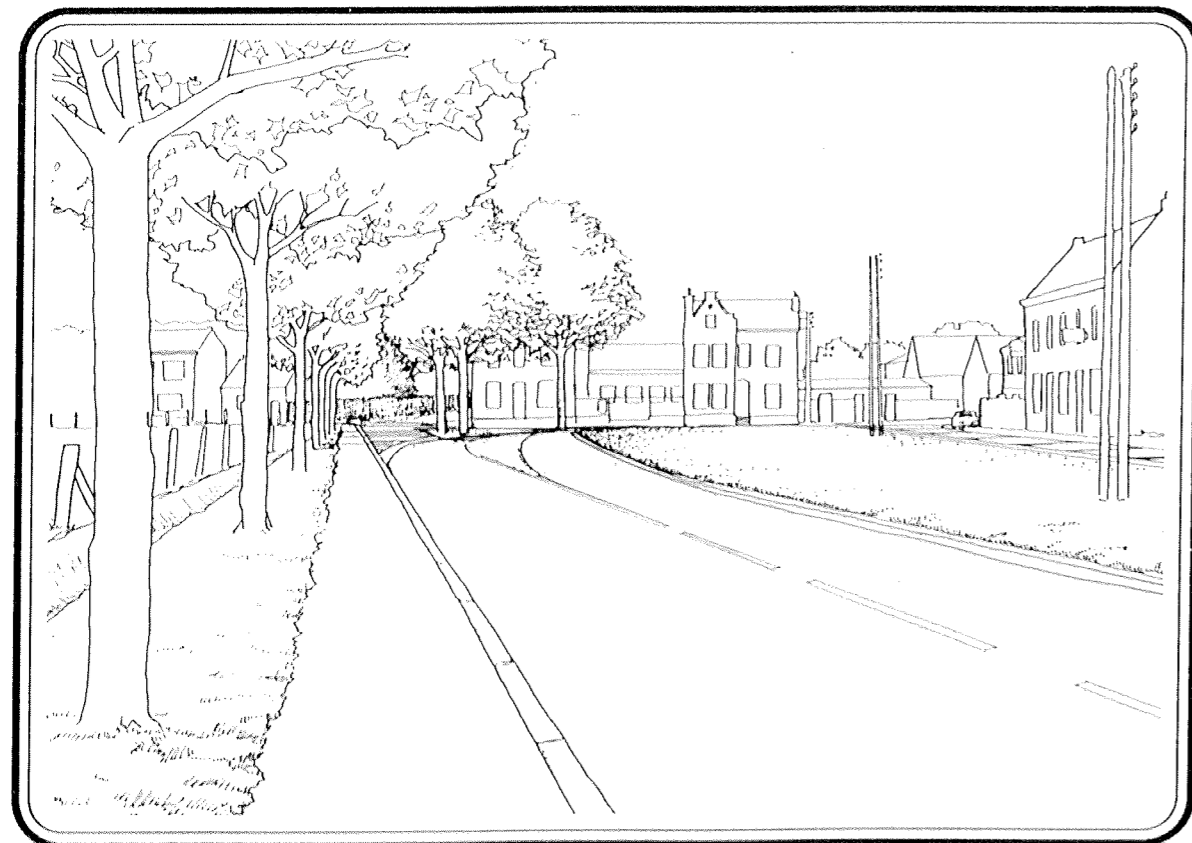
1/500



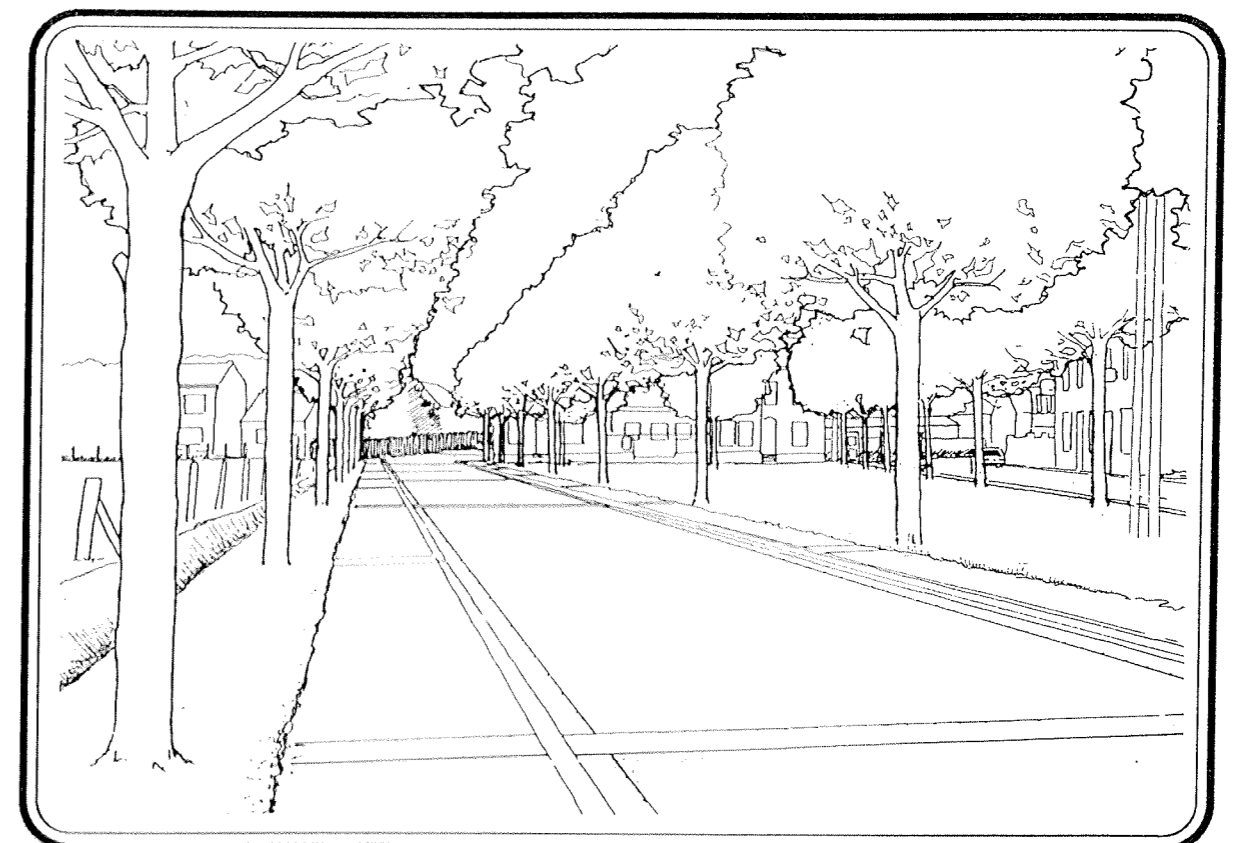
SOLUTION 1 : ROND-POINT



SOLUTION 2 : PLACE AVEC GIRATOIRE



SOLUTION 3 : PARVIS AVEC TOURNE-A-GAUCHE



SOLUTION 4 : PLACE AVEC TOURNE-A-GAUCHE

L'ECOLE ET LA MAIRIE

Pour résoudre les problèmes d'exiguité, il est proposé de construire une nouvelle classe et une extension de la mairie entre la maison du directeur et l'actuelle mairie.

Cet aménagement serait heureusement complété par un déplacement de l'entrée de l'école vers la rue du Poirier en créant une ouverture sous le préau.

La maison du directeur serait aménagée en salle d'activité pour le centre aéré.

CREATION D'UNE NOUVELLE CLASSE

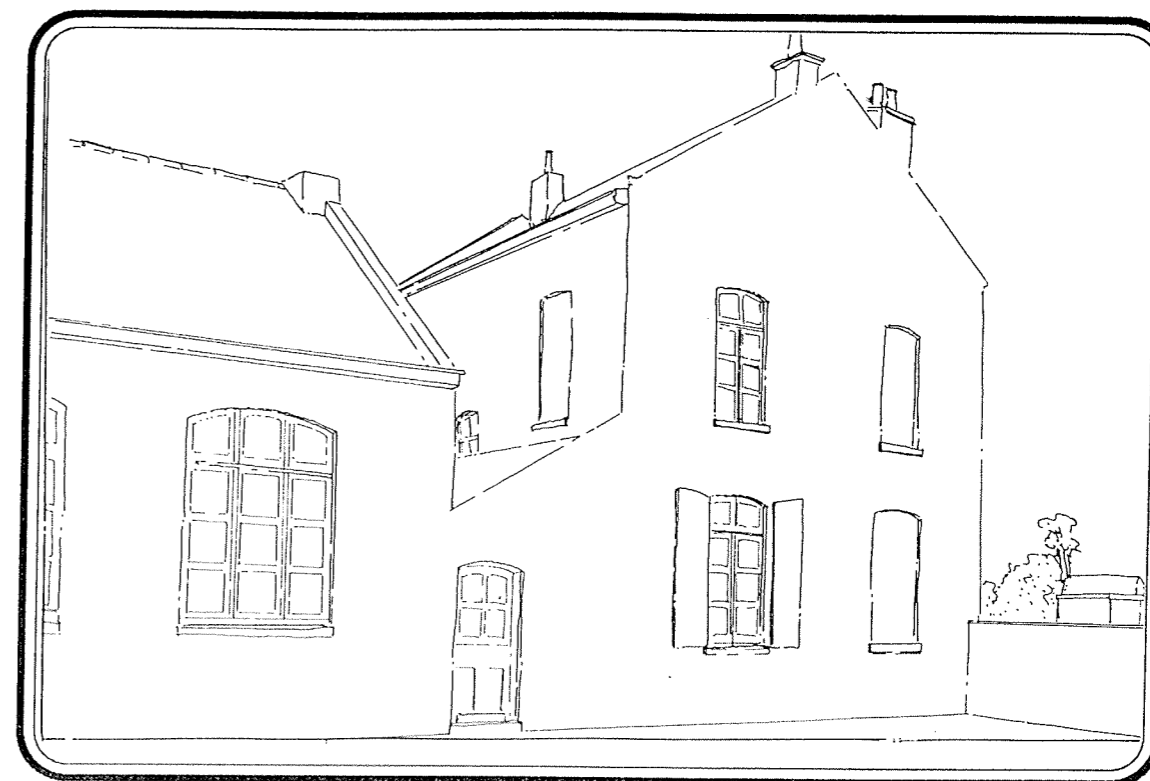
Le projet consiste en la création d'un nouveau bâtiment permettant de regrouper une salle de classe de 60 m² et une salle de repos pouvant accueillir environ 25 enfants.

Ce bâtiment viendra en prolongement des classes déjà existante et permettra ainsi de refermer la cour de récréation. Un accès direct au plateau sportif est prévu.

Le coût du projet se situe dans une fourchette comprise entre 470 000 F et 520 000 F hors taxes.

TRANSFORMATION DE LA MAISON DU DIRECTEUR

L'actuel bâtiment annexe entre la salle de classe et la maison est démoli permettant de créer un nouveau hall d'entrée et l'installation de sanitaires. L'escalier existant pour l'accès à l'étage est supprimé et déplacé



LIAISON ECOLE - LOGEMENT DIRECTEUR

ETAT ACTUEL



LIAISON ECOLE - LOGEMENT DIRECTEUR

ETAT PROJETE

le long du mur de manière à permettre de dégager un espace libre suffisant pour aménager une grande salle. La totalité des cloisonnements sont supprimés et seuls subsistent dans la salle une partie de la cage d'escalier et deux poteaux nécessaires à la reprise des charges.

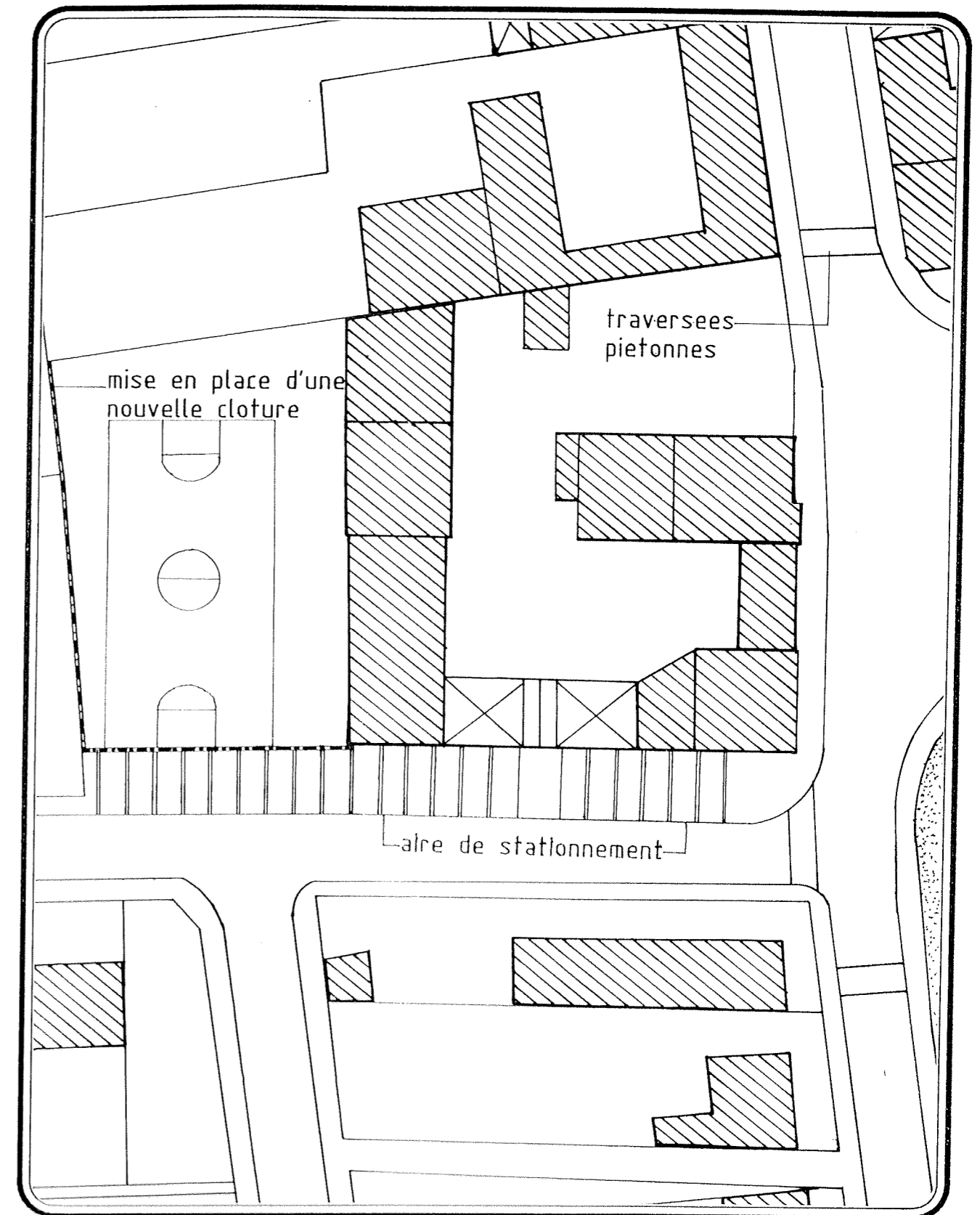
La salle ainsi réaménagée a une surface utile d'environ 55 m² à laquelle il faut ajouter 25 m² de sanitaires et de hall d'entrée.

Le coût d'un tel projet se situe dans une fourchette de prix comprise entre 250 000 et 320 000 F hors taxes et hors honoraires.

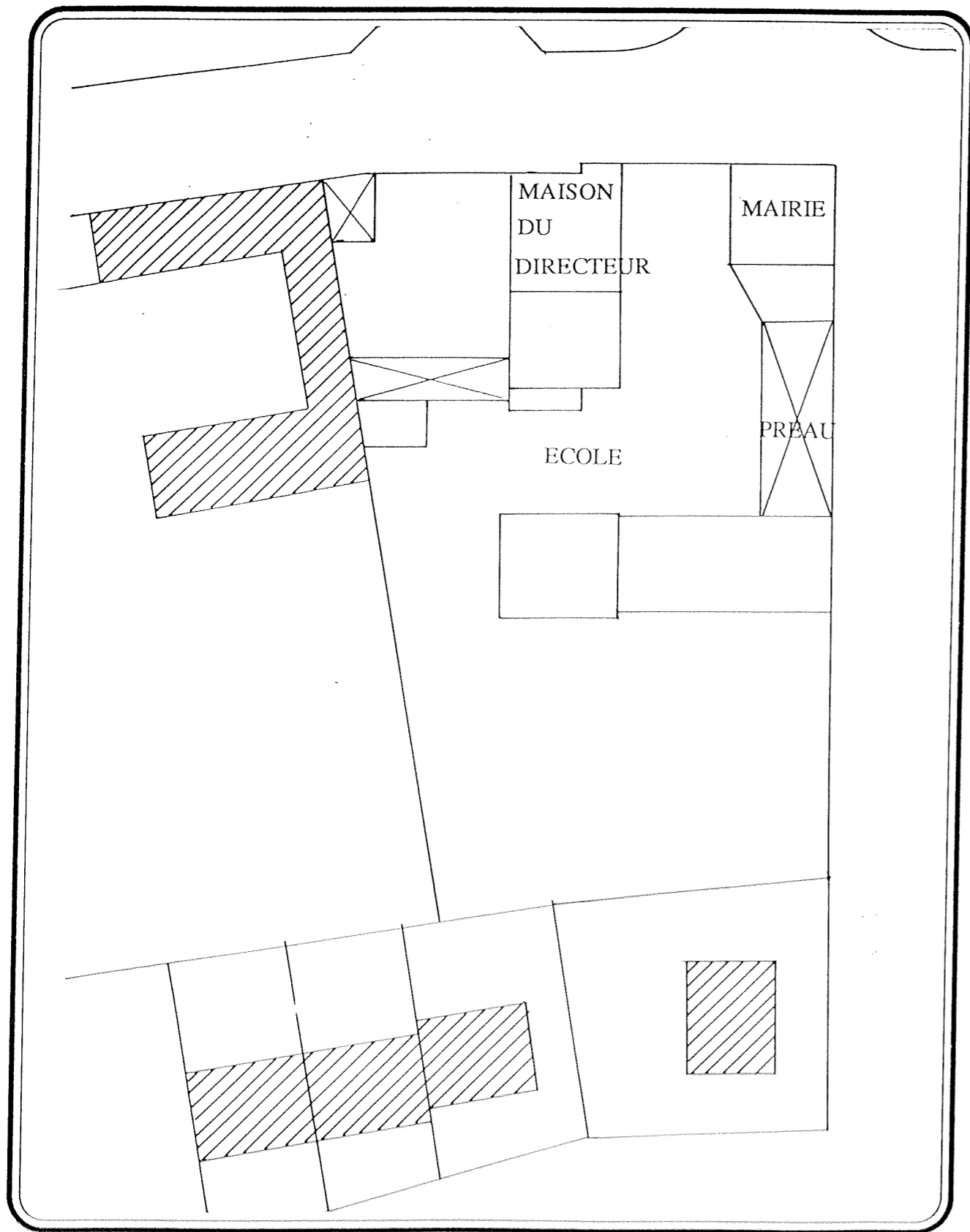
REAMENAGEMENT DE LA MAIRIE

La création d'une nouvelle salle du conseil municipal est indispensable pour permettre le bon déroulement des cérémonies comme pour assurer la tenue des réunions. Cela permet de redéfinir entièrement le fonctionnement de la mairie. Un hall distribue la nouvelle salle du conseil, des sanitaires et donne accès à l'accueil, lequel se situe dans l'actuelle mairie. Ainsi les services de l'état-civil sont directement accessibles, la pièce étant séparée par une banque. L'accès à l'étage est conservé ainsi que l'actuel bureau du secrétariat général. Enfin le bureau du maire occupe une partie de l'actuelle salle du conseil.

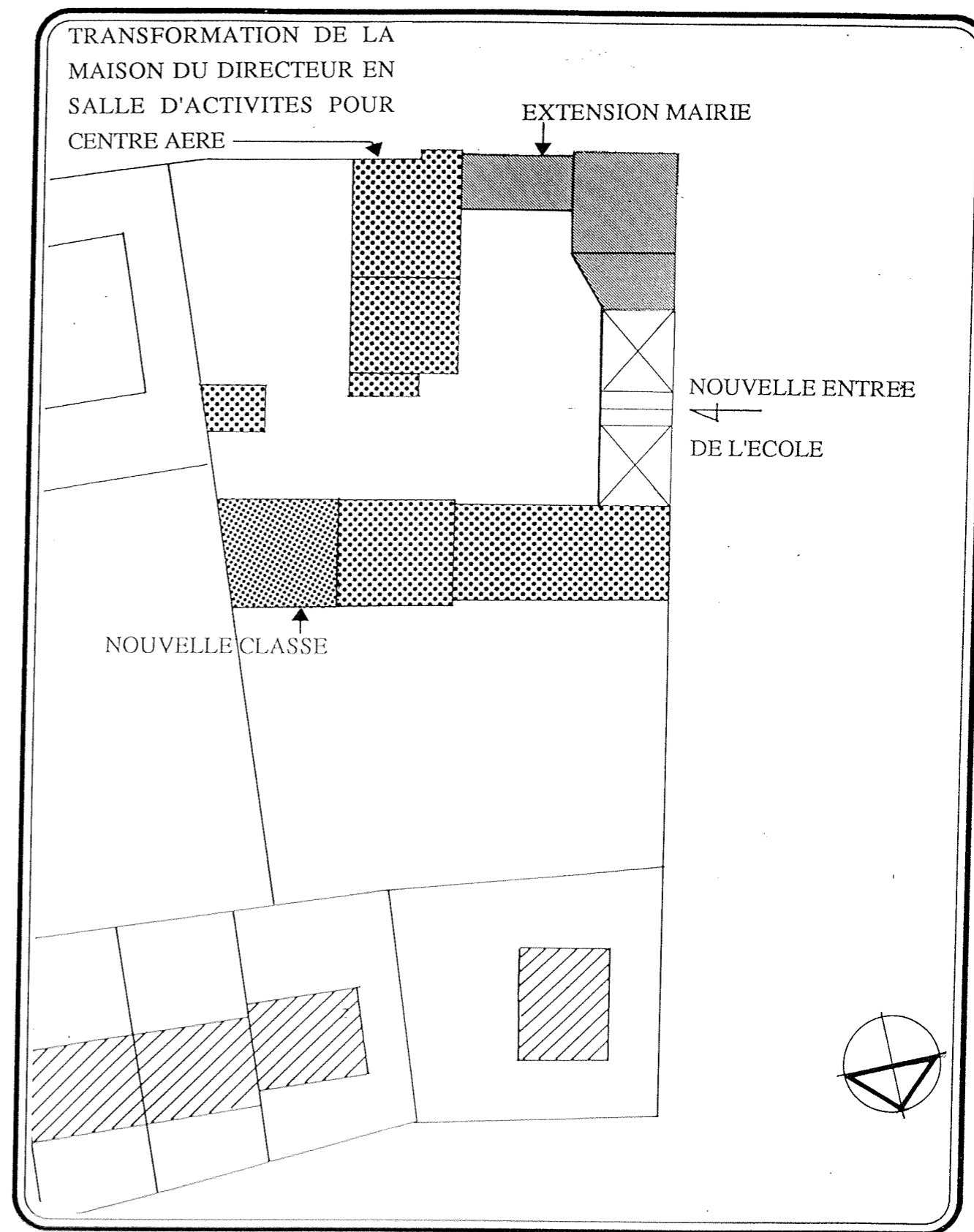
La mairie ainsi réaménagée a une surface utile d'environ 105 m² se répartissant en 64 m² pour l'actuelle mairie et 41 m² pour la partie neuve. Le coût d'un tel projet se situe dans une fourchette de prix comprise entre 400 000 et 470 000 F hors taxes et hors honoraires.



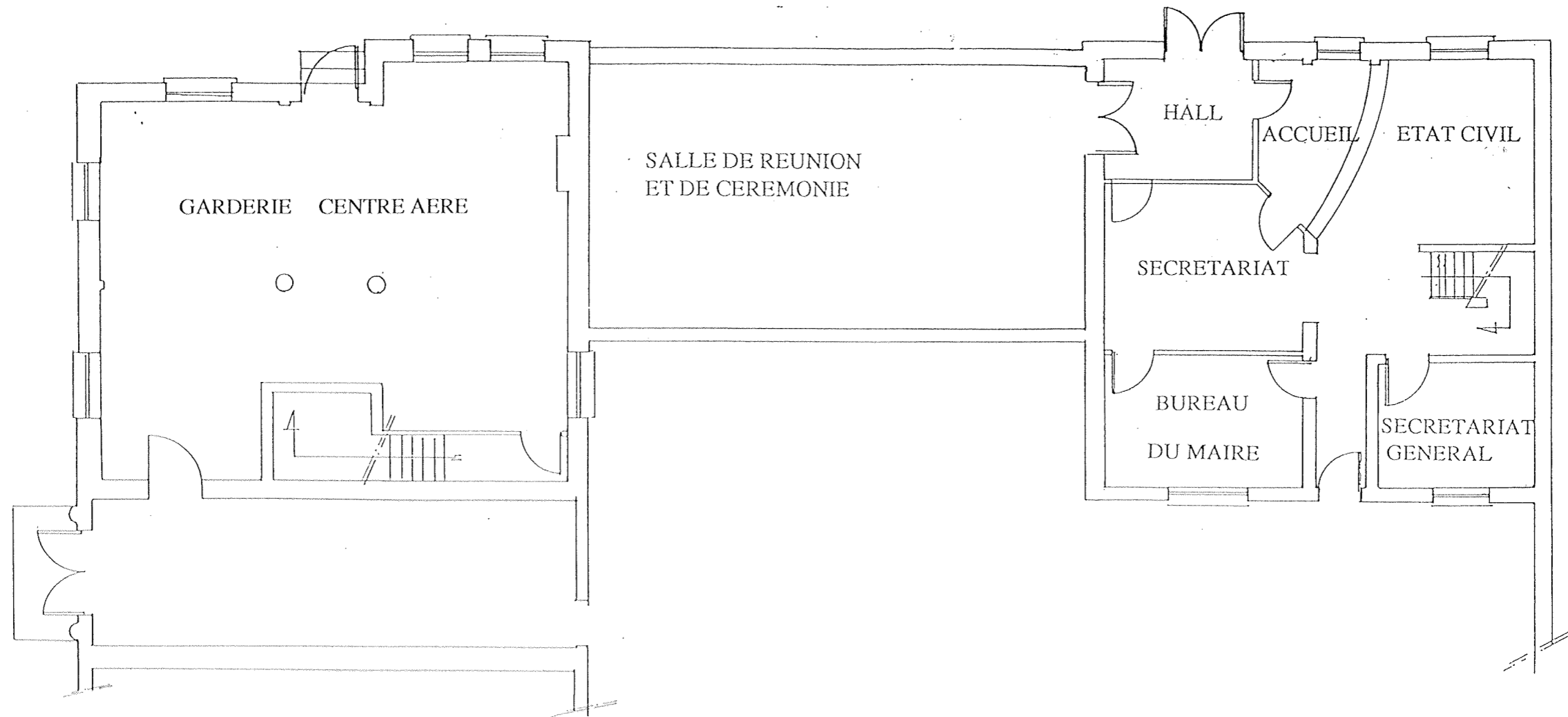
AMENAGEMENT DES ABORDS 1/500



ETAT EXISTANT 1 / 500



ETAT PROJETE 1 / 500



PLAN DES BATIMENTS 1 / 100

EXTENSION DE LA MAIRIE



ETAT ACTUEL



PROPOSITION 1



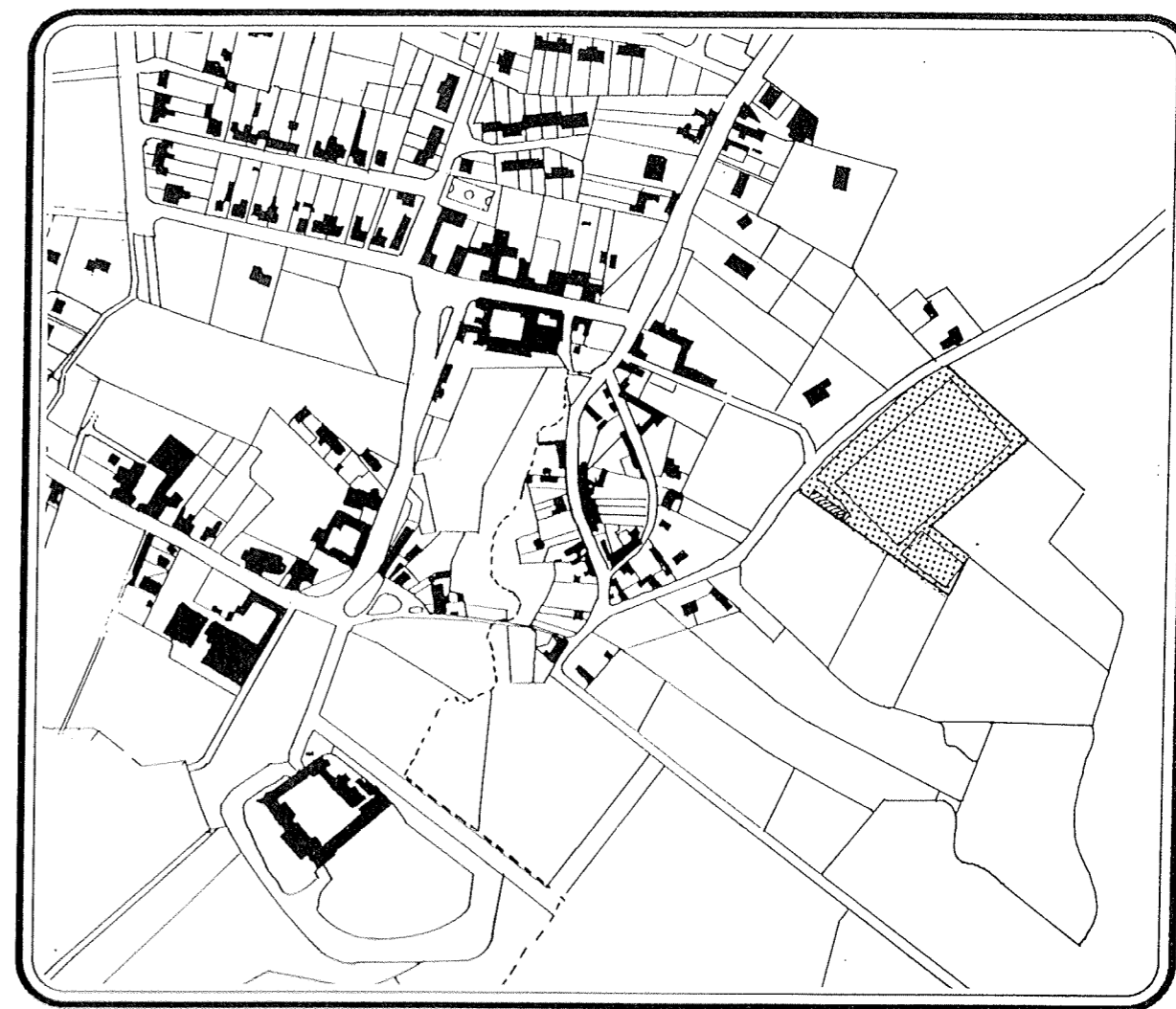
PROPOSITION 2

LE TERRAIN DE SPORTS

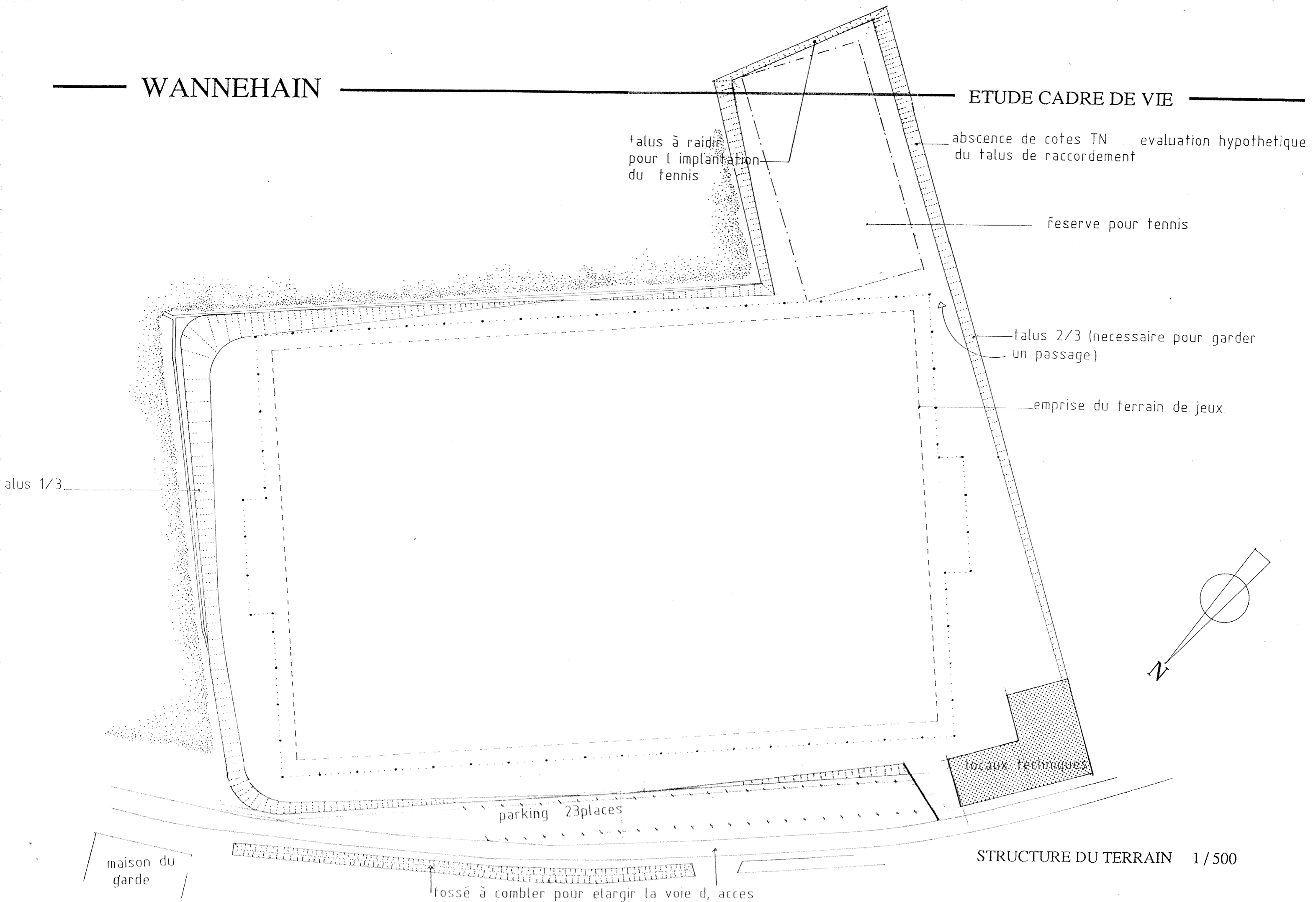
La commune a le projet de réaliser un terrain de sports dans une zone réservée au POS aux équipements publics. Il s'agit d'une prairie adossée à un bois. L'ensemble constitue un site de qualité dont l'équipement va bénéficier.

En contre-partie un certain effort est nécessaire pour réaliser un aménagement à la hauteur de ce cadre exceptionnel.

Par ailleurs, la position un peu excentrée du terrain nécessitera la création d'une liaison piétonne vers le centre par un chemin qui existe mais qu'il faudra aménager.



PLAN DE SITUATION 1 / 5 000



talus à raidir pour l'implantation du tennis

absence de cotes TN ... évaluation hypothétique du talus de raccordement

réservé pour tennis

talus 2/3 (nécessaire pour garder un passage)

emprise du terrain de jeux

talus 1/3

parking 23 places

locaux techniques

maison du garde

fossé à combler pour élargir la voie d'accès

STRUCTURE DU TERRAIN 1/500

Bois

Peupleraie

Patures

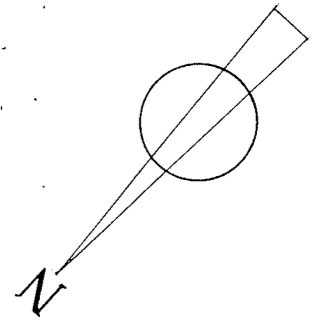
terrain de jeux

saules têtard

Locaux techniques

Parking 23 places

PLANTATIONS 1/500



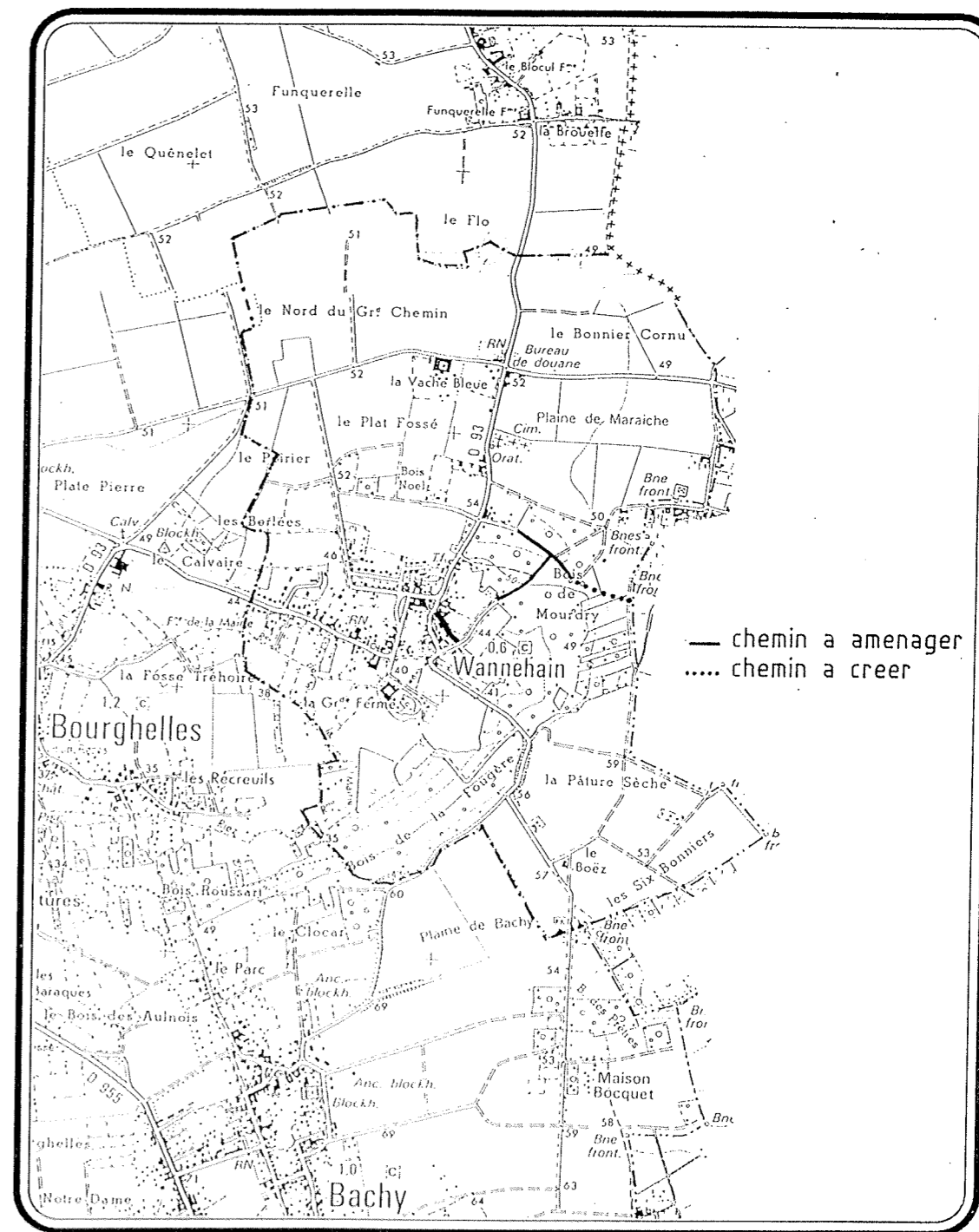
LES CHEMINEMENTS

Les chemins ruraux, les chemins d'exploitation, ... constituent un réseau très intéressant pour la découverte d'une commune telle que WANNEHAIN. Malheureusement, ces chemins sont parfois fermés ou dans un très mauvais état. Par ailleurs, le passage du TGV va fermer l'accès à certaines parcelles et oblige à revoir le réseau des chemins.

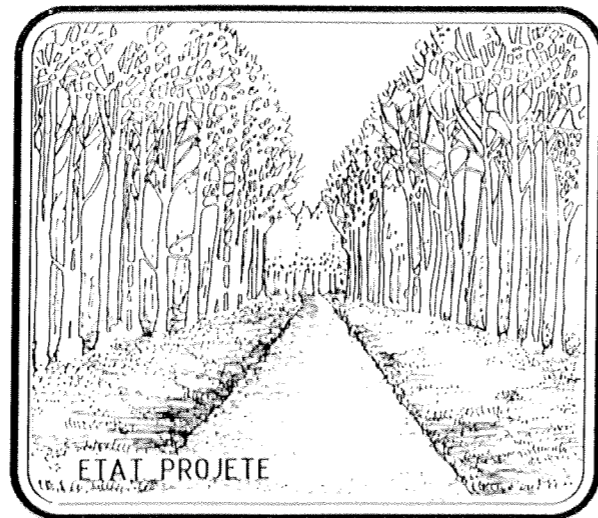
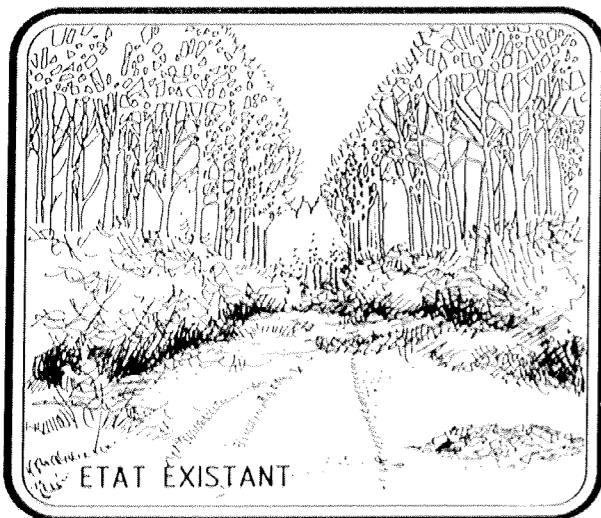
Afin d'améliorer cette situation, il est proposé :

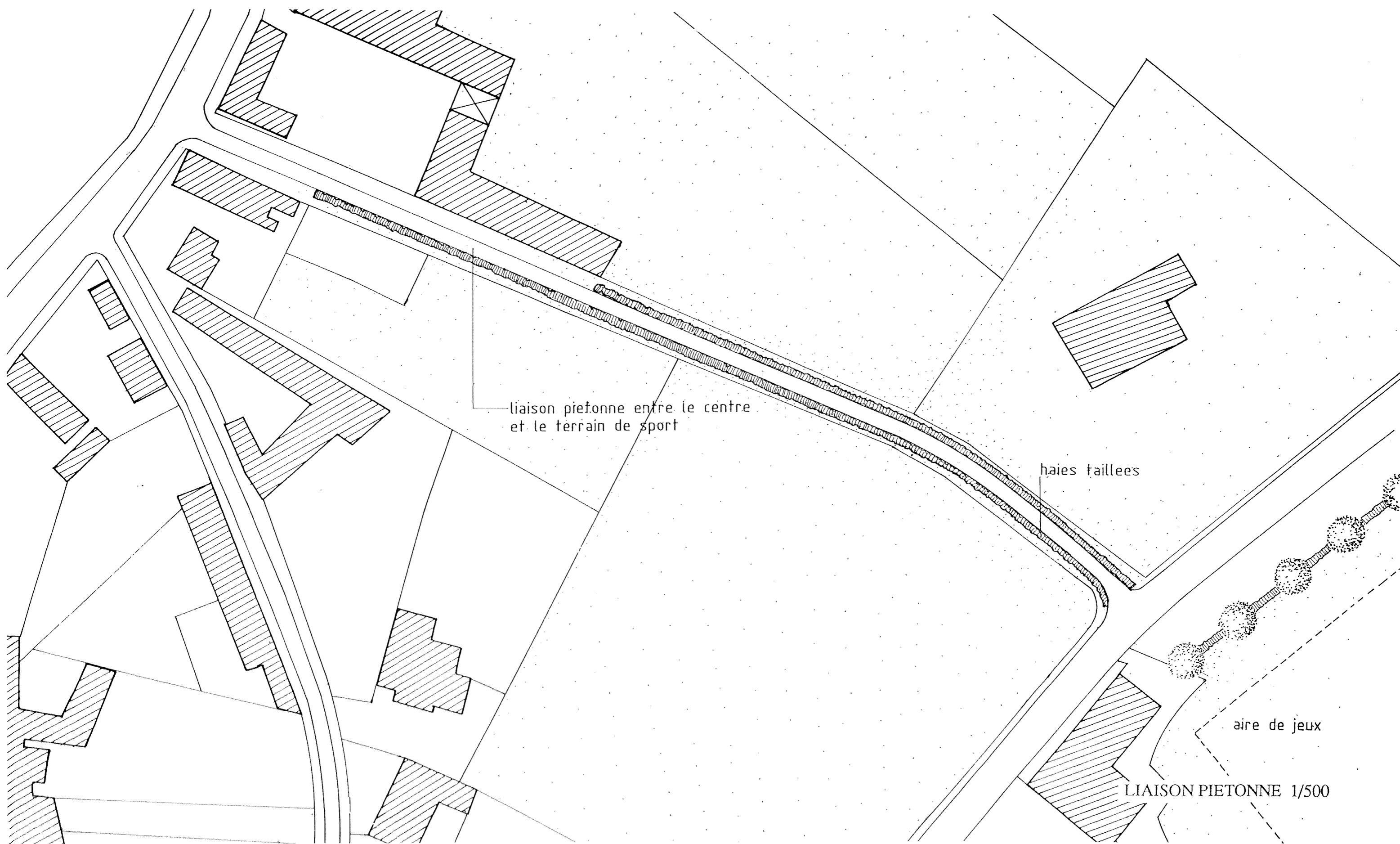
- d'aménager les chemins qui traversent le bois entre le terrain de sports et le CD 93,
- de réserver dans le cadre du remembrement, une possibilité de liaison entre le chemin qui traverse le bois, et le chemin d'exploitation n° 9 qui longe la frontière, afin de permettre l'accès aux prairies enclavées.
- d'aménager le chemin qui constituera une liaison privilégiée entre le terrain de sport et le centre du village.

L'aménagement des chemins consisterait en un empierrement, après pose d'un géotextile dans les zones les plus mauvaises. Les drèves, d'une largeur de 14 mètres seraient débroussaillées.



CARTE 1 / 25 000





liaison piétonne entre le centre
et le terrain de sport

haies taillées

aire de jeux

LIAISON PIETONNE 1/500

WANNEHAIN-ENTREE CAMPHIN

N° PRIX	DESIGNATION	UNITE	QUANTITE	PRIX UNITAIRE	PRIX TOTAL
1	Réalisation de ralentisseurs	U	3	8000	24 000,00
2	Plantation d'arbres tige	U	48	600	28 800,00
3	Plantation de haie	m1	250	90	22 500,00
4	Aire de stationnement	m2	150	150	22 500,00
TOTAL HT					97 800,00
TVA					18 190,80
TOTAL TTC					115 990,80

WANNEHAIN-TERRAIN DE SPORT

N° PRIX	DESIGNATION	UNITE	QUANTITE	PRIX UNITAIRE	PRIX TOTAL
1	Travaux préliminaires	forfait	1	5 500	5 500
2	Terrassement	forfait	1	160 000	160 000
3	Drainage	forfait	1	60 000	60 000
4	Traitement de surface	forfait	1	97 000	97 000
5	Equipement sportif	forfait	1	50 000	50 000
6	Constitution de cheminement	m2	660	130	85 800
7	Busage du fossé	m1	140	250	35 000
8	Aménagement du parking	m2	400	150	60 000
9	Plantation d'arbres-tige	U	37	400	14 800
10	Plantation d'arbustes	m2	700	35	24 500
11	Plantation dehaie	m1	100	90	9 000
TOTAL HT					592 600,00
TVA					110 223,60
TOTAL TTC					702 823,60

WANNEHAIN-MAISON DES ASSOCIATIONS

N° PRIX	DESIGNATION	UNITE	QUANTITE	PRIX UNITAIRE	PRIX TOTAL
1	Découpage de voirie existante	m2	32,5	100	3 250,00
2	Revêtement pavé	m2	37	500	18 500,00
3	Terrasse pavée	m2	47	250	11 750,00
4	Revêtement stabilisé	m2	570	50	28 500,00
5	Plantation de haie	m1	120	90	10 800,00
6	Plantation d'arbres tige	U	18	400	7 200,00
7	Constitution de pelouse	m2	340	12	4 080,00
8	Massif arbustif	m2	45	50	2 250,00
9	Réalisation d'une barrière	m1	5,25	600	3 150,00
10	Construction de sanitaires	forfait	1	42 150	42 150,00
TOTAL HT					131 630,00
TVA					24 483,18
TOTAL TTC					156 113,18

WANNEHAIN-CHEMIN VERS TERRAIN DE SPORT

N° PRIX	DESIGNATION	UNITE	QUANTITE	PRIX UNITAIRE	PRIX TOTAL
1	Travaux préliminaires	forfait	1	5 500	5 500
2	Constitution d'un cheminement	m2	320	120	38 400
3	Constitution d'une clôture	m1	225,5	80	18 040
4	Plantation dehaie	m1	225,5	90	20 295
TOTAL HT					82 235,00
TVA					15 295,71
TOTAL TTC					97 530,71

WANNEHAIN-ABORDS DE L'EGLISE.

N° PRIX	DESIGNATION	UNITE	QUANTITE	PRIX UNITAIRE	PRIX TOTAL
1	Découpage de voirie existante	m2	38	100	3 800
2	Revêtement pavé	m2	190	250	47 500
3	Revêtement stabilisé	m2	60	50	3 000
4	Plantation de haie	m1	55	90	4 950
5	Massif arbustif	m2	65	50	3 250
TOTAL HT					62 500,00
TVA					11 625,00
TOTAL TTC					74 125,00

WANNEHAIN-ABORDS ECOLE

N° PRIX	DESIGNATION	UNITE	QUANTITE	PRIX UNITAIRE	PRIX TOTAL
1	Démontage de voirie existante	m2	35	100	3 500
2	Démolition de mur	m2	12	200	2 400
3	Constitution d'un linteau	U	1	5 000	5 000
3	Constitution de piles maçonneries	U	2	4 000	8 000
4	Pose d'un portail	U	1	10 000	10 000
5	Constitution de trame pavée	m2	35	500	17 500
6	Reprise de trottoirs	m2	210	100	21 000
7	Costitution de passages pavés	U	3	8 000	24 000
8	Mise en œuvre d'une clôture	forfait	1	40 000	40 000
9	Construction d'un abri-bus	U	1	30 000	30 000
10	Pose de plots	U	2	500	1 000
TOTAL HT					162 400,00
TVA					30 206,40
TOTAL TTC					192 606,40

WANNEHAIN-ENTREE BOURGHELLES

N° PRIX	DESIGNATION	UNITE	QUANTITE	PRIX UNITAIRE	PRIX TOTAL
1	Réalisation de ralentisseurs	U	4	8 000	32 000,00
2	Plantation d'arbres tige	U	33	600	19 800,00
TOTAL HT					51 800,00
TVA					9 634,80
TOTAL TTC					61 434,80

WANNEHAIN-DREVE

N° PRIX	DESIGNATION	UNITE	QUANTITE	PRIX UNITAIRE	PRIX TOTAL
1	Travaux préliminaires	forfait	1	2 500	2 500
2	Débroussaillage	m2	5000	2	10 000
3	Constitution d'un cheminement largeur 3 m avec géotextile	m2	3000	80	240 000
4	Pose de barrière	U	2	3 500	7 000
TOTAL HT					259 500,00
TVA					48 267,00
TOTAL TTC					307 767,00

WANNEHAIN-CHEMIN VERT

N° PRIX	DESIGNATION	UNITE	QUANTITE	PRIX UNITAIRE	PRIX TOTAL
1	Terrassement	m3	750	35	26 250
2	Reprise de voirie existante	m2	860	100	86 000
3	Constitution de voirie nouvelle	m2	1020	185	188 700
4	Constitution de trottoirs	m2	680	85	57 800
5	Pose de bordures	ml	280	335	93 800
6	Pose de tuyaux d'assainissement	ml	300	350	105 000
7	Pose de regards	U	23	2 000	46 000
8	Pose de bouches d'égout	U	7	5 000	35 000
9	Plantation d'alignement	U	60	500	30 000
10	Aménagement d'espace vert	m2	625	50	31 250
<i>A DEDUIRE: Participation SNCF</i>					<i>160 000</i>
TOTAL HT					539 800,00
TVA					100 402,80
TOTAL TTC					640 202,80

WANNEHAIN PROGRAMME PLURIANNUEL

PROGRAMME	1991	1992	1993	1994	1995	TOTAL
ENTREE DE VILLE -COTE BOURGHELLES -COTE CAMPHIN	15 000		46 400 26 600	89 300		61 400 115 900
ABORDS DE L'ECOLE	107 000	85 000				192 000
ABORDS DU FOYER	80 000	76 000				156 000
CHEMIN VERT		640 000				640 000
ABORDS DE L'EGLISE					74 125	74 125
CHEMIN DES SPORTS		97 500				97 500
DREVE			307 800			307 800
TERRAIN DE SPORTS Aménagements extérieurs		32 800	85 000	85 000		202 800
HONORAIRES	21 200	81 000	40 500	15 200	6 500	164 400
TOTAL PGM FACV	223 200	1 012 300	506 300	189 500	80 625	2 011 925
TERRAIN DE SPORTS	500 000					500 000
ECOLE	620 841*					620 841
RENOVATION ECOLE	32 000					32 000
MAIRIE				560 000		560 000
CENTRE AERE			355 000			355 000
TOTAL AUTRE PGM (FECD)	1 152 841		355 000		560 000	2 067 841
TOTAL GENERAL	1 376 041	1 012 300	861 300	189 500	640 625	4 079 766

Les montants sont TTC

* subventionné par la dotation globale d'équipement