

GUIDE DE VALORISATION DU CADRE DE VIE
AVANT-PROGRAMME



COMMUNE DE LEZENNES
CANTON DE LILLE SUD-EST





Faire émerger une lecture partagée du territoire dans le but d'aider les élus à poser les bases d'une politique locale de valorisation du cadre de vie est l'objectif poursuivi par le C.A.U.E. à l'occasion de la demande formulée par la Commune de Lezennes. Mettant au service de cette ambition ses compétences en architecture, en urbanisme, en paysage et en milieux naturels, le C.A.U.E. propose aux élus locaux une démarche dont la synthèse est transcrite dans le présent document.

Le positionnement de la réflexion répond aux finalités

- de la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977 : "la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public".
- de la loi sur la Maîtrise d'Ouvrage Publique du 12 juillet 1985 qui organise la démarche du projet afin de garantir l'objectivité des choix dans la relation entre maître d'ouvrage et maître d'œuvre.



**Guide pour la
valorisation
du cadre de vie**

oue 59

Présentation

Historique du développement

Les relations intra et extra-muros

La structure urbaine inta-muros

Pour une politique de l'habitat

Les enjeux du projet urbain

**Processus d'une démarche qualitative
du cadre de vie**

Sommaire

Présentation

Question

La Commune de Lezennes a sollicité le C.A.U.E. du Nord pour l'aider à rédiger le cahier des charges d'une étude d'urbanisme dont l'opportunité repose

- sur la libération, en centre ville, d'un vaste terrain urbanisable. Cette opportunité est due au déplacement du terrain de sports.
- sur la nécessité d'évaluer les enjeux urbains que représentent quelques parcelles encore urbanisables à l'ouest du territoire communal, dans le quartier R. Monnet.

Objectifs

L'aménagement et le développement de la commune se sont organisés ces dernières années sur la base de réflexions menées en 1992 et transcrites dans l'étude sur le cadre de vie réalisée par l'équipe d'architectes et de paysagistes Legros-Cerdan et le cabinet Paysages.

Sept ans après cette étude, alors que le paysage communal s'est largement modifié, que les terrains disponibles à l'urbanisation se raréfient, que le Schéma directeur de développement et d'urbanisme de Lille Métropole a été approuvé et que se met en place la révision du Plan d'Occupation des Sols, il apparaît urgent de se fixer les nouvelles bases d'un projet urbain à moyen terme.

L'étude dont le cahier des charges est proposé dans le présent document aura donc pour objet :

- l'élaboration d'un projet urbain pour les quinze ans à venir,
- la transcription de ce projet dans le P.O.S.,
- le partage de ce projet avec la population et avec l'ensemble des acteurs de l'aménagement concernés.

Méthode

En liaison avec les élus communaux et après observation du terrain et lecture des études et projets en cours ou passés sur la commune, le C.A.U.E. réalise un guide de valorisation du cadre de vie, qui rend compte des éléments de lecture partagée du territoire et des problématiques spatiales qu'elle soulève. La démarche permet de définir le cahier des charges d'une étude dont l'objectif est d'aider à la mise en place d'une politique urbaine à l'échelle communale.

Ce guide permet la consultation d'équipes compétentes en fonction des thèmes à étudier et de la pédagogie attendue dans la démarche.

La couronne sud de Lille

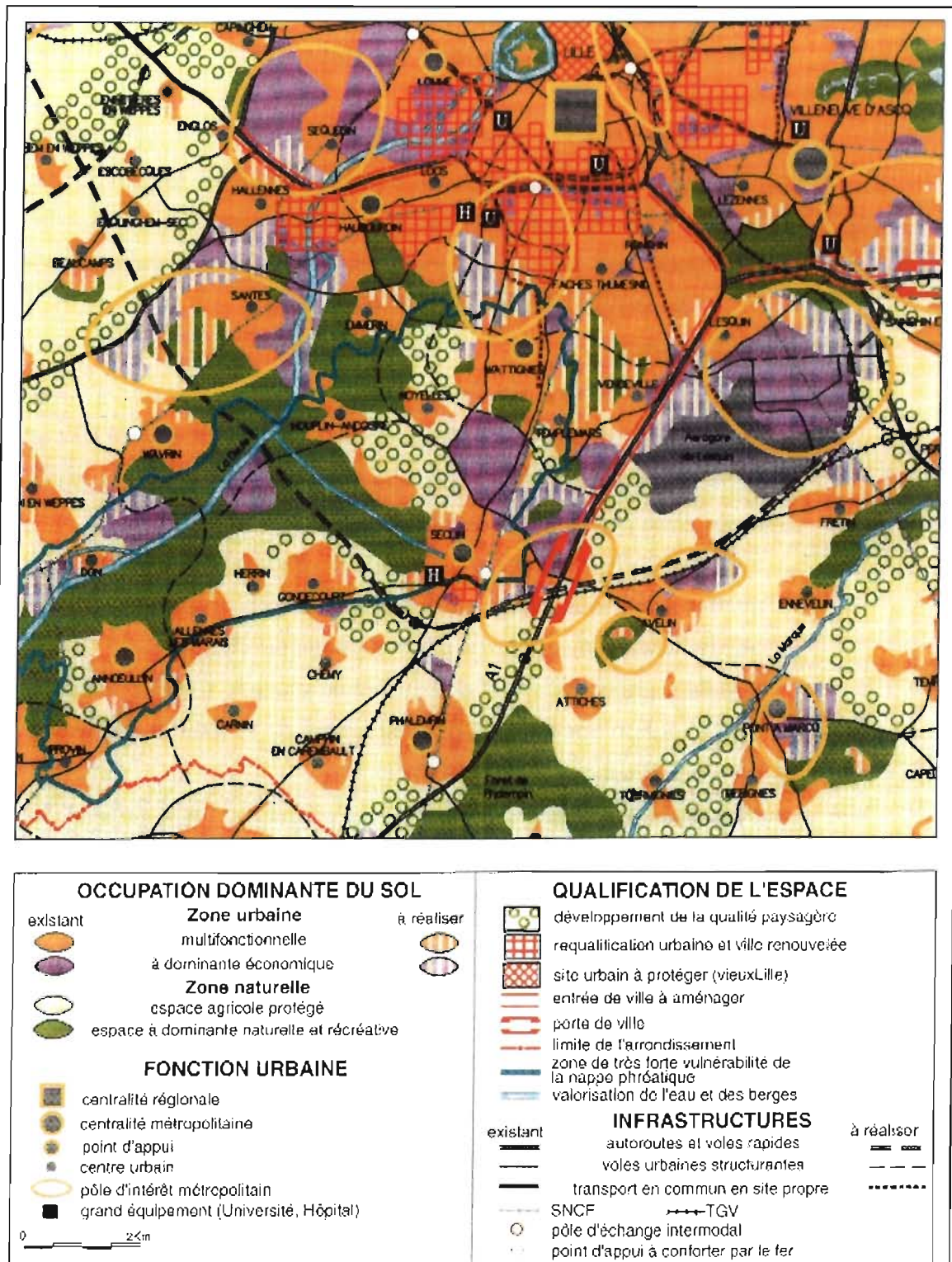


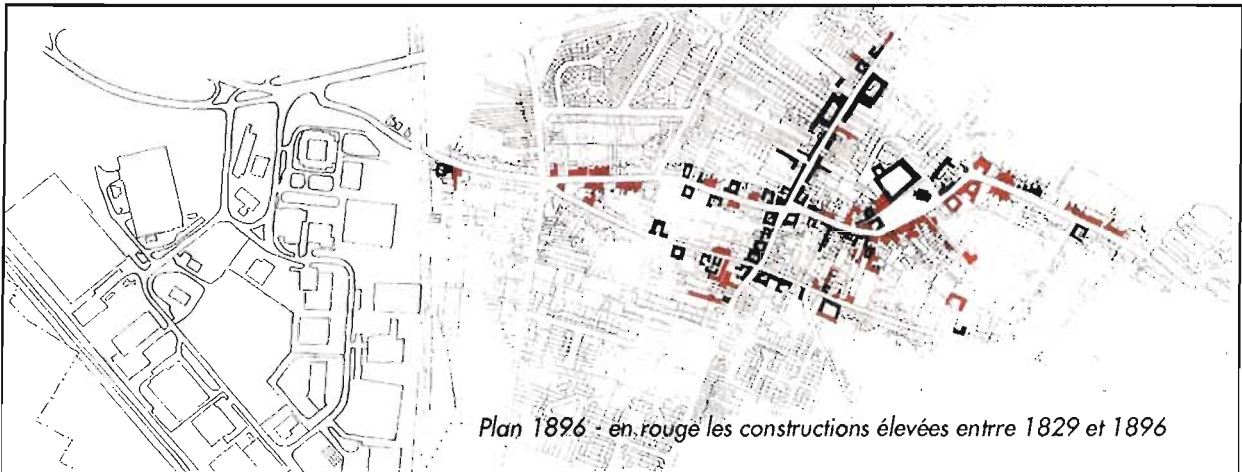
Schéma directeur de développement et d'urbanisme de Lille Métropole, approuvé par la délibération du 18 décembre 1997

Historique du développement

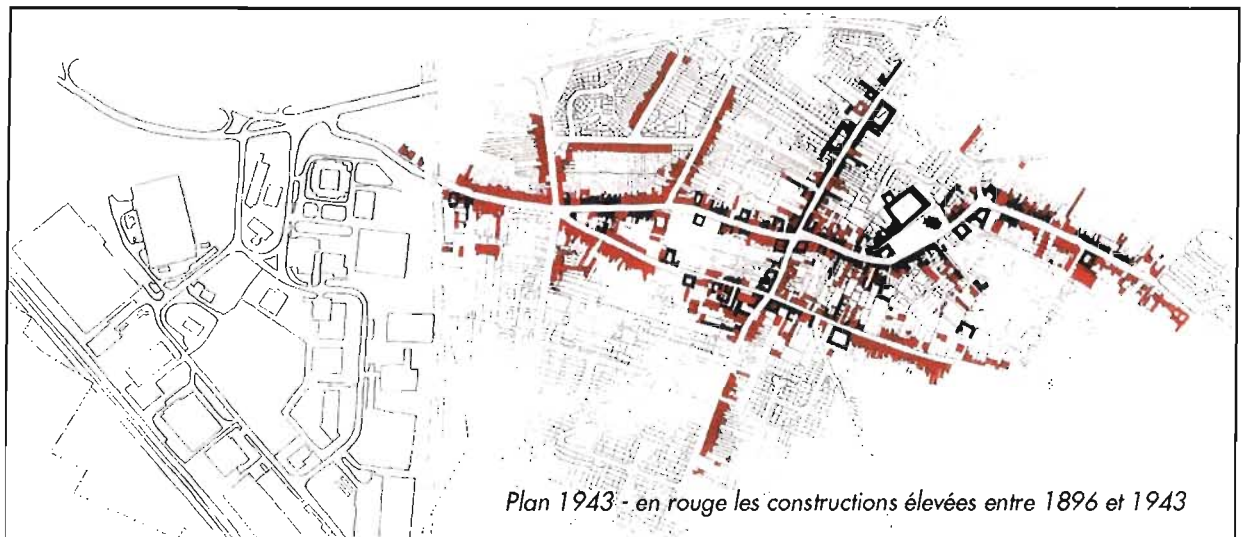
Lezennes est une petite commune de 3350 habitants (recensement 1999), qui s'étend sur 214 hectares.

Le développement urbain, initialement structuré autour d'une économie rurale mixte (exploitation agricole et activité artisanale liée à l'extraction de la craie) et contenu le long de trois axes jusqu'à la fin du XIX^{ème} siècle, a évolué pendant la première moitié du XX^{ème} siècle par l'implantation d'un habitat ouvrier sur un parcellaire très étroit.

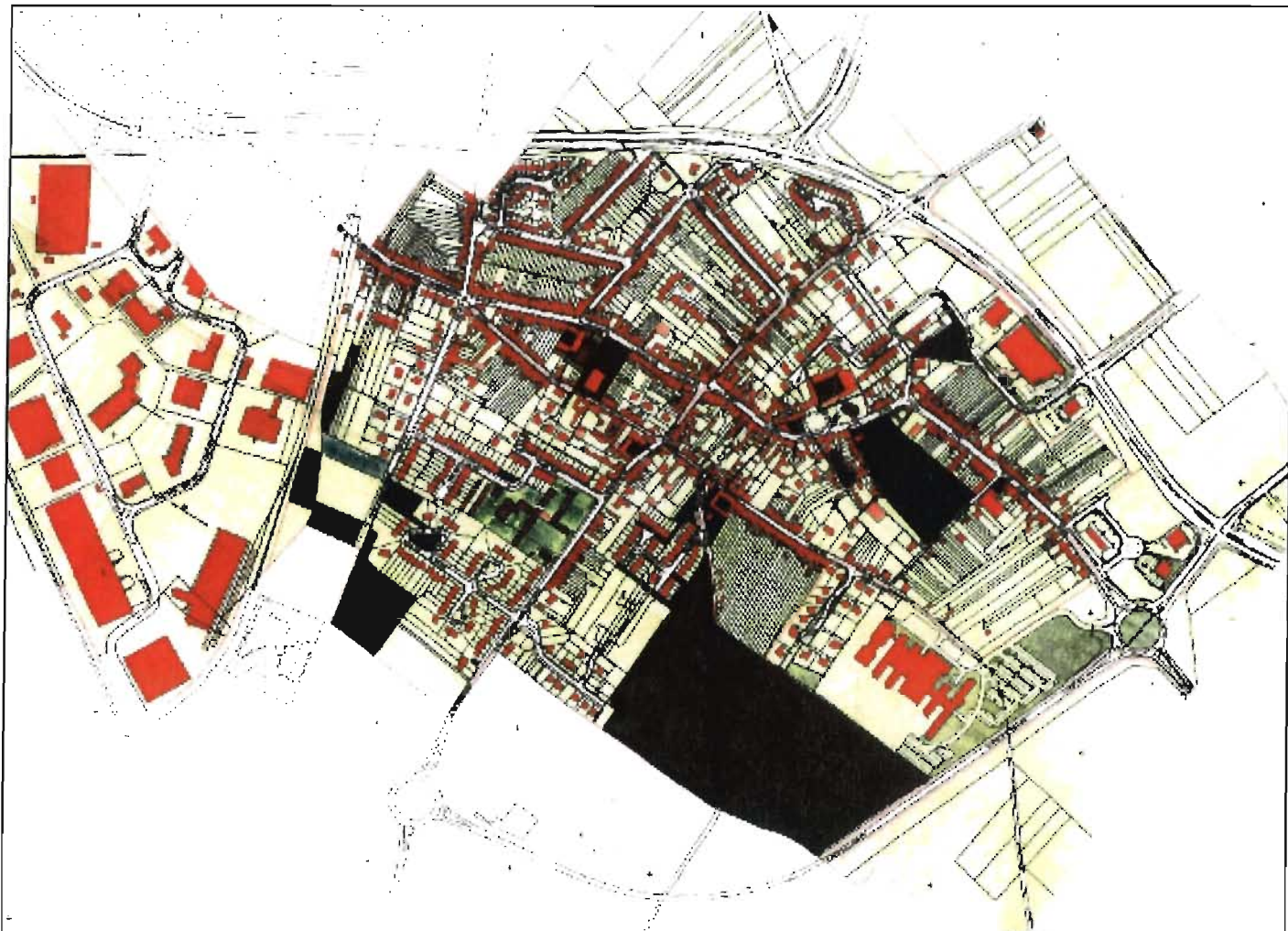
Etude cadre de vie - 1992



Etude cadre de vie - 1992



Lezennes aujourd'hui



En noir, les propriétés communales non bâties.



Les années 70 ont marqué le début de la construction de lotissements et la création d'une zone d'activité à l'ouest du territoire communal, au-delà de la voie S.N.C.F.

Les années 80-90 ont vu exploser les installations tertiaires et commerciales en périphérie urbaine.

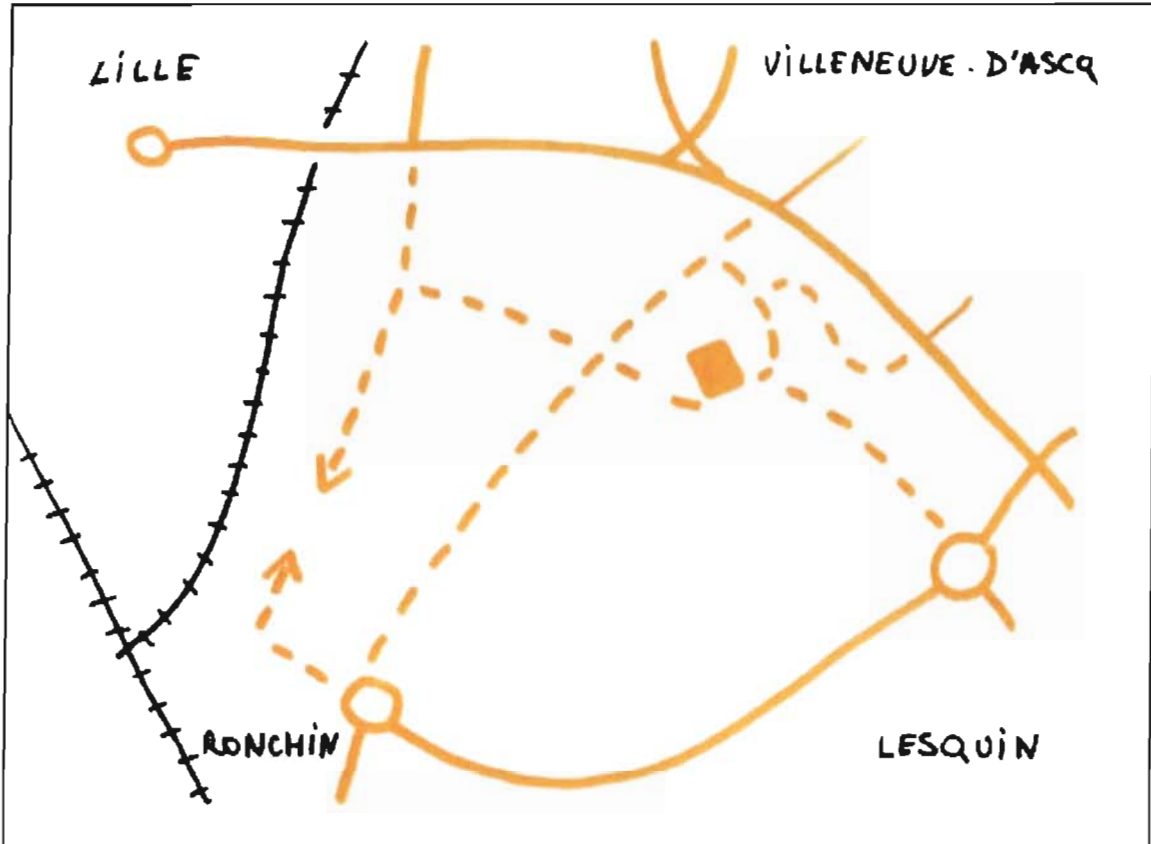
Aujourd'hui, la proximité de Lezennes aux deux pôles urbains que sont la ville-centre historique (Lille) et la ville nouvelle (Villeneuve d'Ascq) génère sur le territoire communal une tension qui s'exprime dans :

- l'urbanisation très rapide de l'ensemble du territoire communal,
- la confrontation spatiale entre zones d'habitat et zones d'activités (commerciales et tertiaires).

Le schéma directeur de développement et d'urbanisme de Lille Métropole intègre Lezennes dans "la couronne sud de Lille", "vaste espace éclaté et morcelé par une série d'infrastructures et d'équipements d'échelles métropolitaine, régionale ou internationale."

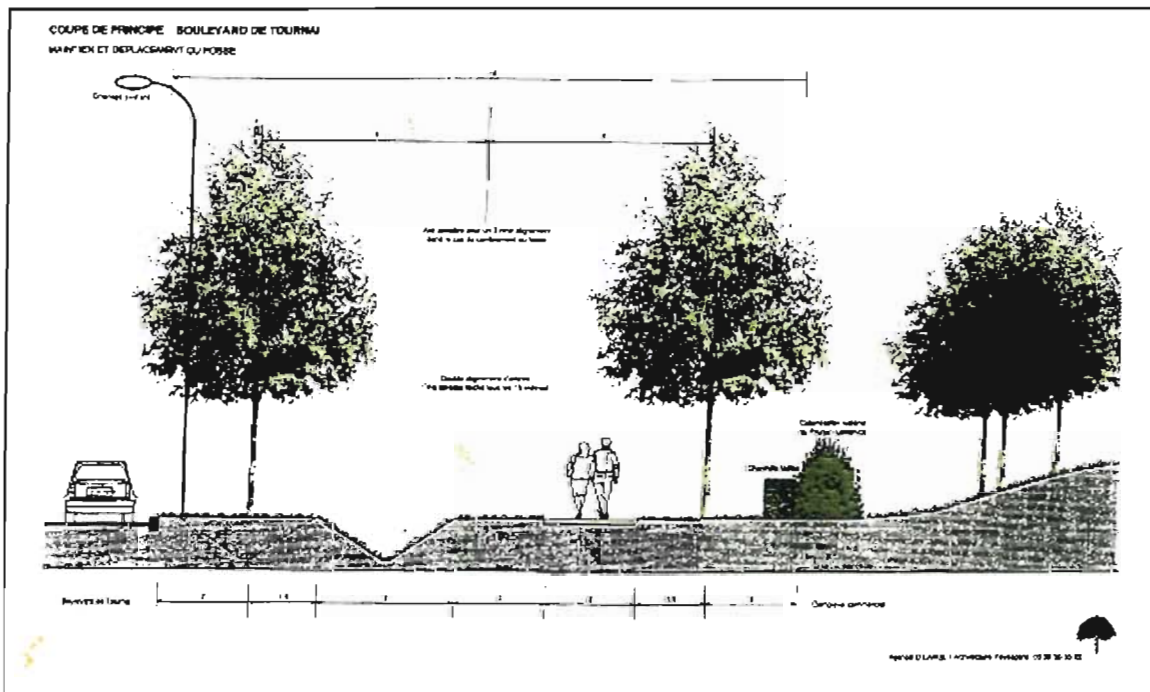
Faisant partie de ces équipements, il faut noter le parc récréatif et sportif intercommunal de Lezennes - Lesquin - Ronchin - Villeneuve d'Ascq, "qui recomposera un territoire morcelé par les infrastructures".

Hiérarchie des voies



voies de liaisons extra-muros
principales voies de desserte interne

voies S.N.C.F.
centre



Coupe de principe de composition paysagère du boulevard de Tournai - Agence D. Larue / Architecture paysagère

Les relations intra et extra-muros

Le centre urbanisé est cerné sur l'ensemble de son pourtour

- à l'ouest, par une voie S.N.C.F. qui trace une limite infranchissable entre la zone d'activité et l'espace urbain.

La ligne S.N.C.F. coupe une voie historique de la commune.

Seule une passerelle piétonne assure encore un lien entre les deux morceaux de rue (la rue Jean Baptiste Defaux à Lezennes et la rue Paul Kimpe à Lille-Hellemmes).



Malgré son caractère de voie en impasse, la rue Defaux ne présente aucun aménagement spécifique qui permette de deviner son rôle urbain. Seule la présence d'un panneau indicateur à son croisement avec la rue Alphonse Monnet permet de comprendre son statut. Il en résulte une difficulté de lecture du fonctionnement urbain, renforcée en raison du nombre important de rues en impasse dans Lezennes.

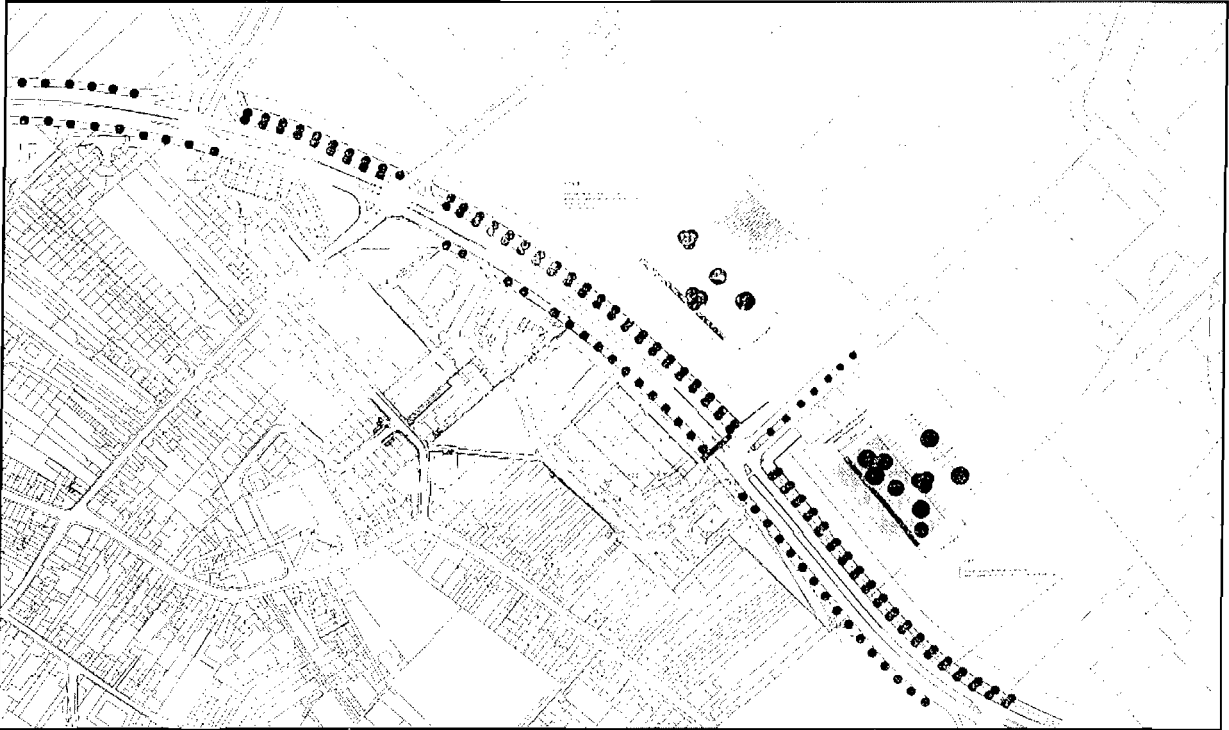
- au nord, par le boulevard de Tournai (D46) qui joue le rôle de voie de contournement tout en permettant des liaisons automobiles transversales entre les centres urbanisés de Lezennes et de Villeneuve d'Ascq. La création de voies (pistes?) cyclables y est prévue (Plan de Déplacement Urbain).



Le boulevard distribue, de part et d'autre de la voie, des zones d'activités commerciales et tertiaires. Sa face sud est déjà construite. Elle présente l'aspect cacophonique des entrées de villes françaises où les enseignes commerciales rivalisent de couleurs et de formes. En arrière fond de ce paysage, il est encore possible d'apercevoir, entre les bâtiments commerciaux, le clocher de Lezennes entouré de maisons basses. Ces vues confrontent deux logiques urbaines différentes en générant des difficultés de lecture de l'organisation du territoire.

La face nord du boulevard est soumise à la loi Barnier qui impose un recul des constructions de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Un principe de composition paysagère a été proposé par l'agence Larue pour accompagner le projet dans son périmètre lezennois. Cette proposition n'intègre pas la réalisation d'une piste cyclable.



Principe de composition paysagère du boulevard de Tournai - Agence D. Larue / Architecture paysagère

- Au sud-est, par une voie de contournement (RD 480) ; Cette voie n'offre actuellement que deux accès au centre de Lezennes. Elle fonctionne aussi comme une voie rapide et génère une limite à l'espace urbanisé. Elle n'offre pas de liaison "naturelle" et facile entre le centre de Lezennes et les équipements de loisirs. Un passage piétonnier a été imaginé dans le prolongement du complexe sportif au-dessus de la voie (RD 480) pour relier le centre de Lezennes au club équestre, mais cette liaison ne semble pouvoir se faire que sur le territoire de Lesquin qui n'a pas encore donné d'accord pour sa réalisation.

Les abords de cette voie sont aussi soumis au recul de 75 mètres prescrits par la loi Barnier.

La voie permet en outre de desservir le centre équestre et le golf, mais son aménagement exclusivement routier mériterait d'être repensé en boulevard urbain, pour offrir des voies de circulations autres qu'automobiles (cyclistes, équestres,... ?) et un environnement paysager valorisant pour Lezennes.

La réalisation d'un plan de paysage sur le contournement Sud-Est de Lezennes permettrait d'inciter à l'aménagement cohérent d'une voie qui traverse trois communes, qui appartient au domaine départemental et qui intéresse divers investisseurs privés ou publics qui s'installent de part et d'autre de la voie.

La structure urbaine intra-muros

En serré dans des limites étroites définies par une voie ferrée et deux voies de contournement, l'espace urbain de Lezennes s'organise autour de deux axes perpendiculaires :

- l'axe Nord-Est/Sud-Ouest (rues Paul Vaillant, Couturier, Sadi-Carnot, Faidherbe,
- l'axe Nord-Ouest/Sud-Est (rues Jean-Jaurès, Jean-Baptiste Defaux, Gambetta, Chanzy).

Des aménagement de voiries actuellement en cours visent à mettre le centre en zone 30 de manière à éviter que les automobilistes n'utilisent les voies intra-muros comme voies de liaisons entre les villes.

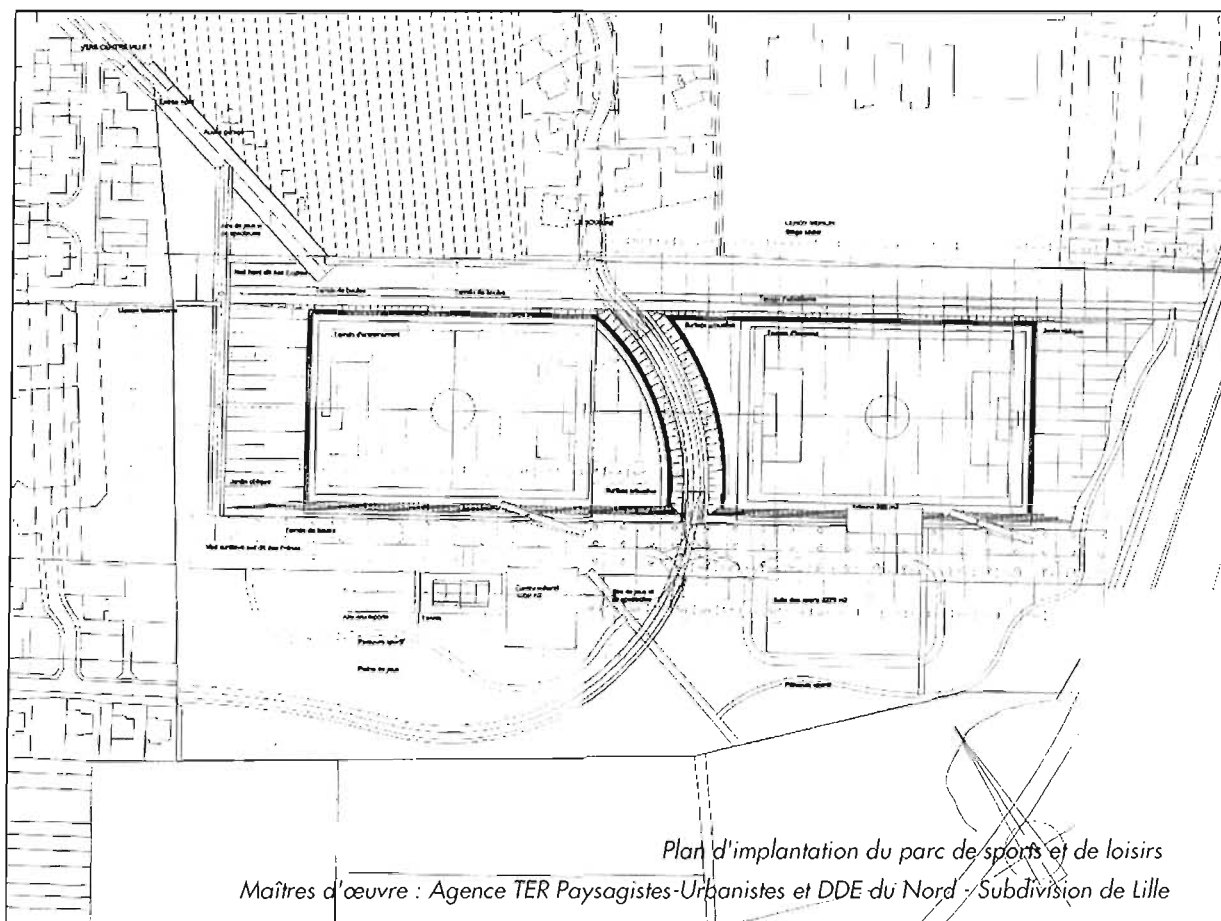
De nombreuses rues se terminant en impasse, l'absence de hiérarchie dans le traitement des voies et la juxtaposition sans transition entre les immeubles d'habitat et d'activité génèrent une difficulté de lecture dans le fonctionnement urbain.



L'un des enjeux du projet urbain de Lezennes sera donc être de donner de la lisibilité à la structure urbaine - en hiérarchisant les espaces et en assurant des liaisons et des transitions entre des zones urbanisées construites sur des logiques différentes, tout en ne favorisant pas les liaisons automobiles inter-urbaines par Lezennes.

L'habitat, majoritairement construit en front à rue, offre un caractère urbain très dense, renforcé par le remplissage progressif des anciens îlots ruraux, aux dimensions généreuses, par de récents pavillons.

Aujourd'hui, la réalisation d'un nouveau complexe sportif est lancée, en remplacement du terrain de sports situé derrière l'église, libérant ainsi du terrain à bâtir dans le centre.



La liaison de ce complexe sportif avec le centre n'est pas encore assurée. La ferme récemment achetée par la Commune rue Emile Zola peut offrir une ouverture dans le tissu urbain et des liaisons aussi bien automobiles que piétonnes (en relation avec le Pas Delobel qui assure la jonction avec le centre).



Arrière de la ferme au croisement de la rue des Chasses Marées.

Le complexe sportif pourrait lui-même assurer la jonction directe avec le golf et le centre équestre et participer à développer des promenades vertes à Lezennes.

Pour une politique de l'habitat

Le nombre d'habitants à Lezennes (3317 habitants en 1990, 3350 en 1999, densité 15,5 hab/ha en 1990 et 15,6 hab/ha en 1999, taux de variation annuel = +2,31 de 1982 à 1990, +0,11 de 1990 à 1999) n'est pas destiné à évoluer fortement en raison de la saturation presque totale du territoire. L'objectif de la municipalité n'est d'ailleurs pas d'augmenter la population.

En revanche, il semble opportun de gérer au mieux les équilibres de population (âges, ressources), de mettre en regard l'offre d'équipements et de veiller à permettre en permanence le renouvellement de l'offre d'habitats diversifiés et de qualité.

Pour cela, une connaissance fine de l'évolution du parc de logements est nécessaire pour évaluer sa diversité (taille, locatif/accession, logements pour jeunes, personnes âgées,...) et sa qualité (état sanitaire et confort des logements, garages et places de stationnements, entretien des façades, ...).

Aujourd'hui, plusieurs problèmes ont été recensés :

- un déficit en locatifs (une trentaine de logements SLE au sud, quelques logements pour les personnes âgées près de la mairie, 18 logements en semi-collectif rue Chanzy),
- des logements inadaptés aux personnes âgées, qui les occupent cependant faute de pouvoir se reloger ailleurs sur Lezennes,
- un parc de logements anciens qui n'offre pas des qualités de confort suffisantes et qui génère des problèmes urbains (absence de garage ou batteries de garages réparties

dans le tissu urbain, manque d'emplacements de stationnements, création de stationnements dans les "dents creuses" sur les façades urbaines, façades dégradées offrant une image peu valorisante de Lezennes).



Rue Chanzy

Il existe pourtant des opportunités :

- maisons à vendre qui pourraient être réhabilitées et mises sur le marché locatif,
- parcelles en cœur d'îlot susceptibles d'accueillir des garages ou des

emplacements de stationnement,

- libération en centre ville d'un vaste terrain (ancien stade),

- politique municipale d'aide à l'embellissement des façades : la municipalité a confié à l'ARIM, Association de Restauration Immobilière Nord - Pas-de-Calais, et à l'agence d'architecture Sintive, l'animation du thème. La première phase de la démarche doit s'achever à la fin de l'année 99. Elle s'articule autour de la réalisation

premièrement, d'une "lecture de ville" sur l'ensemble de la commune afin d'en dégager ses caractéristiques (cette étude sommaire permettra de préciser les différentes entités composant le territoire communal, le repérage des types architecturaux représentatifs, le fonctionnement et les rapports entre quartiers, les qualités et "atmosphères" caractéristiques des lieux.), deuxièmement, d'un cahier de recommandations architecturales générales.



Jardin et ancien stade - rue Chanzy

Sur la base d'une analyse de l'état existant, la politique de l'habitat, énoncée à partir du projet urbain, devra mettre en musique :

- la politique de restauration des façades,
- des opérations d'acquisition - réhabilitation de maisons anciennes,
- des opérations de constructions neuves,
- des opérations de créations d'aires de stationnement et de garages, de préférence en cœur d'îlot.

Pour cela, il importe que la Commune se dote en préalable d'un outil interne d'observation des évolutions de sa population et de son habitat (la commune n'a pas fait l'objet d'un Plan Local de l'Habitat, et n'étant pas en secteur Ville Renouvelée, elle n'est pas intégrée aux études menées dans ce domaine par Lille Métropole Communauté Urbaine). Cet outil permettra de qualifier et de quantifier les besoins lezennois en matière d'habitat, de mettre en regard les marges de manœuvre offertes à la municipalité pour qu'elle puisse apprécier les enjeux de chaque opération et intervenir là où c'est utile.

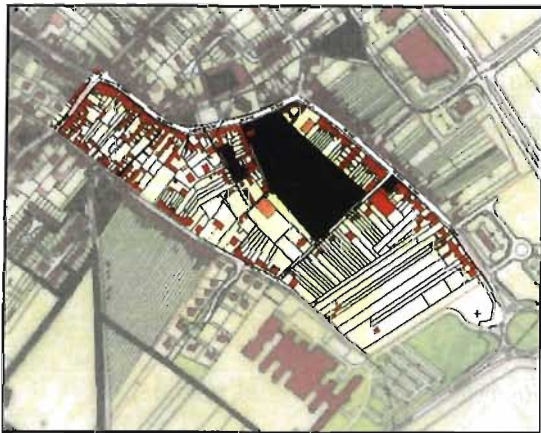
Les enjeux du projet urbain

Requalifier le quartier de l'ancien stade

La proximité de Lezennes aux deux pôles urbains de Lille et de Villeneuve-d'Ascq génère une forte pression urbaine sur la ville qui s'est traduite ces dernières années par la réalisation rapide d'une zone d'activité tertiaire et commerciale.

La libération en centre ville du terrain de sports crée une opportunité pour le développement du centre, mais surtout pour sa requalification.

Le vaste secteur compris entre les rues Gambetta et Chanzy d'une part et la rue Emile Zola d'autre part est hérité de l'organisation rurale ancienne.



Quartier de l'ancien stade
à requalifier

Composé de grands îlots, ayant gardé pour certains leur parcellaire rural en lanières longues et étroites, et irrigués près du centre par des ruelles piétonnières offrant une alternative appréciée aux voiries automobiles.

En l'absence de véritable projet urbain sur ce secteur, les îlots se sont partiellement bâtis, au coup par coup, de constructions disparates : les propositions faites dans l'étude de 1992 sur le cadre de vie n'ont pas été suivies dans ce secteur de la commune. Les seules orientations sont aujourd'hui d'ordre réglementaire et inscrites dans le Plan d'Occupation des Sols (division en trois zones de ce secteur : UBb 0,60 - UCb 0,40 - NAp 0,40) et dans le Plan d'Exposition aux Risques (carrières souterraines).

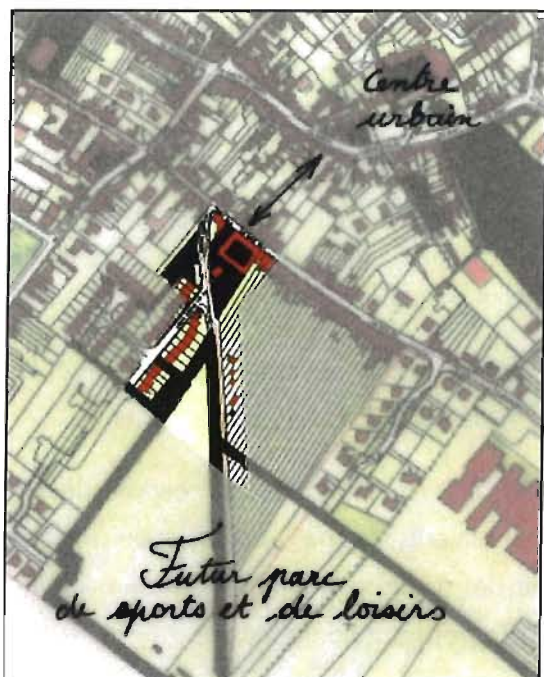
A partir d'une appréhension globale du territoire, le projet urbain s'attachera, dans ce quartier, à :

- proposer une offre de logements qui garantisse sur le long terme l'équilibre et le renouvellement des populations,
- développer et valoriser les lieux de promenade et les espaces végétalisés dans le centre urbain.



Rue Henri Barbusse

Articuler le nouveau parc de sports et de loisirs et le centre urbain



Profitant de l'achat récent par la commune de la ferme de la rue Emile Zola et des petits espaces publics qui l'environnent (pas Delobel, parking rue des Chasses Marées ...), l'étude proposera un projet de valorisation de la liaison entre le centre et le futur parc de sports et de loisirs.

Améliorer les cheminements piétonniers

En coordination avec le "Groupe piétons" qui mène une réflexion sur les circulations piétonnes à Lezennes, l'étude proposera des projets pour compléter et valoriser le système de voyettes.

Renforcer la lisibilité urbaine

Tenant compte de l'étude "cadre de vie" de 1992 et des transformations urbaines réalisées depuis cette date, l'étude proposera des orientations pour les années à venir ainsi que des priorités opérationnelles pour améliorer la lisibilité urbaine de Lezennes (hiérarchisation des espaces publics, espaces de transitions entre zones d'habitat et zones d'activité ...).

Dans cette perspective, l'étude inclura une réflexion sur la mise en lumière des espaces urbains afin de s'assurer une qualité et une lisibilité de nuit comme de jour.

Adapter la ville ancienne aux usages contemporains

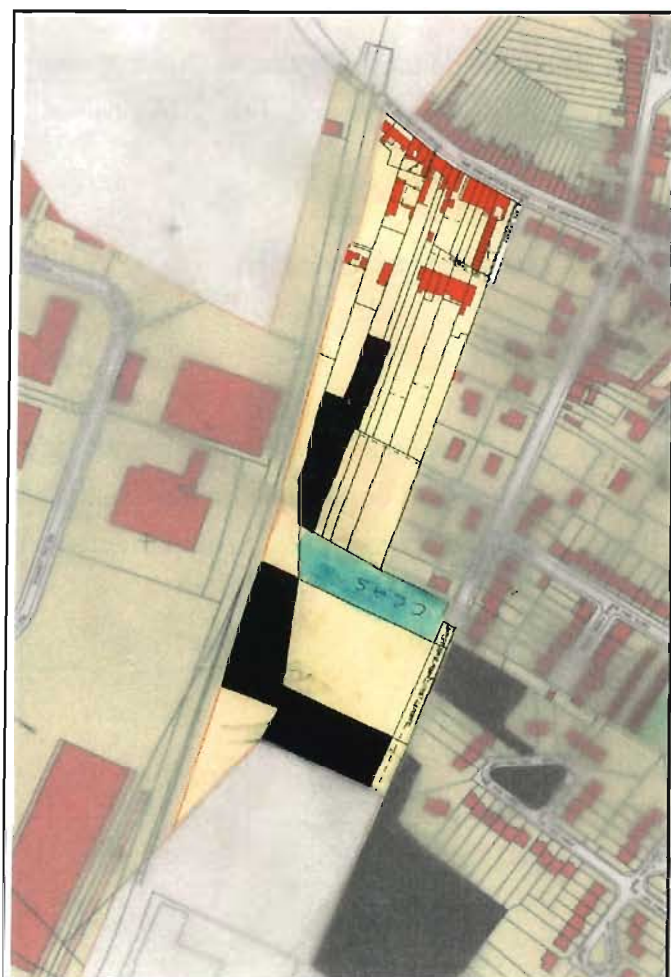
L'usage sans cesse croissant de l'automobile depuis de nombreuses années génère des problèmes de sécurité qui sont en voie d'amélioration (aménagement du centre en zone 30) et des problèmes de stationnement qui sont résolus par l'achat de terrains par la Commune pour des créations de parking et par la réalisation de garages soit en batterie, soit, au coup par coup, en fond de parcelle dès qu'une opportunité se présente. Ces solutions posent des problèmes aussi bien architecturaux qu'urbains.

L'étude s'attachera à repérer les sites qui posent problèmes et à proposer des solutions à court et moyen terme (mise en réserve au P.O.S. , etc.).

Révéler les enjeux urbains du quartier R. Monnet



Passage le long de la voie ferrée



Le quartier Raymond Monnet

Le secteur qui s'articule autour de la rue Raymond Monnet se situe un peu à l'écart de la ville, sans être pourtant loin des équipements publics. Ce relatif "isolement" s'explique plutôt par la faiblesse des liens du site avec son environnement : le secteur est limité à l'ouest par une voie ferrée et visuellement bloqué par une zone d'activité en partie située sur Lille et en partie sur Ronchin ; la rue G. Monnet est aujourd'hui en impasse (elle est maintenue fermée pour protéger les riverains de la zone d'activité toute proche et pour éviter les vitesses automobiles trop élevées).

Ce secteur possède encore les quelques dernières parcelles non urbanisées de la commune et subit tout naturellement la forte pression foncière ressentie sur Lezennes.

Il appartient au bureau d'étude de révéler les enjeux urbains liés à ce quartier, d'étudier les possibilités de son désenclavement à long terme en analysant les moyens de créer des liaisons avec la zone d'activité du Hellu et le Centre de Tri, et enfin de proposer des directions pour aménagement futur du quartier ainsi que la traduction réglementaire des orientations dans le P.O.S., en cours de révision.

Processus d'une démarche qualitative du cadre de vie

L'équipe des maîtres d'œuvre retenue après consultation faite sur la base de ce programme pourra voir son travail s'organiser en trois étapes (cf. § 2 et 3).

Il est proposé qu'un point soit réalisé avec les élus de la commission du cadre de vie avant de clore chacune de ces étapes significatives et que l'ensemble de l'étude soit validée par le conseil municipal.

1 - Préliminaires.

La Commune apportera tous les documents susceptibles d'aider le maître d'œuvre dans son entreprise (P.O.S., cadastre, photos, études et projets existants et en cours ...) et mentionnera à cette occasion les partenaires qu'elle souhaite associer à la démarche :

- D.D.E. - D.I.R.E.N. - D.R.A.C., E.D.F., D.V.I., C.A.U.E...,
- Habitants, enseignants, commerçants,
- ...

Par ailleurs, la Commune prendra soin de signaler et de faire connaître à l'équipe de maîtrise d'œuvre les études passées et en cours sur son territoire.

2 - Mise en place d'une analyse approfondie et proposition d'une politique locale d'amélioration du cadre de vie.

L'analyse se basera sur :

Le présent "Guide de valorisation du cadre de vie Lezennes" validé par les élus.

L'examen visuel, notamment lors des moments forts de la vie locale fêtes, sorties d'école, etc...

Un recensement des atouts et caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères des lieux.

Les outils dont l'équipe de maîtrise d'œuvre fixera la nécessité (films, photos, vues aériennes...).

Les informations complémentaires nécessaires aux prises de décisions ultérieures (historique, situation foncière...).

Ces éléments permettront à l'équipe de maîtrise d'œuvre, sur la base d'une analyse approfondie, de proposer aux élus locaux une véritable politique locale du cadre de vie, et d'appuyer ou d'infléchir, en accord avec eux, certains points du programme.

Pour arrêter les options d'aménagement, l'équipe de maîtrise d'œuvre soumettra alors au maître d'ouvrage un ensemble de schémas d'organisation et de croquis. Sur la base des options retenues, l'équipe élaborera un plan de référence d'ensemble.

A ce stade, il sera demandé au bureau d'études de produire des documents graphiques présentés sous diverses formes (expositions, plaquettes, séances publiques...) et destinés à associer différents partenaires (habitants...) à l'œuvre commune d'amélioration du cadre de vie.

3 - Réalisation d'études d'esquisses et définition d'un programme pluriannuel de travaux.

Une fois les éléments de la politique locale validés, des études d'esquisses (cf. loi M.O.P.) peuvent être engagées. Après estimation des enveloppes financières nécessaires à chacun des projets, le maître d'œuvre définira un phasage à court et moyen terme (5 à 10 ans) des travaux à réaliser en fonction de critères tels que :

- l'exemplarité,
- l'urgence,
- les opportunités,
- le coût.

Remarques :

L'ensemble de l'étude privilégiera les éléments de réflexion en envisageant des alternatives (schémas, croquis, scénarios...). Seuls certains chapitres le nécessitant seront poussés jusqu'à l'étude d'esquisse.

Les éléments de l'étude pourront être mis à disposition des divers acteurs de l'aménagement.

Quant au maître d'ouvrage, il peut, selon son calendrier, décider d'entamer une première phase de travaux dès la fin de l'étude. Il pourra alors confier au maître d'œuvre une étude d'avant-projet. L'établissement d'études d'avant-projets ne fait pas partie du présent programme.

