

COMMUNE DE LEZENNES

Canton de Lezennes



Programme d'étude pour la valorisation
du secteur des Carriers

Avril 1996

SOMMAIRE



Présentation	3
Valorisation du secteur de la rue des Carriers	4
La construction de garages en fond de jardins	13
Objectif de l'étude	17

Présentation

La Municipalité de Lezennes a décidé de lancer une étude sur le secteur de la rue des Carriers pour répondre à plusieurs objectifs :

- la volonté communale de préserver la cohérence urbaine de Lezennes dans un secteur actuellement en mutation et de poursuivre ainsi les efforts entrepris dans le domaine du cadre de vie,

- le souhait de certains habitants du secteur de pouvoir construire un garage en fond de jardin et déboucher sur la rue des Carriers,

- le souci du promoteur de la nouvelle zone d'activité de préserver un environnement de qualité autour de la zone,

Compte-tenu de la spécificité de l'étude, la Municipalité souhaite confier son traitement à un cabinet de paysagistes associé à un bureau d'études V.R.D. incluant les compétences d'un géomètre.

Le programme de l'étude s'articule autour de deux thèmes :

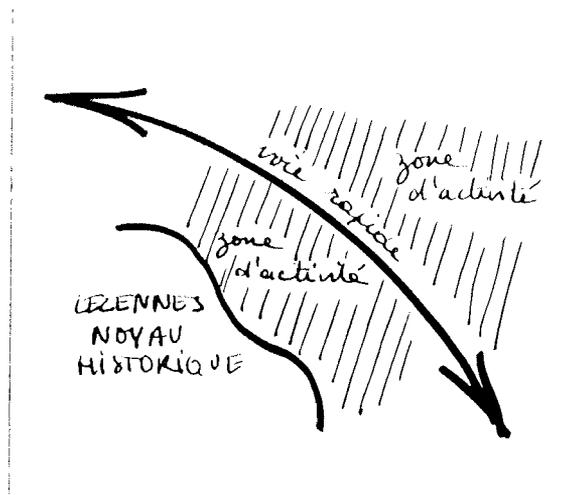
- la valorisation du secteur de la rue des Carriers,

- la construction de garages en fond de jardins.

La valorisation du secteur de la rue des Carriers

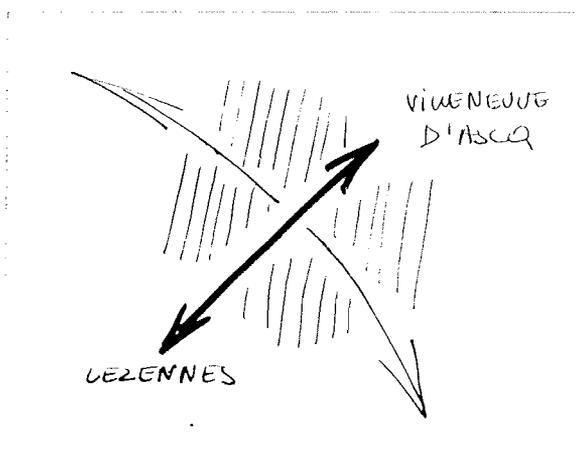
Un contexte difficile

Le site compris entre la place de la République et la départementale 146 est un secteur particulièrement sensible où, au noyau historique de Lezennes, viennent se confronter brutalement des aménagements récents, organisés autour d'une voie de circulation rapide - La D. 146 - et bordée de zones d'activité.



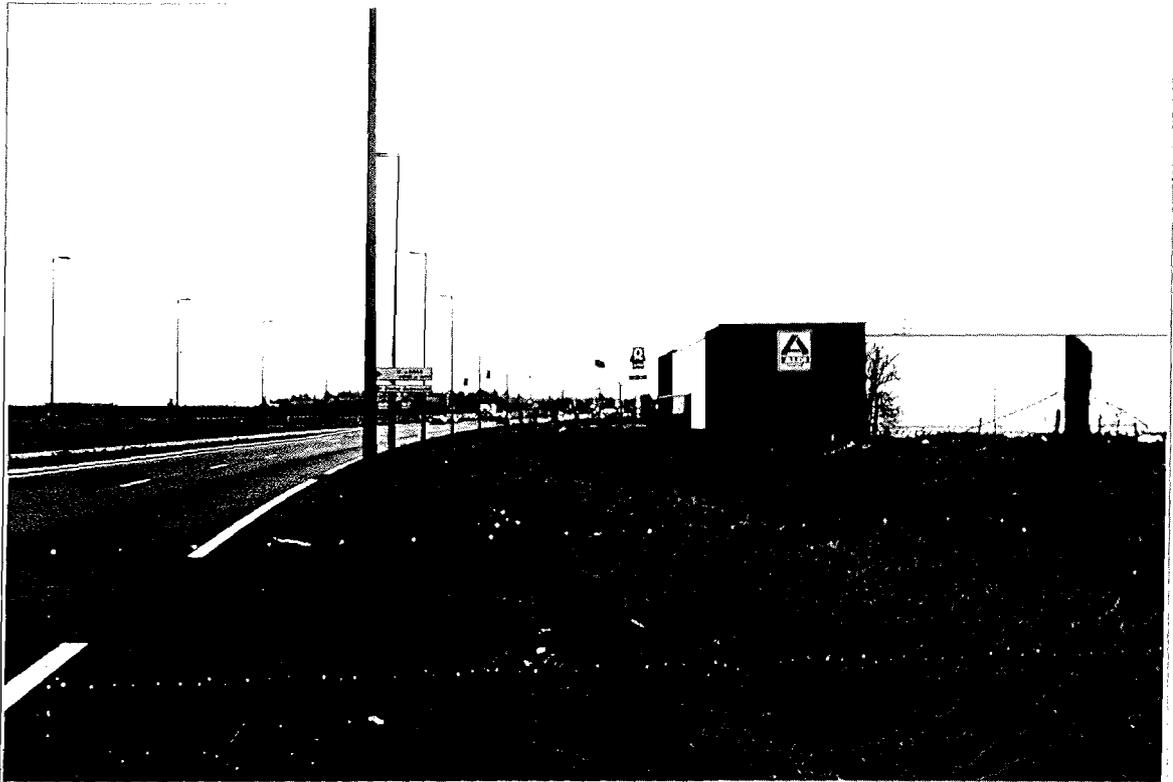
Des transitions à gérer

Pour éviter que la voie rapide et les zones d'activité ne viennent couper le centre de Lezennes et gêner ses relations avec la périphérie, en particulier avec les équipements proches de Villeneuve d'Ascq, il est nécessaire de gérer des transitions entre les divers programmes et d'organiser la cohérence urbaine depuis la départementale 146.



L'image de Lezennes depuis la départementale 146

A l'image traditionnelle du village du Mélandois, offrant au lointain la vue sur son clocher de pierre blanche émergeant d'une ceinture de petites maisons entourées de champs, Lezennes substitue peu à peu une image liée à la métropolisation du territoire où les enseignes commerciales internationales s'alignent le long d'un axe structurant et s'affichent selon un système qui banalise l'ensemble des périphéries urbaines.



Vue depuis la départementale 146 sur la zone d'activité

Ponctuellement, l'aménagement de l'entrée de ville, rue Faidherbe, tente de remédier à la perte d'identité de ce morceau de territoire, mais il est loin d'être suffisant.

Un projet paysager sur l'ensemble de la voie rapide et s'attachant, à partir d'un programme qui ne serait pas exclusivement routier, à proposer des aménagements sur les espaces interstitiels tant publics que privés, devrait permettre de revaloriser l'image du site en se fondant sur ses caractères identitaires.

La relation noyau historique - zone d'activité

L'organisation du noyau ancien est facilement perceptible depuis la zone d'activité. Les petites maisons bien serrées autour de leur clocher présentent une lisibilité urbaine très forte car elle correspond à l'image d'Epinal du village.

Cet élément de lecture urbaine est très précieux. Il doit absolument être préservé sinon renforcé.



Vue du noyau historique depuis la départementale 146



Vue du noyau historique depuis l'entrée dans la zone

Les voiries représentent un second facteur de liaison entre les deux secteurs :

1/ La voie de desserte de la zone d'activité relie la départementale 146 à la rue Victor Hugo, en liaison directe avec le noyau historique de Lezennes.

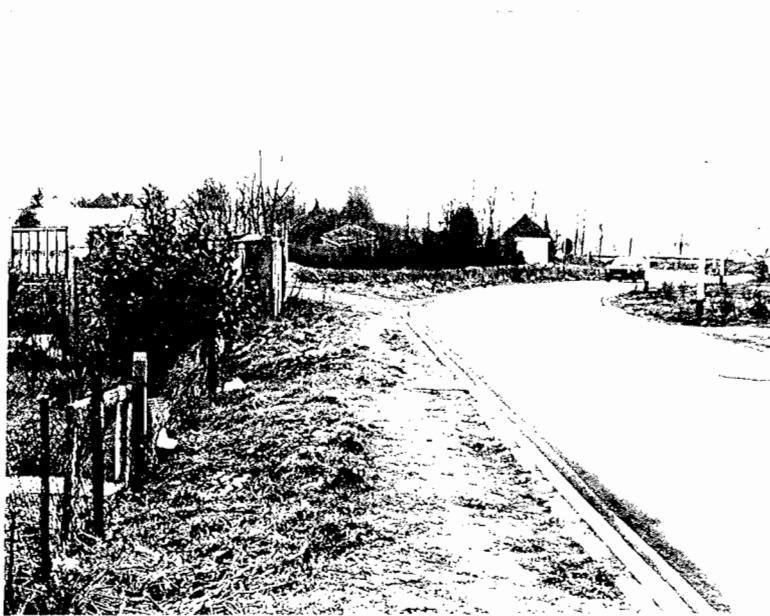
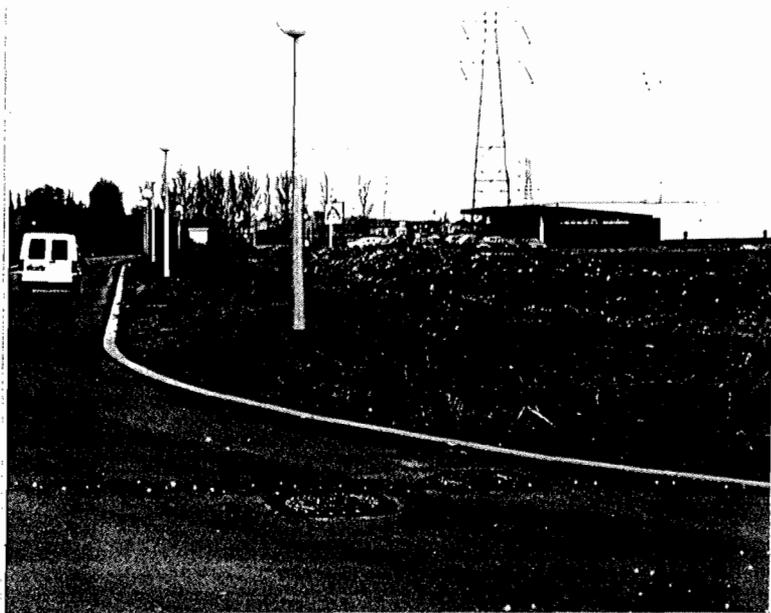
La voie marque la limite entre la zone d'activité et le centre ancien.

Côté zone d'activité, l'espace non bâti est large et permet des aménagements paysagers d'une certaine ampleur si des accords peuvent être trouvés avec les riverains.

Côté centre ancien, la voie longe des fonds de jardins aux clôtures disparates laissant pénétrer les regards dans l'espace privatif des parcelles.

Le souhait d'un ensemble de propriétaires d'installer des garages et de bénéficier ainsi de l'ouverture que leur offre la nouvelle voie peut être l'occasion de requalifier ces arrières de parcelles, à condition de prendre un certain nombre de précautions :

- qualité architecturale et harmonie des constructions,
- maintien de certaines transparences vers les jardins pour éviter l'effet brutal de limite qu'un mur continu pourrait créer,
- aménagement paysager assurant la transition entre la voie et la batterie de garages;
- gestion des dénivelés.



2/ Le "chemin de Lezennes" est un axe piétonnier qui assure la liaison entre la départementale 146 et le centre ancien. Il fait partie du réseau des nombreux chemins et ruelles piétonniers recensés dans l'étude menée en 1992 sur le cadre de vie Lezennois (cf. Etude "Paysage", Legros-Cerdan).



Schéma des voies et chemins piétonniers, d'après l'étude "Cadre de Vie", juillet 1992 - "Paysages" et C. Cerdan, Ph. Legros.

Tout au long de son parcours, ce chemin traverse des séquences aux caractères variés :

- voie étroite, aux limites bien définies et axée au sud-ouest sur le clocher de l'église, dans la section comprise entre la place de la République et la rue Chanzy.

Cette séquence avait déjà fait l'objet de propositions par le cabinet "Paysage" dans l'étude cadre de vie présentée en juillet 1992.

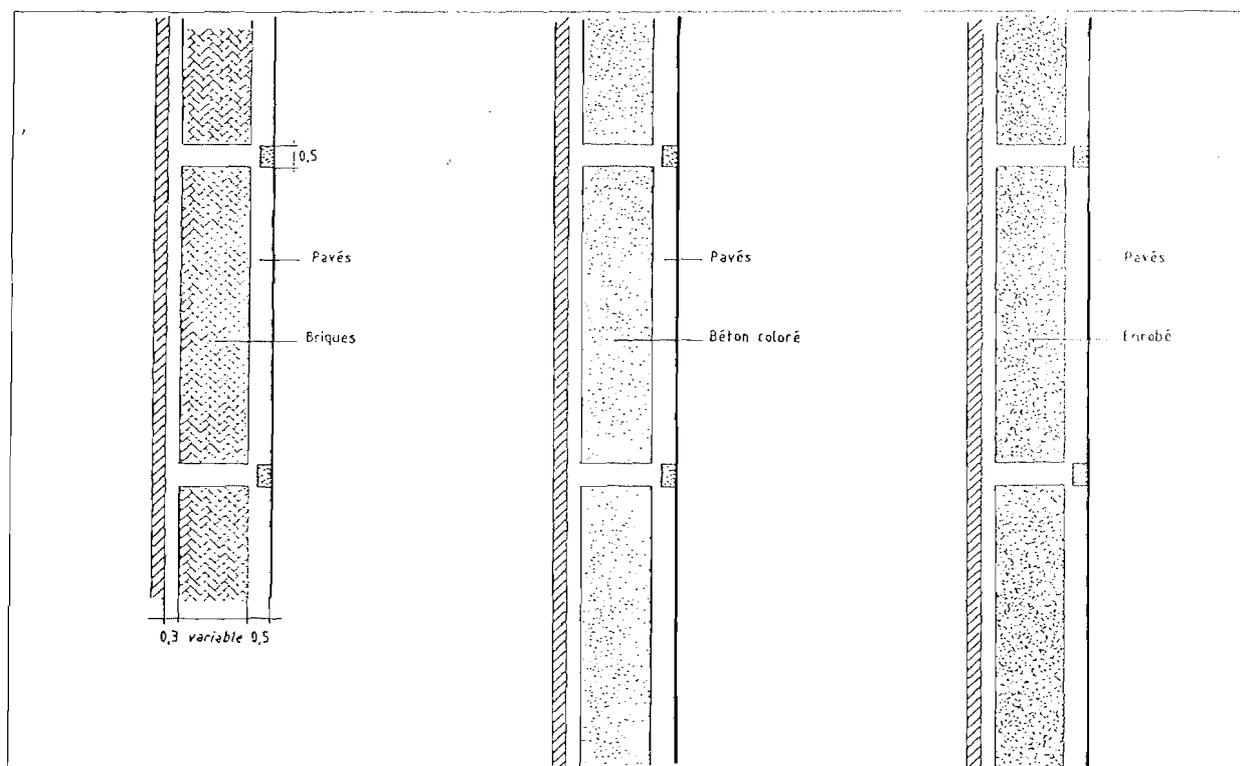
Proposition d'aménagement - étude cadre de vie, "Paysage", Juillet 1992



Avant travaux

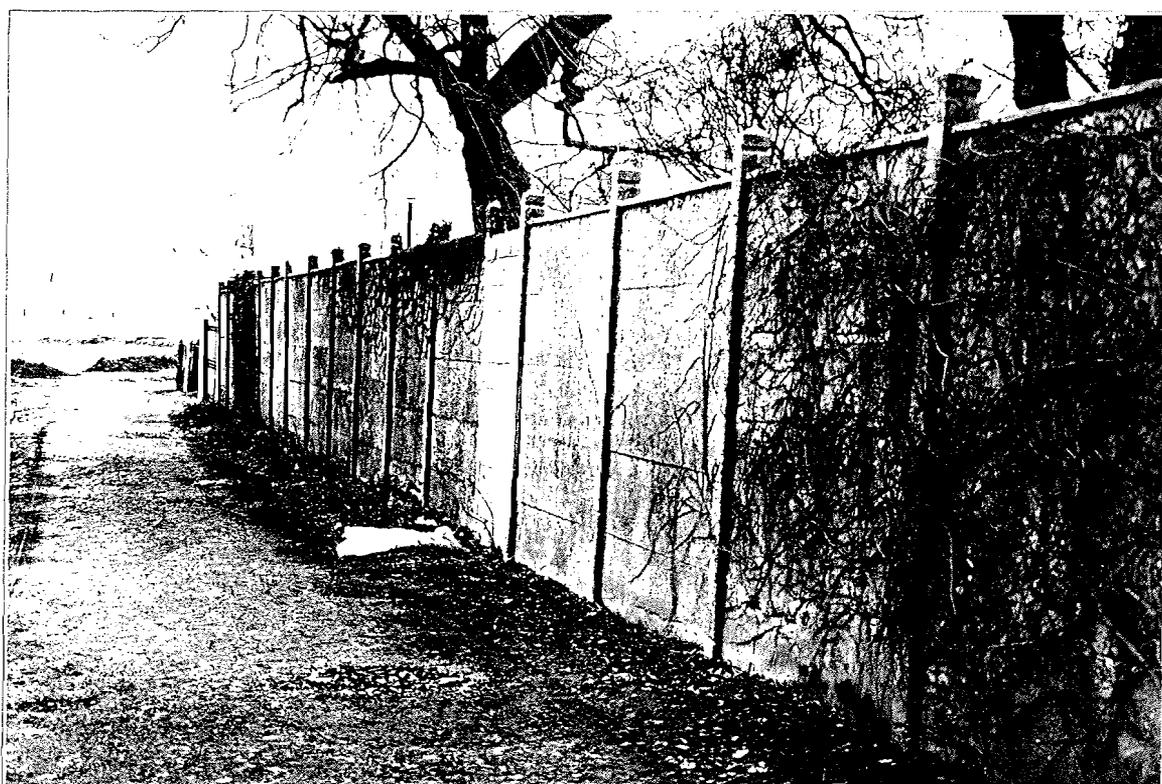
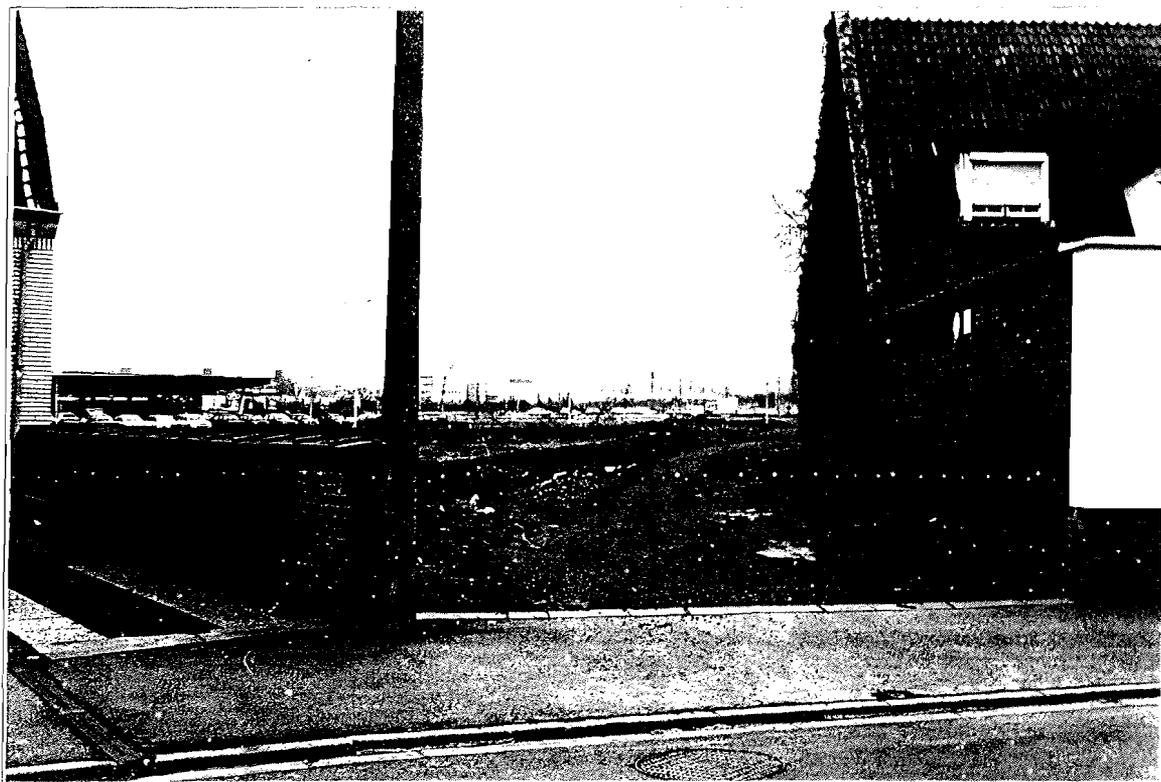


Après travaux

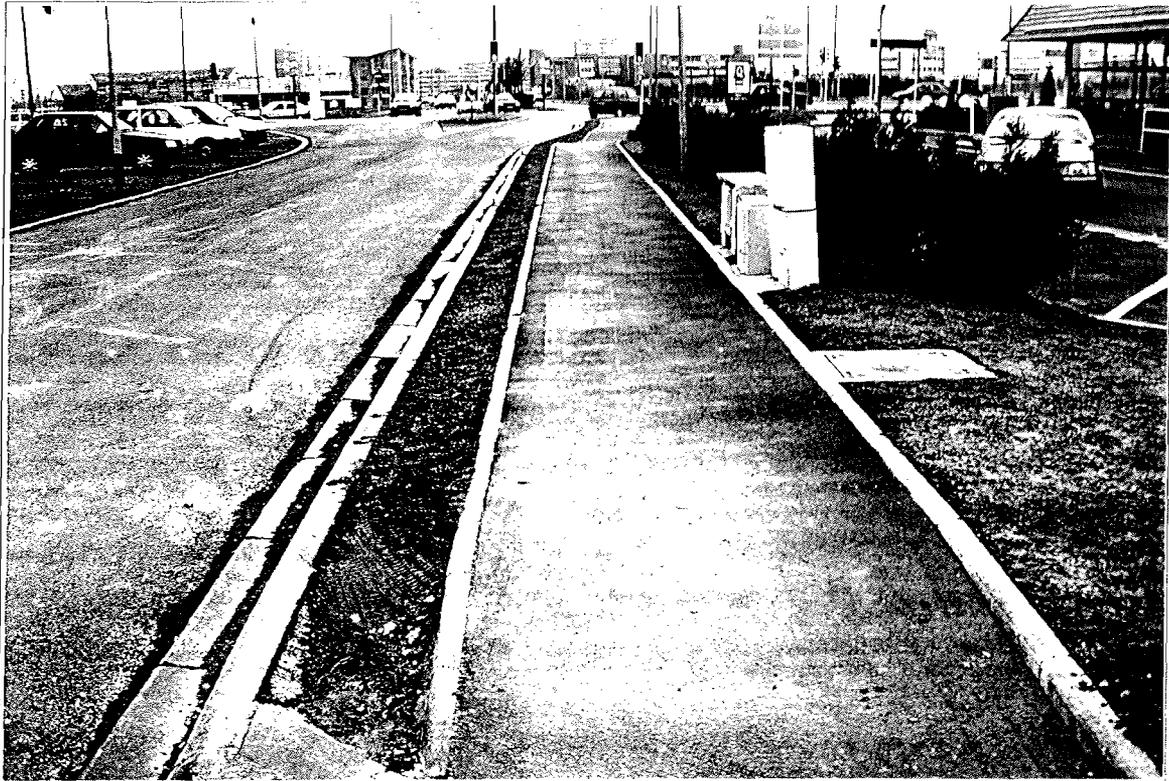


Exemples de traitement de sol

- Voie de 4,50 m de large entre la rue Victor Hugo et la zone d'activité. Cette voie longe une parcelle privative fermée par des plaques de ciment très inesthétiques d'un côté et de l'autre, une zone de 2828 m² pouvant accueillir un équipement, des logements ou un square public.



- Voie piétonne longeant l'axe de desserte de la zone d'activité et dont la largeur varie de 3 m à 2,50 m.



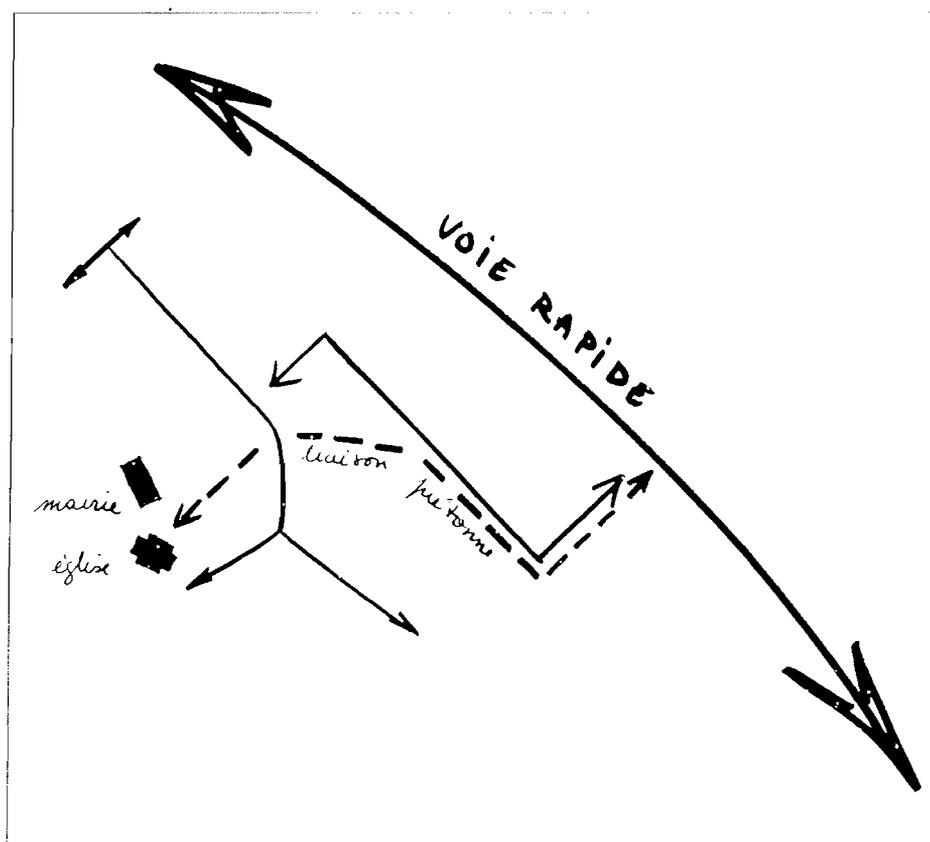
Cette section est la plus difficile à aménager car la voie piétonne jouxte dans ce secteur des espaces à la fois vastes et peu structurés dans lesquels la priorité est donnée à la circulation automobile. Le projet de construction de garages en fond de jardins renforce ce système et participe à fragiliser l'espace piétonnier.

Aussi seul un aménagement paysager structurant (arbres de haute tige ayant une présence affirmée) pourra rendre une partie du site aux piétons. Les aménagements devront veiller à faciliter aussi le passage des cycles, en particulier au carrefour avec la voie rapide.

Le choix des essences devra participer à l'identification du lieu. Il ne pourra se faire que par rapport à un projet global sur le quartier qui permettra de hiérarchiser les voies et de favoriser leur lisibilité.

Pour cela, une palette végétale sera proposée, elle prendra en compte les essences déjà plantées (tilleuls en entrée de ville...).

D'ores et déjà, il est prudent de vérifier auprès des riverains si des accords sont possibles pour renforcer les plantations là où les emprises publiques semblent insuffisantes.



La construction de garages en fond de jardins

Le projet communal

Garante de l'intérêt public, la Municipalité souhaite favoriser le projet de construction des garages tout en préservant l'environnement du quartier (cf. chapitre précédent).

Le point de vue du promoteur de la zone d'activité

Moyennant une assurance de qualité dans la réalisation du projet et dans le suivi de l'opération, le promoteur de la zone d'activité est prêt à autoriser, sans contrepartie financière, le branchement des garages sur les réseaux de la rue des Carriers et la sortie des véhicules sur cette même rue limitée à un ou deux débouchés.

Le projet des habitants

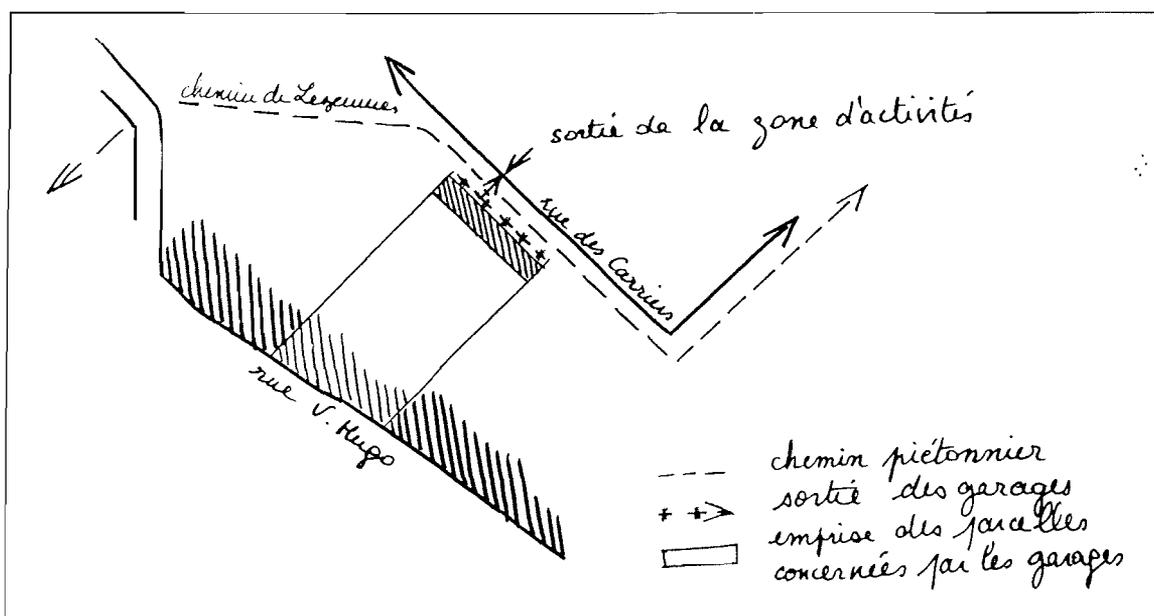
En l'absence de toute certitude à ce jour quant aux modalités juridiques et financières de l'opération, les habitants des numéros 33 à 47 de la rue Chanzy souhaitent monter un projet d'ensemble pour la réalisation d'un ou de deux garages dans le fond de leur jardin.

Des incertitudes demeurent quant aux demandes des voisins qui pourraient bénéficier de la même procédure mais pour lesquels il ne serait pas possible de lancer une démarche similaire s'ils venaient à se décider une fois l'opération close.

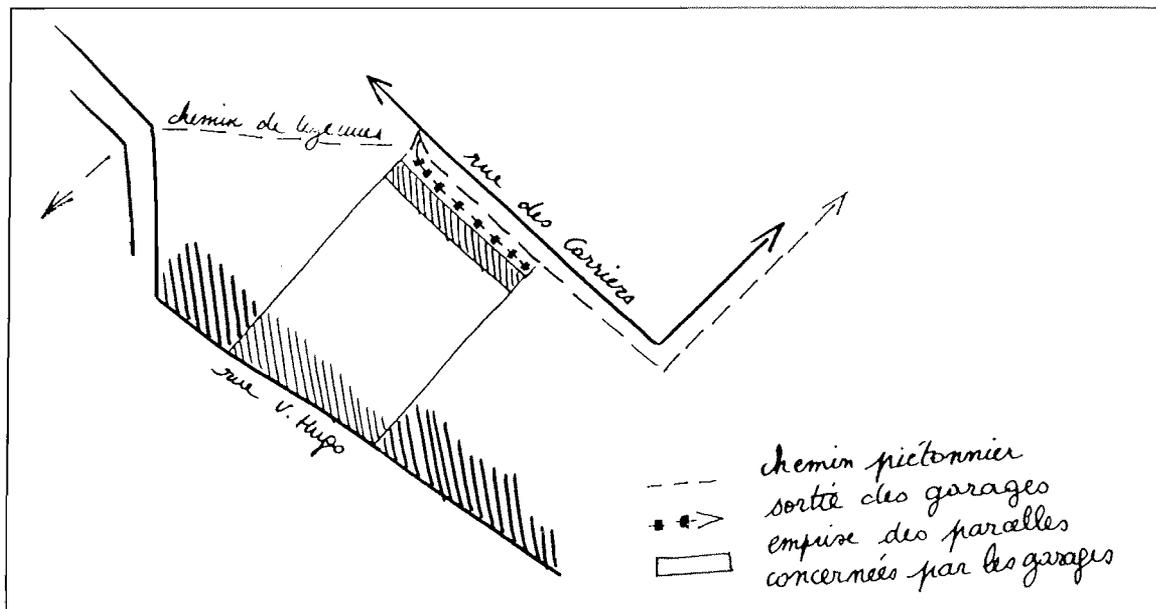
Aussi, de manière à permettre l'évolution des décisions durant la phase étude, trois solutions sont à envisager.

1/ L'opération ne concerne que les habitants situés entre les numéros 33 et 47 de la rue Chanzy.

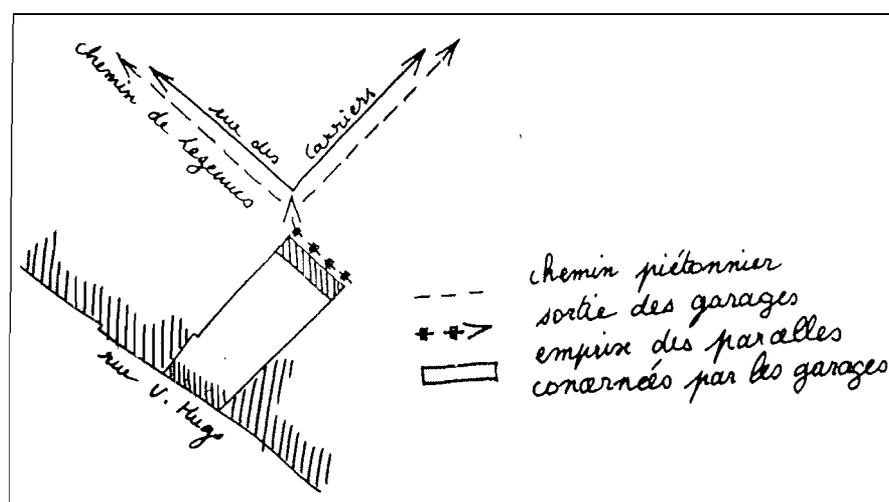
Le débouché des voitures se fait rue des Carriers là où les conditions de sécurité sont les mieux assurées pour les piétons, les cyclistes, les automobilistes.

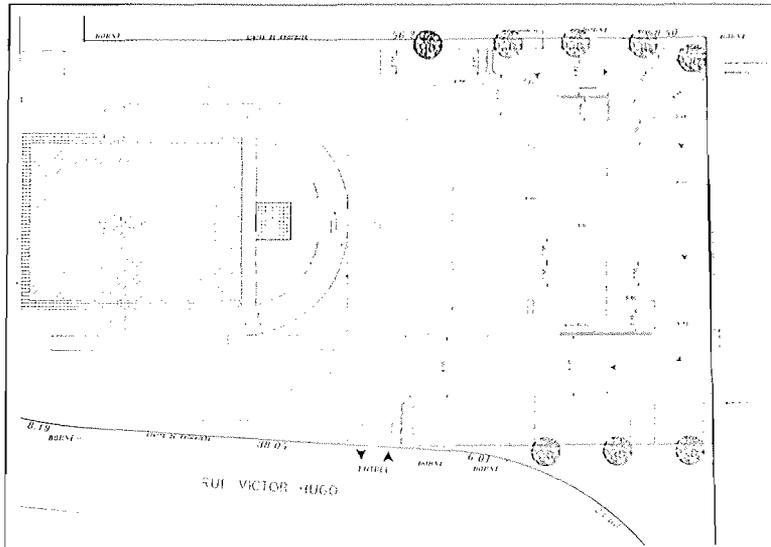


2/ L'opération peut être étendue de part et d'autre des numéros 33 et 47. Elle permet de rejoindre le chemin de Lezennes pour y faire déboucher les véhicules automobiles.



3/ L'opération 1 ou 2 s'accompagne de la construction de garages derrière le "Mac Drive". La sortie des véhicules se fait à l'angle de la rue des Carriers de façon à ne pas perturber l'organisation du parking du "Mac Drive".





Dans tous les cas, les garages sont desservis par une voie propre de 6 m de large, bordée par des aménagements paysagers faisant transition avec le cheminement piétonnier de la rue des Carriers.

L'espace réservé aux végétaux est réparti de part et d'autre de la limite de propriété. Il est d'une largeur suffisante pour assurer un effet végétal satisfaisant, garantir le bon développement des végétaux et absorber les différences de niveaux entre la rue des Carriers et la voie de déserte des garages.

L'architecture des garages est sobre. Le projet doit veiller à intégrer les différences de largeurs dans les parcelles.

Une attention particulière est portée aux problèmes que peut générer l'implantation de garages dans un site riche en carrières (fondation, gestion des eaux de ruissellement...). A ce sujet, il est nécessaire de consulter le Service de l'Inspection des Carrières Souterraines.

La récupération des eaux de toiture pour l'arrosage des jardins et le lavage des voitures doit être envisagée.

Objectifs de l'étude

L'étude doit proposer des recommandations sur l'aménagement paysager du quartier des Carriers :

- dans la zone d'activités,
- dans le chemin de Lezennes,
- dans la parcelle en zone E (préverdissement),
- le long de la rue des Carriers et en particulier dans sa section mitoyenne avec la desserte des garages.

L'étude doit aboutir à un dossier de permis de construire.

Pour cela, en tenant compte de l'ensemble des préoccupations, ci-avant développées, elle doit établir la faisabilité administrative, juridique (servitudes, distances de plantations,...), technique, et financière de l'opération.

Equipe permanente attachée au secteur :

Architecte	Fanny Frigout
Ecologue	Ahmed Rebaï
Paysagiste	Jean-Marc Le Moing
Assistant d'étude	Didier Escherich
Secretariat	Monique Dhoedt

**Ce document a été réalisé par
Fanny Frigout Architecte**