



SYNDICAT MIXTE PAYS COEUR DE FLANDRE

Mission d'accompagnement et de conseils
pour un urbanisme de qualité



Europese Unie - Europees
Fonds voor Regionale
Ontwikkeling
Union européenne - Fonds
Européen de
Développement Régional



Décembre 2014

Dossier de synthèse des missions de développement des zones à urbaniser

Atelier de Paysage
Violaine MUSSAULT
21 rue du Maire André
59000 LILLE
T 06 86 51 53 59

Ad'AUC
Ludovic DURIEUX
130 rue des Coquelicots
59000 LILLE
T 03 20 37 03 81

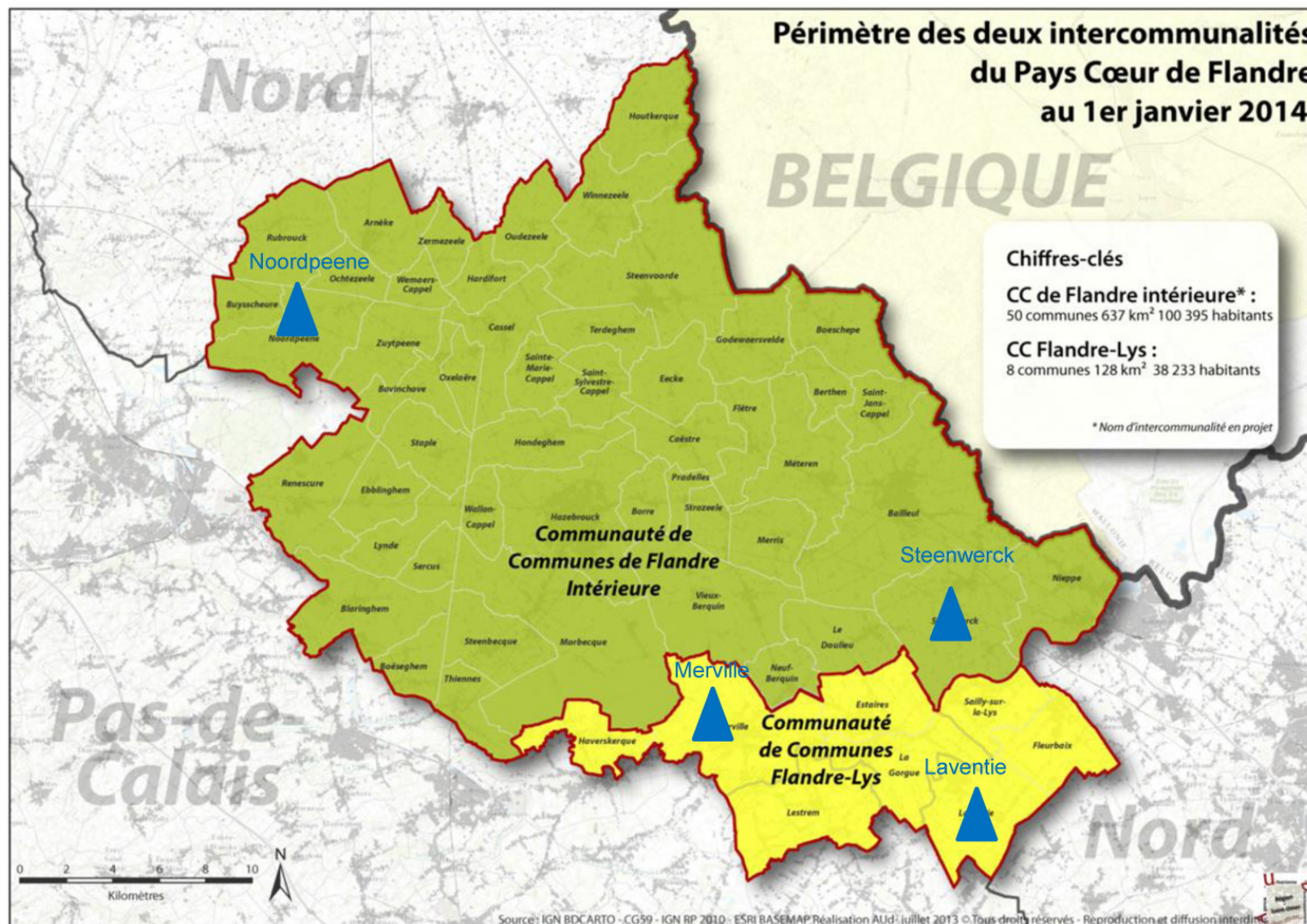
1 - LA PRÉSENTATION DES SITES

La mission porte sur quatre sites, répartis sur l'ensemble du Pays Coeur de Flandre :

- les deux manoirs et la zone 1AU située à l'Est à Laventie,
- le moulin Hennion à Merville,
- le positionnement des nouveaux équipements et la zone 1AU à Noordpeene,
- la friche horticole «Dutrie» et la zone 1AU à Steenwerck.

La synthèse de ces missions prend la forme de deux documents distincts qui traitent :

- pour le premier, de la méthode mise en oeuvre pour traiter les friches de Laventie, Merville et Steenwerck à travers l'exemple détaillé de Merville,
- pour le second, de la méthode mise en oeuvre pour organiser le développement des zones à urbaniser de Laventie, Noordpeene et Steenwerck, à travers l'exemple détaillé de Steenwerck.



1 - LA PRÉSENTATION DES SITES DE DÉVELOPPEMENT DE ZONES À URBANISER

Les missions de Laventie, Noordpeene et Steenwerck concernent trois zones 1AU, avec de nombreux points communs dans leur positionnement géographique :

- elles occupent le coeur de ville ou de village, en contact direct avec les équipements principaux et les espaces publics majeurs,
- elles s'inscrivent dans l'épaisseur du tissu urbain, et possèdent deux franges bien distinctes, l'une avec une rue principale menant à la centralité, l'autre ouverte sur la campagne,
- elles offrent des opportunités de mise en valeur du patrimoine architectural et/ou paysager identitaire de chaque commune.



Laventie



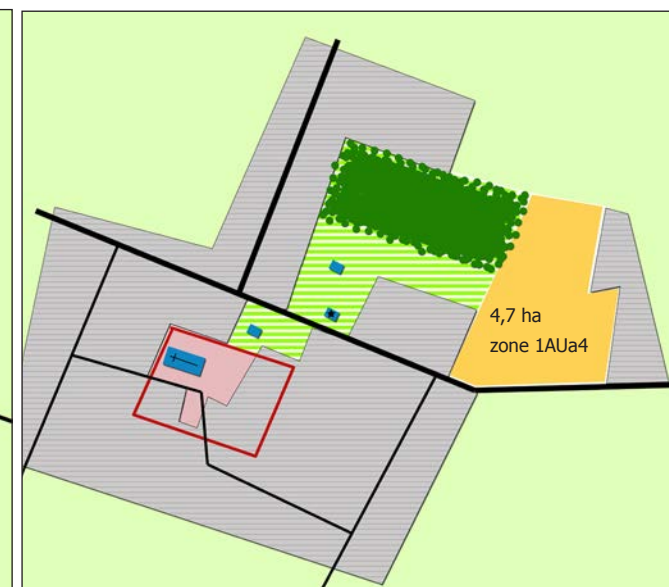
Quelle qualité d'opération et quelle mixité de logements proposer pour ce secteur privilégié en trait d'union entre centre ville et base de loisirs, mais aujourd'hui totalement enclavé ?

Noordpeene



Comment l'aménagement de ce secteur peut participer à l'identité de ce "Village Patrimoine" et venir renforcer la centralité étirée de Noordpeene ?

Steenwerck



Comment inscrire l'aménagement de ce secteur situé en entrée de village, dans les structures végétales et bâties qui font l'identité de la commune ?

2 - LA MÉTHODOLOGIE GÉNÉRALE

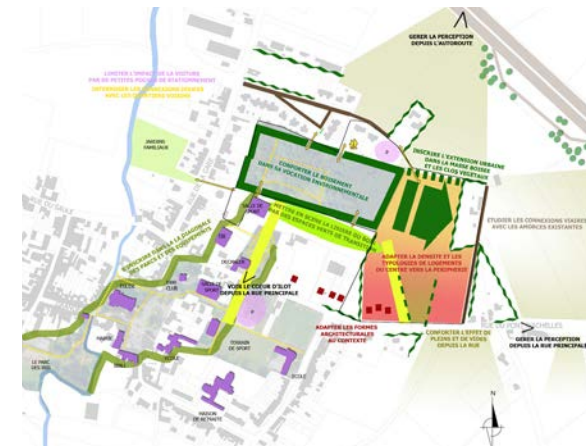
- 1 - La lecture partagée du site pour commencer à échanger sur le terrain ...



- 2 - Le diagnostic-bilan paysager, urbain et architectural pour comprendre les enjeux ...



- 3 - Le schema d'intentions pour partager les enjeux avec les élus ...



- 4 - Les scenarios pour expérimenter les différentes pistes de programmation et d'aménagement ...



- 5 - Le plan et les OAP pour fixer les grandes intentions d'aménagement ...



- 6 - Les images de références pour traduire les différentes ambiances recherchées ...



3 - L'EXEMPLE DÉTAILLÉ DE LA MISSION SUR LA COMMUNE DE STEENWERCK

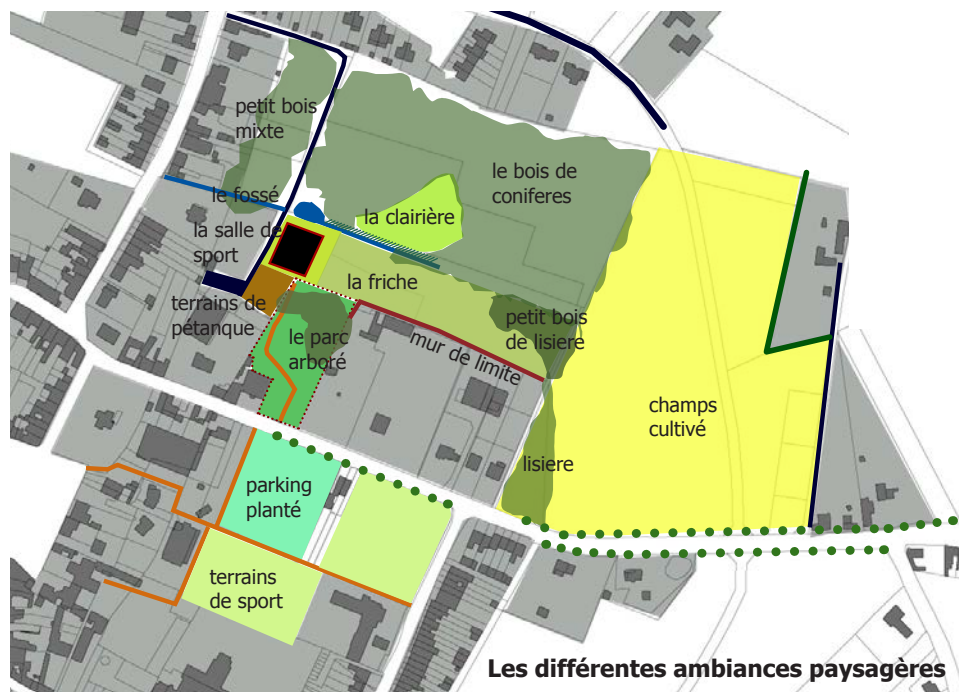
3.1 La lecture partagée du site



Cette étape consiste à organiser une première réunion d'échanges entre les élus, les techniciens et les membres de l'équipe pour partager le vécu quotidien de la maîtrise d'ouvrage et le regard neuf de la maîtrise d'oeuvre.

3 - L'EXEMPLE DÉTAILLÉ DE LA MISSION SUR LA COMMUNE DE STEENWERCK

3.2 Le diagnostic



Un coeur de site public à reconquérir ...



Quelle continuité proposer pour la diagonale d'équipements et d'espaces vert, depuis le centre bourg vers la parcelle d'extension urbaine ?

Des formes bâties variées sur les franges du site d'étude ...



Comment diversifier les typologies de logements, en les adaptant au contexte d'entrée de bourg marquée par la présence de maisons de maitres existantes sur la rue principale, par la lisière du bois à l'Ouest et par les corps de ferme en clos à l'Est ?

Une diversité d'entités paysagères et une lisière boisée remarquable ...



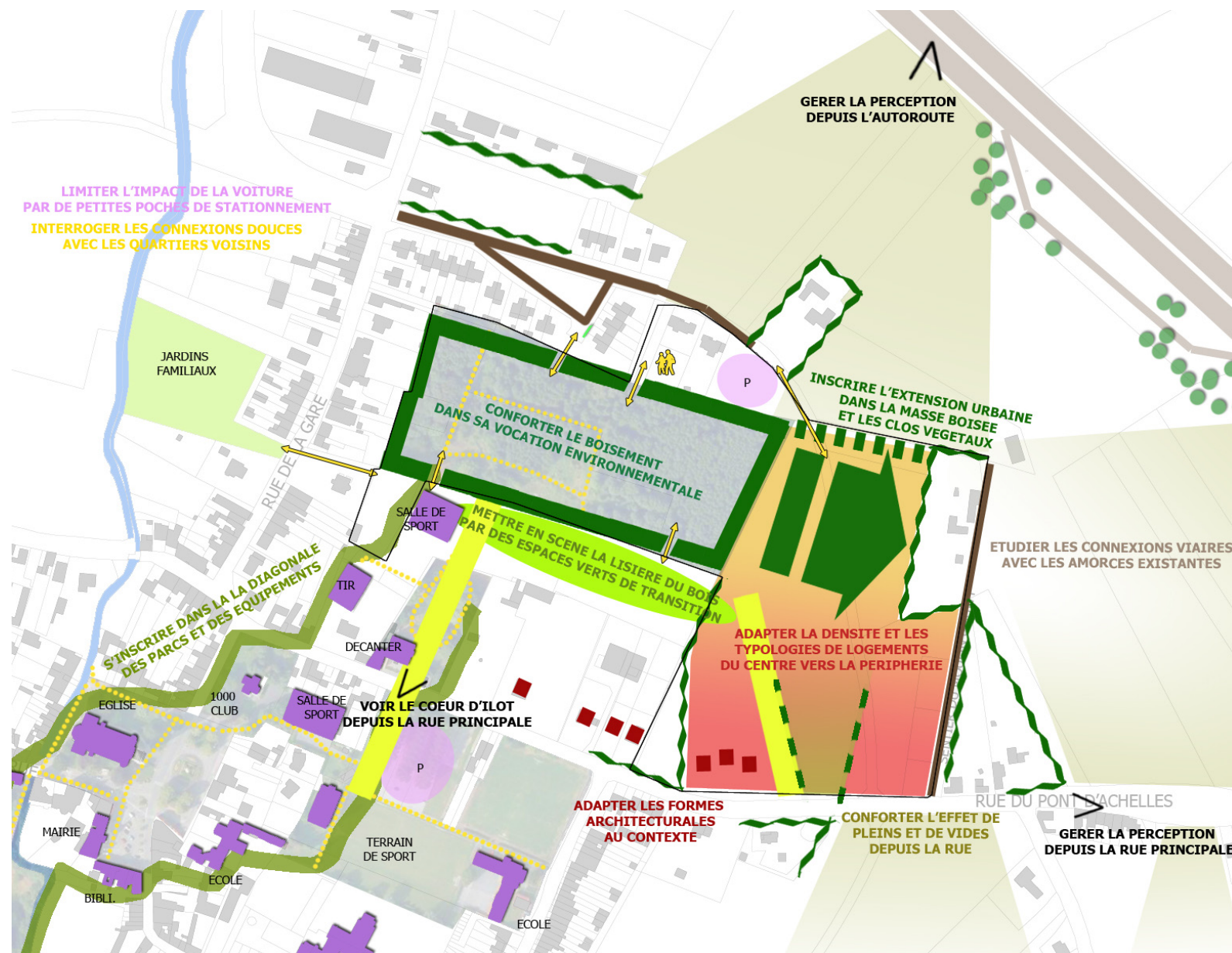
Quelle articulation et quels programmes mettre en oeuvre entre les opérations de logements, le grand boisement à vocation naturelle et l'espace de friche en coeur d'îlot ?

3 - L'EXEMPLE DÉTAILLÉ DE LA MISSION SUR LA COMMUNE DE STEENWERCK

3.3 Le schéma d'intentions

Réalisé à partir des données du diagnostic, le schéma d'intentions fixe les grandes orientations d'aménagement du site.

Il doit être validé par les élus pour ensuite être traduit en différents scénarios.

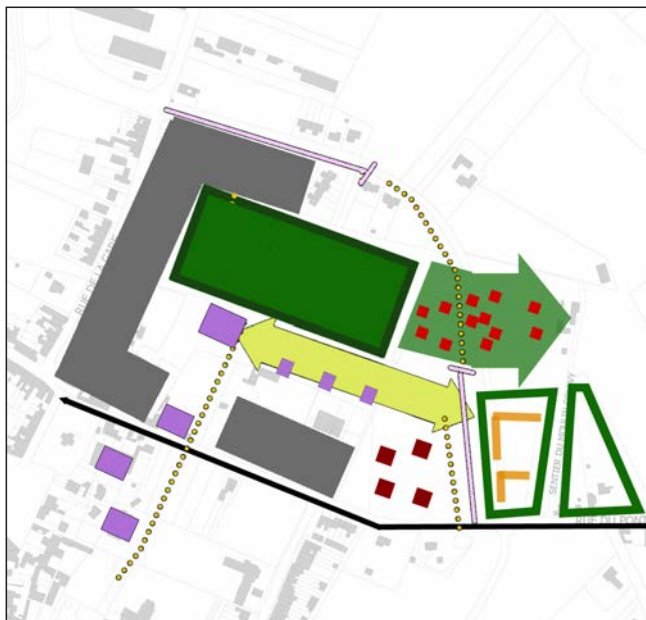


3 - L'EXEMPLE DÉTAILLÉ DE LA MISSION SUR LA COMMUNE DE STEENWERCK

3.4 Les scenarios

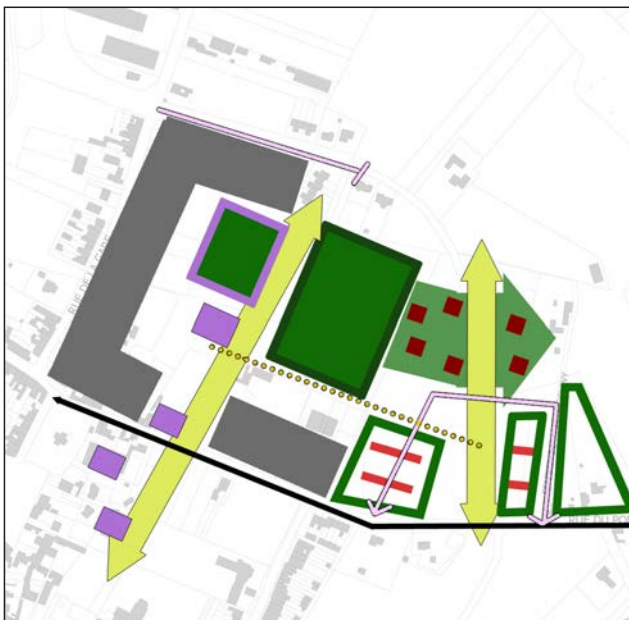
Les scenarios explorent les différentes pistes d'aménagement et de programmation du site et suscitent le débat. Ils doivent faire l'objet d'un choix synthétique des élus, pouvant mixer des propositions issues de plusieurs scenarios.

SC 1 : L'ESPACE PUBLIC CENTRAL TRAVERSANT



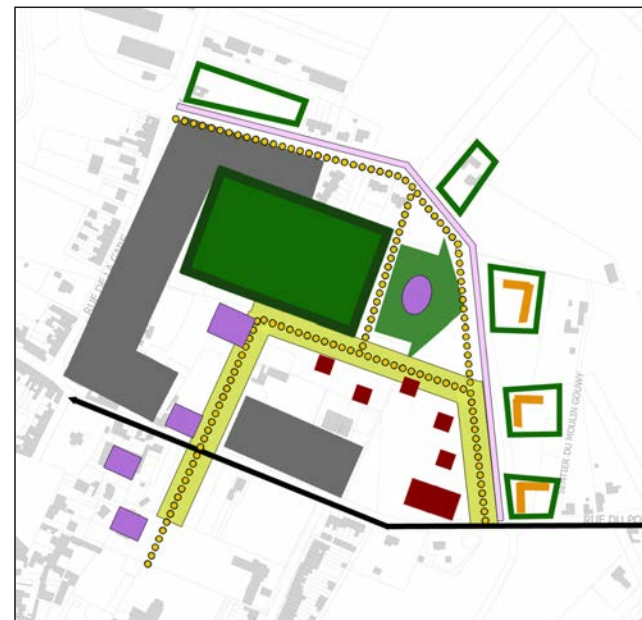
- un espace public structurant Est Ouest, en coeur de quartier et en lisière de forêt, dans le prolongement de la diagonale des parcs et des équipements,
- en frange Nord, un boisement conforté et étiré, intégrant des typologies de logements adaptées,
- en frange Sud, une intégration des nouveaux logements dans des clos végétaux,
- un réseau viare minimisé, dans une forte démarche environnementale.

SC 2 : LES DEUX TRAVERSEES CHAMPETRES



- deux grandes traversées structurantes Nord Sud, séparées par le boisement conforté en coeur de site,
- la traversée Ouest dans le prolongement de la diagonale des parcs et des équipements,
- la traversée Est met en perspective les parcelles agricoles au Nord, et articule les différents programmes.
- en frange Nord, un boisement conforté et étiré, intégrant des typologies de logements adaptées,
- en frange Sud, une intégration des nouveaux logements dans des clos végétaux.

SC 3 : LE COEUR ET LA LISIERE



- un coeur de site piéton et jardiné, dans le prolongement de la diagonale des parcs et des équipements de la commune, en agrappe sur la rue principale,
- une lisière d'opération mixte voiture-piéton, ouverte sur la campagne et séquencée par les grands clos végétaux,
- un équipement central fédérateur, dans la continuité physique et programmatique du boisement au caractère environnemental conforté.

3 - L'EXEMPLE DÉTAILLÉ DE LA MISSION SUR LA COMMUNE DE STEENWERCK

3.5 Le plan d'aménagement synthétique

La proposition finale traduit les différents choix des élus au sein d'un plan d'aménagement synthétique.

Dans le cadre de Steenwerck, les opérations de logements se nourrissent des formes bâties et des structures végétales identitaires à la commune (clos bâtis et végétaux, boisement étiré, grandes maisons de maîtres,...) et s'articulent autour d'un grand espace central de nature et de loisirs.



3 - L'EXEMPLE DÉTAILLÉ DE LA MISSION SUR LA COMMUNE DE STEENWERCK

3.6 Les images de référence

Les images de référence viennent illustrer le plan d'aménagement en proposant :

- des réalisations architecturales qui traduisent tant un programme qu'une forme architecturale,
- des espaces publics qui évoquent les ambiances recherchées.

Les réalisations architecturales ...



Les villas urbaines ...



Les logements en bande ...



Les logements en cour collective ...



Les logements dans la trame boisée ...

Les espaces publics ...



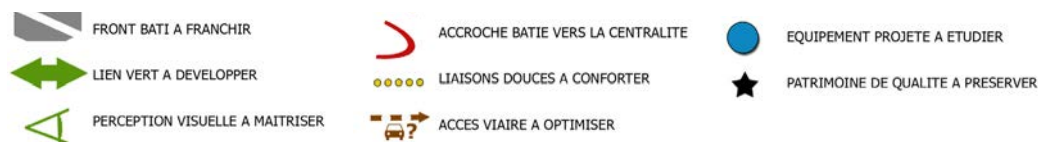
L'espace de nature ...



Les vergers et les jardins familiaux...

4 - LA SYNTHÈSE DES PROPOSITIONS

4.1 - Les Enjeux :



Les enjeux :

- Aménager un parc public permettant d'ouvrir la base de loisirs vers le centre ville et reconfigurer son entrée depuis l'église,
- Minimiser les aménagements de voirie en cœur d'îlot, et orienter les opérations de logements sur la base de loisirs,
- Réhabiliter et définir la programmation des deux manoirs.

Les points de vigilance :

- L'accessibilité voiture à la zone 1AU passe par la négociation avec l'entreprise Berthier située sur la commune voisine,
- La réhabilitation des manoirs doit répondre aux nouvelles normes en vigueur : performance énergétique, accessibilité PMR ...



Les enjeux :

- Définir la localisation d'un équipement mutualisé de type "Centre de Vie" et mesurer ses impacts sur la centralité historique du village (autour de l'église) ou sur une centralité nouvelle (sur la zone 1AU),
- Questionner l'ouverture ou la fermeture visuelle de cette large dent creuse depuis la rue principale vers la campagne,
- Redimensionner la zone à urbaniser en proposant un programme mixte plus compact,
- Améliorer la relation entre la zone sportive et de loisirs en frange Nord et l'opération d'extension.

Les points de vigilance :

- les perceptions visuelles depuis l'extérieur du bourg sont très fortes, la nouvelle opération de logement doit parfaitement s'intégrer dans l'écrin végétal du village ...



Les enjeux :

- Préserver la vocation environnementale du bois,
- Intégrer la zone d'extension en tenant compte des perceptions visuelles depuis l'entrée de bourg et depuis l'autoroute,
- Minimiser les aménagements de voirie en cœur d'îlot, et optimiser la diversité des opérations de logements en lien avec les formes urbaines en place,
- Renforcer la continuité de la "diagonale de parcs et d'équipements" mise en place depuis l'église jusqu'au bois.
- Développer un maillage piéton connectant le centre bourg, la Maladrerie, l'espace public central ...

Les points de vigilance :

- Le maillage piéton de l'opération avec les quartiers voisins passe par l'acquisition de deux bandes de parcelles privées ...

4 - LA SYNTHÈSE DES PROPOSITIONS

4.2 - Les Propositions



Laventie

Noordpeene



Steenwerck