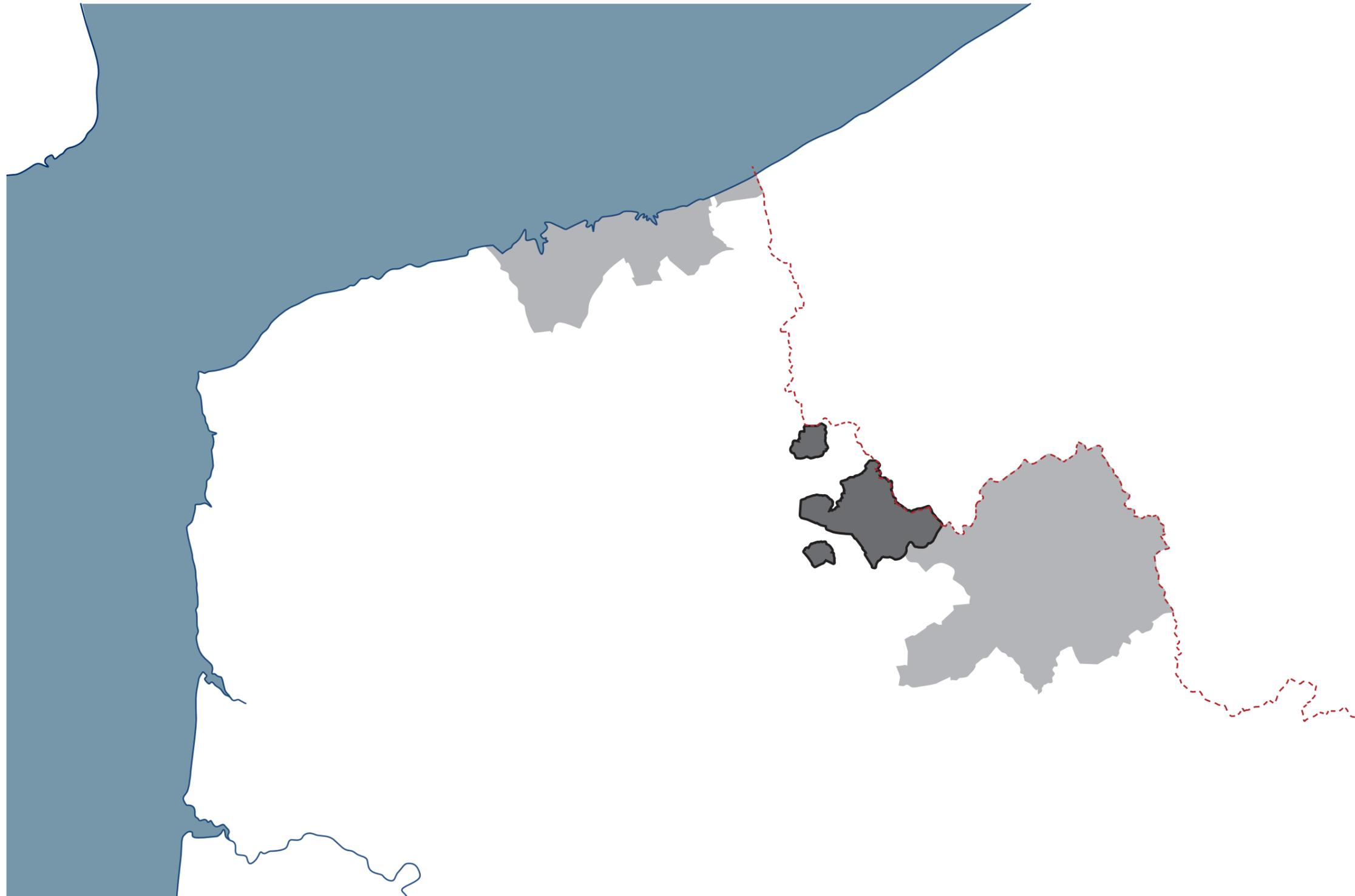
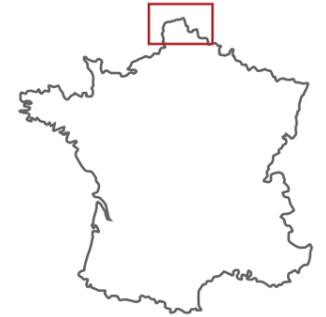


# Communauté de communes Monts de Flandre Plaine de la Lys

---



équipe de maîtrise d'oeuvre :

**FORMA 6 (NANTES)**

URBANISME, ARCHITECTURE,  
PROGRAMMATION URBAINE, A.E.U.

**PHYTOLAB (NANTES)**

PAYSAGE

**BEPIC (NANTES)**

BET ECONOMIE

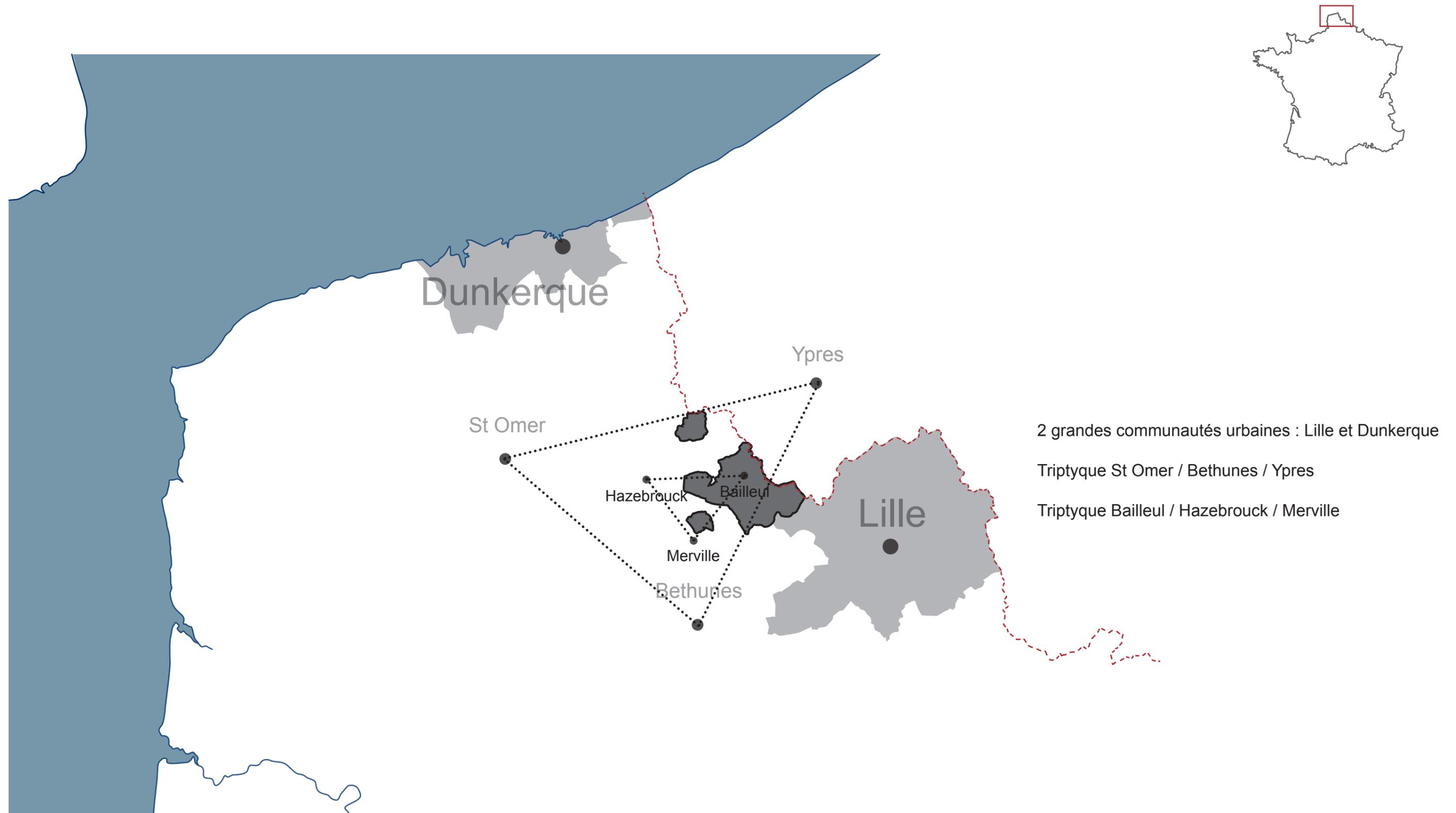
**PROFIL INGENIERIE (LILLE)**

BET VRD INFRASTRUCTURE

Présentation du 12 février 2010

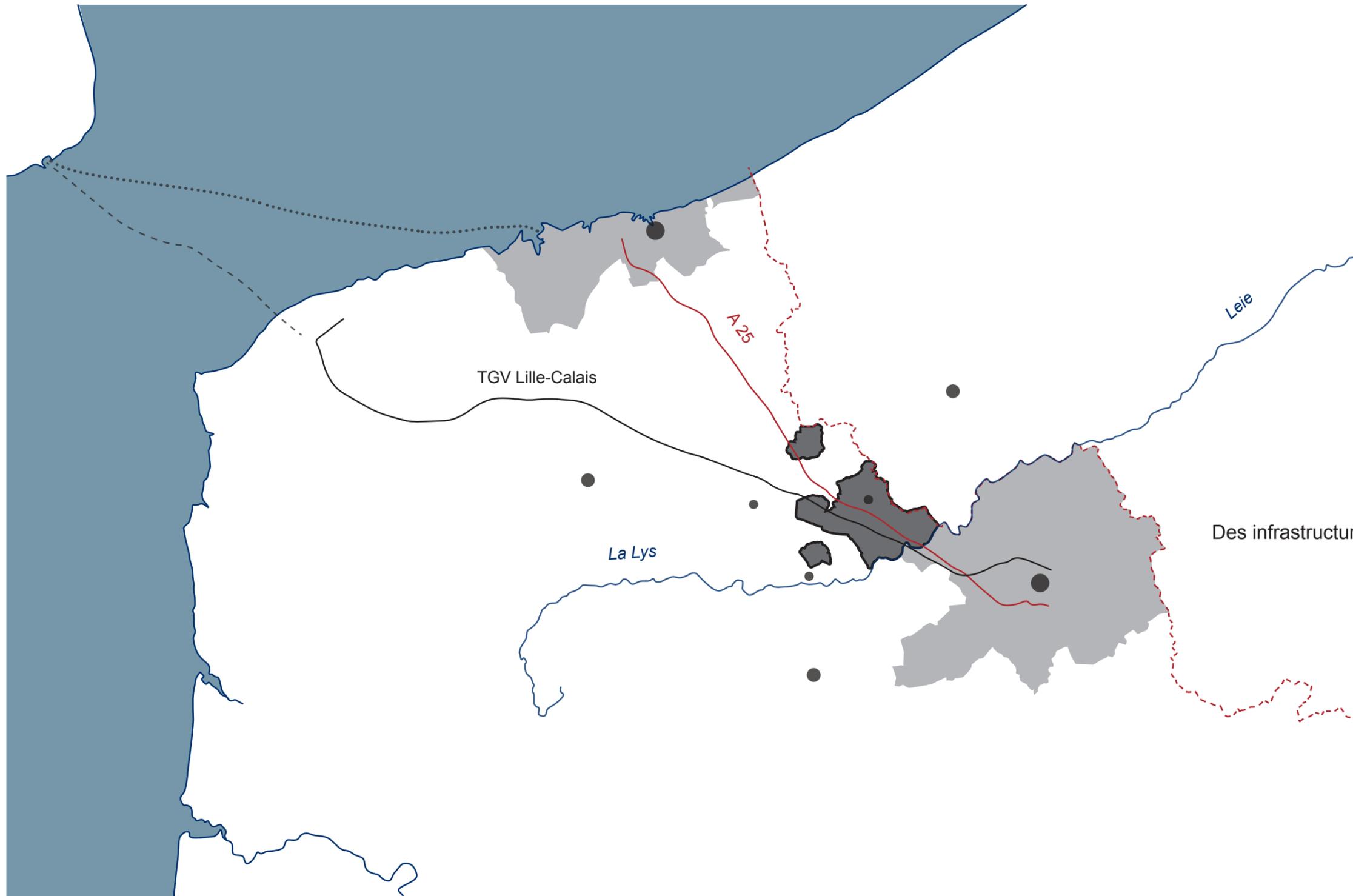
# Communauté de communes Monts de Flandre Plaine de la Lys

un territoire sous influence



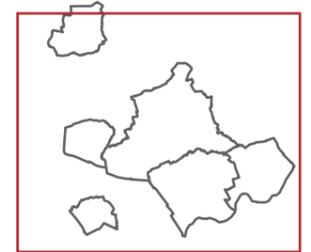
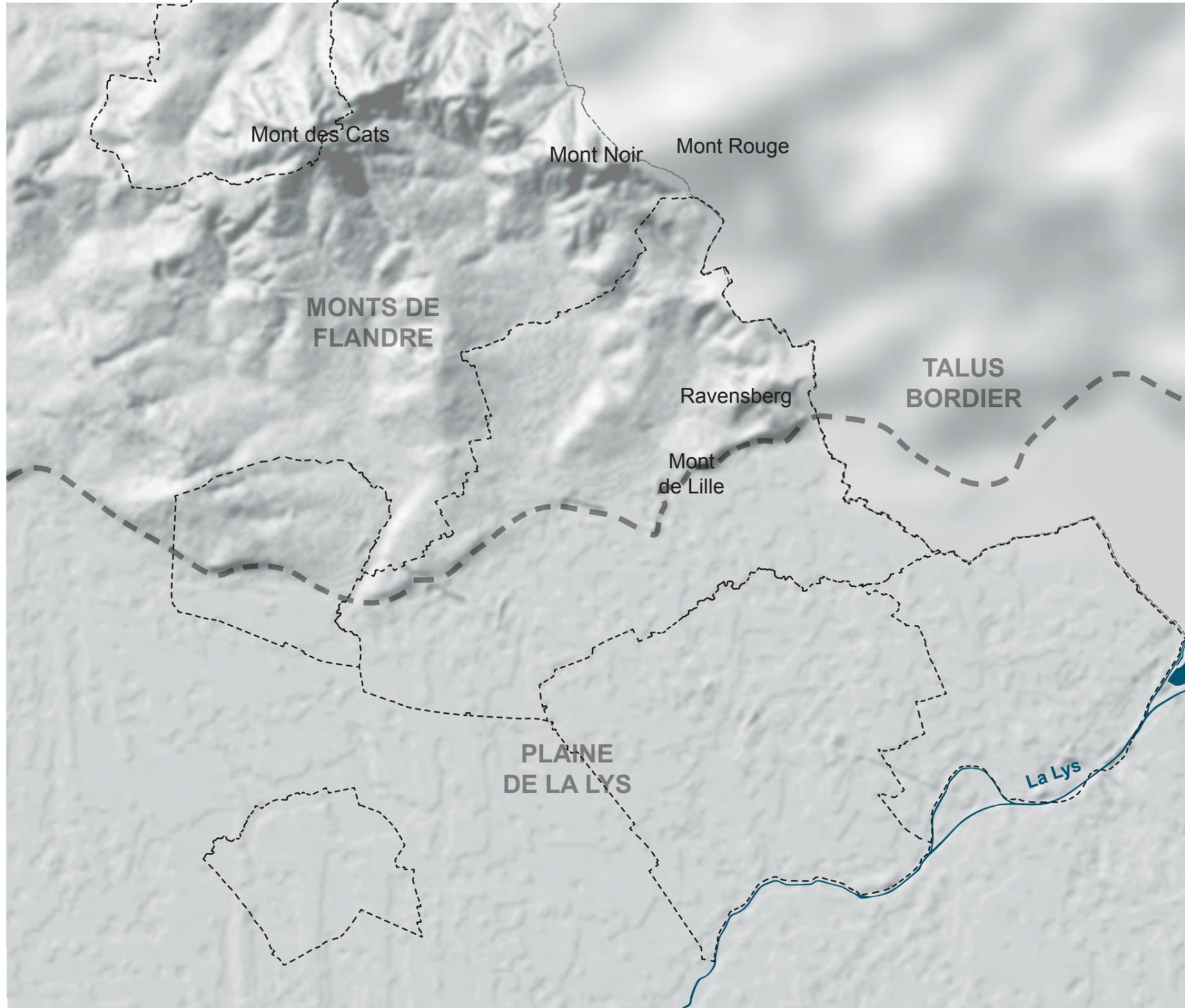
# Communauté de communes Monts de Flandre Plaine de la Lys

un territoire largement irrigué par les réseaux de transport : le TGV Lille-Calais, l'autoroute A25, la Lys .....



# Géomorphologie locale

complémentaire et distincte : entre monts et plaine, le talus bordier .....

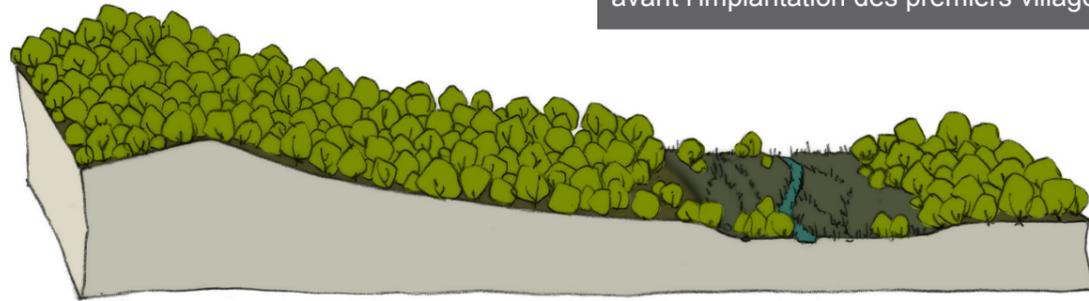


échelle 1:75 000e

# Entre monts et plaine, histoire des villes et des paysages

mise en perspective des problématique actuelles à l'échelle du grand paysage .....

avant l'implantation des premiers villages



## chaîne des monts boisés

- boisements de chênes continus

## marécages de la lys

- plaine alluviale
- lit majeur de la rivière
- bras secondaires nombreux et mouvants

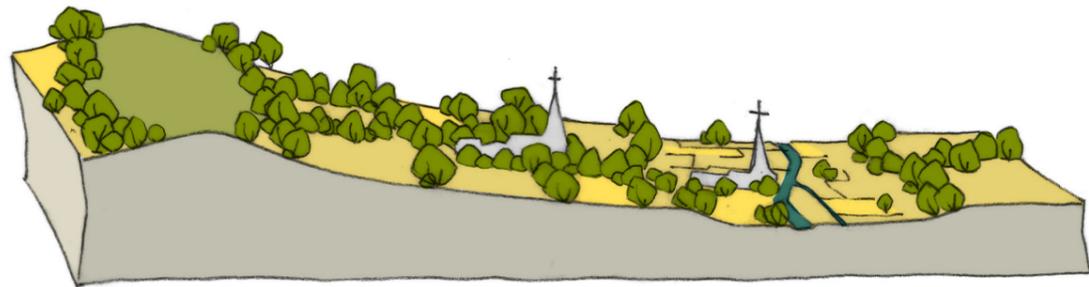
XIII<sup>e</sup>

## chaîne des monts pâturés

- pâturage extensif ovin et bovin
- paysage ouvert
- pieds des monts boisés « houtland »
- polyculture de subsistance
- maillage dense de haies bocagères
- villages et fermes éparses (organisation en finage)

## Plaine agricole de la Lys

- sol alluvionnaire riche
- défrichement
- drainage et irrigation [becques + fossés]
- polyculture de subsistance
- villages et fermes éparses
- Lys navigable



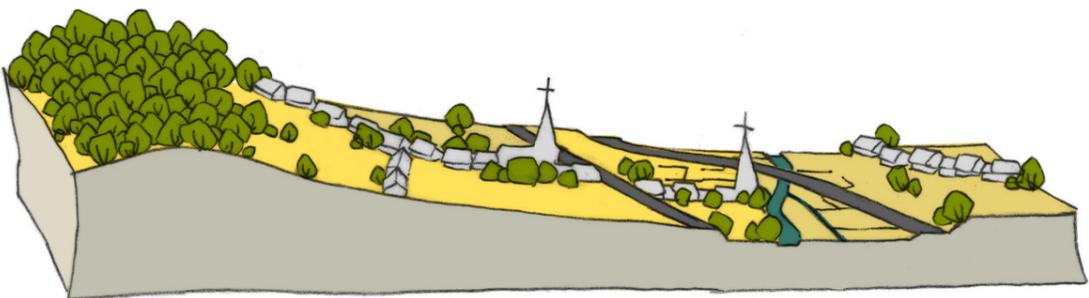
XXI<sup>e</sup>

## chaîne des monts boisés

- disparition du pâturage extensif
- formation spontanée ou plantée d'une couronne boisée

## Plaine de la lys habitée

- déploiement des infrastructures routières et ferroviaires
- remembrement
- développement de l'habitat le long des axes routiers principaux
- apparition de l'élevage intensif
- héritage du système becque + fossé

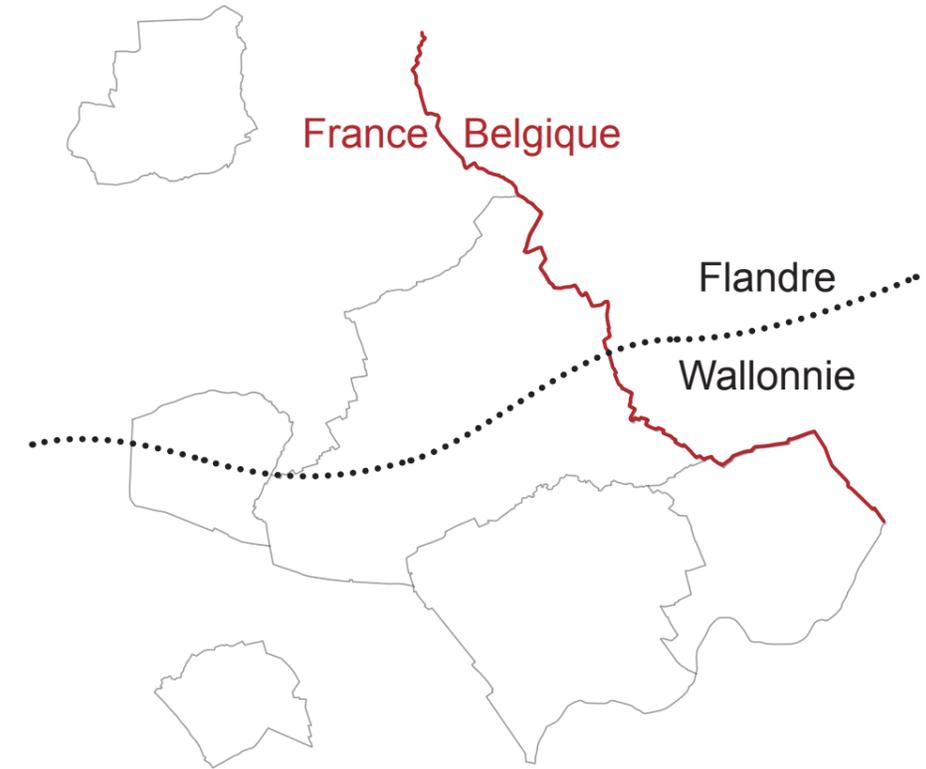
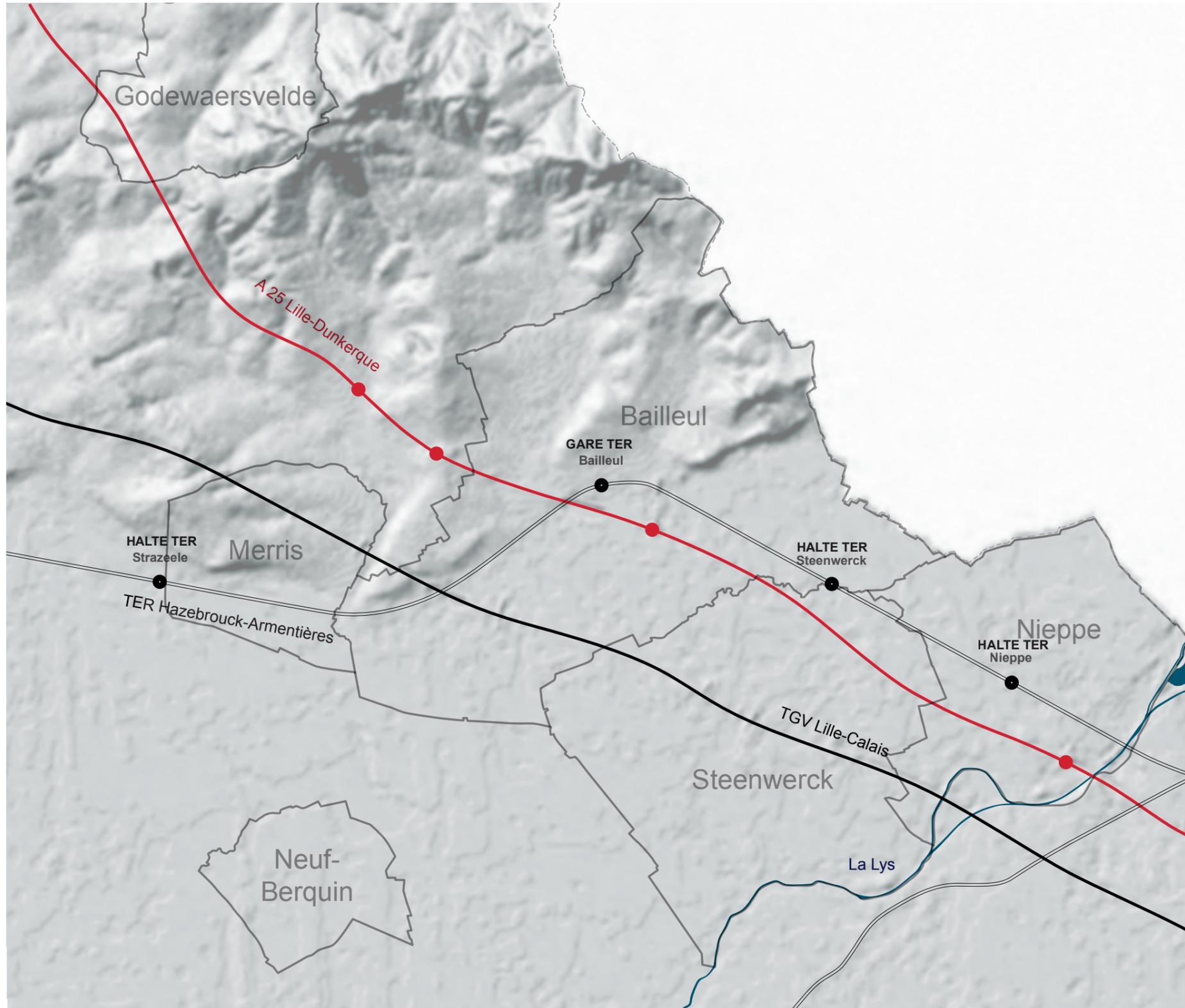


- fermeture progressive du paysage des monts
- disparition progressive du maillage bocager au pied des monts
- perte de l'identité agricole locale
- affaiblissement de la biodiversité floristique et faunistique
- sensibilité accrue à l'érosion

- génération de coupures dans le paysage
- évolution vers un paysage agricole d'openfields
- abandon des prairies pâturées au profit des cultures
- affaiblissement de la biodiversité floristique et faunistique
- sensibilité accrue aux inondations

# Géographiques et culturels, coupures et rapprochements

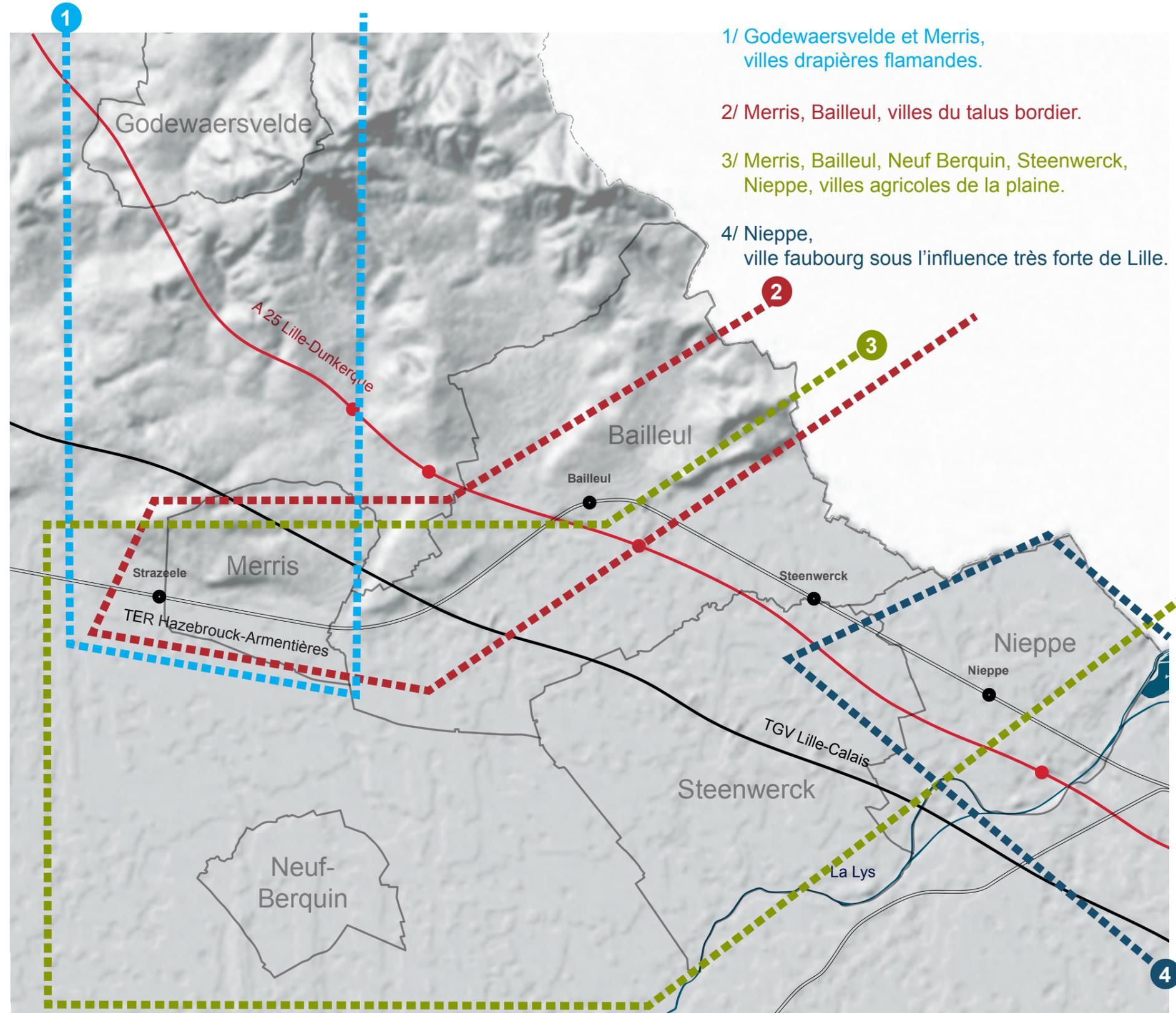
une communauté de communes à la frontière Belge, partagée entre Flandre et Wallonie, laniérée par les grandes infrastructures de transport .....



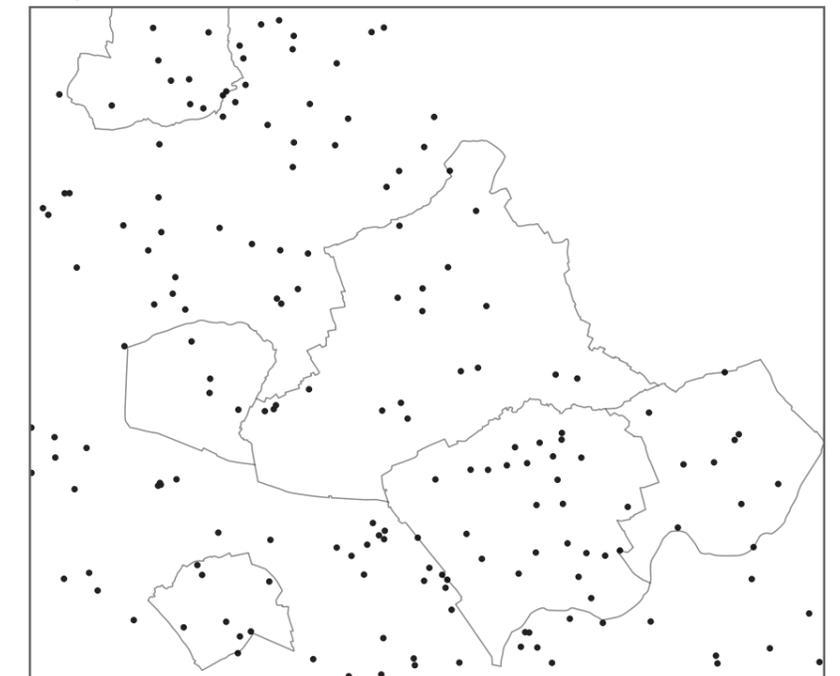
échelle 1:75 000e

# Un territoire complexe mais des éléments de culture communs

Merris, point de rencontre des identités du territoire : entre plaine de la Lys et Monts de Flandre, entre villes drapières flamandes et villes agricoles .....



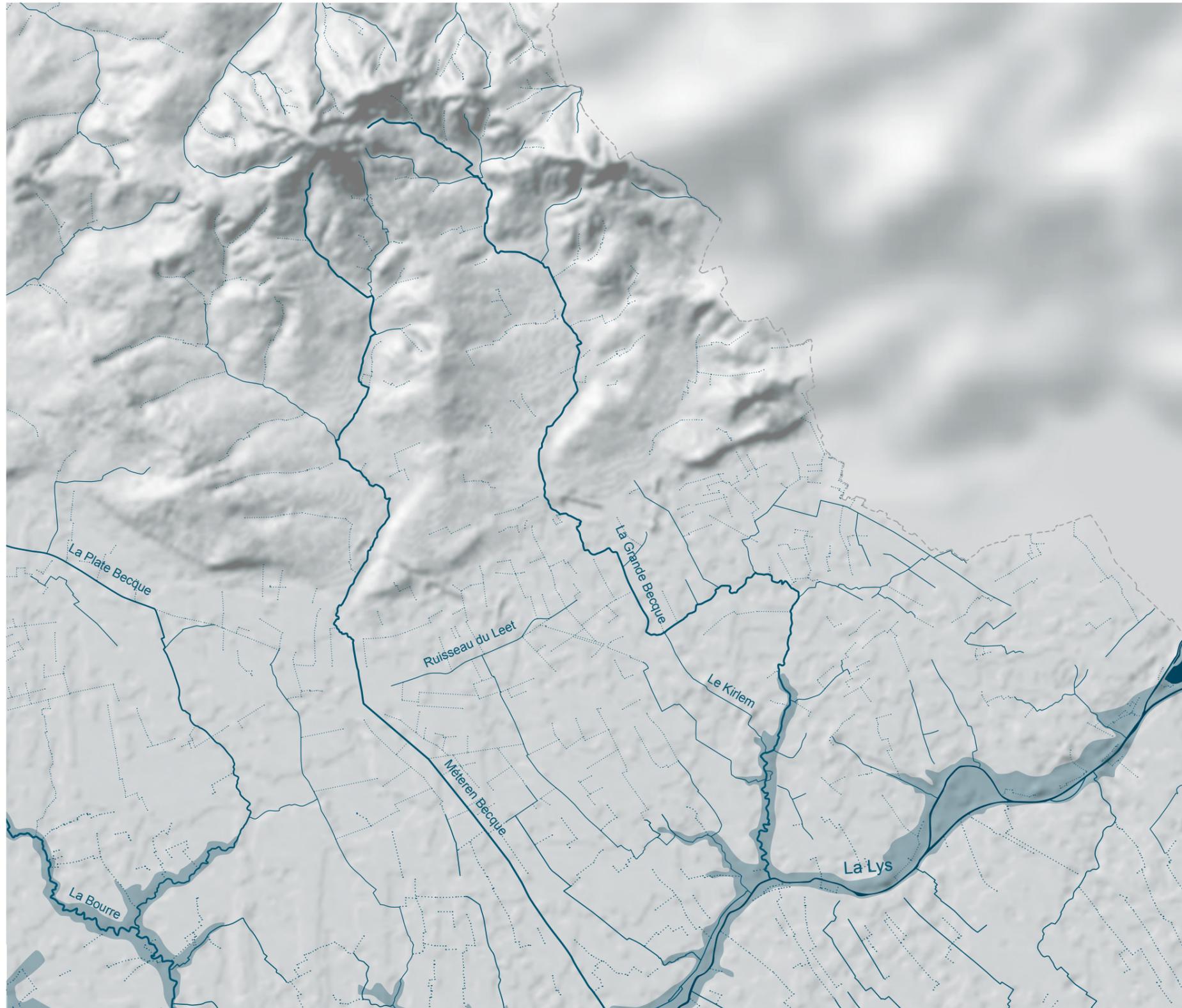
Les oratoires, essémés sur l'ensemble du territoire un premier lien visible



échelle 1:75 000e

# Une identité bleue, le réseau hydrographique

les monts / la plaine, un lien amont / aval, une relation hydrologique étroite... une gestion globale nécessaire .....



Les becques



La Lys

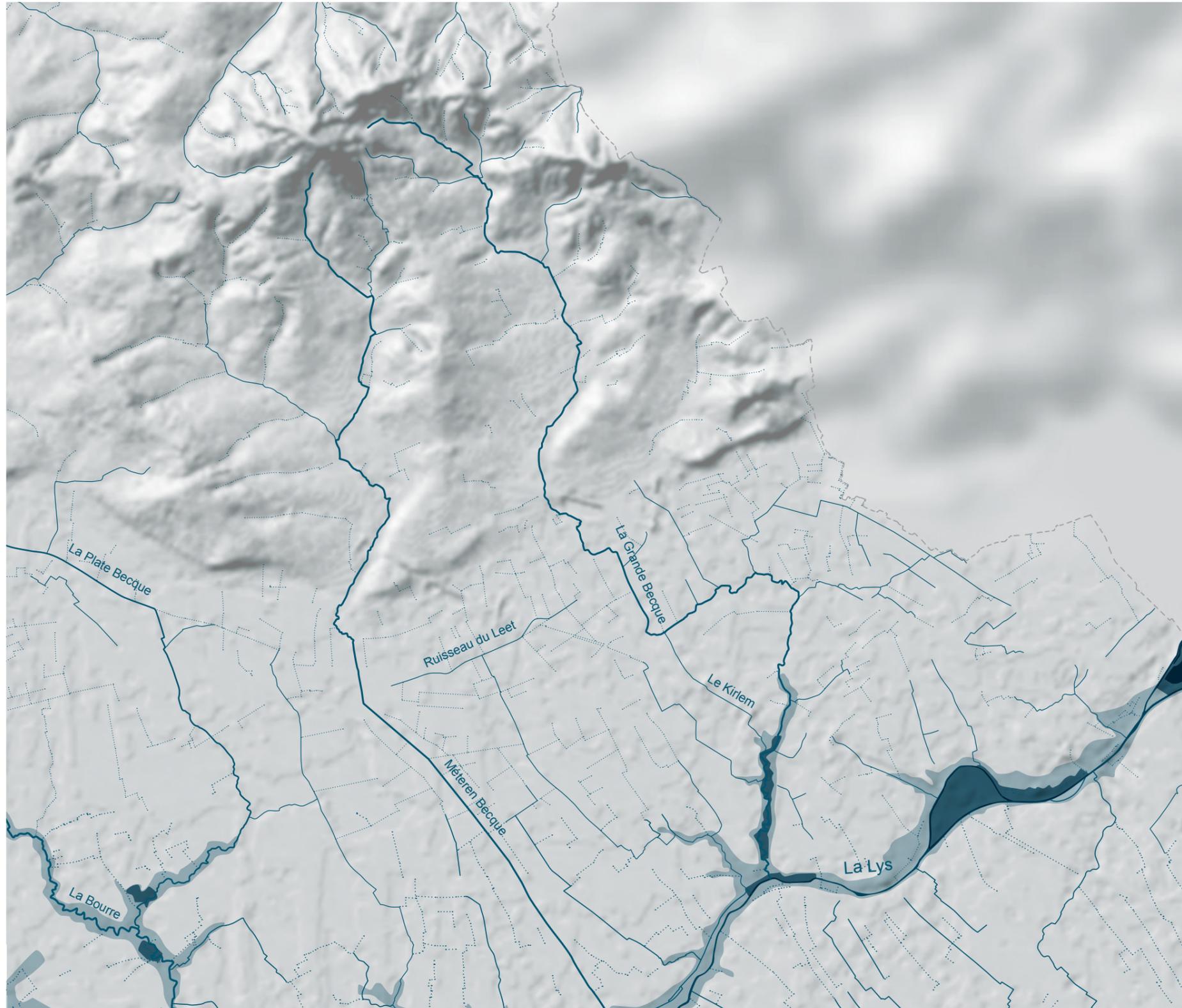
- réseau de becques permanentes
- ..... becques temporaires
- enveloppe fonctionnelle des zones inondables

[source : SAGE de la Lys]

échelle 1:75 000e

# Une identité bleue, le réseau hydrographique

les zones inondables : régulatrices de crues, épuratrices des eaux, qualité écologique à reconnaître, un rôle indispensable à l'échelle globale.....



Les becques



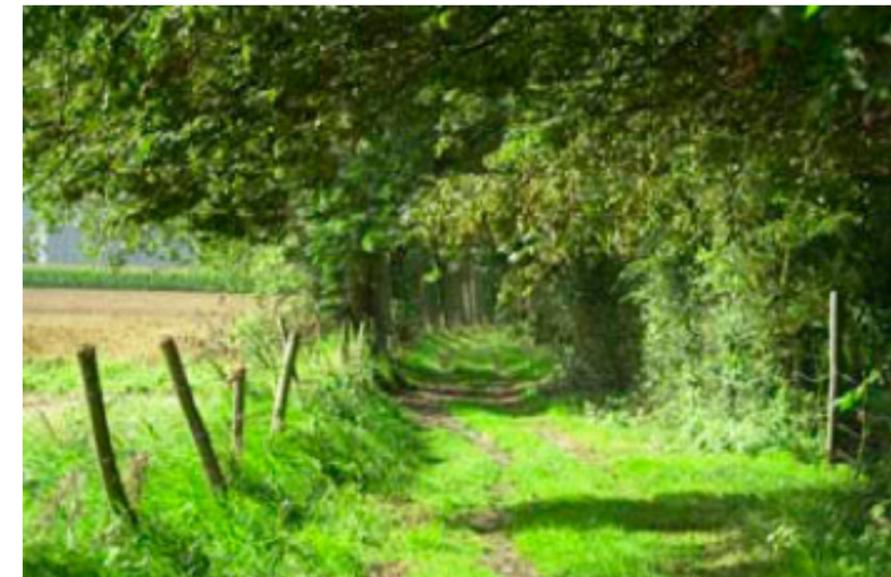
La Lys

- réseau de becques permanentes
- ..... becques temporaires
- enveloppe fonctionnelle des zones inondables
- zones inondables remarquables

[source : SAGE de la Lys]  
échelle 1:75 000e

# Entités paysagères, trame verte

un réseau bocager résiduel



- réseau de becques permanentes
- becques temporaires
- enveloppe fonctionnelle des zones inondables
- zones inondables remarquables
- zones bocagères

[source : Pays du Coeur de Flandre . SAGE de la Lys]  
échelle 1:75 000e

# Entités paysagères, trame verte

des zones boisées déconnectées



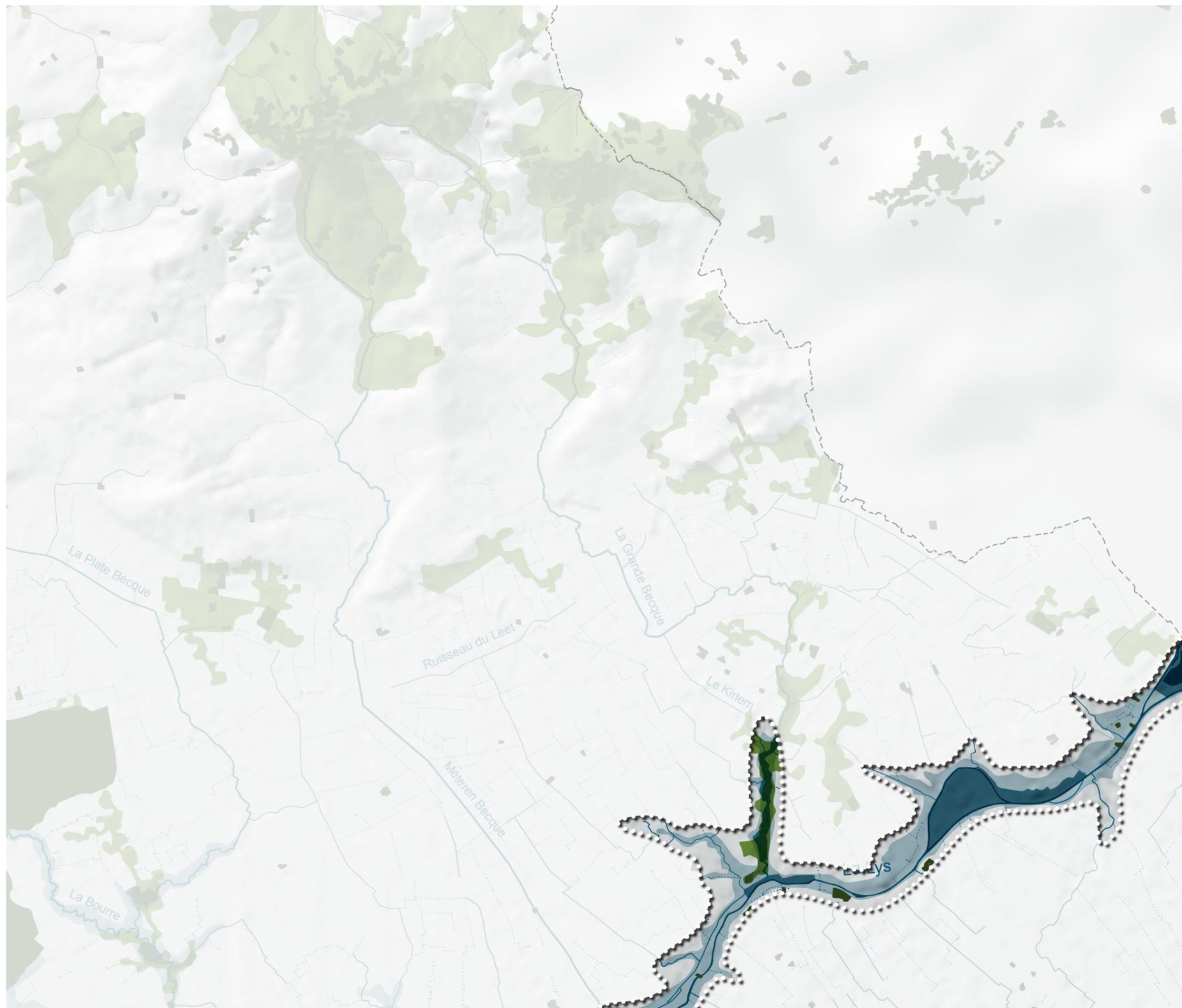
- réseau de becques permanentes
- becques temporaires
- enveloppe fonctionnelle des zones inondables
- zones inondables remarquables
- zones bocagères
- zones boisées

[source : Pays du Coeur de Flandre . SAGE de la Lys]

échelle 1:75 000e

# Trames verte et bleue

des entités paysagères à valoriser : la Lys



La Lys

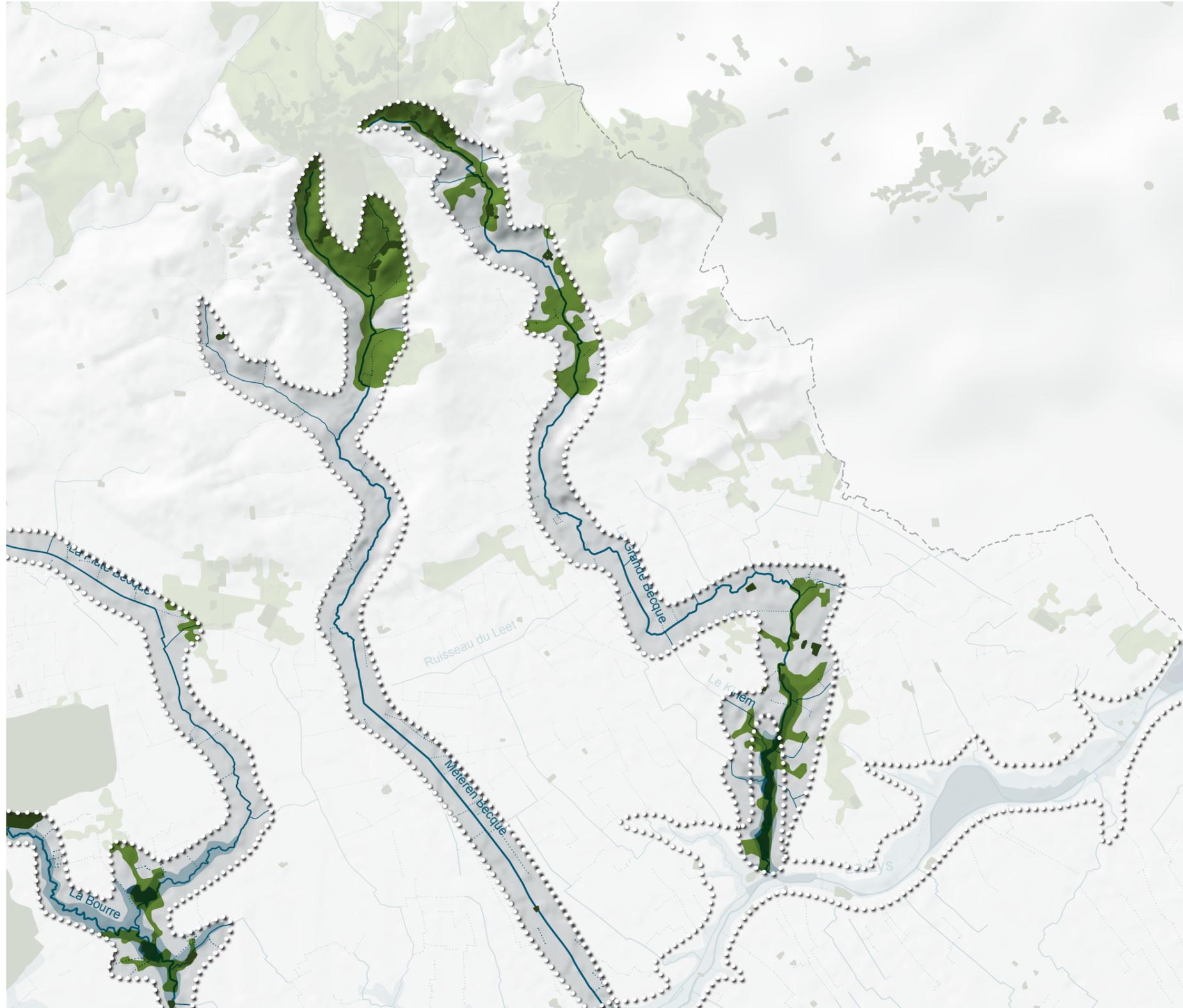
- réseau de becques permanentes
- becques temporaires
- enveloppe fonctionnelle des zones inondables
- zones inondables remarquables
- zones bocagères
- zones boisées

[source : Pays du Coeur de Flandre . SAGE de la Lys]

échelle 1:75 000e

# Trames verte et bleue

des entités paysagères à valoriser : les becques et notamment les zones inondables de la Grande Becque.....



La Lys



Les becques

- réseau de becques permanentes
- ..... becques temporaires
- enveloppe fonctionnelle des zones inondables
- zones inondables remarquables
- zones bocagères
- zones boisées

[source : Pays du Coeur de Flandre . SAGE de la Lys]

échelle 1:75 000e

# Trames verte et bleue

des entités paysagères à valoriser : les monts de Flandre



La Lys



Les becques



Les Monts de Flandre

- réseau de becques permanentes
- becques temporaires
- enveloppe fonctionnelle des zones inondables
- zones inondables remarquables
- zones bocagères
- zones boisées

[source : Pays du Coeur de Flandre . SAGE de la Lys]

échelle 1:75 000e

# Trames verte et bleue

des entités paysagères à valoriser : le talus bordier



La Lys



Les becques



Les Monts de Flandre



Le talus bordier

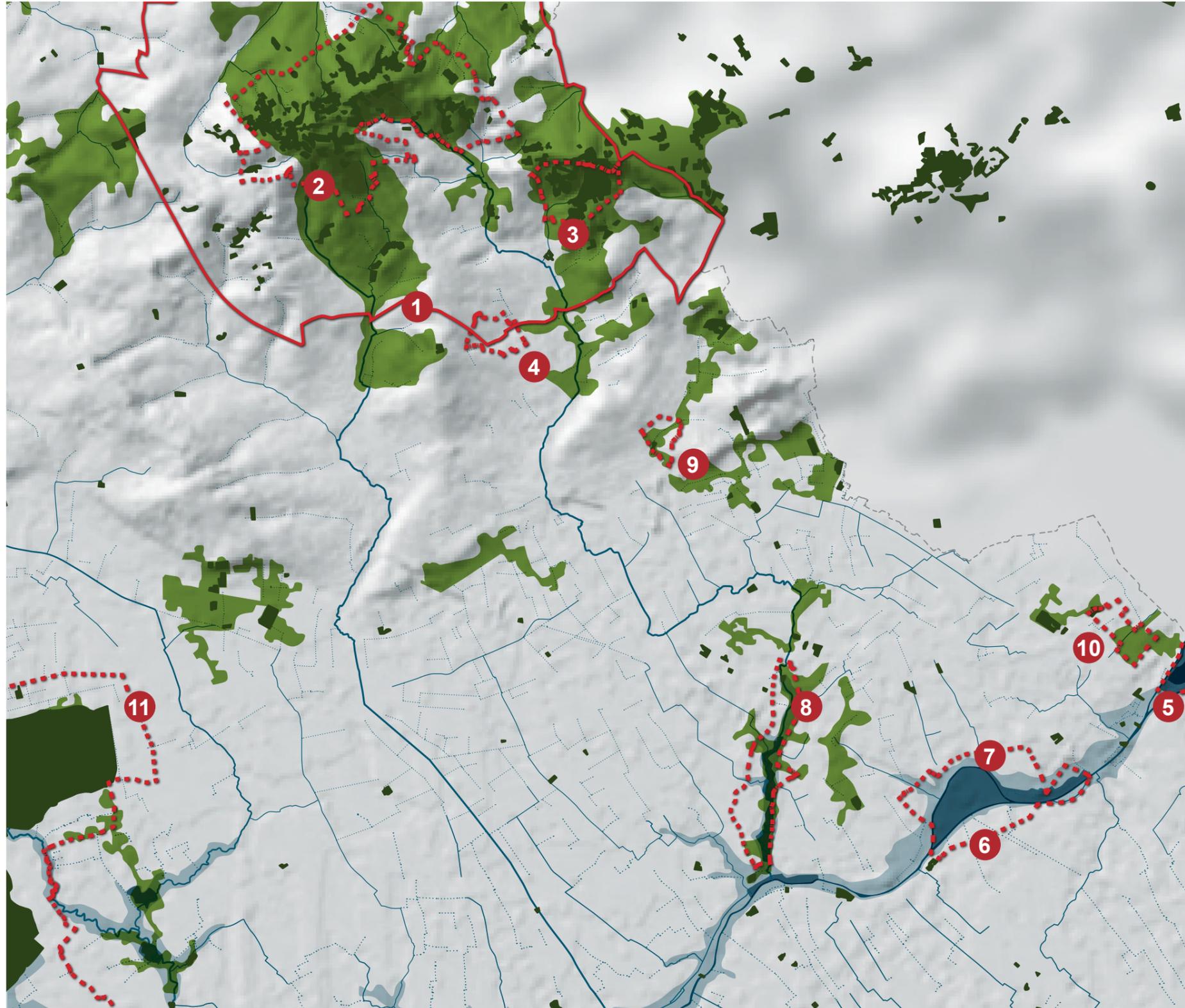
- réseau de becques permanentes
- ..... becques temporaires
- enveloppe fonctionnelle des zones inondables
- zones inondables remarquables
- zones bocagères
- zones boisées

[source : Pays du Coeur de Flandre . SAGE de la Lys]

échelle 1:75 000e

# Outils de protection du paysage

ZNIEFF, site inscrit, ENS, des zones dispersées, sans interaction écologique globale

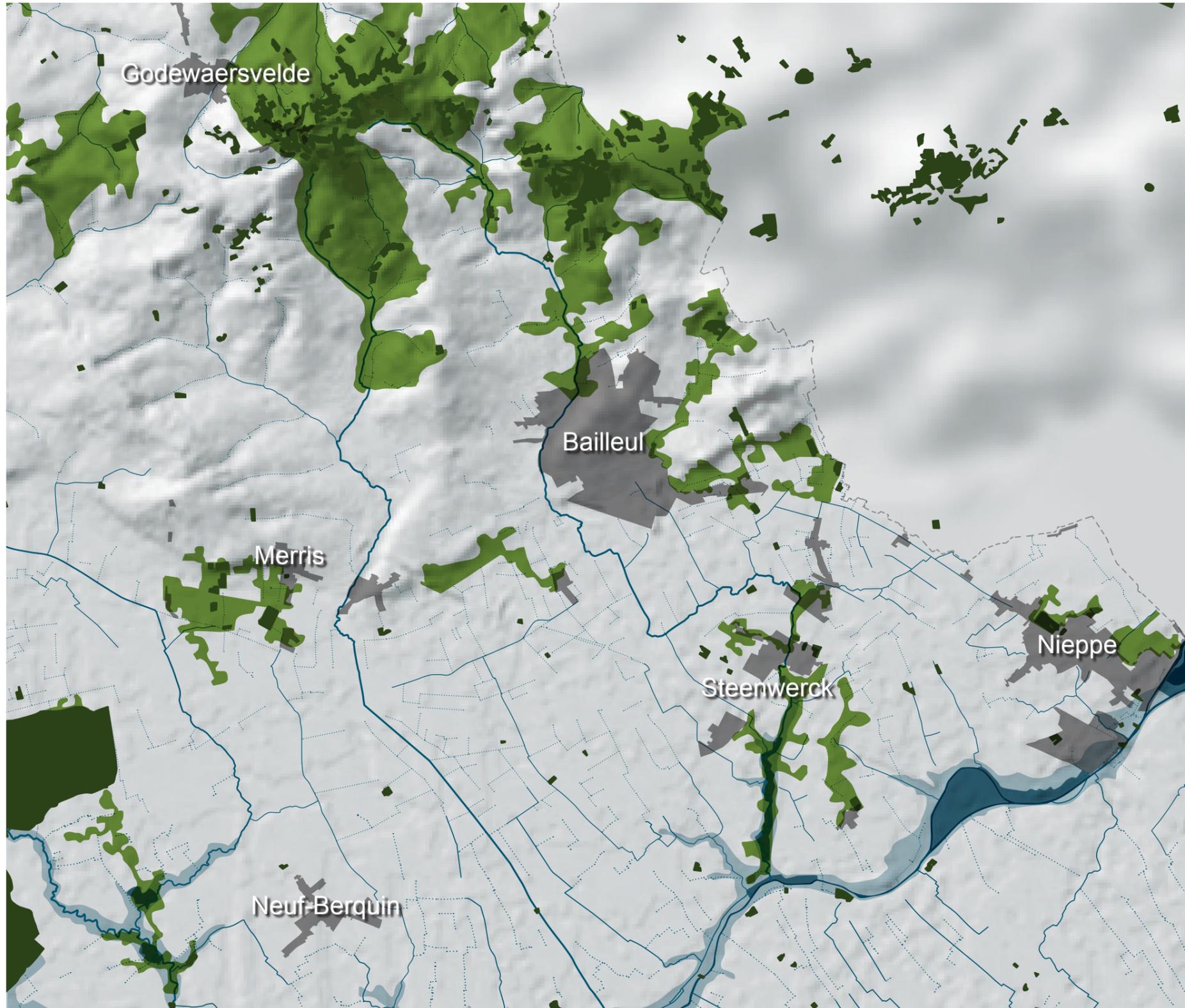


[source : Pays du Coeur de Flandre . SAGE de la Lys]

échelle 1:75 000e

# Relation villes-territoire, paysage habité

renforcer les trames verte et bleue et les mettre en lien avec les zones urbanisées .....



- réseau de becques permanentes
- ..... becques temporaires
- enveloppe fonctionnelle des zones inondables
- zones inondables remarquables
- zones bocagères
- zones boisées
- zones urbanisées

[source : Pays du Coeur de Flandre . SAGE de la Lys]

échelle 1:75 000e

# Des promenades (loisirs et transit) comme socle du projet de territoire

tisser un maillage humain de liaisons douces pour relier les pôles habités et pratiqués, et découvrir les identités duales du territoire .....



1/ La promenade de la Grande Becque aux Monts

2/ La promenade de la Meteren Becque

3/ La promenade de la Plate Becque

4/ La promenade de la Lys

5/ La promenade du Talus Bordier

6/ La promenade des Oratoires

7/ La promenade du ruisseau du Leet

8/ La promenade frontalière

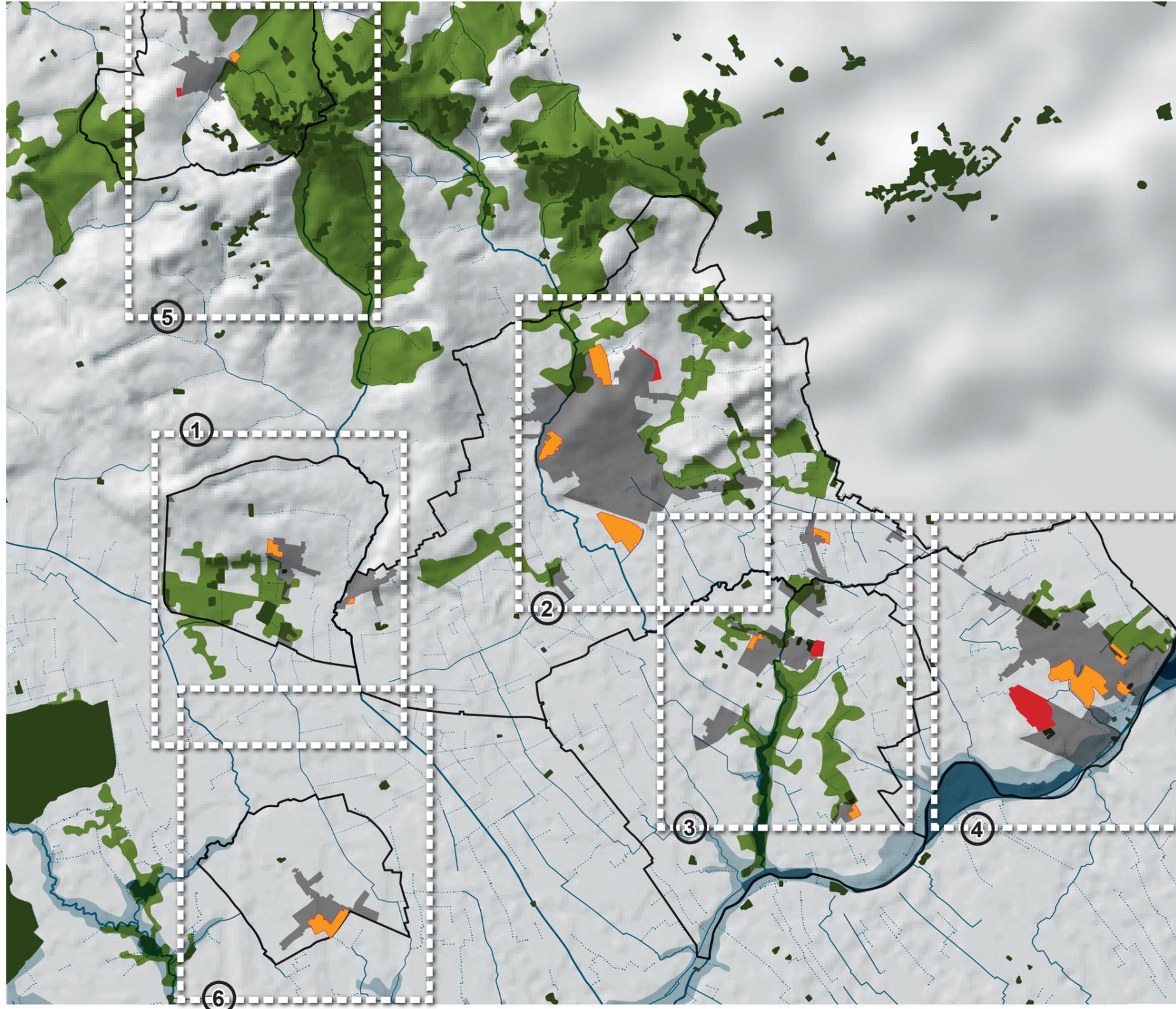
— Des chemins de l'eau le long des becques et de la Lys.

— Des promenades en appuis des voies communales et des chemins ruraux et d'exploitation.

échelle 1:75 000e

# Des polarités à conforter, entre renouvellement et développement urbains

des zones à urbaniser (1AU et 2AU au PLUI) et des orientations d'aménagement à réinterroger au regard du projet de territoire .....



- 1/ Merris / Outersteene (Bailleul)
- 2/ Bailleul
- 3/ Steenwerck / La Croix du Bac / La Crèche (Bailleul)
- 4/ Nieppe
- 5/ Godewaersvelde
- 6/ Neuf Berquin

- réseau de becques permanentes
- ..... becques temporaires
- enveloppe fonctionnelle des zones inondables
- zones inondables remarquables
- zones bocagères
- zones boisées
- zones urbanisées
- zones faisant l'objet d'une orientation d'aménagement
- autres zones 1AU et 2AU

[source : Pays du Coeur de Flandre . SAGE de la Lys, PLUI]

échelle 1:75 000e

# Vision prospective sur le développement du territoire de la CCMFPL

analyse des données actuelles du PLH à l'échelle de la Communauté de Communes Monts de Flandre Plaine de la Lys [Sailly-sur-la-Lys compris] .....

## les objectifs du PLH (2009-2015)

en 2015 :

**+ 10% de population\***

\* par arpport à la population de la CCMFPL de 1999

**+ 3 300 habitants**



soit une création de

**1500 logements\***

\* 250 logements/an

## le mode de calcul

objectif de densité moyenne :  
**25 logements / ha**

prévision du rythme de construction :  
**250 logements / an**

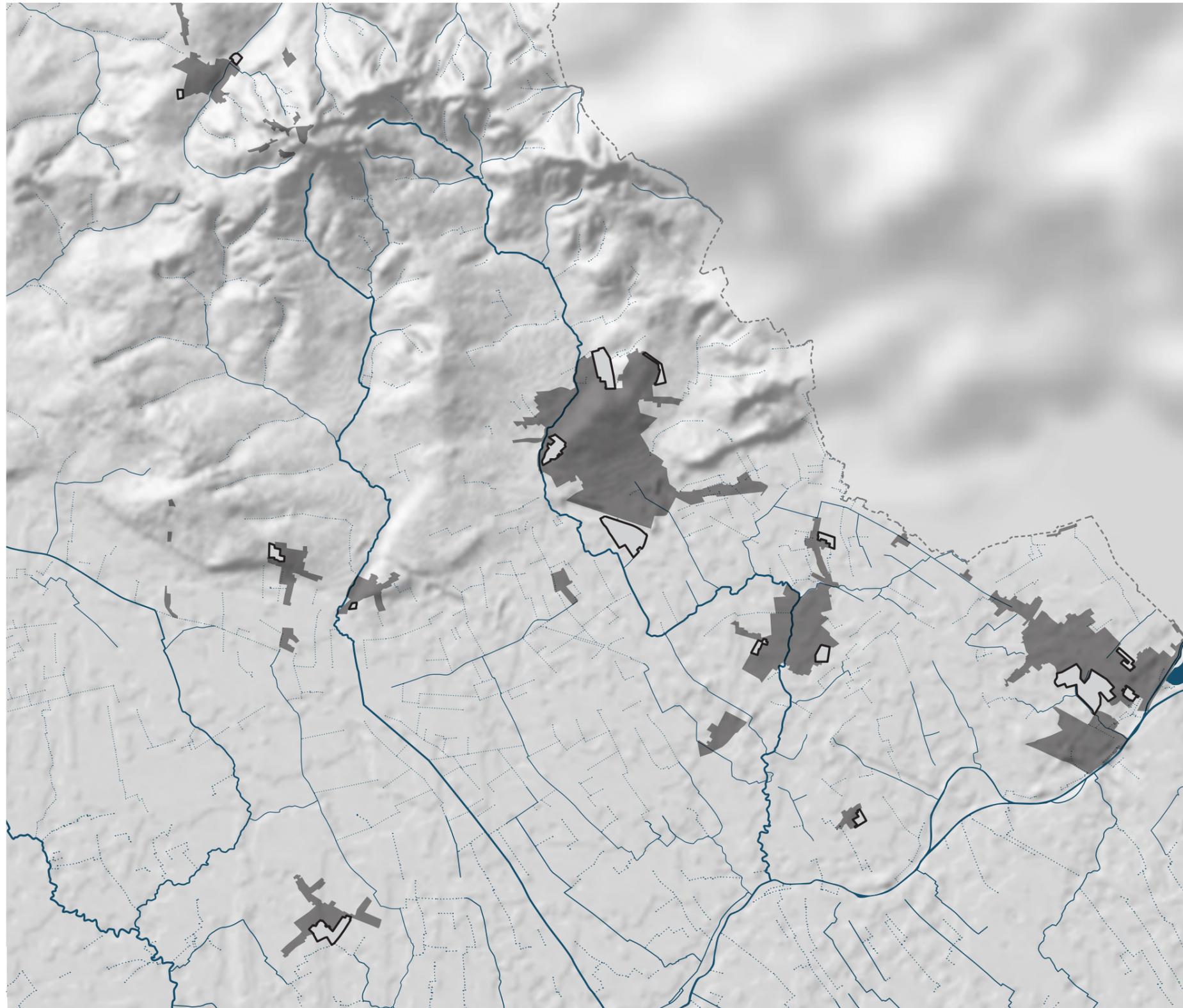


soit la nécessité pour 2015  
d'ouvrir à l'urbanisation

**60 ha**

# Aujourd'hui : des structures urbaines déjà là et des zones à urbaniser au PLUI

des réserves foncières 1AU et 2AU pour répondre aux besoins de développement de la CCMFPL .....



réserve foncière  
de zones à urbaniser (1AU et 2AU)

► **105 ha**

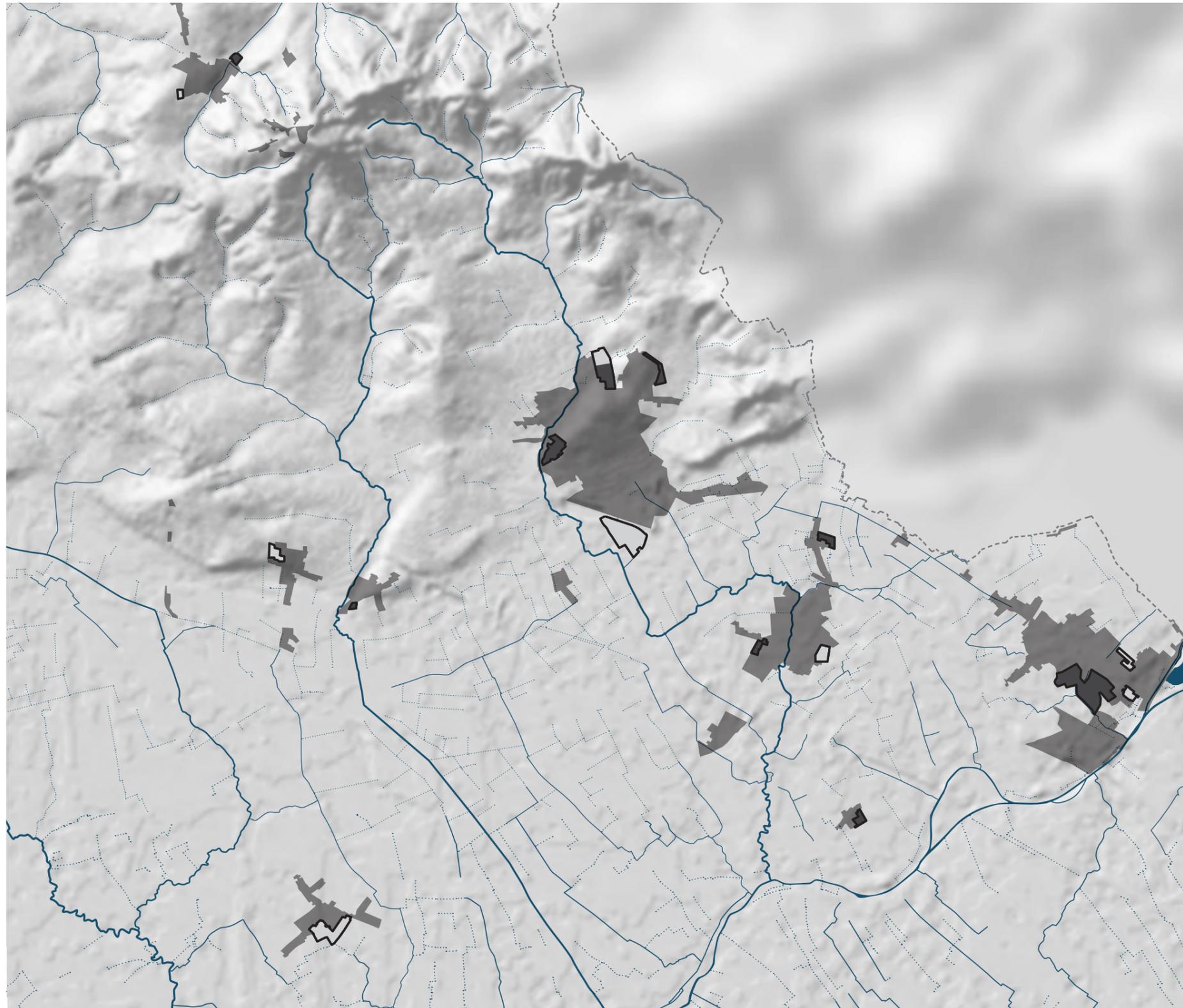
105 ha



réserve foncière destinée à l'urbanisation

# PLH, horizon 2015 : développement urbain sur les réserves foncières prévues au PLUI

Rappel... objectif de densité : 25 logements par hectare, prévision du rythme de construction : 250 logements / an .....



densité moyenne

► **25 logements / ha**

constructions

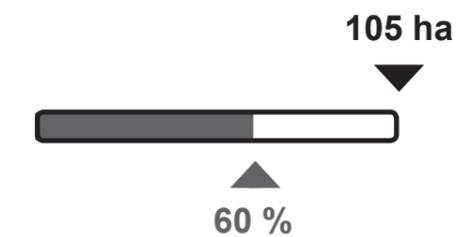
► **1 500 logements**

zones 1AU et 2AU consommées

► **60 ha**

réserve foncière  
de zones à urbaniser (1AU et 2AU)

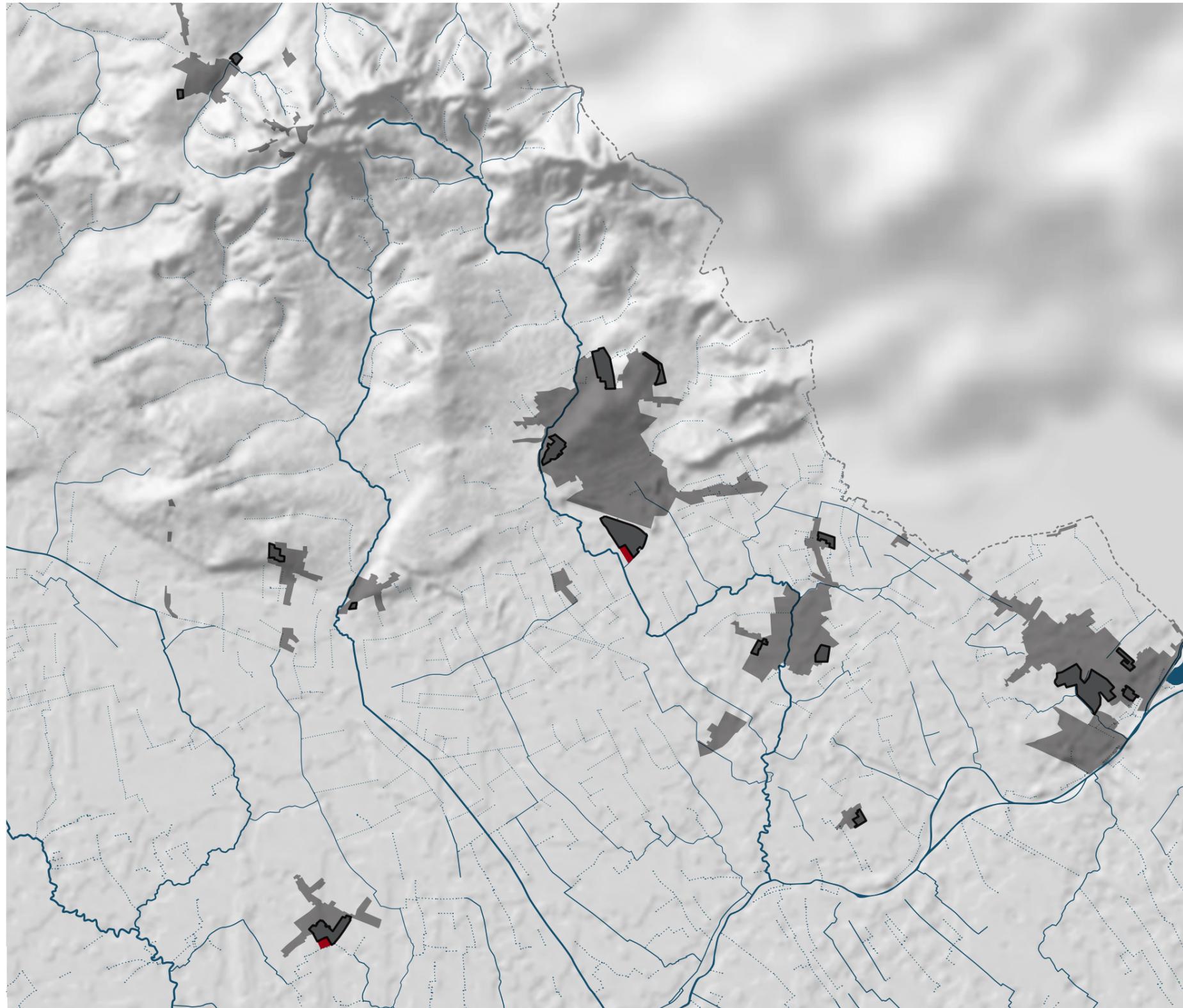
► **45 ha**



consommation de la réserve foncière destinée à l'urbanisation

# PLH, horizon 2020 : limites du développement urbain possible avec le PLUI atteintes

Rappel... objectif de densité : 25 logements par hectare, prévision du rythme de construction : 250 logements / an .....



densité moyenne

▶ **25 logements / ha**

constructions

▶ **2 750 logements**

zones 1AU et 2AU consommées

▶ **110 ha**

réserve foncière  
de zones à urbaniser (1AU et 2AU)

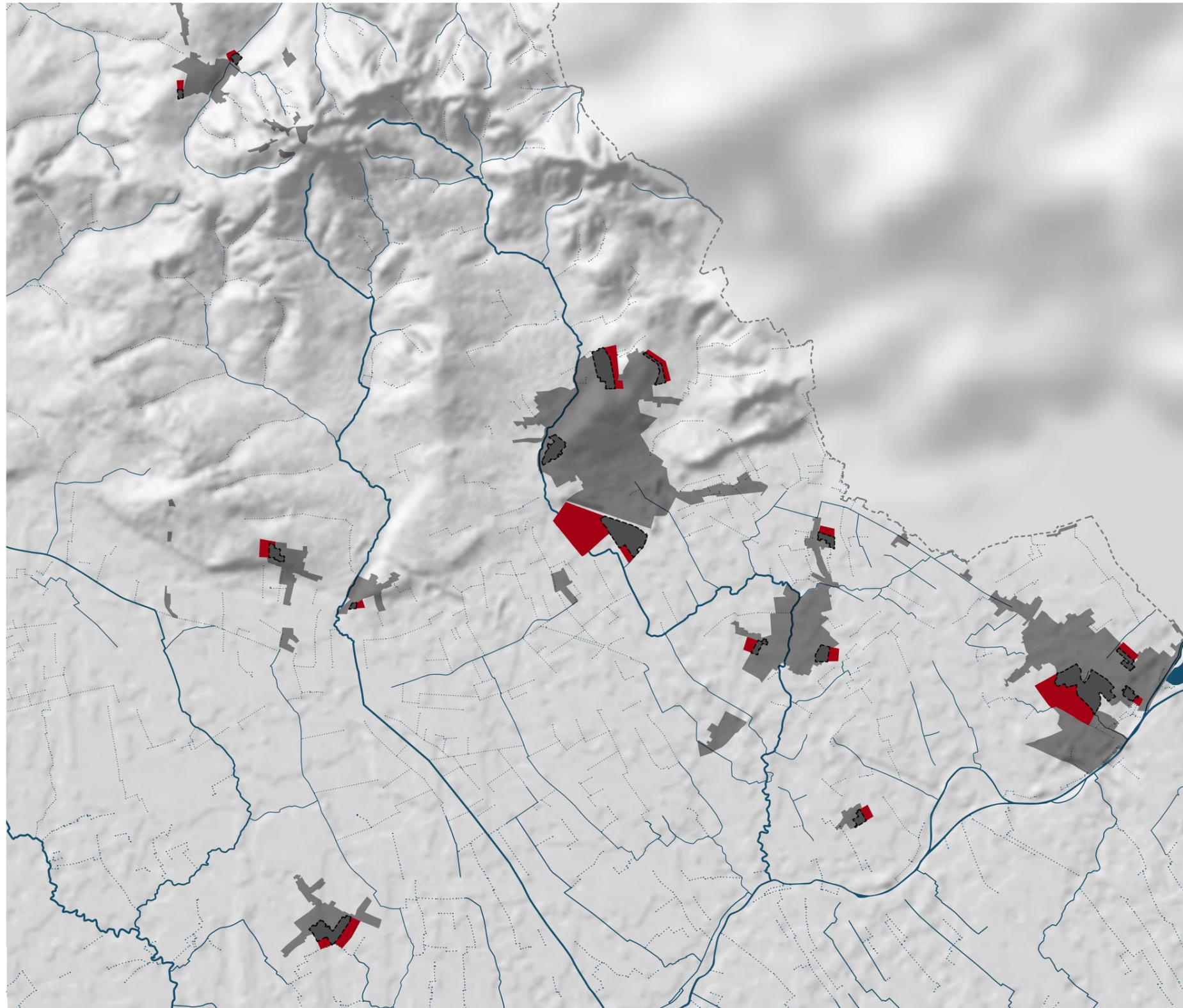
▶ **dépassée de 5 ha**



consommation de la réserve foncière destinée à l'urbanisation

# PLH, horizon 2030 : sur-consommation du territoire et étalement urbain

Rappel... objectif de densité : 25 logements par hectare, prévision du rythme de construction : 250 logements / an .....



densité moyenne

▶ **25 logements / ha**

constructions

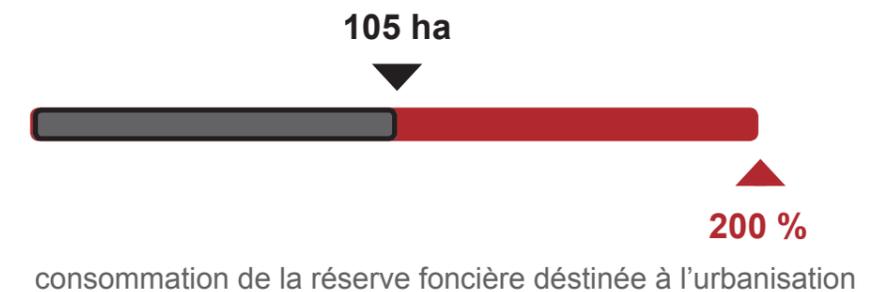
▶ **5 250 logements**

zones 1AU et 2AU consommées

▶ **210 ha**

réserve foncière  
de zones à urbaniser (1AU et 2AU)

▶ **dépassée de 105 ha**



# 1er levier : Se poser la question de la densité... pour économiser le territoire

quelque exemples : Bailleul, Merris, La Crèche, quelles densités pour la communauté de communes de demain? comparaison de 3 échantillons de 4 ha .....



Merris lotissements

▶ **3 log/ha**



Godewaersvelde centre-bourg

▶ **45 log/ha**



Bailleul centre-ville

▶ **115 log/ha**

zones 1AU et 2AU

▶ **quelle densité?**

## 2ème levier : le renouvellement urbain

friches urbaines, dents creuses, coeurs d'îlot...

# Quelle densité moyenne pour les zones 1AU et 2AU ?

de la densité chiffrée à la densité perçue...

## Hameau du Château I Villeneuve d'Asq Lille Métropole

maîtrise d'oeuvre : **JP Watel**  
maîtrise d'ouvrage : SEDAF  
opération réalisée 1976

indication en terme de densité  
surface de 1.1 ha

### 51 logements à l'ha

logements individuels ou groupés



Source

«Habitat et formes urbaines, densités comparées et tendances d'évolution en France»,  
Fédération nationale des agences d'urbanisme et Traits Urbains, octobre 2006.



# Quelle densité moyenne pour les zones 1AU et 2AU ?

de la densité chiffrée à la densité perçue...

## Bloembollenhof Vijfhuizen Pays-Bas

maîtrise d'oeuvre : **agence S333 (angleterre)**  
maîtrise d'ouvrage : municipalité de Haarlemmeer  
opération réalisée 1998/2003/...

indication en terme de densité  
surface de 1.2 ha

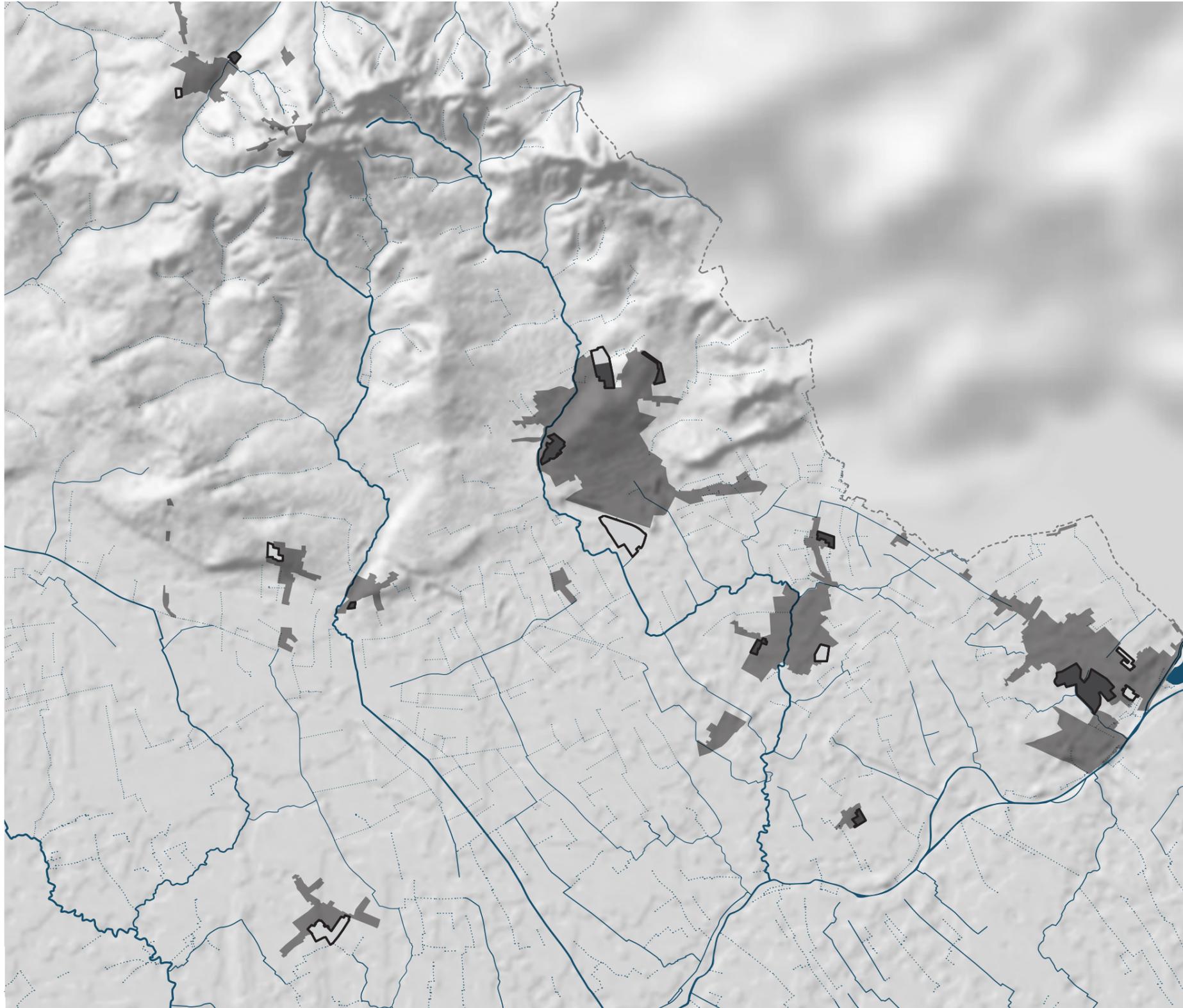
## 60 logements à l'ha

maisons individuelles, de 90 à 200 m<sup>2</sup>  
typologie de «maisons-fermes»



# Horizon 2020 : densité + renouvellement urbain, une économie du territoire possible

des leviers à considérer pour la Communauté de Communes .....



calcul avec une densité supérieure :

▶ **50 logements / ha**

constructions

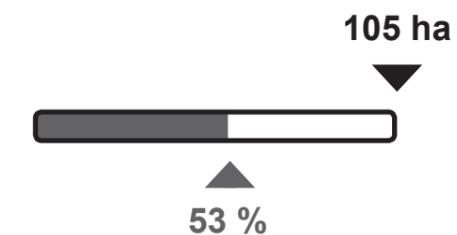
▶ **1 500 logements**

zones 1AU et 2AU consommées

▶ **55 ha**

réserve foncière  
de zones à urbaniser (1AU et 2AU)

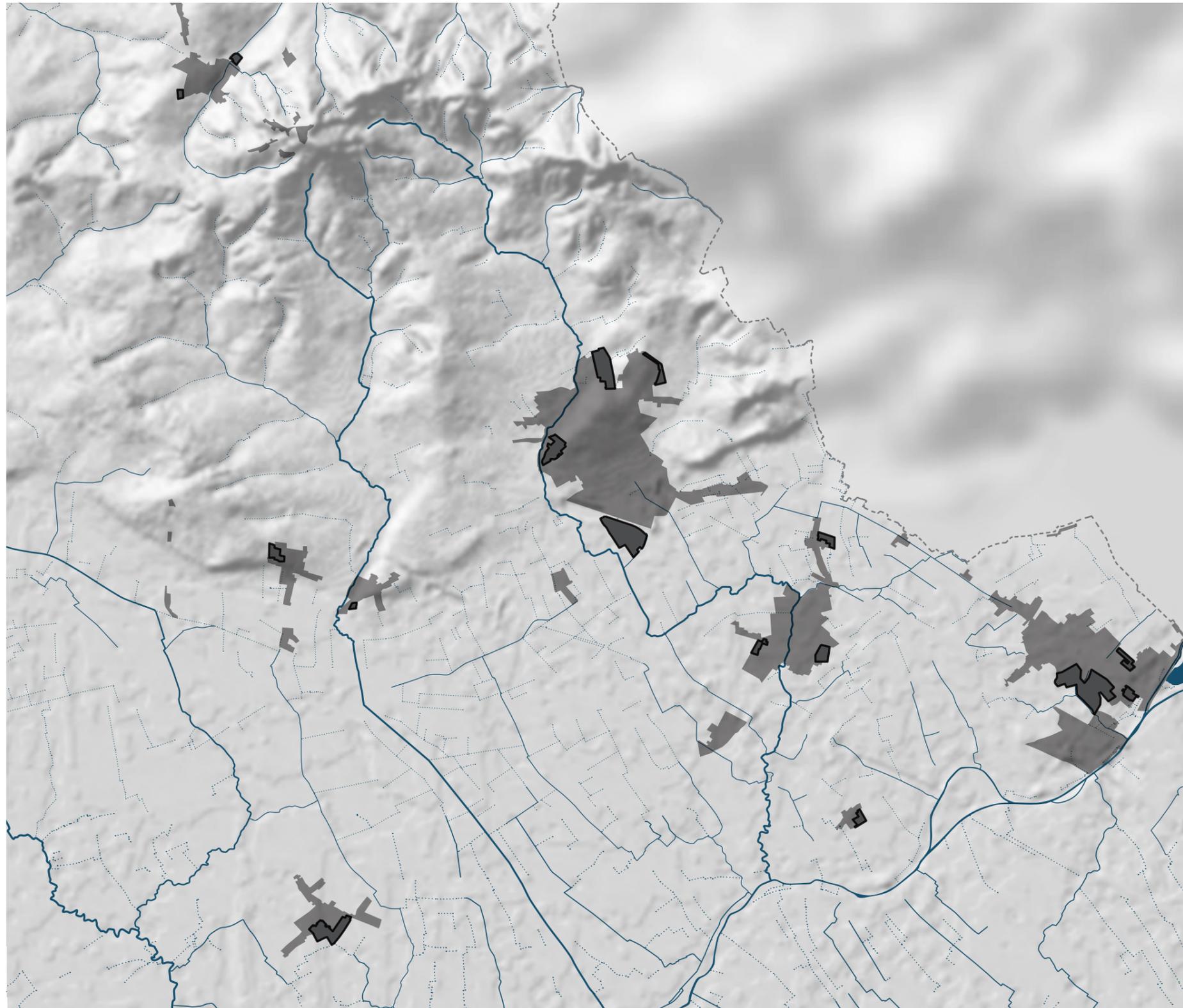
▶ **50 ha**



consommation de la réserve foncière destinée à l'urbanisation

# Horizon 2030 : densité + renouvellement urbain, une économie du territoire possible

des leviers à considérer pour la Communauté de Communes .....



calcul avec une densité supérieure :

► **50 logements / ha**

constructions

► **5 250 logements**

**15% renouvellement urbain**  
densité : 50 logements/ha

zones 1AU et 2AU consommées

► **105 ha**

réserve foncière  
de zones à urbaniser (1AU et 2AU)



consommation de la réserve foncière destinée à l'urbanisation

# Quelle politique de mise en oeuvre du projet de territoire ?

Entre stratégie de développement et de renouvellement urbain, comment anticiper dès aujourd'hui l'accueil de nouveaux habitants à horizon 2030 ? .....

## La stratégie territoriale

La stratégie identitaire de la CCMFPL s'élabore à partir de la réunion de trois fondamentaux :

### TISSAGE :

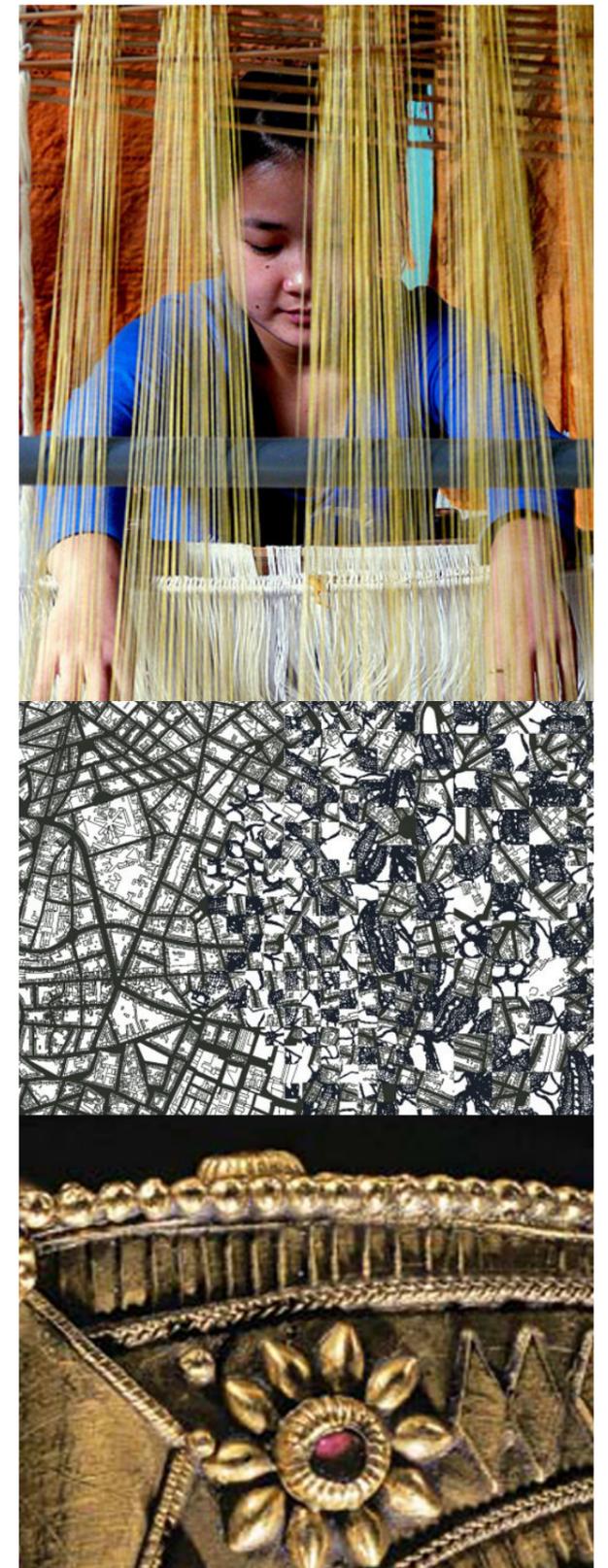
La mise en réseau des paysages, des villes, des quartiers, des hommes... construit le lien social.

### MÉTISSAGE :

La mixité des pratiques, des fonctions, des formes, des gens... est l'élément fondateur du vivre ensemble.

### SERTISSAGE :

L'ancrage des enjeux du développement durable dans le territoire constitue le fil conducteur de notre démarche.



# Quelle politique de mise en oeuvre du projet de territoire ?

Entre stratégie de développement et de renouvellement urbain, comment anticiper dès aujourd'hui l'accueil de nouveaux habitants à horizon 2030 ?

**Ce territoire complexe et morcellé implique une certaine vigilance quant à son devenir, tant en terme d'histoire et de géographie, que d'écologie, de paysage, de maintien de l'agriculture, de mobilité, de forme urbaine, d'accueil de population et de développement de l'économie locale...**

## **1/ Limiter l'étalement urbain et s'appuyer sur les polarités existantes :**

- les centres villes,
- les centres bourgs,
- les coeurs de villages constitués,
- les «quartiers de la gare».

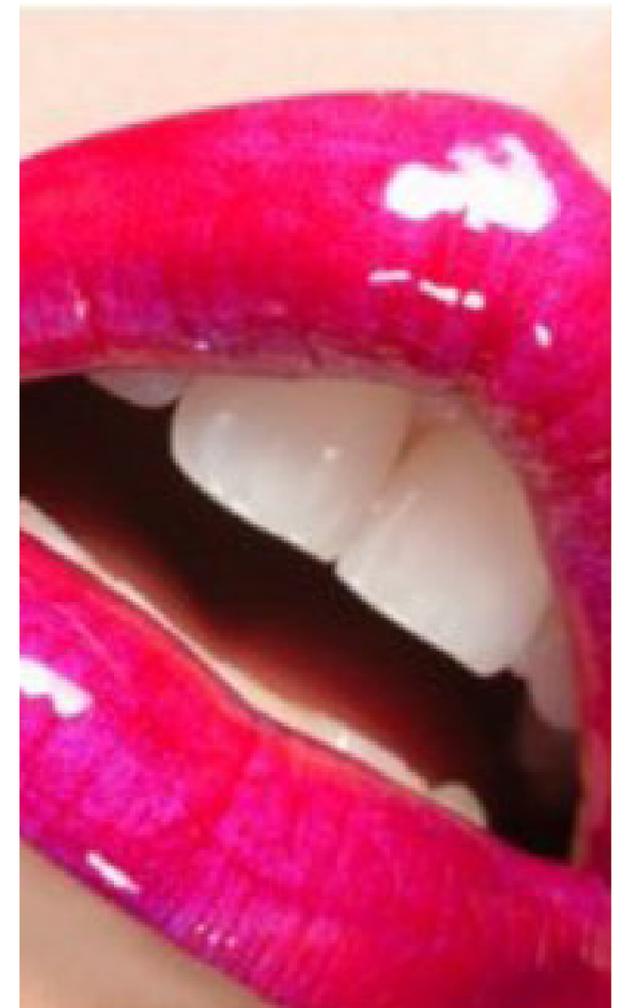
## **2/ Considérer chaque nouveau quartier comme un lieu ouvert à l'accueil de programmes innovants :**

La richesse hydraulique et écologique de la CCMPFL offre des perspectives de mise en valeur et de découverte du territoire, et ouvre le champ des possibles, à l'échelle de chacune des zones de développement, quant à la capacité de superposition :

- des enjeux hydrauliques,
- des impératifs écologiques,
- de la trame paysagère,
- d'activités de découverte (ludiques et pédagogiques) attirant l'ensemble des habitants de la CCMFPL,
- d'espaces récréatifs et de proximité pour les futurs habitants,
- mais aussi de **programme mixtes** faisant cohabiter logements, commerces, services, équipements...

**l'enjeu majeur étant de loger tout le monde et de fixer l'emploi sur place.**

**Pour un territoire, des villes et des quartiers, passants, vivants, durables et désirables...**



# Proposition de hiérarchisation des zones 1AU et 2AU ou faisant l'objet d'une OA

Définition de 5 critères qualitatifs pour juger de la cohérence des secteurs de développement des 6 communes avec le projet de territoire .....

## 1/ proximité des polarités et des lieux de vie

commerces de proximité, équipements et services publics, emplois...

## 2/ desserte par les transports collectifs

présence à proximité d'un arrêt de bus (lignes de transport en commun du CG), d'une gare ou d'une halte SNCF TER

## 3/ inscription le long du réseau des promenades du territoire (loisirs et transit) et distance à Bailleul en vélo

proximité des sentiers de découverte des Monts de Flandre et de la plaine de la Lys.

mais surtout accessibilité facilitée au pôle de Bailleul via le réseau doux, notamment cycle

(emplois, équipements scolaires et hospitaliers, administrations, enseignes commerciales ou services spécialisés...).

## 4/ cohérence du nouveau quartier avec la zone agglomérée actuelle

enjeu de limiter l'urbanisation diffuse et linéaire

et de «concentrer» le développement urbain autour des polarités existantes.

## 5/ potentiel de mise en valeur des qualités du paysage déjà là

enjeu de révéler, voire redécouvrir, le patrimoine naturel (eau, végétal...), urbain et architectural.

# 1ère lecture territoriale et programmation des zones de développement

la nécessité d'une échelle intermédiaire entre Grand Territoire de la CCMFPL et Orientations d'aménagement...

une appréhension du territoire au delà des limites administratives des communes .....

## LEGENDE

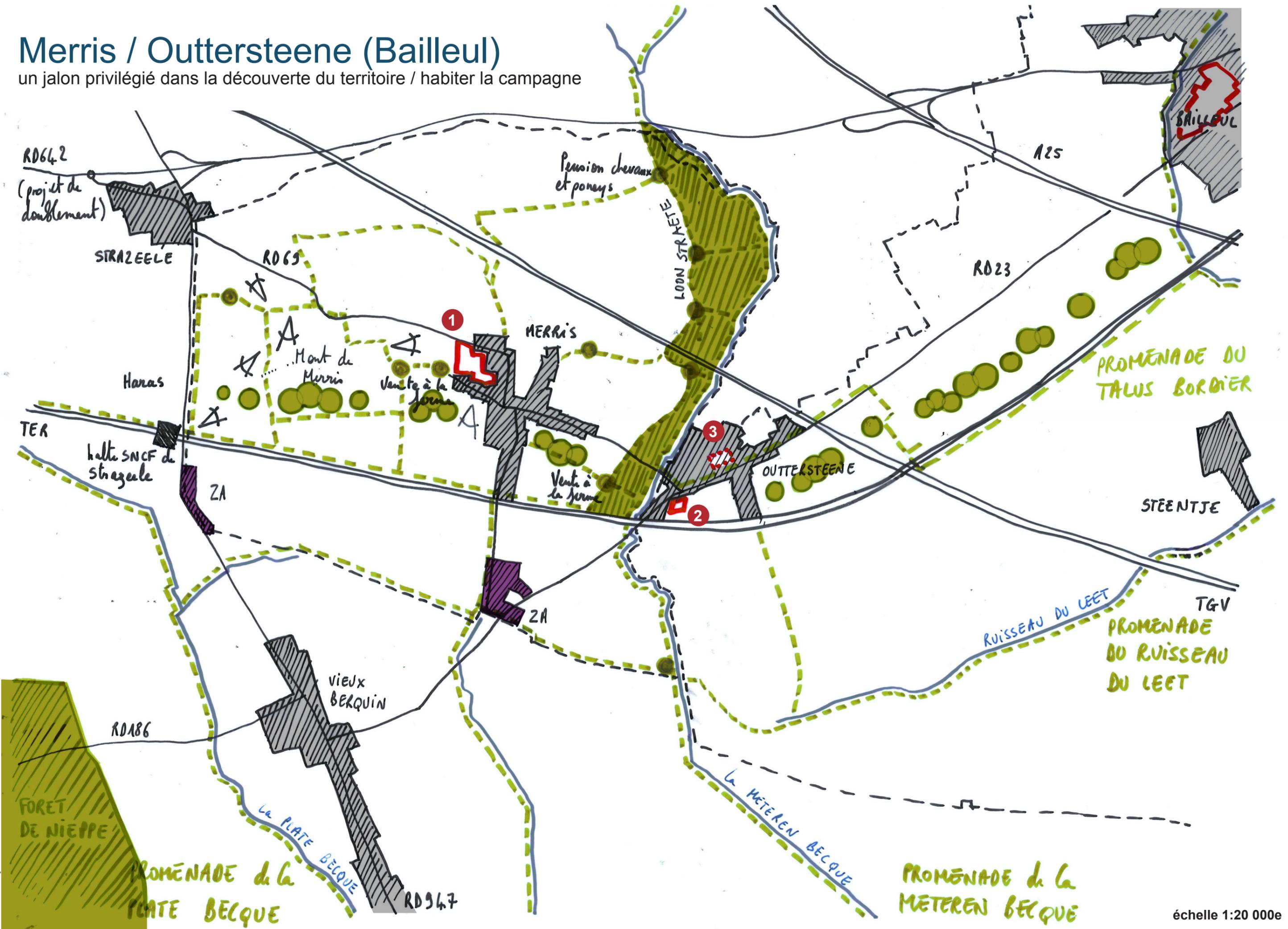
- Limites des territoires communaux de la CCMFPL.
- == Infrastructures principales de transport (TGV/TER/autoroute).
- Réseau des routes départementales.
- réseau de transports en commun
- arrêts de bus
- Réseau hydraulique principal.
- ▨ Zones agglomérées (U ou PLUI).
- ▨ zones d'activités

- ✦ Points de vue remarquables
- ▨ Espaces naturels remarquables (ENS, ZNIEFF...).
- Gratoires
- Fermes pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme).
- Zones ouvertes à l'urbanisation (1AU et 2AU au PLUI).

- ▨ Proposition de secteurs de renouvellement urbain.
- Proposition de promenades (travail + loisir).
- Proposition de planter le talus bordier.

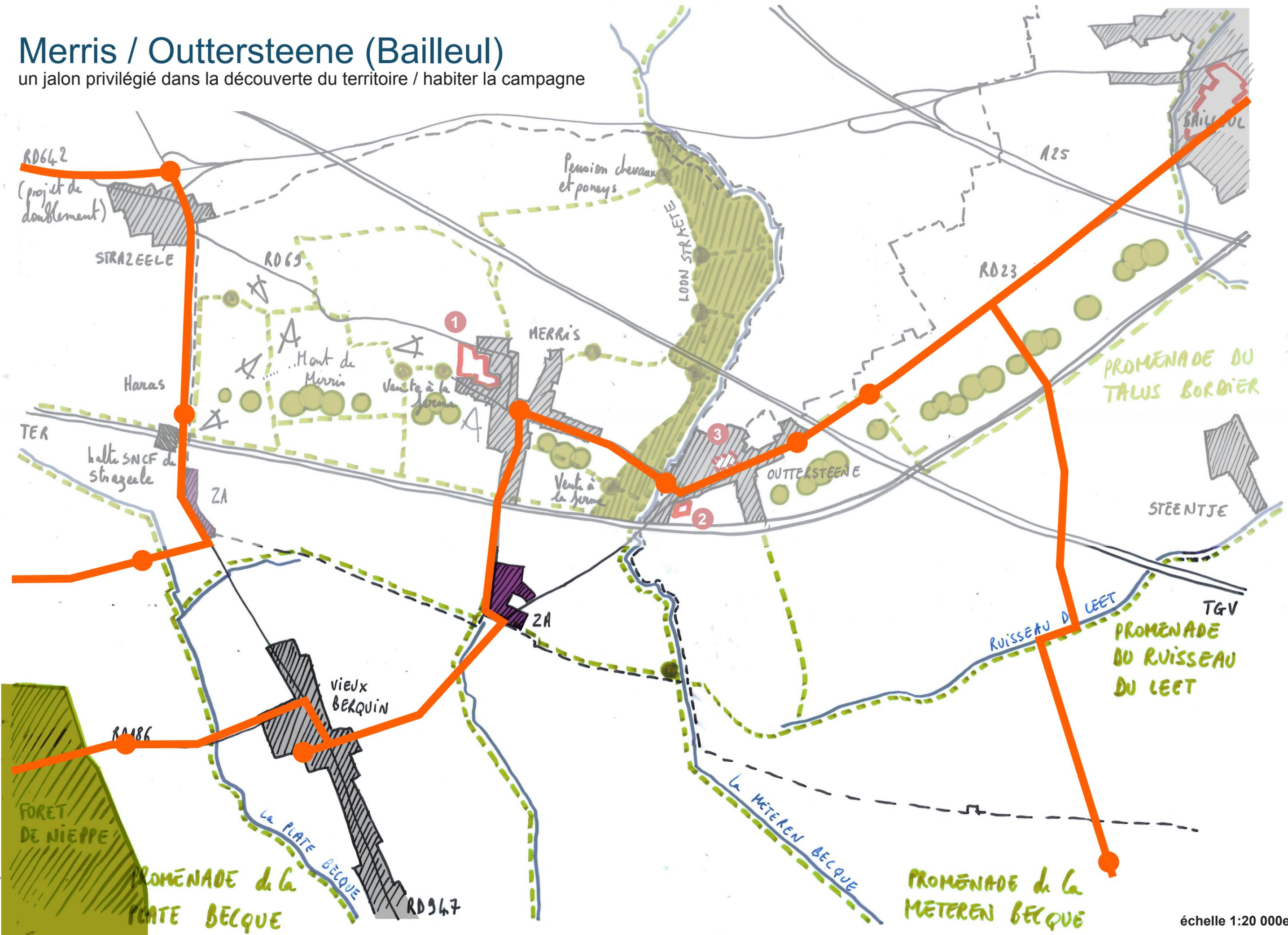
# Merris / Outtersteene (Bailleul)

un jalon privilégié dans la découverte du territoire / habiter la campagne



# Merris / Outtersteene (Bailleul)

un jalon privilégié dans la découverte du territoire / habiter la campagne



# Merris / Outtersteene (Bailleul)

un jalon privilégié dans la découverte du territoire / habiter la campagne

## Constats

Merris / Outtersteene, un territoire laniéré par les multiples coupures des infrastructures de déplacement...

... mais au coeur des identités duales du territoire :

- entre Monts et Plaine,

- ancienne ville drapière flamande aujourd'hui tournée vers la plaine rurale (chti).

## Orientations de territoire

### PAYSAGE

Planter le pied du talus bordier de Merris à Bailleul pour limiter son érosion et souligner la topographie.

Inscrire Merris comme un jalon privilégié des enjeux de découverte du territoire (entre histoire et géographie).

Créer un observatoire de l'histoire et de la géographie afin de mettre en valeur les points de vue sur la plaine, le talus bordier, le bourg, depuis le Mont Merris.

### DEPLACEMENTS

Mettre en valeur le réseau de promenades et de chemins de la commune, notamment autour du Mont Merris.

Mettre en lien ce réseau avec les grandes promenades du territoire, loisirs et transit (promenades de la Grande Becque, de la Plate Becque, du ruisseau du Leet et du Talus Bordier vers le pôle de Bailleul).

Multiplier les liaisons douces vers la halte SNCF de Strazeele et vers Outtersteene.

### ECONOMIE LOCALE

Sur la Loon Straete, s'appuyer sur le chapelet de fermes pouvant faire l'objet d'un changement de destination : gîtes, vente à la ferme, éco-musée, ferme pédagogique...?

Profiter de la pension chevaux pour appuyer le potentiel «tourisme vert» de ce secteur.  
Quelle évolution de la frange de la Loon Staete à la Meteren Becque : pâturage extensif et restauration de haies bocagères le long de la becque...?

Considérer les complémentarités de l'offre en commerces et en équipements de Merris et Outtersteene.

## 1e lecture territoriale et programmation des zones de développement et préconisations

1/ Sur le secteur 1AU du Moulin, dessiner une rive de terre.

Inventer une nouvelle forme urbaine mettant en valeur la ruralité du secteur : «Habiter la campagne».

Développer 25% de logements sociaux mini. (PLUI).

S'ouvrir vers le bourg (plaine de loisirs, magasin proxi, mairie, salle des fêtes...), la campagne (paysage et ventes à la ferme) et la halte ferroviaire.

2/ Questionnement quant à la programmation d'équipements sportifs sur la zone 1AU de Outtersteene (construction d'un stade) ?

Réfléchir à une mutualisation possible avec la plaine de loisirs de Merris ?

Pertinence d'ouvrir cette zone à l'urbanisation compte tenu de la proximité de la ligne TER (nuisances sonores).

3/ Enjeu du renouvellement urbain du coeur d'îlot au Nord de la rue de Vieux Berquin (zone UC), à l'écart des nuisances sonores des TER.

# Merris / Outtersteene (Bailleul)

un jalon privilégié dans la découverte du territoire / habiter la campagne

1/ Le Moulin, zone 1AU (Merris)

>>> cf orientation d'aménagement ci-après

2/ Le Stade, zone 1AU (Outersteene - Bailleul)

>>> cf orientation d'aménagement ci-après

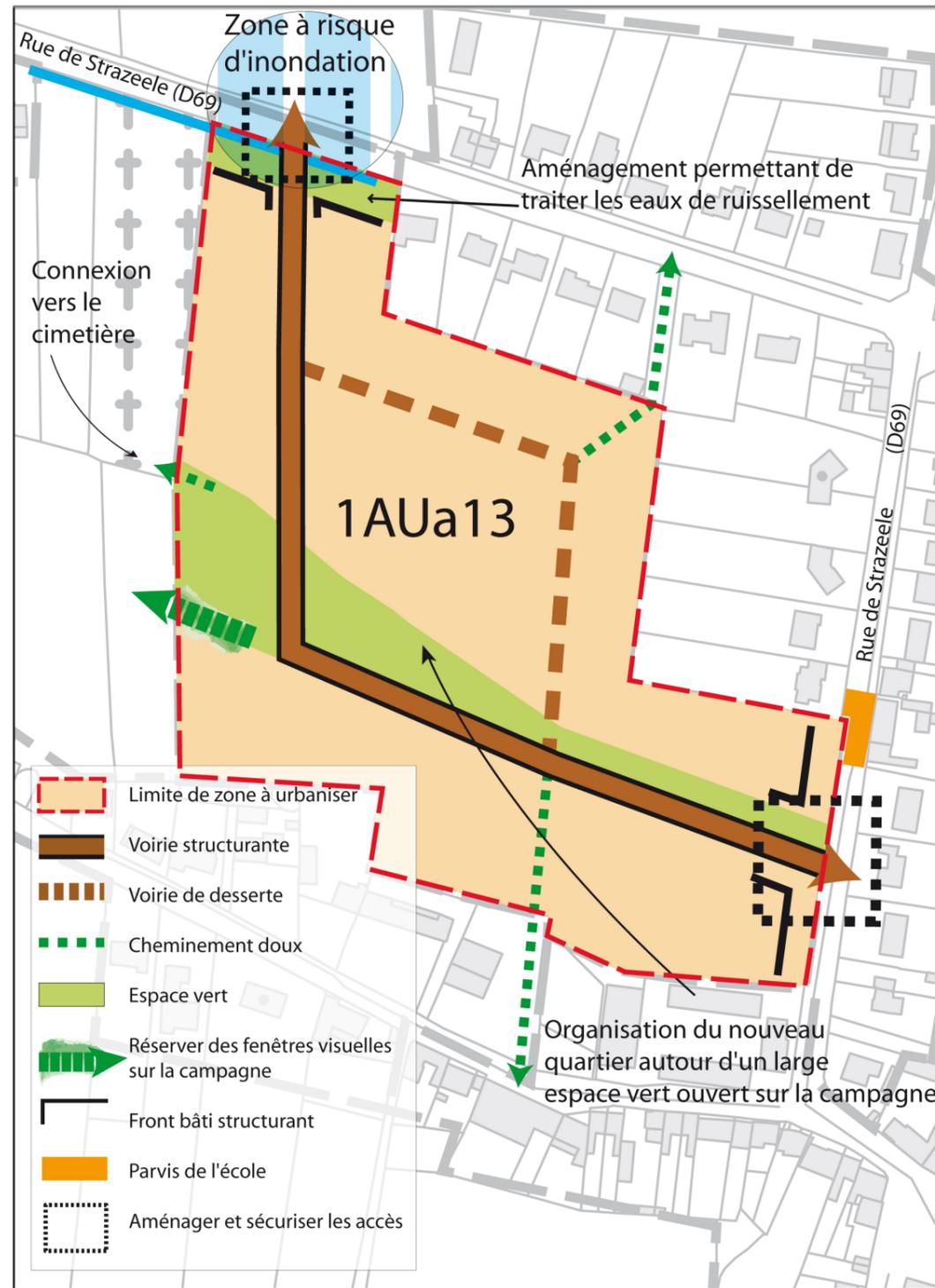
3/ coeur d'îlot au Nord de la rue de Vieux Berquin, zone UC  
(proposition de renouvellement urbain)



# Merris / Outtersteene (Bailleul)

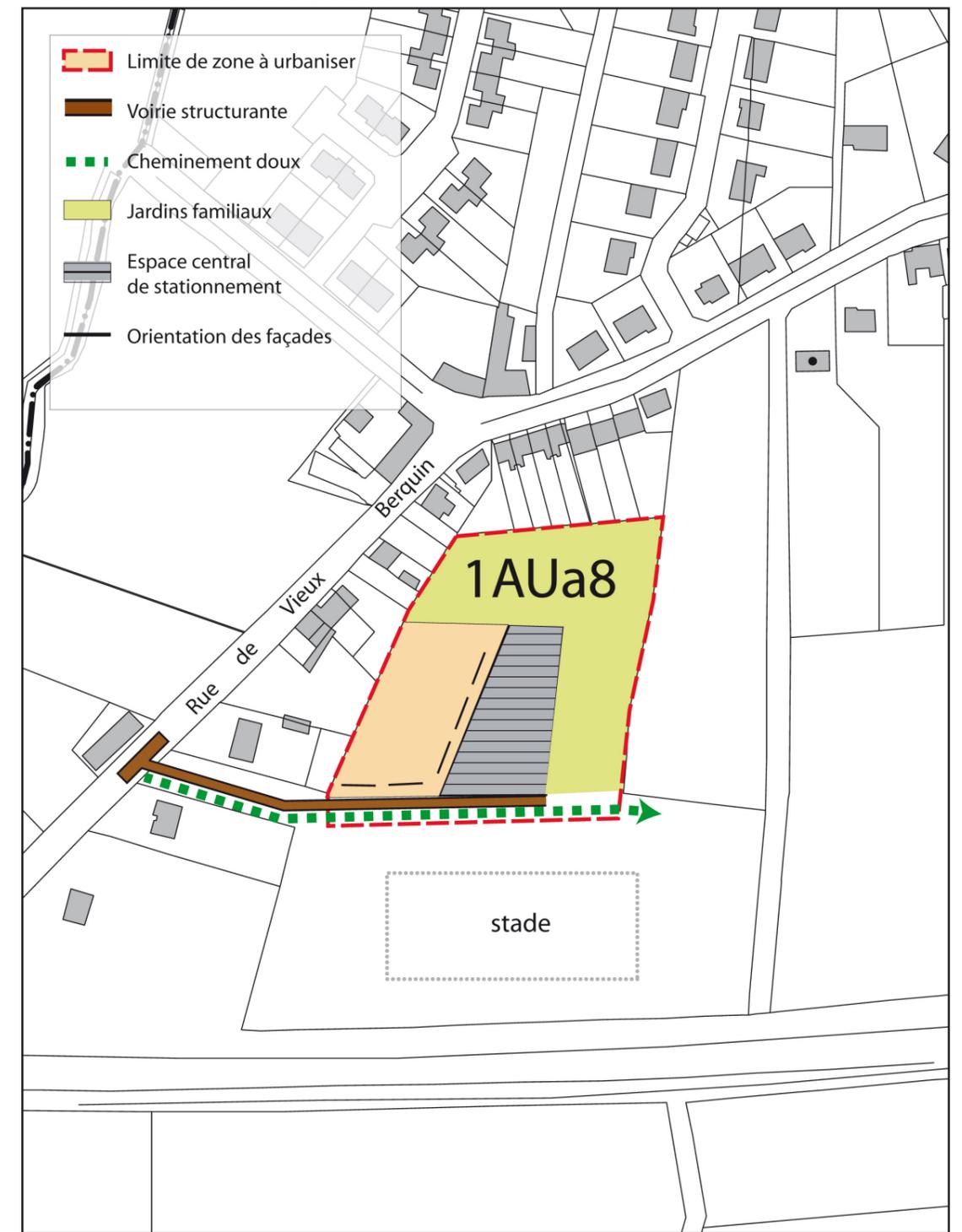
un jalon privilégié dans la découverte du territoire / habiter la campagne

## Merris : Le moulin



L'opération doit être réalisée d'un seul tenant et doit comporter 25% de logement locatif social

## Bailleul : Outtersteene - Le stade



L'opération doit être réalisée d'un seul tenant et doit comporter 25% de logement locatif social

# Merris / Outtersteene (Bailleul)

un jalon privilégié dans la découverte du territoire / habiter la campagne

critères d'analyse	1	2	3	SYSTEME DE VALEUR
	Merris Le Moulin	Outtersteene Le stade	Outtersteene Coeur îlot	
proximité des polarités existantes et des lieux de vie	●●●	●●●	●●●	● néant ●● faible ●●● moyen ●●● fort
desserte par les transports collectifs (bus du CG et TER)	●	●●●	●	DISTANCE A L'ARRET BUS OU LA GARE ● > 1 km ●● < 1 km ●●● < 500 m ●●●● < 200 m
inscription le long du réseau des promenades du territoire et distance à Bailleul en vélo	●●●●●	●●●●●	●●●●●	DISTANCE A BAILLEUL EN VELO ●●●● > 10 km (+ de 30 minutes) ●●●●● < 10 km (25 / 30 minutes) ●●●●●● < 5 km (10 / 12 minutes) ●●●●●●● < 2 km (5 / 6 minutes)
cohérence du nouveau quartier avec la zone agglomérée actuelle	●●●	●	●●●	
potentiel de mise en valeur des qualités du paysage déjà là	●●●	●	●●	
équilibre renouvellement / extension	opération jumelle envisageable avec la zone 3		remet en cause l'extension urbaine de la zone 2	

- 1

> zone à urbaniser très intéressante de par sa proximité au centre bourg de Merris et au paysage agricole.
  
- 2

> zone à urbaniser peu intéressante compte tenu de la proximité de la ligne TER.
  
- 3

> enjeu de renouvellement urbain à considérer avec attention.

# Bailleul

intensifier la ville sur elle-même

ST JANS  
CAPPEL

SITE INSCRIT  
DES MONTS  
DE FLANDRE...



Bois d'ACHTGEMETAAL

METEREN

BAILLEUL

EPSPM

Hôp.

Centre National  
Botanique

BOCAGE  
PRESERVE

BELGIQUE

RAVENSBERG

SITE DE  
BELLEKIND

MONT  
DE LILLE

LA PROMENADE  
FRONTALIERE

A25

GARE SNCF

ZA

LA CRECHE

LA PROMENADE  
DU TB

5

LA GRANDE  
BECQUE

LA PROMENADE  
DE LA GRANDE  
BECQUE

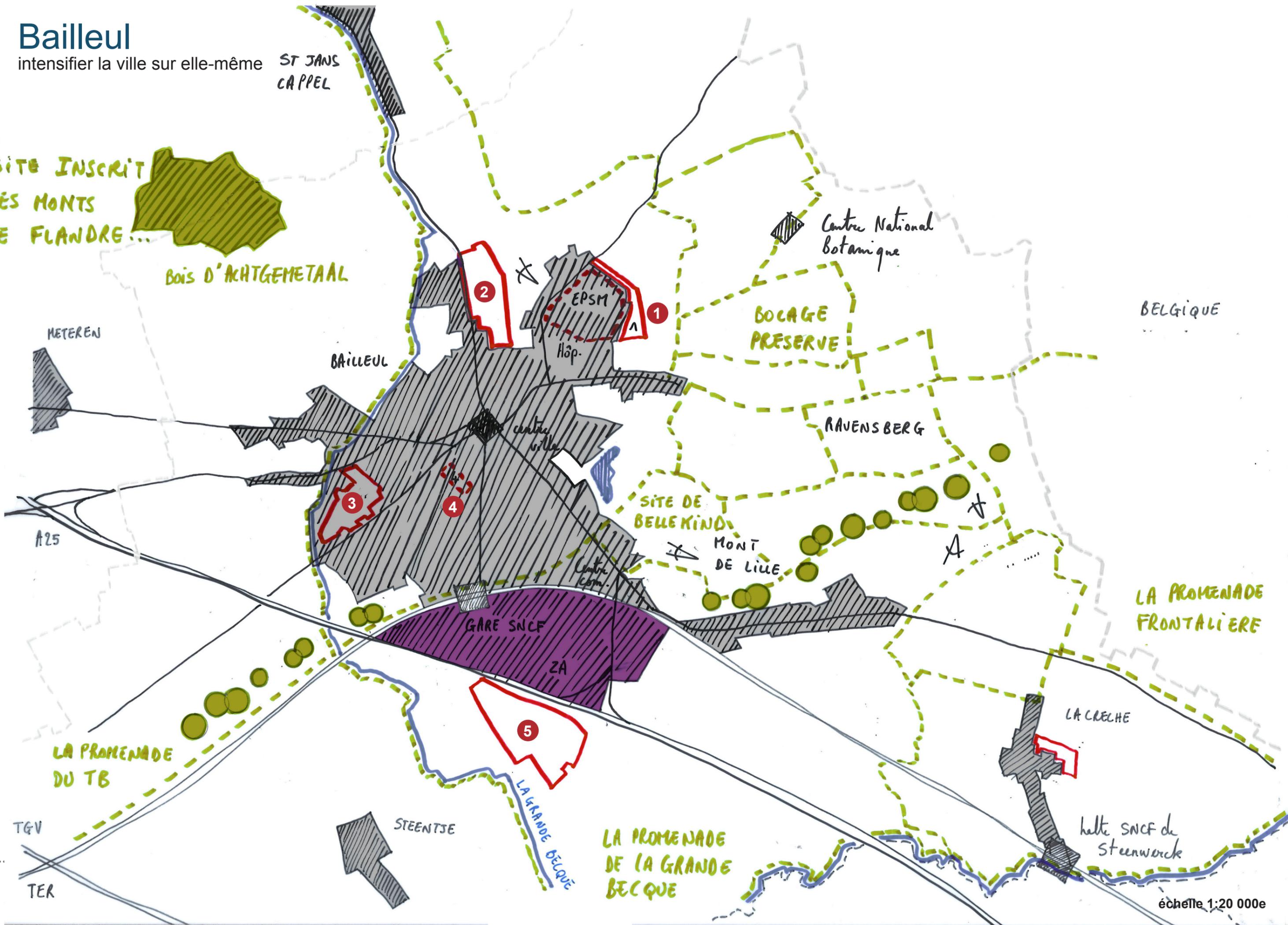
halte SNCF de  
Steenwocck

TGV

STEENTSE

TER

échelle 1:20 000e



# Bailleul

intensifier la ville sur elle-même

ST JANS  
CAPPEL

SITE INSCRIT  
DES MONTS  
DE FLANDRE...

Bois D'ACHTGEMETAAL

Centre National  
Botanique

BELGIQUE

BOCAGE  
PRESERVE

BAILLEUL

EPSM  
Hôp.

RAVENSBERG

SITE DE  
BELLEKIND

MONT  
DE LILLE

LA PROMENADE  
FRONTALIERE

METEREN

A25

Centre  
Com.

GARE SNCF  
ZA

LA CRECHE

LA PROMENADE  
DU TB

5

LA GRANDE  
BECQUE

LA PROMENADE  
DE LA GRANDE  
BECQUE

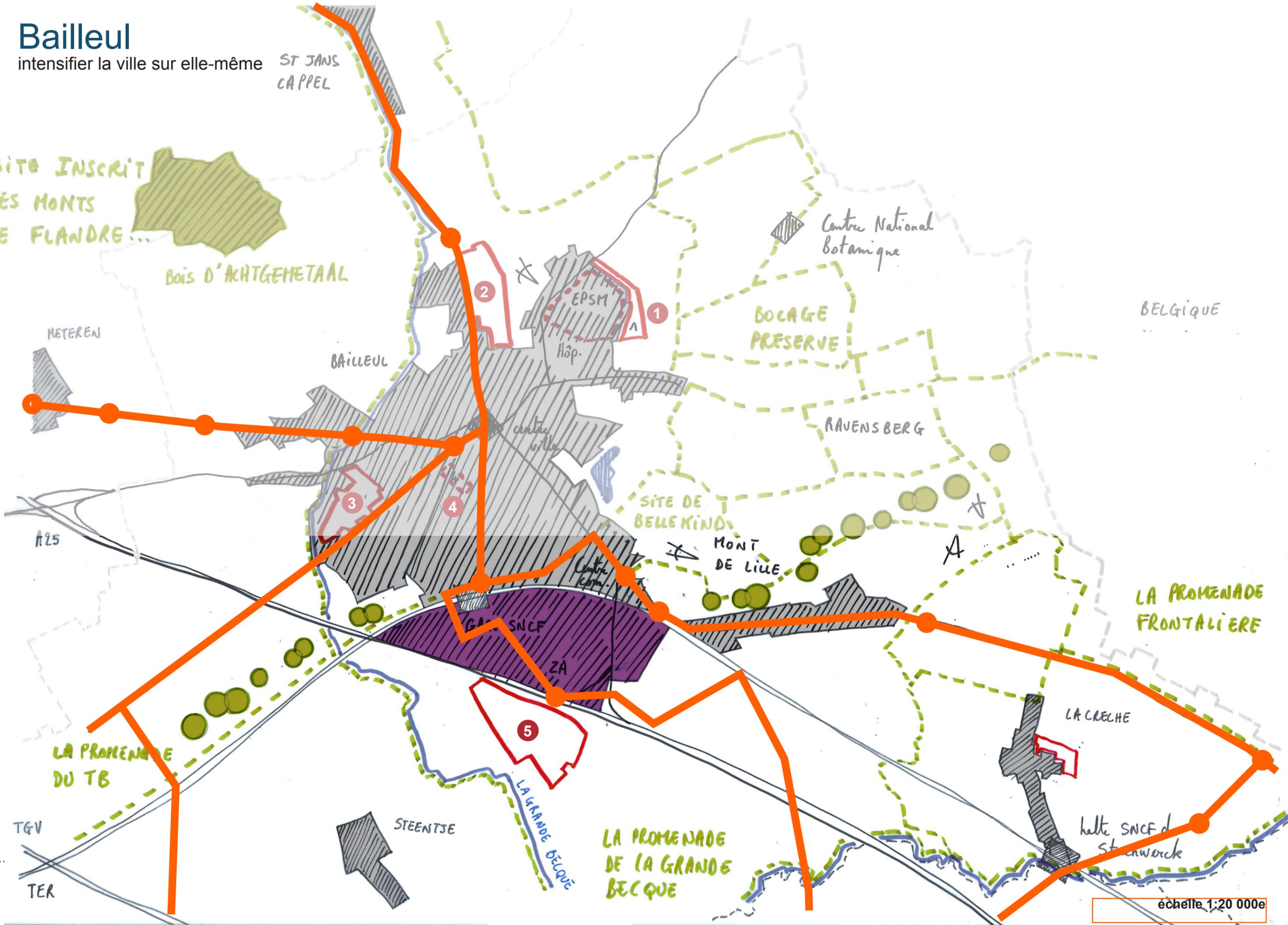
halte SNCF de  
St-en-waerde

TGV

STEENTSE

TER

échelle 1:20 000e



## Constats

Un réseau viaire en étoile... une ville centre au delà de la CCMFPL.

Un coeur de ville et de vie fort et constitué autour de la Grande Place Charles de Gaulle.

Nombreux équipements scolaires, administratifs et hospitalier sur la commune.

Le conservatoire botanique, peu lisible depuis le centre ville de Bailleul, mais un des plus dynamiques de France.

Des opérations immobilières en petits collectifs (1200 logements) autour de la gare, mais avec un taux de vacance important.

Enjeu du devenir de l'EPSM en entrée Nord-Est sur Bailleul depuis la Belgique.

Un coeur de bocage à préserver et redynamiser au Nord, de Nieppe à Bailleul (SCOT).

## Orientations de territoire

### PAYSAGE

Appuyer le talus bordier comme ligne du paysage (plantations).

Inscrire le conservatoire botanique comme un jalon privilégié de découverte du territoire, notamment belge.

Y implanter un 2e observatoire (en écho à celui de Merris).

Ouvrir le centre ville depuis la rue de Lille vers le site de Bellekind.

Redécouvrir la Grande Becque à Bailleul.

D'une manière générale, qualifier les entrées de ville.

### DÉPLACEMENTS

Développer un réseau de promenades autour du Mont de Lille, du Ravensberg et du conservatoire botanique, afin de découvrir le coeur de bocage préservé (séchoirs à houblons, estaminets...).

Mettre en lien ce réseau avec les grandes promenades de découverte du territoire (promenade frontalière, du Talus Bordier et de la Grande Becque), ainsi que le centre ville de Bailleul.

Multiplier les liaisons douces sécurisées vers le centre ville, les équipements scolaires, la gare, la ZA et le centre commercial.

Conforter Bailleul comme ville centre, entre renouvellement, développement urbain et requalification des espaces publics.

Offrir une place conviviale en centre ville et redéfinir la place de la voiture (aménagement des espaces publics et particulièrement de la Grande Place).

### ECONOMIE LOCALE

Redonner au secteur de la gare une vraie dimension de «quartier de la gare», avec en parallèle d'un PEM des commerces et services adaptés.

## 1e lecture territoriale et programmation des zones de développement et préconisations

1/ Considérer la zone 2AU Est avec vigilance et en cohérence avec le devenir du foncier EPSM. Traiter à terme une entrée de ville résidentielle de qualité (depuis la Belgique) ouverte sur le paysage (maisons groupées et logements intermédiaires).

2/ Sur la ZAC des Collines, dessiner une rive de terre et maintenir les points de vue depuis la route de Locre (qui dessert l'EPSM) vers les Monts de Flandre. Privilégier un programme mixte tertiaire + habitat (petits collectifs et logements intermédiaires ouverts sur le paysage, dont 25% de logements sociaux mini. - PLUI). Offrir une image d'entrée de ville forte et constituée le long de la route de Saint Jans Cappel.

3/ S'ouvrir avec le projet du Champ Saint Georges de la rue Pharaon de Winter vers la promenade de la Grande Becque. Marquer un parvis nouveau Collège / entrée de ville Ouest.

Développer un programme mixte de logements (dont 25% de logements sociaux mini. - PLUI) :  
- collectifs avec RDC services de proximité ou tertiaire en accroche sur rue,  
- maisons groupées à l'Ouest en relation avec le tissu pavillonnaire existant...

Profiter de la pente naturelle du terrain vers l'Ouest pour développer des «ondes vertes» (paysage + liaisons douces + fenêtres visuelles + gestion aérienne des eaux luviales vers la Becque).

4/ Sur l'ER rue de la Gare, développer une opération dense de maisons groupées en coeur d'îlot (programmation d'une maison de retraite ? projet d'équipement communautaire ?).

5/ Zone d'activités de la Blanche Maison Sud en cours de développement : image environnementale...

# Bailleul

intensifier la ville sur elle-même

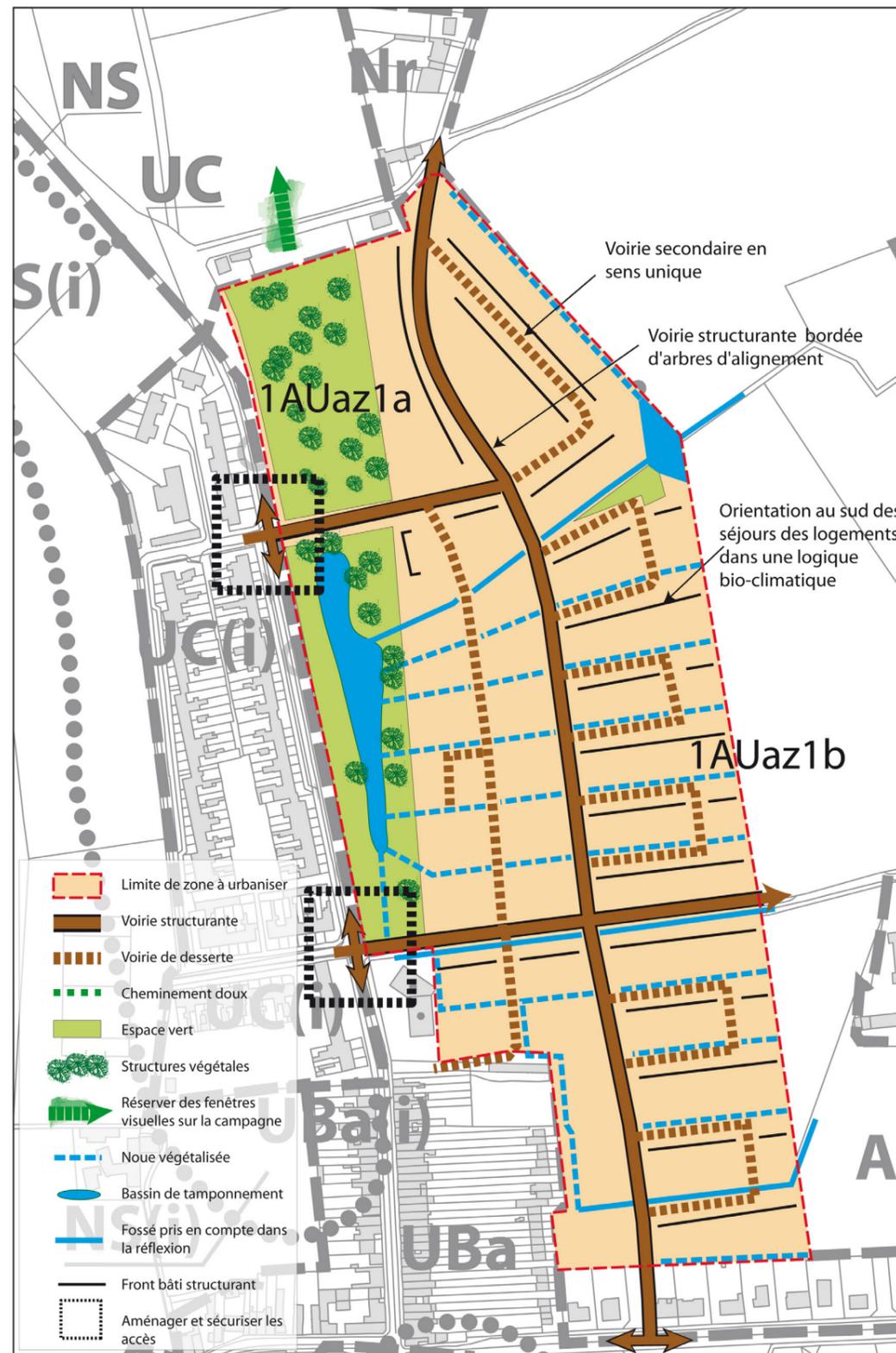


1/ Zone 2AU

2/ ZAC des Collines, zone 1AU  
>>> cf orientation d'aménagement ci-après

0 200m

## Bailleul : ZAC des Collines



# Bailleul

intensifier la ville sur elle-même



3/ Le Champ Saint Georges, zone 1AU  
>>> cf orientation d'aménagement ci-après

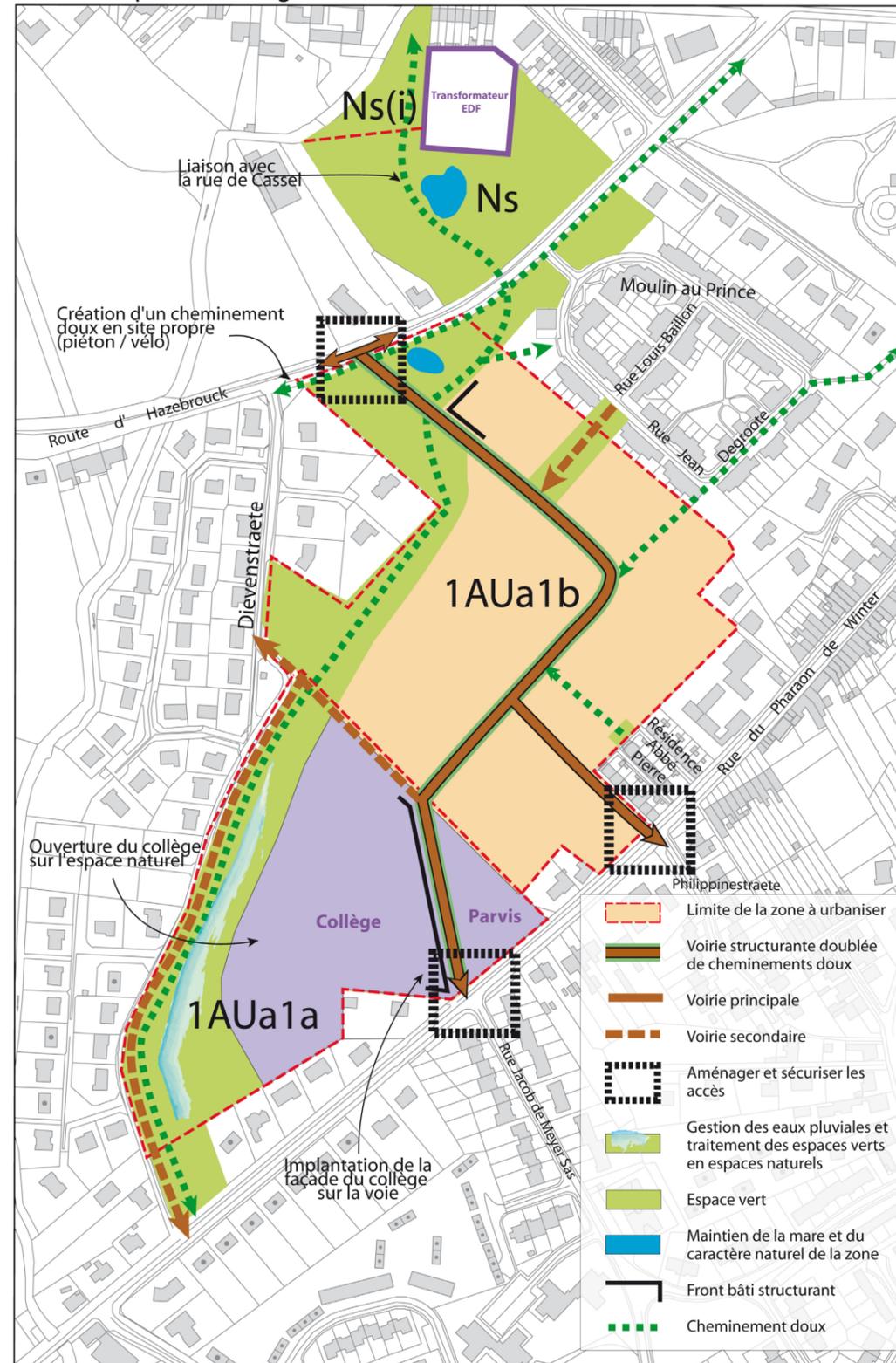
4/ Emplacement réservé  
(programmation de maison de retraite ?)

0 200m

# Bailleul

intensifier la ville sur elle-même

## Bailleul : Le champ Saint Georges



L'opération doit être réalisée d'un seul tenant et doit comporter 25% de logement locatif social

# Bailleul

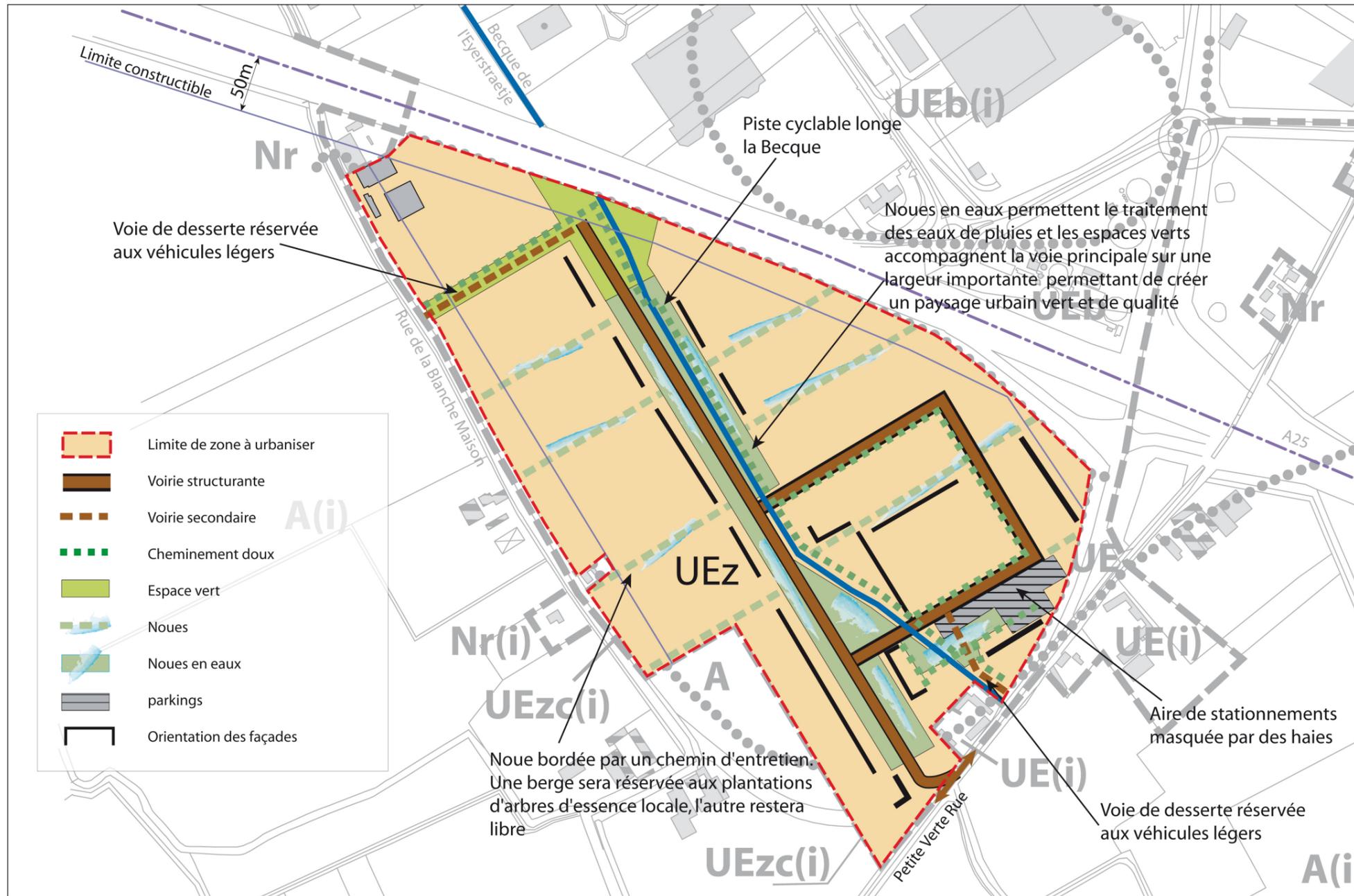
intensifier la ville sur elle-même



5/ Zone d'activités de la Blanche Maison Sud,  
zone UEz  
>>> cf orientation d'aménagement ci-après

0 200m

## Bailleul : Zone d'activités de la Blanche Maison Sud



# Bailleul

intensifier la ville sur elle-même .....

critères d'analyse	1 Zone 2AU	2 Zac des Collines	3 Le Champ St Georges	4 Emplacement réservé	5 ZA Blanche Maison Sud
proximité des polarités existantes et des lieux de vie	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●
desserte par les transports collectifs (bus du CG et TER)		●●	●●	●●●	●●
inscription le long du réseau des promenades du territoire et distance à Bailleul en vélo	●●●●●●●	●●●●●●●	●●●●●●●	●●●●●●●	●●●●●●●
cohérence du nouveau quartier avec la zone agglomérée actuelle	●●	●●	●●●	●●●	●
potentiel de mise en valeur des qualités du paysage déjà là	●●	●●	●●●	●●●	●●
équilibre renouvellement / extension	opération jumelle envisageable avec le renouvellement de l'EPSM		opération jumelle envisageable avec la zone 4		

## SYSTEME DE VALEUR

- néant
- faible
- moyen
- fort

## DISTANCE A L'ARRET BUS OU LA GARE

- > 1 km
- < 1 km
- < 500 m
- < 200 m

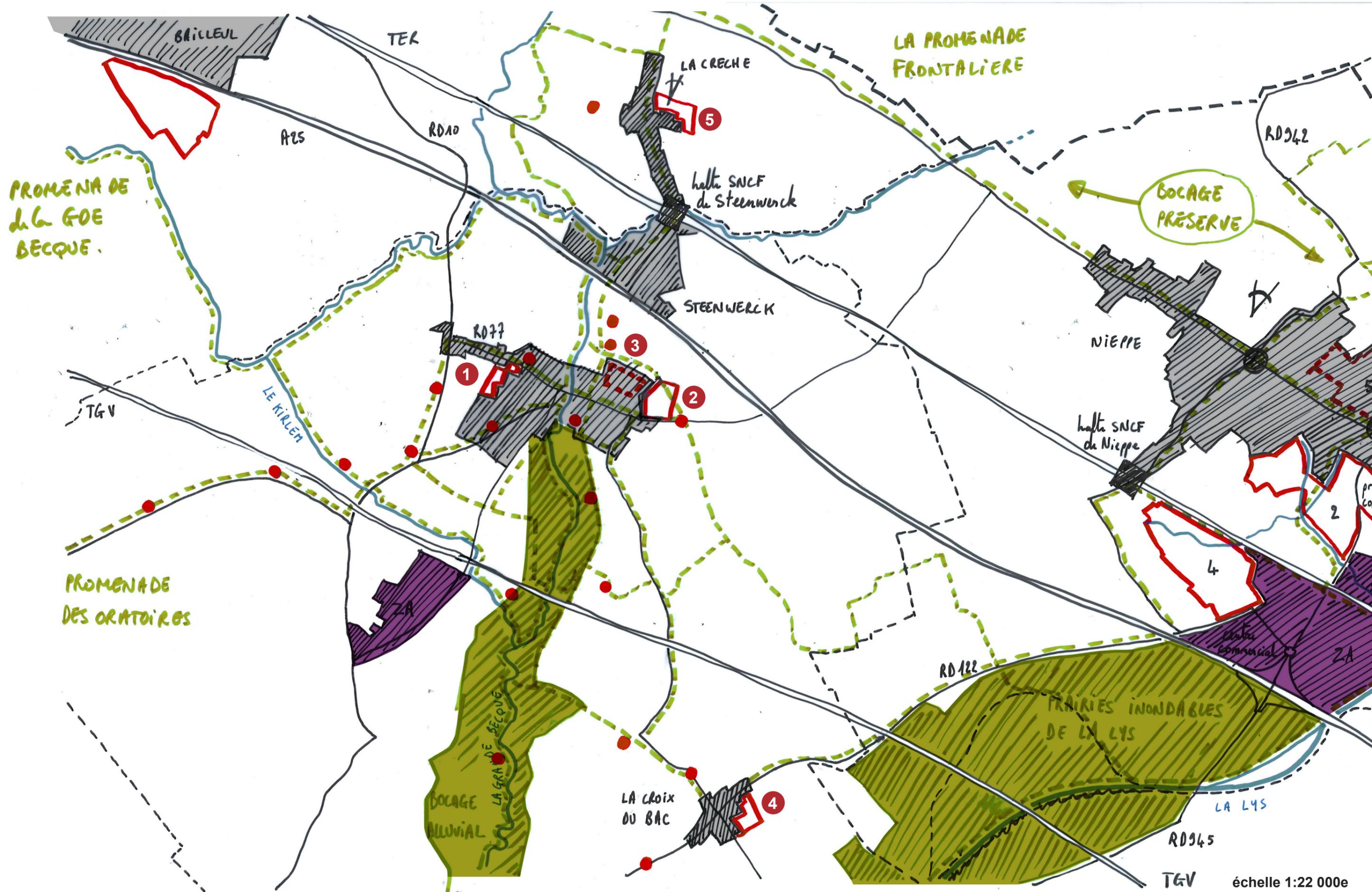
## DISTANCE A BAILLEUL EN VELO

- > 10 km (+ de 30 minutes)
- < 10 km (25 / 30 minutes)
- < 5 km (10 / 12 minutes)
- < 2 km (5 / 6 minutes)

- 1 ●●●●●●●●●● > zone à urbaniser loin du centre ville et de la gare, à penser en relation avec le devenir de l'EPSM.
- 2 ●●●●●●●●●● > zone à urbaniser intéressante compte tenu de la proximité du centre ville.
- 3 ●●●●●●●●●● > zone à urbaniser intéressante compte tenu de la proximité du centre ville et de la gare.
- 4 ●●●●●●●●●● > enjeu de renouvellement urbain stratégique en coeur de ville.
- 5 ●●●●●●●●●● > zone d'activités à penser en relation avec le quartier de la gare.

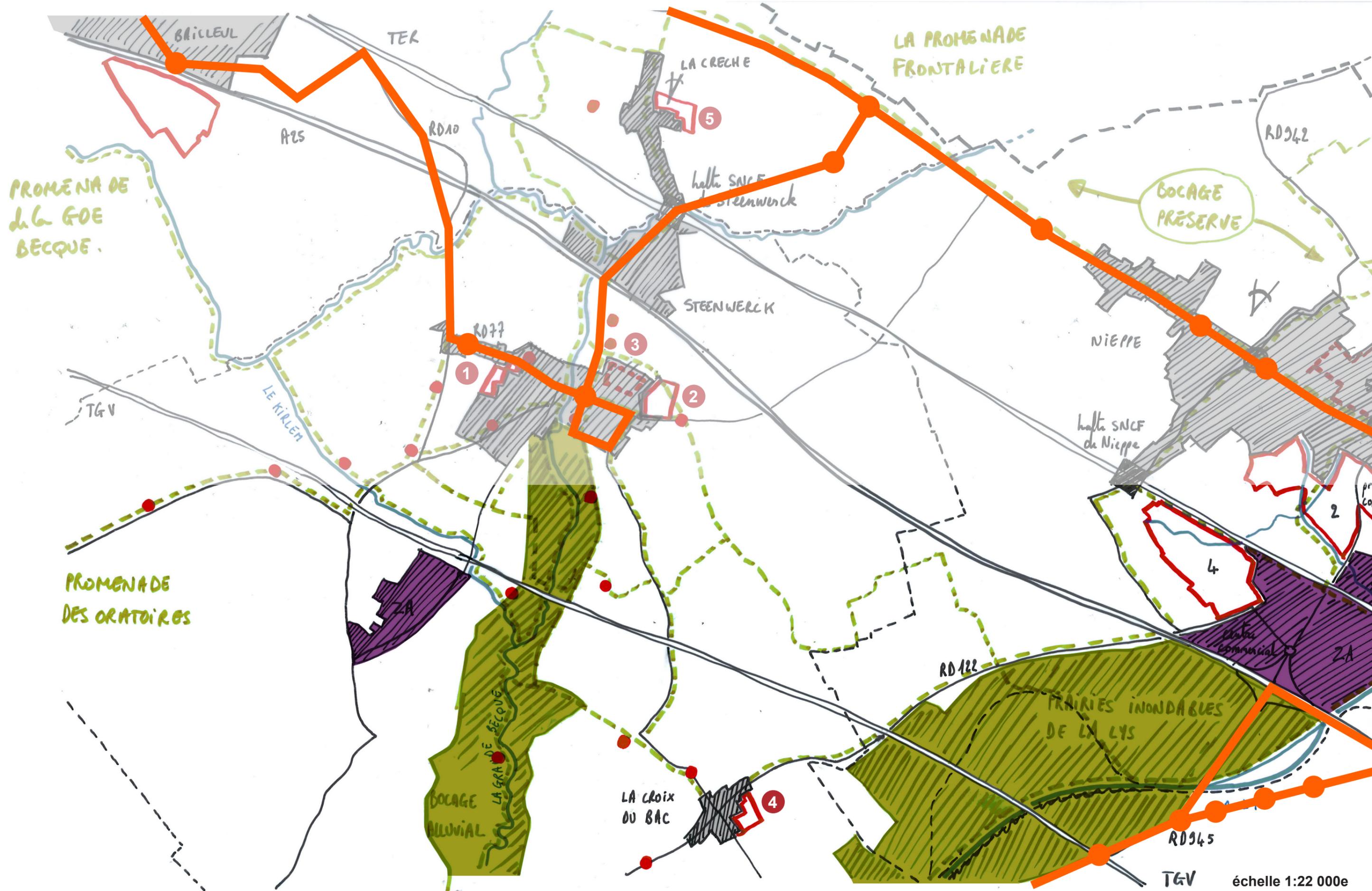
# Steenwerck / La Croix du Bac / La Crèche (Bailleul)

la découverte du patrimoine bâti et naturel au coeur des enjeux / l'eau qui fait ville



# Steenwerck / La Croix du Bac / La Crèche (Bailleul)

la découverte du patrimoine bâti et naturel au coeur des enjeux / l'eau qui fait ville



# Steenwerck / La Croix du Bac / La Crèche (Bailleul)

la découverte du patrimoine bâti et naturel au coeur des enjeux / l'eau qui fait ville

## Constats

Un réseau viaire en étoile, témoin de la richesse de Steenwerck et de son rôle majeur dans le territoire de la plaine jusqu'au siècle dernier.

Un centre bourg intense au riche patrimoine architectural.

La «Serpentine» de la Grande Becque, maillon écologique majeur de la trame verte et bleue du Grand Territoire.

## Orientations de territoire

### PAYSAGE

Développer une «promenade du tour du bourg» de découverte du patrimoine architectural (récit urbain).

### DÉPLACEMENTS

Mise en lien avec le réseau des promenades du territoire :

- la promenade Nord-Sud de la Grande Becque vers le pôle de Bailleul et la Lys,

- la promenade Est-Ouest des oratoires au travers de la plaine agricole.

Permettre des liaisons douces sécurisées vers la halte SNCF depuis Steenwerck et la Crèche (Bailleul).

## 1e lecture territoriale et programmation des zones de développement et préconisations

1/ Sur la zone 1AU de la rue du Saule (Steenwerck), dessiner une rive de terre.

Programme mixte d'habitat (maisons groupées).

Mettre en oeuvre un projet exemplaire participant à la promenade du tour du bourg.

2/ Sur le secteur 1AU Est, programme mixte d'habitat (dont 25% de logements sociaux mini. - PLUI).

S'appuyer sur la trame de promenades pour finir l'urbanisation.

3/ Enjeu du renouvellement de la zone UC (dont 25% de logements sociaux mini. - PLUI).

Conforter le centre bourg.

4/ A la Croix du Bac, programme mixte d'habitat (dont 25% de logements sociaux mini. - PLUI).

Achever l'urbanisation du secteur nécessaire ?

5/ Sur la Crèche, maintenir l'ouverture de la place centrale vers les terres agricoles au Nord.

Arrêter l'urbanisation en amont côté Est afin de ne pas perdre l'intensité actuelle au carrefour qui fait la qualité du village.

Conforter l'urbanisation près de la halte ferroviaire ?

Programme mixte d'habitat (dont 25% de logements sociaux mini. - PLUI).

# Steenwerck / La Croix du Bac / La Crèche (Bailleul)

la découverte du patrimoine bâti et naturel au coeur des enjeux / l'eau qui fait ville



1/ Rue du Saule, zone 1AU (Steenwerck)  
>>> cf orientation d'aménagement ci-après

2/ Zone 1AU Est (Steenwerck)

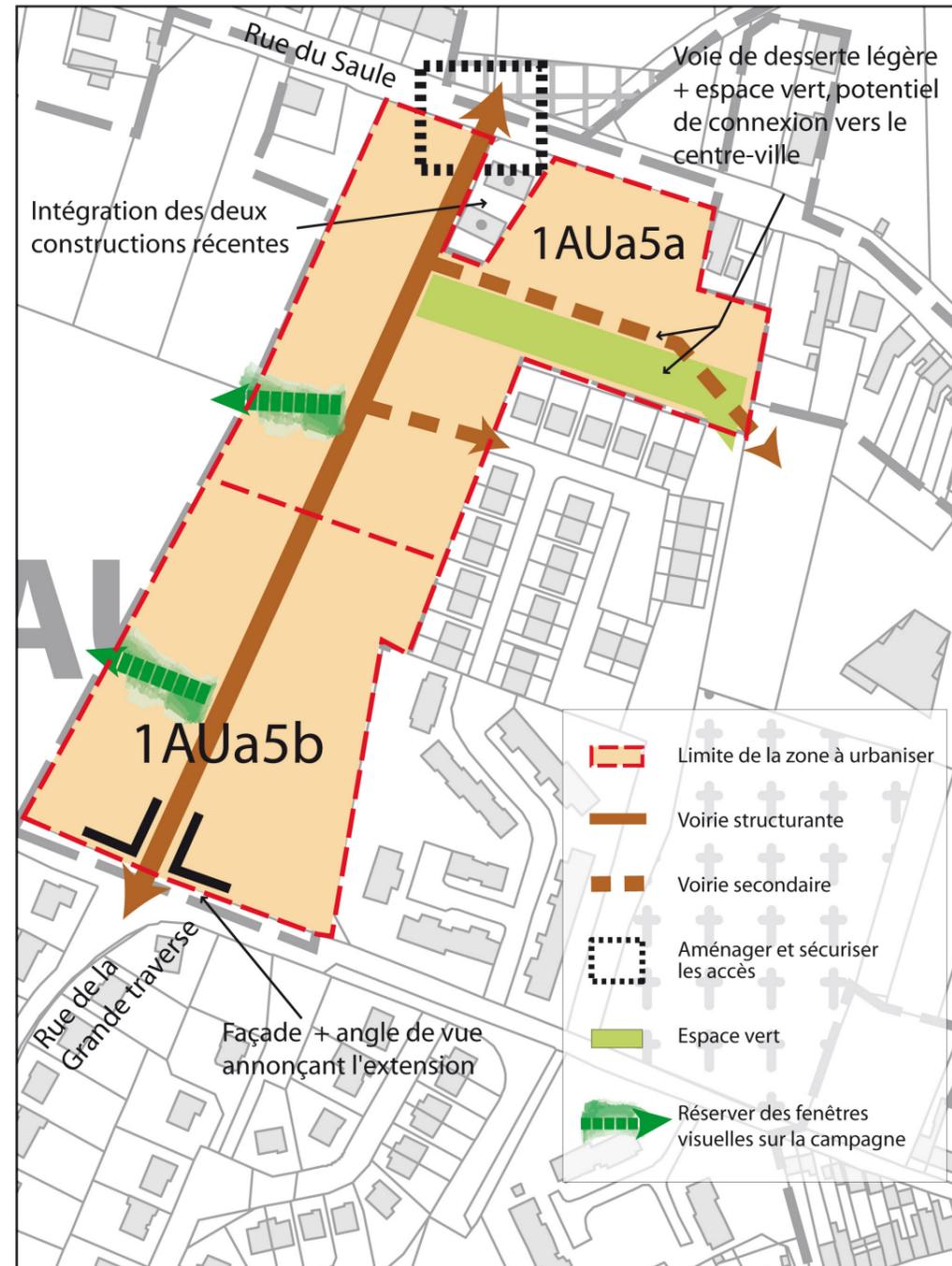
3/ Zone UC (Steenwerck)  
(proposition de renouvellement urbain)

0 200m

# Steenwerck / La Croix du Bac / La Crèche (Bailleul)

la découverte du patrimoine bâti et naturel au coeur des enjeux / l'eau qui fait ville

## Steenwerck : Rue du Saule



L'opération doit être réalisée d'un seul tenant

# Steenwerck / La Croix du Bac / La Crèche (Bailleul)

la découverte du patrimoine bâti et naturel au coeur des enjeux / l'eau qui fait ville



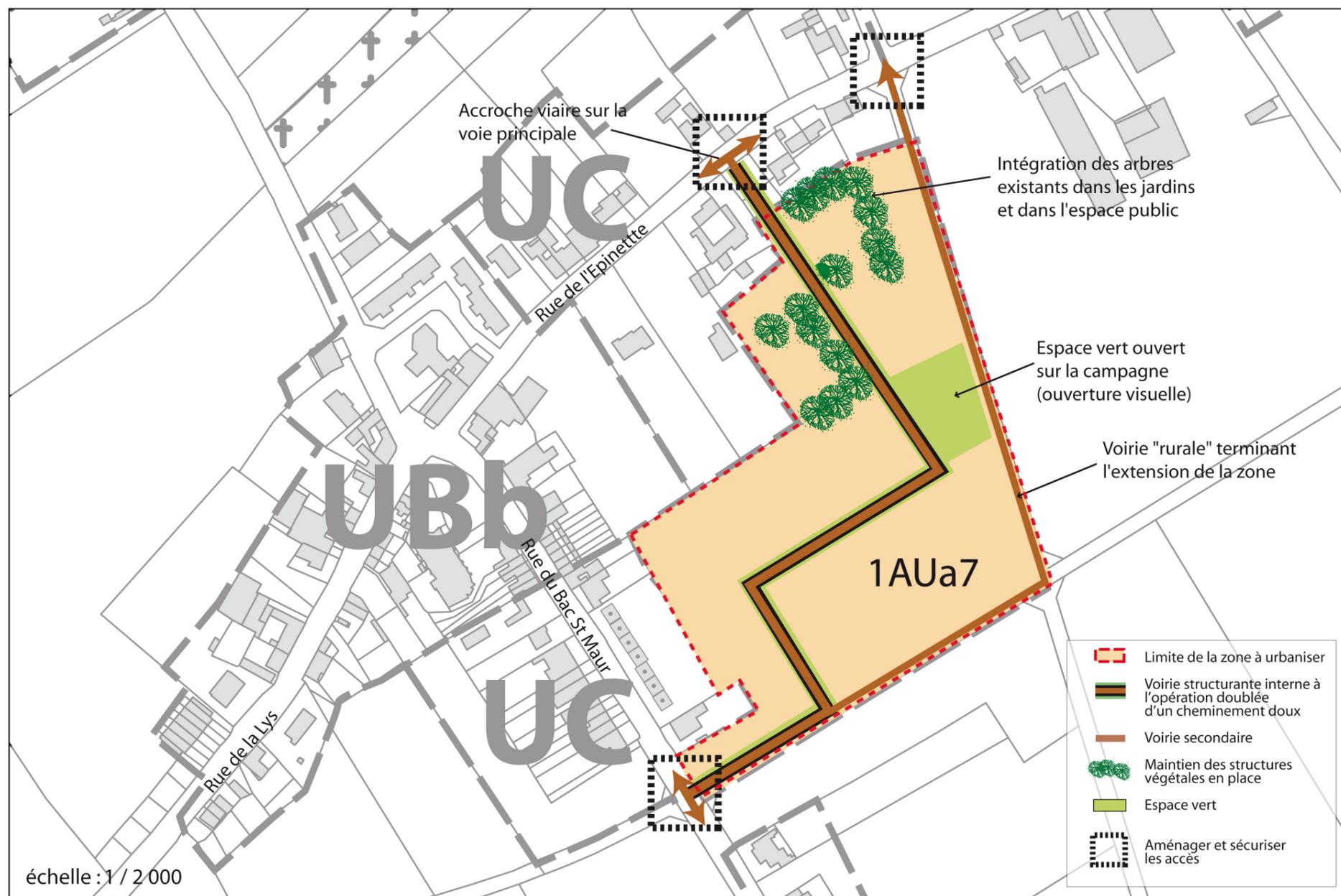
4/ La Croix du Bac, zone 1AU (Steenwerck)  
>>> cf orientation d'aménagement ci-après

0 200m

# Steenwerck / La Croix du Bac / La Crèche (Bailleul)

la découverte du patrimoine bâti et naturel au coeur des enjeux / l'eau qui fait ville

## Steenwerck : La Croix du Bac - Rue du Bac Saint Maur



L'opération doit être réalisée d'un seul tenant et doit comporter 25% de logement locatif social

# Steenwerck / La Croix du Bac / La Crèche (Bailleul)

la découverte du patrimoine bâti et naturel au coeur des enjeux / l'eau qui fait ville



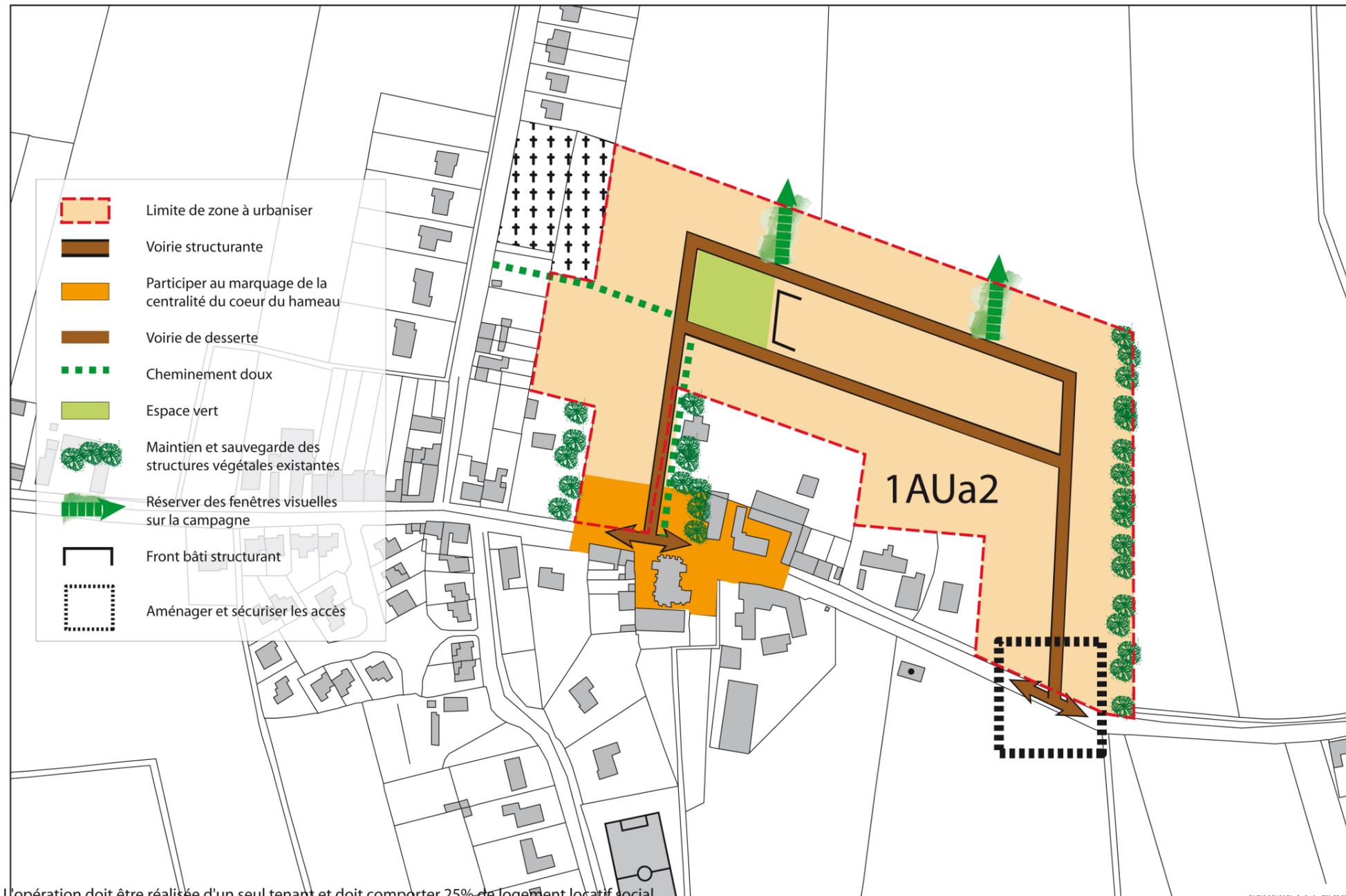
5/ La Crèche, zone 1AU (Bailleul)  
>>> cf orientation d'aménagement ci-après

0 200m

# Steenwerck / La Croix du Bac / La Crèche (Bailleul)

la découverte du patrimoine bâti et naturel au coeur des enjeux / l'eau qui fait ville

## Bailleul : La Crèche



# Steenwerck / La Croix du Bac / La Crèche (Bailleul)

la découverte du patrimoine bâti et naturel au coeur des enjeux / l'eau qui fait ville .....

critères d'analyse	1	2	3	4	5	SYSTEME DE VALEUR ● néant ● faible ●● moyen ●●● fort
	Steen Rue du Saule	Steen Zone 1AU Est	Steenwerck Zone UC	Steen La Croix du Bac	Bailleul La Crèche	
proximité des polarités existantes et des lieux de vie	●●●	●●●	●●●	●●	●●●	
desserte par les transports collectifs (bus du CG et TER)	●●	●	●●		●	
inscription le long du réseau des promenades du territoire et distance à Bailleul en vélo	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●	●●●●●	DISTANCE A L'ARRET BUS OU LA GARE ● > 1 km ●● < 1 km ●●● < 500 m ●●●● < 200 m
cohérence du nouveau quartier avec la zone agglomérée actuelle	●●●	●	●●●	●●	●●	
potentiel de mise en valeur des qualités du paysage déjà là	●●	●	●●	●●	●●●	DISTANCE A BAILLEUL EN VELO ●●● > 10 km (+ de 30 minutes) ●●●● < 10 km (25 / 30 minutes) ●●●●● < 5 km (10 / 12 minutes) ●●●●●● < 2 km (5 / 6 minutes)
équilibre renouvellement / extension	opération jumelle envisageable avec la zone 3		remet en cause l'extension urbaine de la zone 2			

1 ●●●●●●●●●●●●●●●●

> zone à urbaniser intéressante compte tenu de la proximité du centre ville.

2 ●●●●●●●●●●●●

> zone à urbaniser peu intéressante compte tenu de son caractère d'extension Est «en appendice».

3 ●●●●●●●●●●●●●●●●

> zone de renouvellement intéressante compte tenu de la proximité du centre bourg.

4 ●●●●●●●●●●

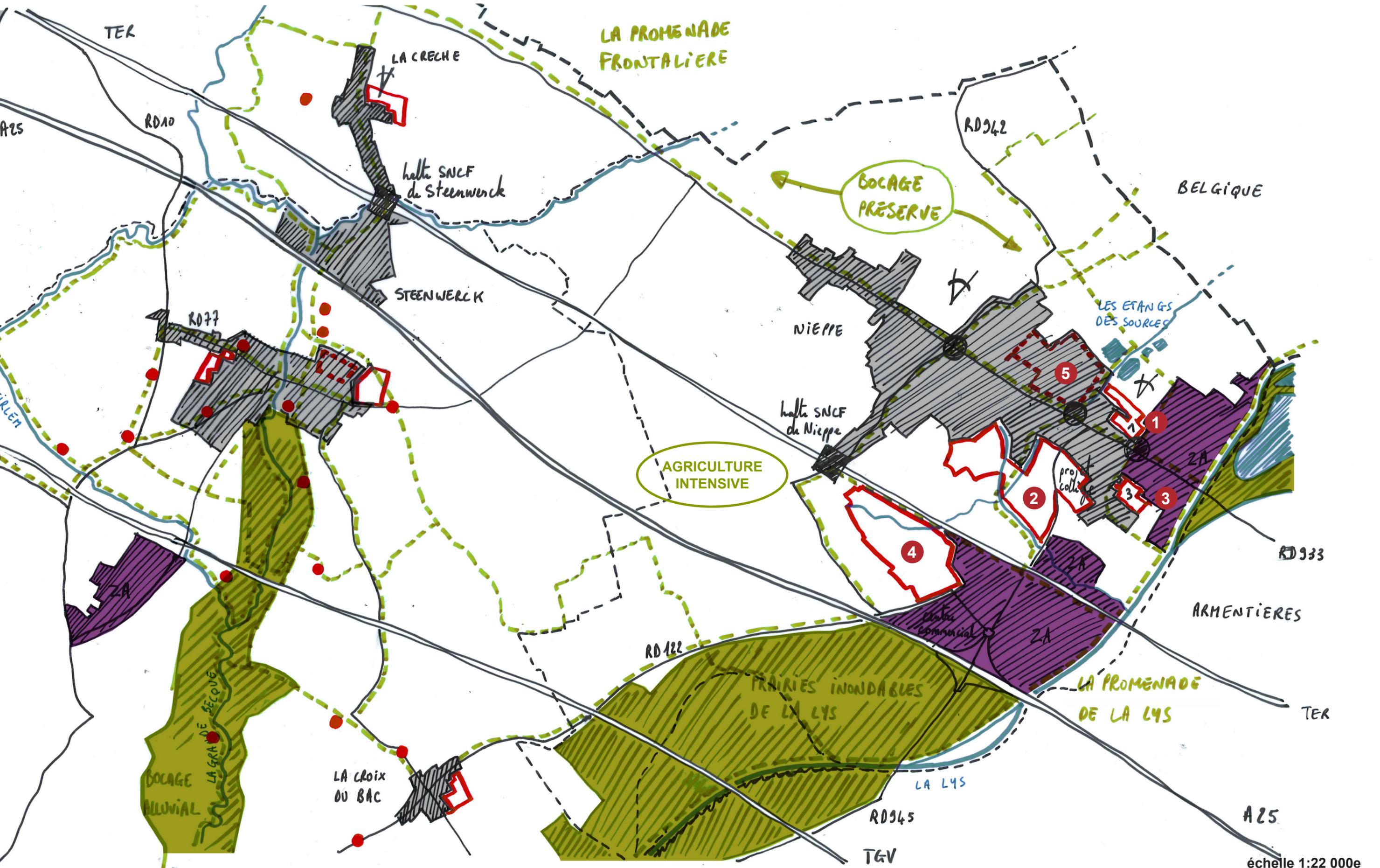
> zone d'extension à questionner au regard de son éloignement des polarités.

5 ●●●●●●●●●●●●●●●●

> coeur de village à conforter à proximité de la halte SNCF de Steenwerck.

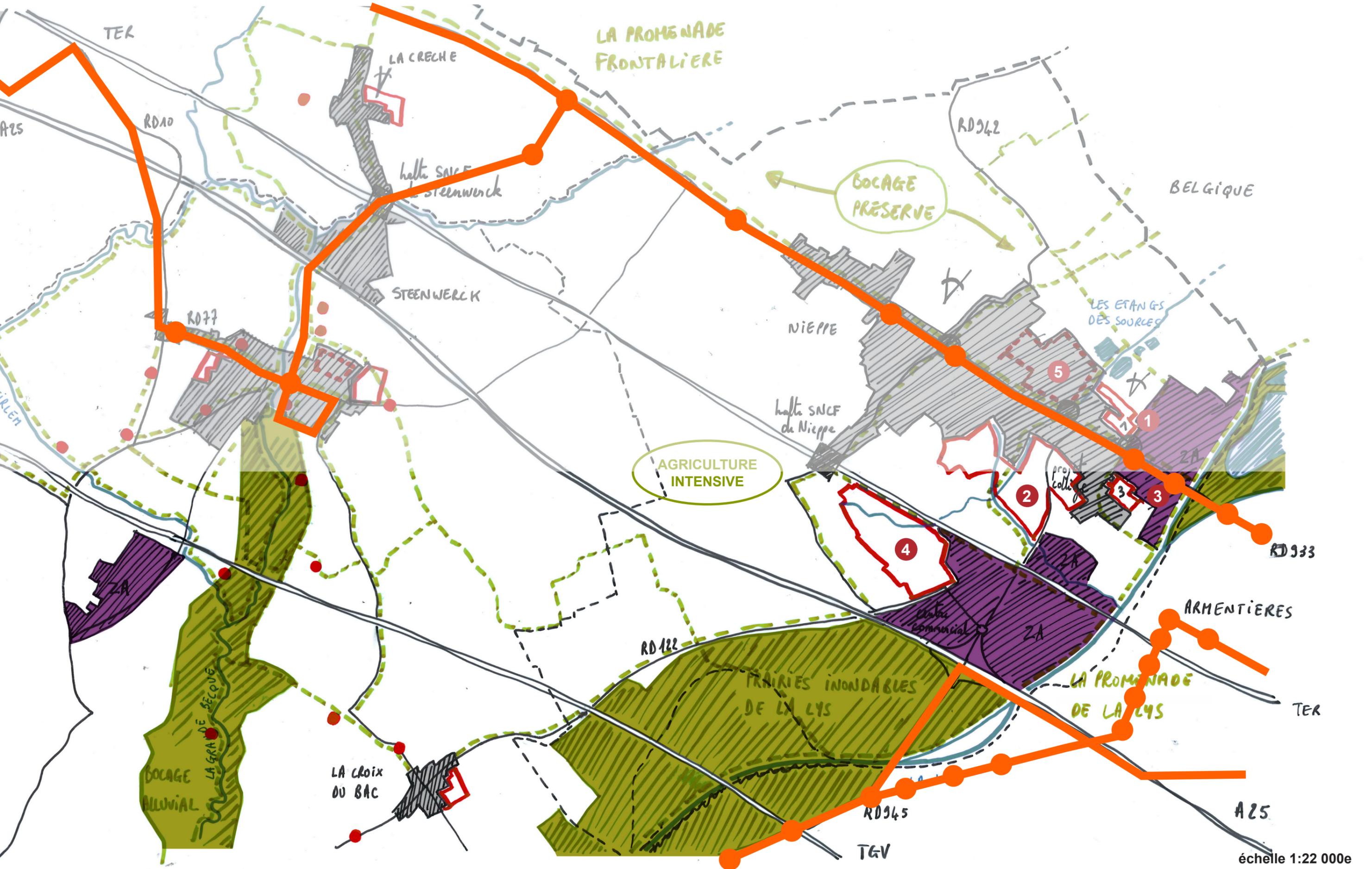
# Nieppe

un faubourg qui fait ville / enjeu de l'évolution du rapport ville-campagne en secteur périurbain



# Nieppe

un faubourg qui fait ville / enjeu de l'évolution du rapport ville-campagne en secteur périurbain



## Constats

Une «ville-rue», sorte de «faubourg» de l'agglomération lilloise.

Processus de laniéragé issu des infrastructures de transport (ruptures dans le paysage).

Développement d'activités le long de la Lys.

Une agriculture intensive au Sud.

Un cœur de bocage à préserver et redynamiser au Nord, de Nieppe à Bailleul (SCOT).

## Orientations de territoire

### PAYSAGE

Maintenir les deux grandes fenêtres visuelles sur le bocage et les étangs des Sources (question de la clôture des étangs).

Quelle mise en valeur pour le patrimoine industriel le long de la Lys ?

### DÉPLACEMENTS

Multiplier les liens Est-Ouest (liaisons douces, continuités commerciales...) de part et d'autre de la rue d'Armentières afin d'intensifier le centre ville dans son épaisseur.

Multiplier les liens piétons et vélos vers la gare, les ZA et le centre commercial.

Prolonger ces liens vers le Grand Paysage de la Lys et les espaces de bocage préservés au Nord.

3 noeuds à privilégier en matière de transversalité et de requalification des espaces publics :

- la place église / mairie en entrée Nord,
- le carrefour Armentières / rue de la Lys au Sud,
- le carrefour Armentières / Houcke au milieu.

## 1e lecture territoriale et programmation des zones de développement et préconisations

1/ Pertinence de construire la zone 2AU du cimetière compte tenu de l'ouverture sur le paysage agricole bocager ?

Programmation de jardins partagés ? pédagogiques ?

2/ Zone Nieppe Sud à considérer avec vigilance (superficie importante) en terme de phasage, de programmation (mixte) et de desserte VL.

Faire entrer la campagne dans la ville par la Becque de Nieppe.

Programme de tertiaire en frange Sud vers le TER et habitat au Nord (25% de logements sociaux mini. - PLUI).

Développer une plaine de loisirs et y relocaliser le complexe sportif en lien avec le collège ?

Liaisons douces pour franchir la becque.

3/ Profiter de la réserve foncière de la rue de la Lys pour intensifier et épaissir la zone agglomérée.

Promouvoir une opération dense groupée et intermédiaire (25% de logements sociaux mini. - PLUI) + programme mixte services / tertiaire ?

4/ Mettre en lien la future extension de la ZA avec la halte SNCF et le centre ville.

Programme mixte activités + services + tertiaire ?

5/ Proposition de renouveler le secteur de Stade / quartier d'habitat social.

Introduire des typologies de logements variées et s'ouvrir sur les étangs des Sources.

# Nieppe

un faubourg qui fait ville / enjeu de l'évolution du rapport ville-campagne en secteur périurbain



1/ Le Cimetière, zone 2AU  
>>> cf orientation d'aménagement ci-après

2/ Zone Nieppe Sud, zones 1AU et 2AU  
>>> cf orientation d'aménagement ci-après

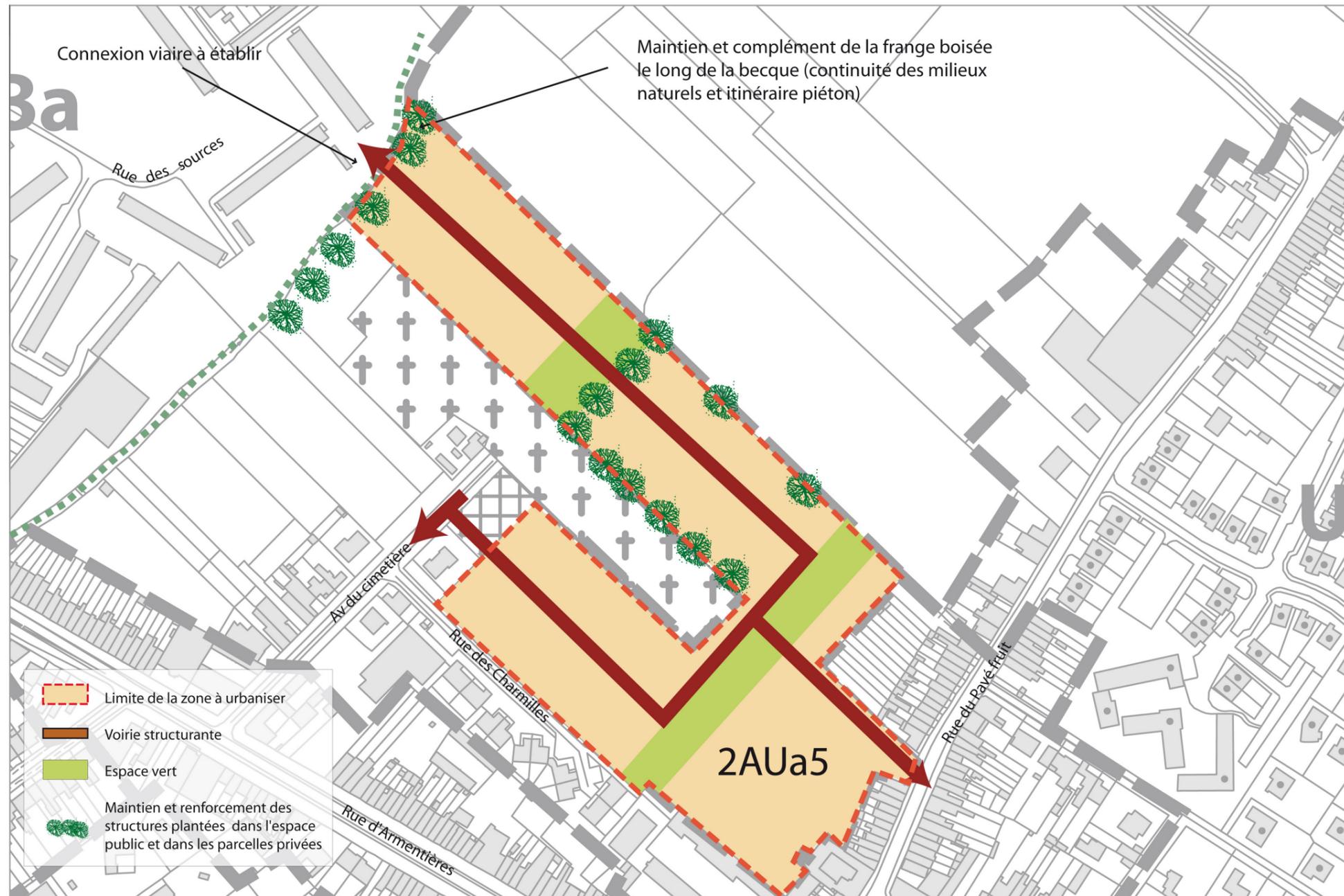
3/ Rue de la Lys, zone 1AU  
>>> cf orientation d'aménagement ci-après

4/ Extension de la ZA, zone 2AU

5/ Secteur du Stade / quartier d'habitat social,  
zone UBa  
(proposition de renouvellement urbain)

0 200m

## Nieppe : Cimetière

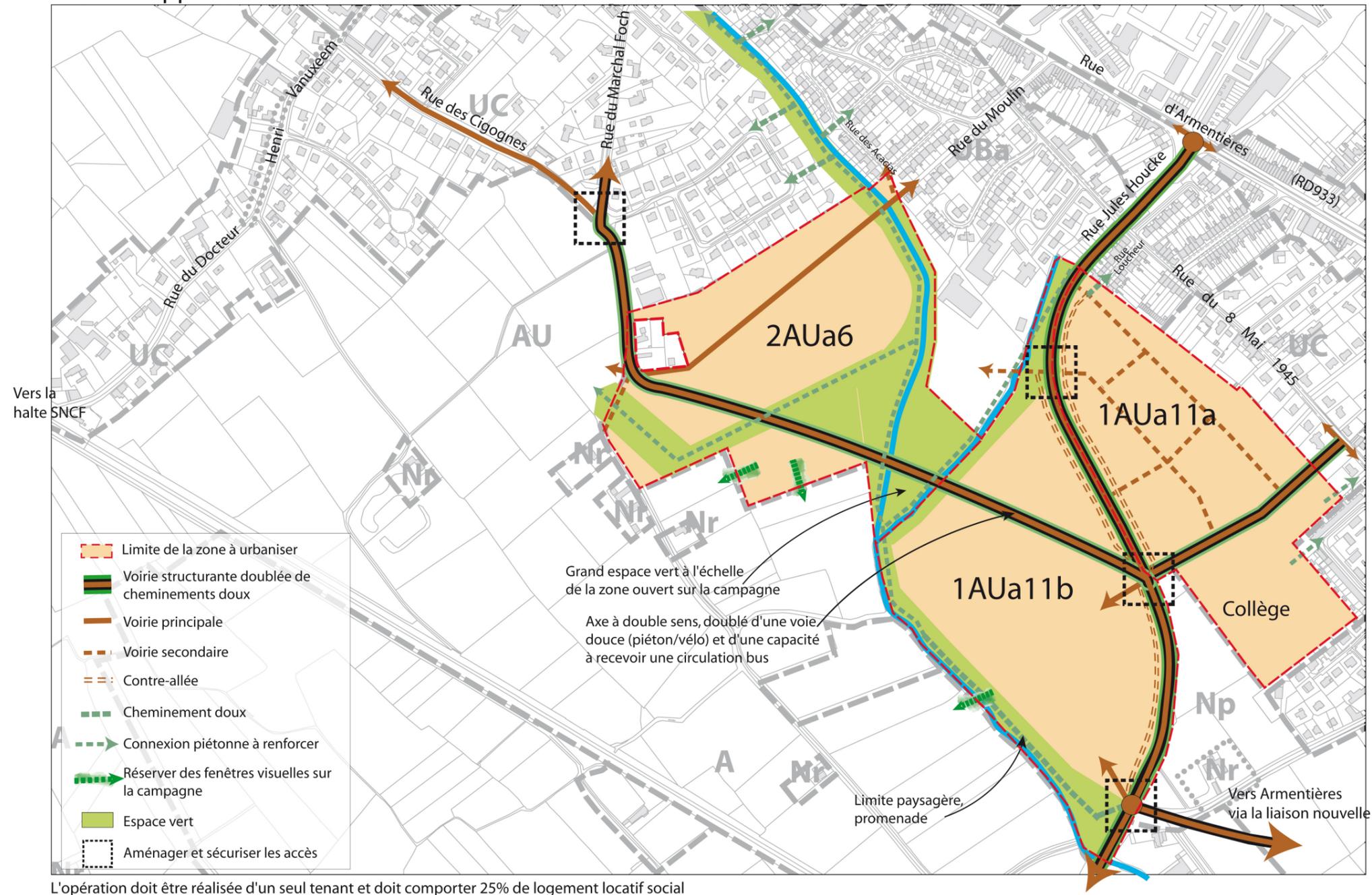


L'opération doit être réalisée d'un seul tenant et doit comporter 25% de logement locatif social

# Nieppe

un faubourg qui fait ville / enjeu de l'évolution du rapport ville-campagne en secteur périurbain

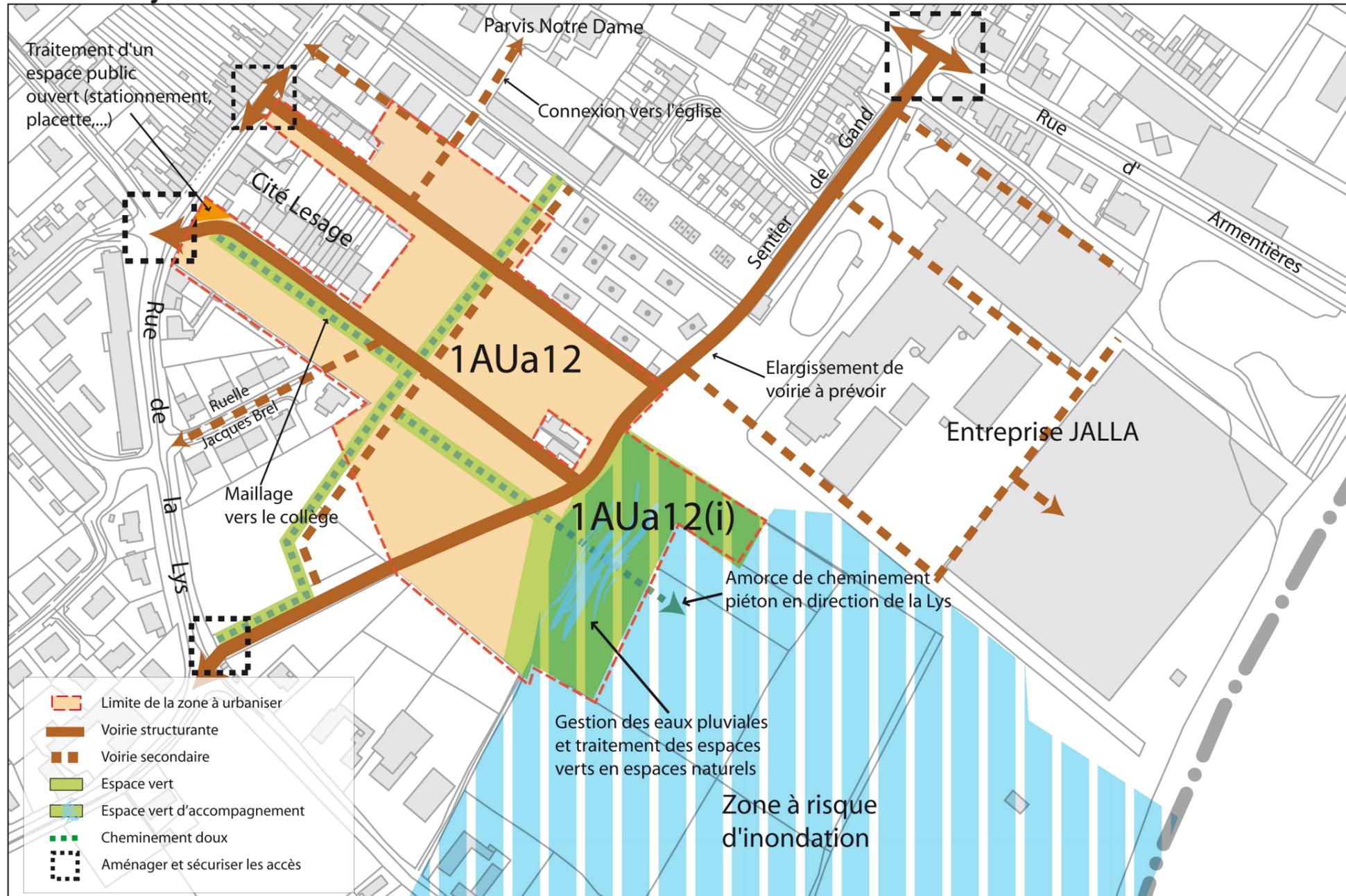
## Nieppe : Zone Nieppe Sud



# Nieppe

un faubourg qui fait ville / enjeu de l'évolution du rapport ville-campagne en secteur périurbain

## Nieppe : Rue de la Lys



L'opération doit être réalisée d'un seul tenant et doit comporter 25% de logement locatif social

# Nieppe

un faubourg qui fait ville / enjeu de l'évolution du rapport ville-campagne en secteur périurbain .....

critères d'analyse	1 Le Cimetière	2 Zone Nieppe Sud	3 Rue de la Lys	4 Extension de la ZA	5 Secteur Stade/ hab. soc
proximité des polarités existantes et des lieux de vie	●●●	●●●	●●●	●●	●●●
desserte par les transports collectifs (bus du CG et TER)	●●●	●●	●●●	●	●●●
inscription le long du réseau des promenades du territoire et distance à Bailleul en vélo	●●	●●	●●	●●	●●
cohérence du nouveau quartier avec la zone agglomérée actuelle	●●	●●	●●●	●●	●●●
potentiel de mise en valeur des qualités du paysage déjà là	●	●●●	●●	●●	●●
équilibre renouvellement / extension		opération jumelle envisageable avec la zone 5			remet en cause l'extension urbaine de la zone 2

## SYSTEME DE VALEUR

- néant
- faible
- moyen
- fort

## DISTANCE A L'ARRET BUS OU LA GARE

- > 1 km
- < 1 km
- < 500 m
- < 200 m

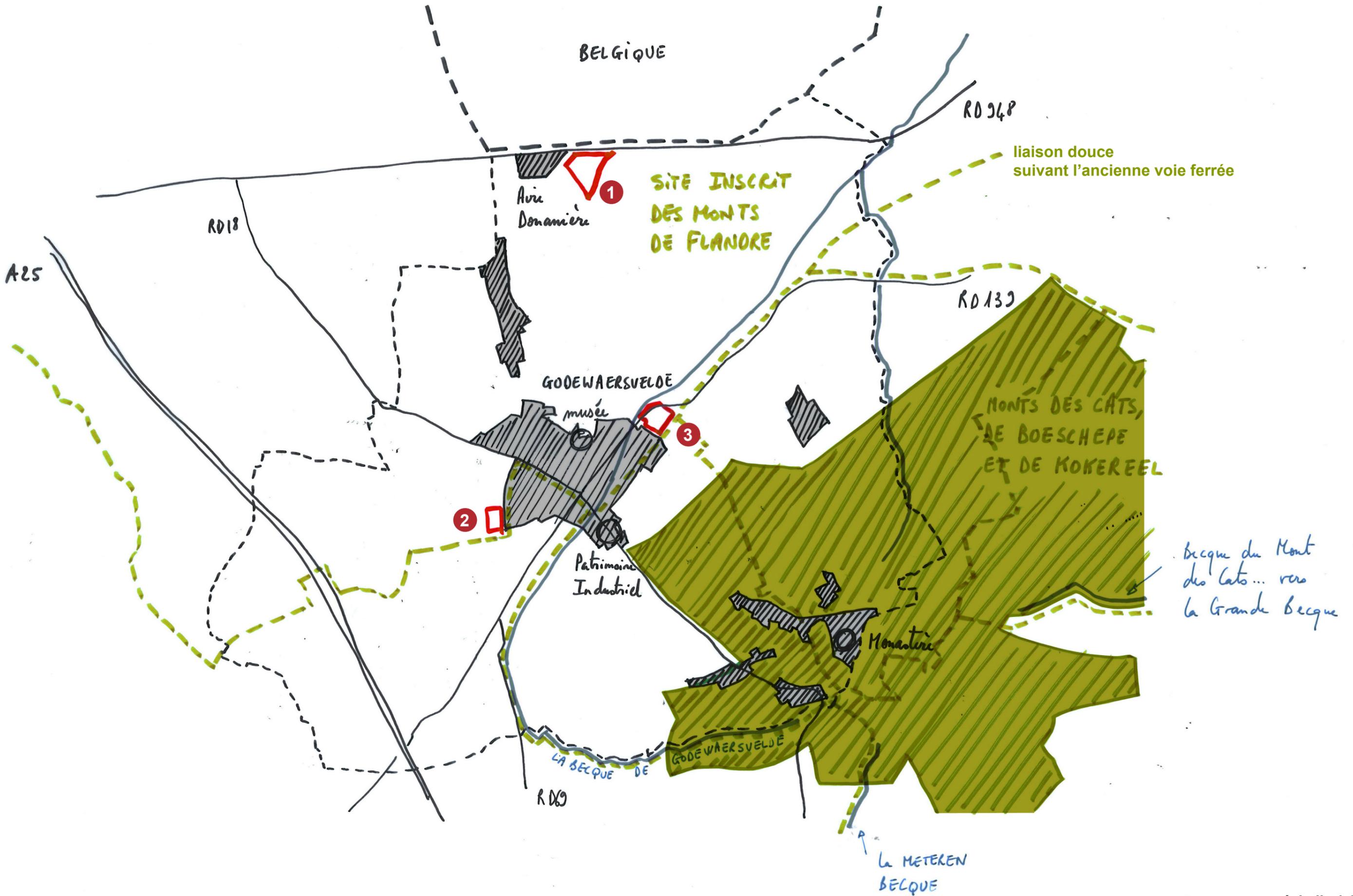
## DISTANCE A BAILLEUL EN VELO

Ce critère n'a pas été traité en ce qui concerne Nieppe, compte tenu de son offre en emplois, commerces spécialisés, équipements d'échelle supra-communale... et de la proximité de Lille.

- 1 ●●●●●●●●●● > zone à urbaniser peu intéressante compte tenu l'ouverture remarquable sur le bocage préservé.
- 2 ●●●●●●●●●● > zone à urbaniser intéressante pour recréer un paysage le long des becques en rive Sud du centre ville.
- 3 ●●●●●●●●●● > zone de renouvellement intéressante en terme de couture urbaine.
- 4 ●●●●●●●●●● > zone d'extension de la ZA à considérer en relation avec la halte SNCF de Nieppe.
- 5 ●●●●●●●●●● > zone de renouvellement intéressante pour redynamiser le quartier et l'ouvrir sur le bocage préservé.

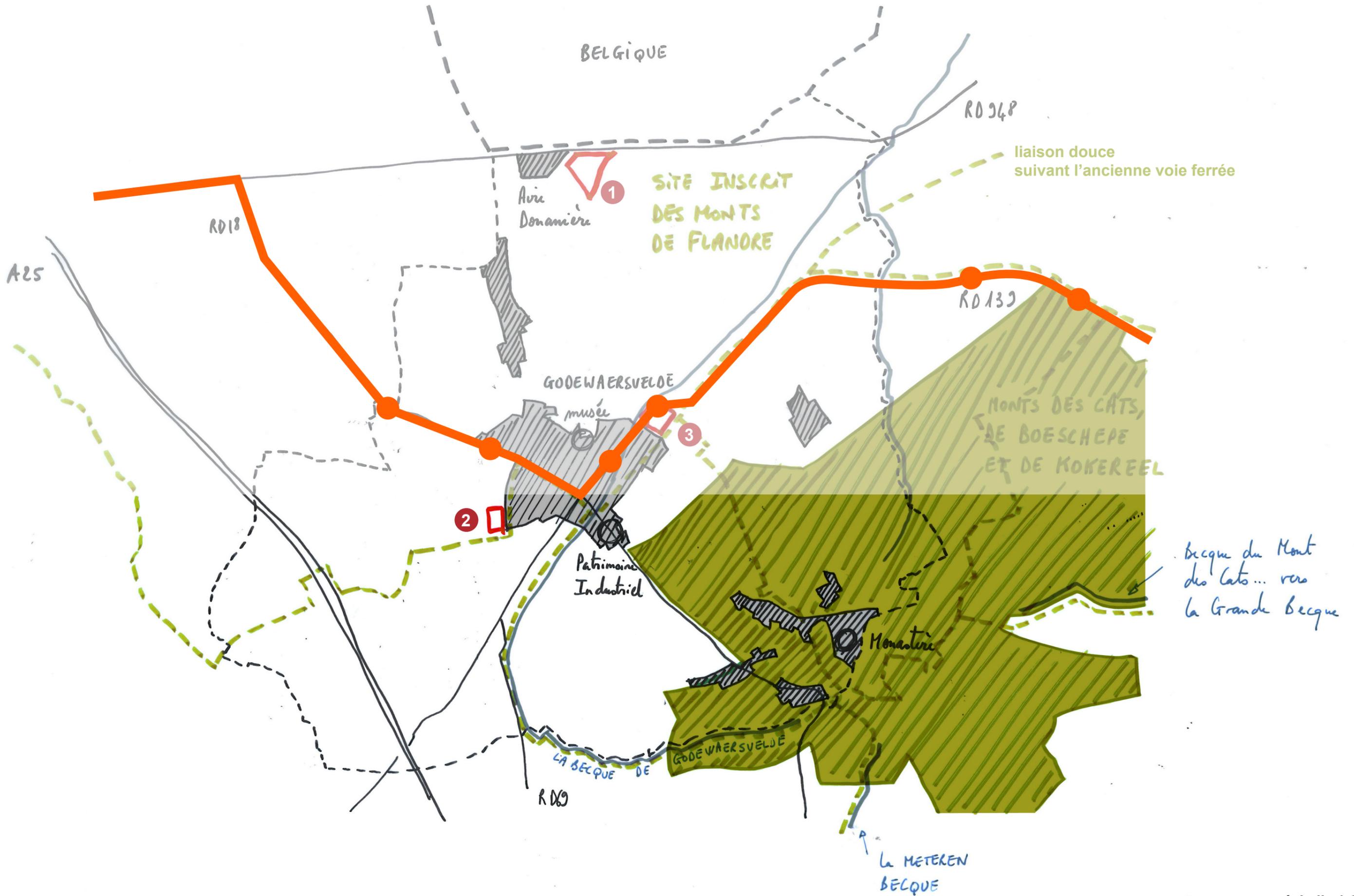
# Godewaersvelde

l'ouverture flamande de la CCMFPL



# Godewaersvelde

l'ouverture flamande de la CCMFPL



Becque du Mont des Cats... vers la Grande Becque

## Constats

Une commune à l'écart Nord du reste de la CCMFPL.

Une ancienne ville drapière flamande au pied du Mont des Cats, sur le bassin versant de l'Yser, et tournée vers la Belgique.

Un riche patrimoine industriel et culturel réhabilité (maisons flamandes, estaminets, monastère...).

## Orientations de territoire

### PAYSAGE ET DÉPLACEMENTS

Profiter de la Becque de Godewaersvelde pour «ourler» le tissage de promenades de l'eau (le long de la Meteren Becque et de la Grande Becque), et cristalliser le métissage humain du territoire (Chtis / Flamands).

Marquer le 1er jalon flamand de la promenade frontalière.

Considérer God comme l'avant-poste de la CCMFPL vers la Belgique (musée de la vie transfrontalière déjà là).

## 1e lecture territoriale et programmatique des zones de développement et préconisations

1/ Offrir une vitrine sur la RD 948 et vers la Belgique sur la future ZA de l'aire douanière.

2.3/ Inventer une nouvelle forme urbaine mettant en valeur les franges du centre bourg et la relation à l'eau et aux promenades possibles (dont 25% de logements sociaux mini. - PLUI).



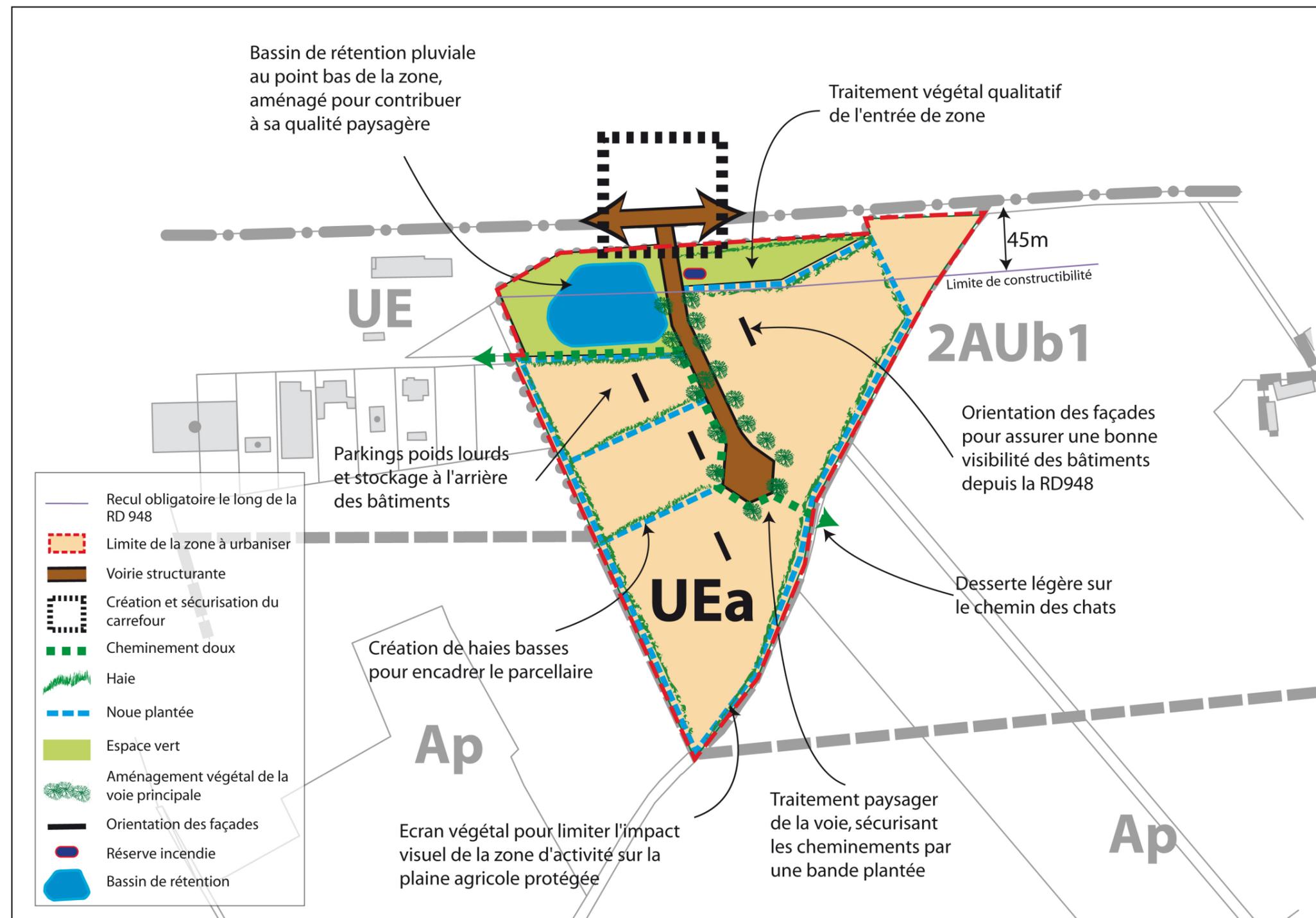
**1/ Zone d'activités, zone UE**  
**>>> cf orientation d'aménagement ci-après**

**2/ Zone 2AU**

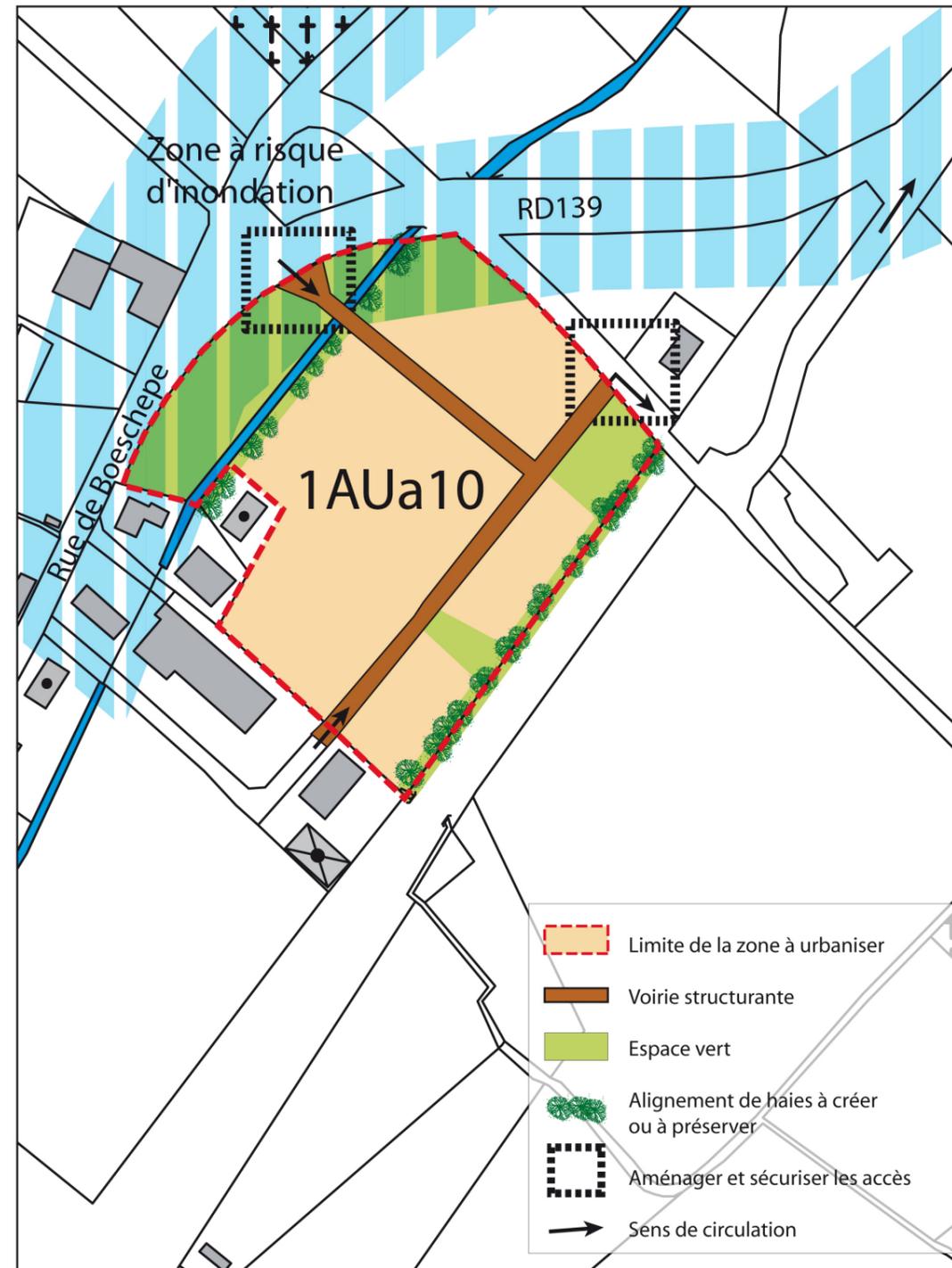
**3/ Zone 1AU**  
**>>> cf orientation d'aménagement ci-après**

0 200m

## Godewaersvelde : Zone d'activité



## Godewaersvelde



L'opération doit être réalisée d'un seul tenant et doit comporter 25% de logement locatif social

# Godewaersvelde

l'ouverture flamande de la CCMFPL

critères d'analyse	1 ZA frontalière	2 Zone 2AU	3 Zone 1AU	
proximité des polarités existantes et des lieux de vie	●●	●●●	●●●	<b>SYSTEME DE VALEUR</b> ● néant ●● faible ●●● moyen ●●● fort  <b>DISTANCE A L'ARRET BUS OU LA GARE</b> ● > 1 km ●● < 1 km ●●● < 500 m ●●●● < 200 m  <b>DISTANCE A BAILLEUL EN VELO</b> ●●● > 10 km (+ de 30 minutes) ●●●● < 10 km (25 / 30 minutes) ●●●●● < 5 km (10 / 12 minutes) ●●●●●● < 2 km (5 / 6 minutes)
desserte par les transports collectifs (bus du CG et TER)		●●	●●●	
inscription le long du réseau des promenades du territoire et distance à Bailleul en vélo	●	●●●●	●●●●	
cohérence du nouveau quartier avec la zone agglomérée actuelle	●	●	●●	
potentiel de mise en valeur des qualités du paysage déjà là	●	●	●●●	
équilibre renouvellement / extension				

1 ●●●●●

> zone d'activité à développer au regard de sa vitrine sur la Belgique.

2 ●●●●●●●●●●

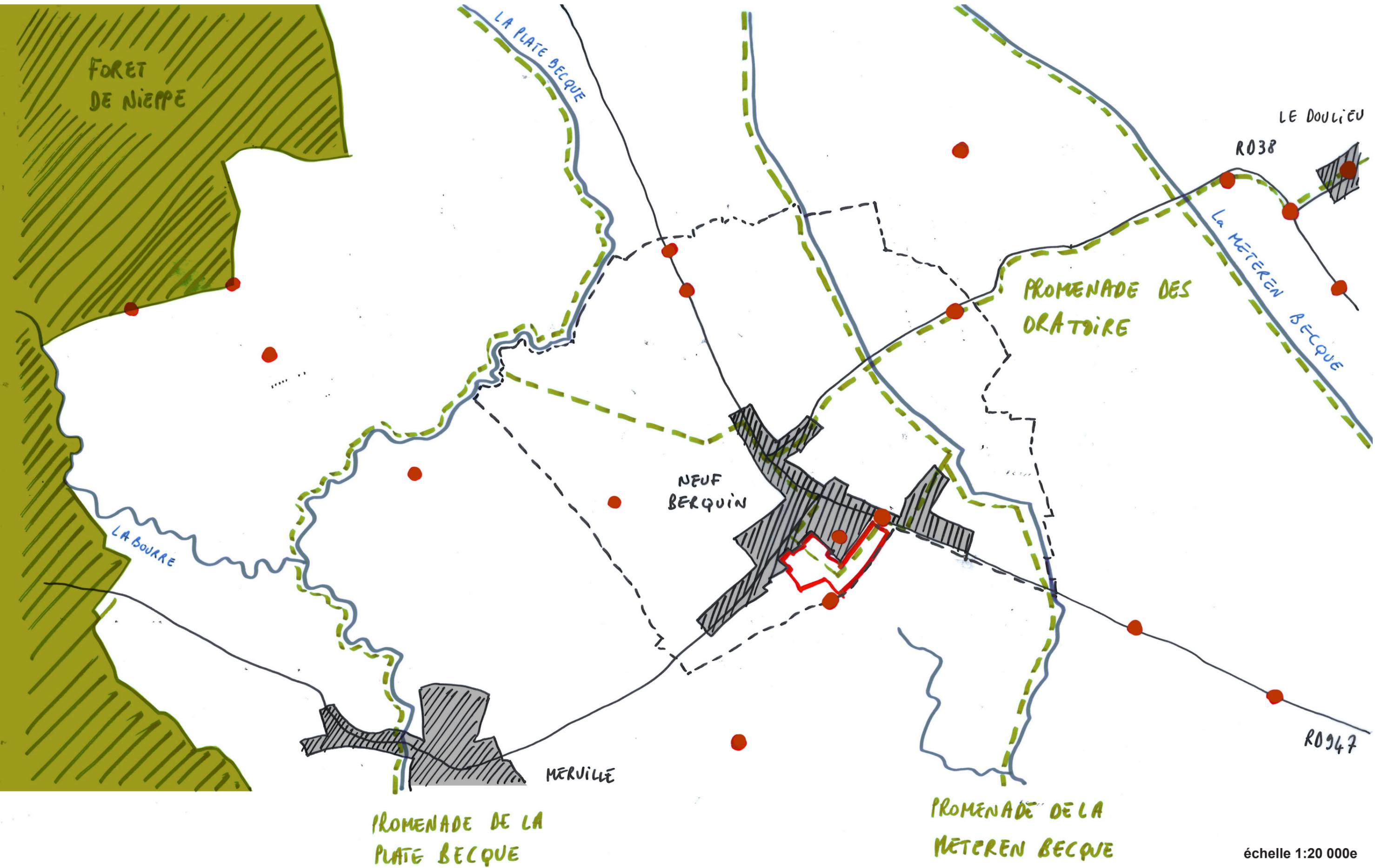
> zone à urbaniser peu intéressante compte tenu de son caractère d'extension Ouest «en appendice».

3 ●●●●●●●●●●●●●●

> zone à urbaniser très intéressante de par sa proximité au centre bourg et sa capacité à mettre en valeur le paysage et l'eau.

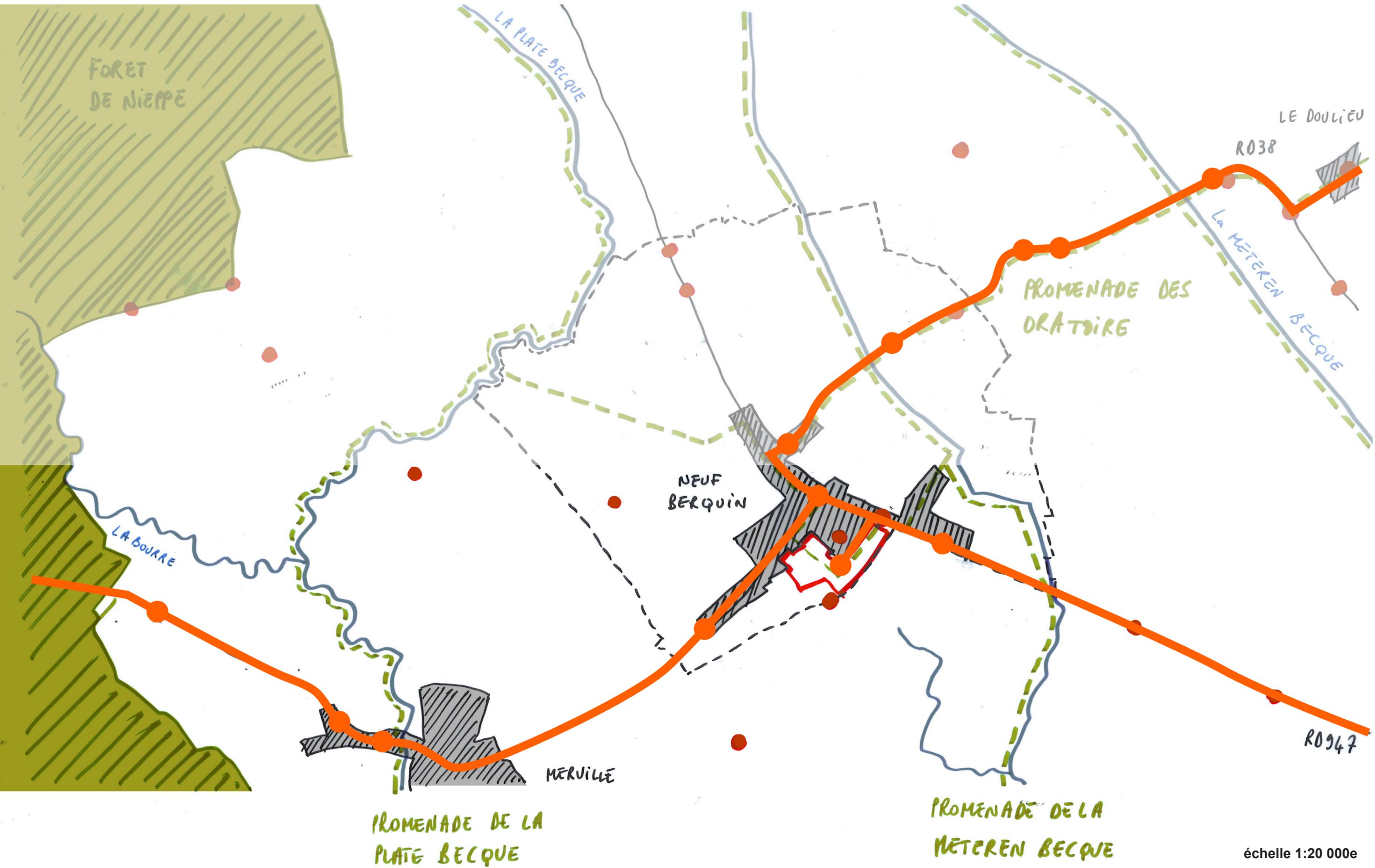
# Neuf Berquin

du village rue à un coeur de vie et de village



# Neuf Berquin

du village rue à un coeur de vie et de village



## Constats

Une commune isolée au Sud-Ouest de la CCMFPL.

Un village-rue, et une urbanisation quasi continue le long de la RD 947 de Estaires à Strazeele, qui «ferme» le paysage d'Est en Ouest, et notamment limite les vues du territoire de la plaine de la Lys vers la forêt de Nieppe.

Epaississement amorcé du centre bourg vers l'Ouest, le long de la RD 38.

## Orientations de territoire

### PAYSAGE ET DÉPLACEMENTS

Mettre en lien le centre bourg avec le reste de la CCMFPL via les grandes promenades du territoire

Sécuriser les entrées d'agglomération et préserver le caractère arboré de la RD 947.

## 1e lecture territoriale et programmation des zones de développement et préconisations

Appuyer l'épaississement du centre bourg en créant une place conviviale (construction de la nouvelle mairie en cours).

Inventer une nouvelle forme urbaine en rive de terre : «habiter la campagne».

Programmation de maisons groupées.

# Neuf Berquin

du village rue à un coeur de vie et de village

**Zones 1AU et 2AU**

**>>> cf orientation d'aménagement ci-après**

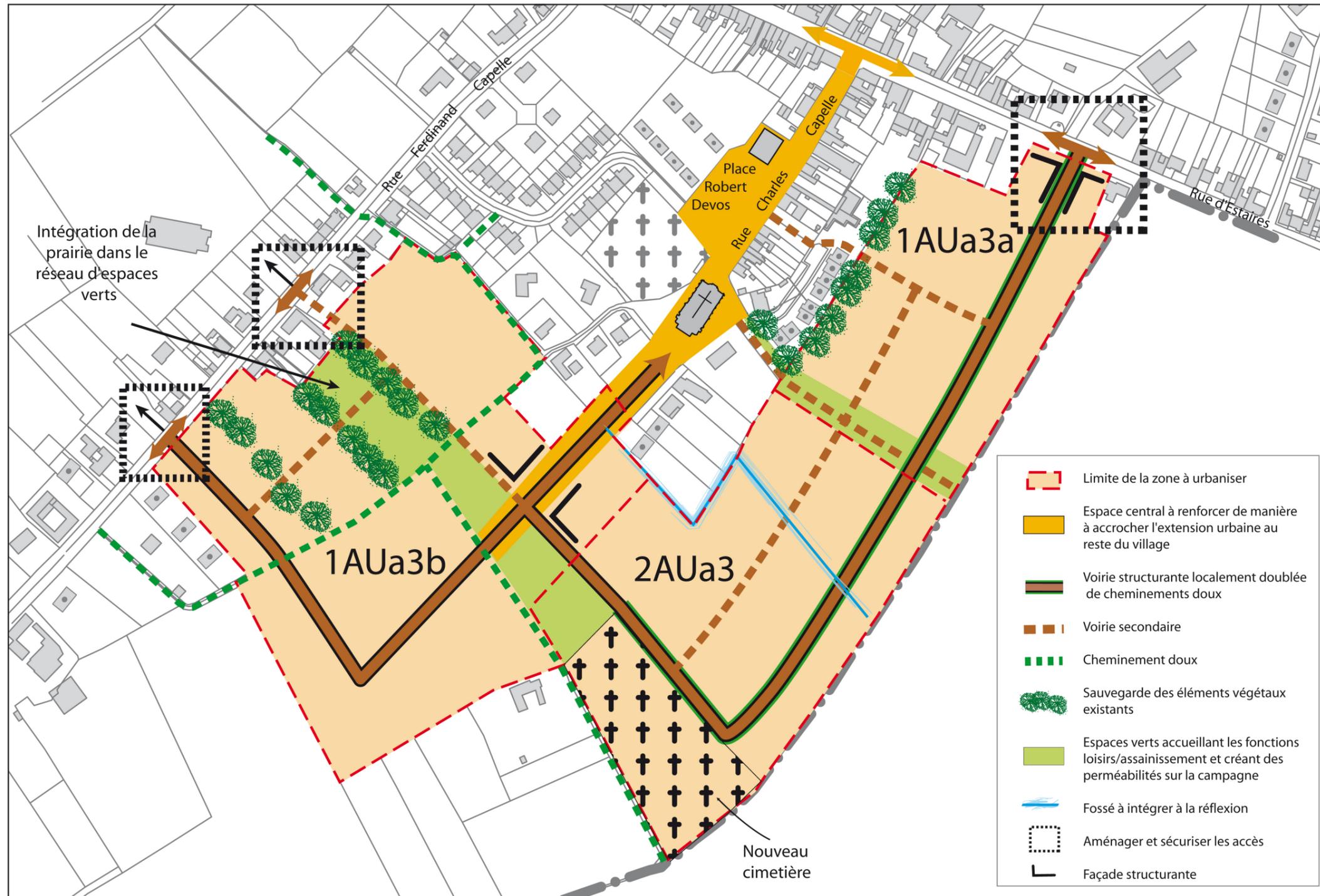


0 200m

# Neuf Berquin

du village rue à un coeur de vie et de village

## Neuf Berquin



L'ensemble des zones doivent comporter 25% de logement locatif social. Pour les zones 1AUa3b et 2AUa3, l'opération doit être réalisée d'un seul tenant.

échelle : 1 / 2 500

Pour la zone 1AUa3a, l'opération doit être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

# Neuf Berquin

du village rue à un coeur de vie et de village

critères d'analyse		<b>1</b> Zones 1AU et 2AU
proximité des polarités existantes et des lieux de vie	● ● ●	
desserte par les transports collectifs (bus du CG et TER)	● ● ●	
inscription le long du réseau des promenades du territoire et distance à Bailleul en vélo	● ●	
cohérence du nouveau quartier avec la zone agglomérée actuelle	● ● ●	
potentiel de mise en valeur des qualités du paysage déjà là	● ●	
équilibre renouvellement / extension		

## SYSTEME DE VALEUR

- néant
- faible
- ● moyen
- ● ● fort

## DISTANCE A L'ARRET BUS OU LA GARE

- > 1 km
- ● < 1 km
- ● ● < 500 m
- ● ● ● < 200 m

## DISTANCE A BAILLEUL EN VELO

- > 10 km (+ de 30 minutes)
- ● < 10 km (25 / 30 minutes)
- ● ● < 5 km (10 / 12 minutes)
- ● ● ● < 2 km (5 / 6 minutes)



> zone à urbaniser très intéressante pour conforter le centre bourg de Neuf Berquin en lui conférant une épaisseur au delà du village rue.

# Construire le projet de territoire... la question des extensions urbaines

Les voies de desserte / Le rapport du stationnement au logement / L'accès au logement par des venelles / Modes d'habiter et ambiances de quartier  
Le prolongement extérieur du logement par les jardins / Mixité des programmes...

# LES VOIES DE DESSERTE



*Fribourg (Allemagne)*



*Saint-Herblain*

***Les sentes, des voies partagées : piétons, cyles, voitures...***

*Voie de desserte occasionnelle...*



*Quartier de Culemborg (Pays-Bas)*



*Parking inondable / "Parking prairie"*

*Privilégier une mutualisation des stationnements.*

*Limiter l'impact visuel de la voiture...*



*Pergolas de stationnement végétalisée*

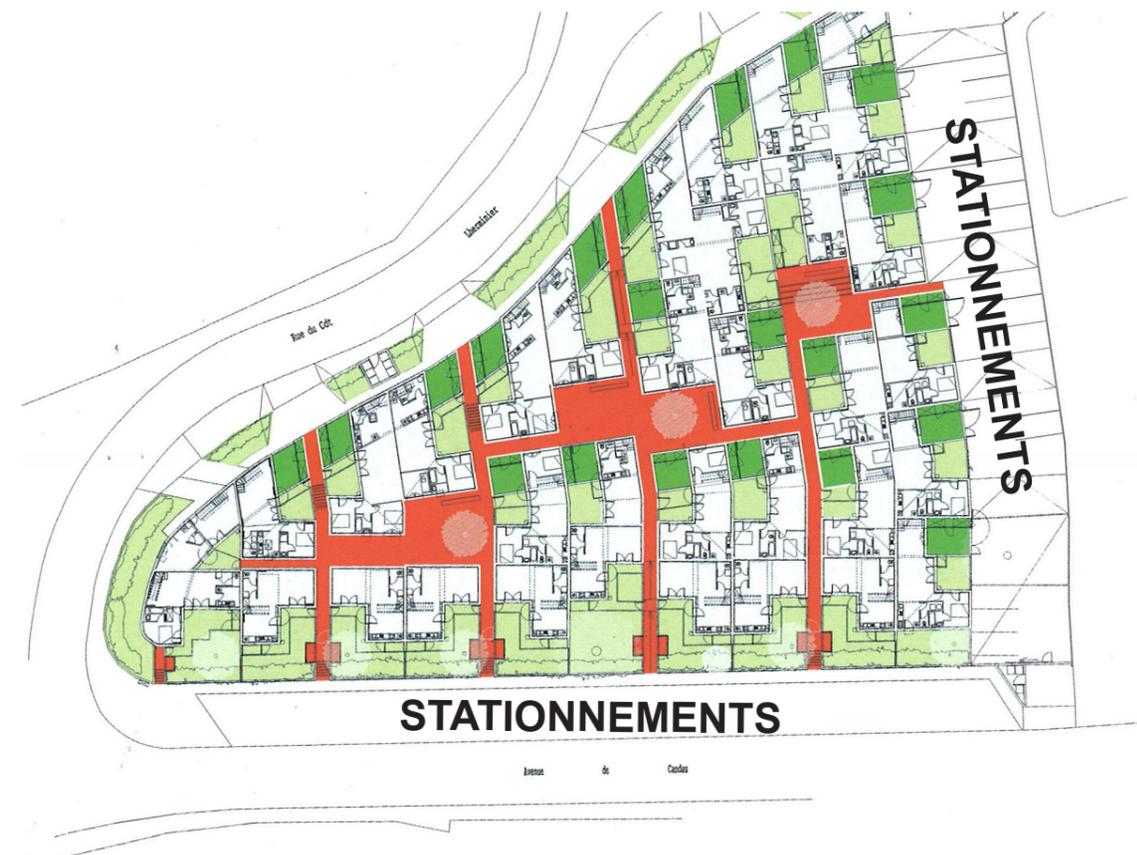


*Pergolas collective de stationnement*

## LE RAPPORT DU STATIONNEMENT AU LOGEMENT



**Exemple de Culemborg (Pays-Bas) :**  
**Poche de stationnement en entrée de quartier**



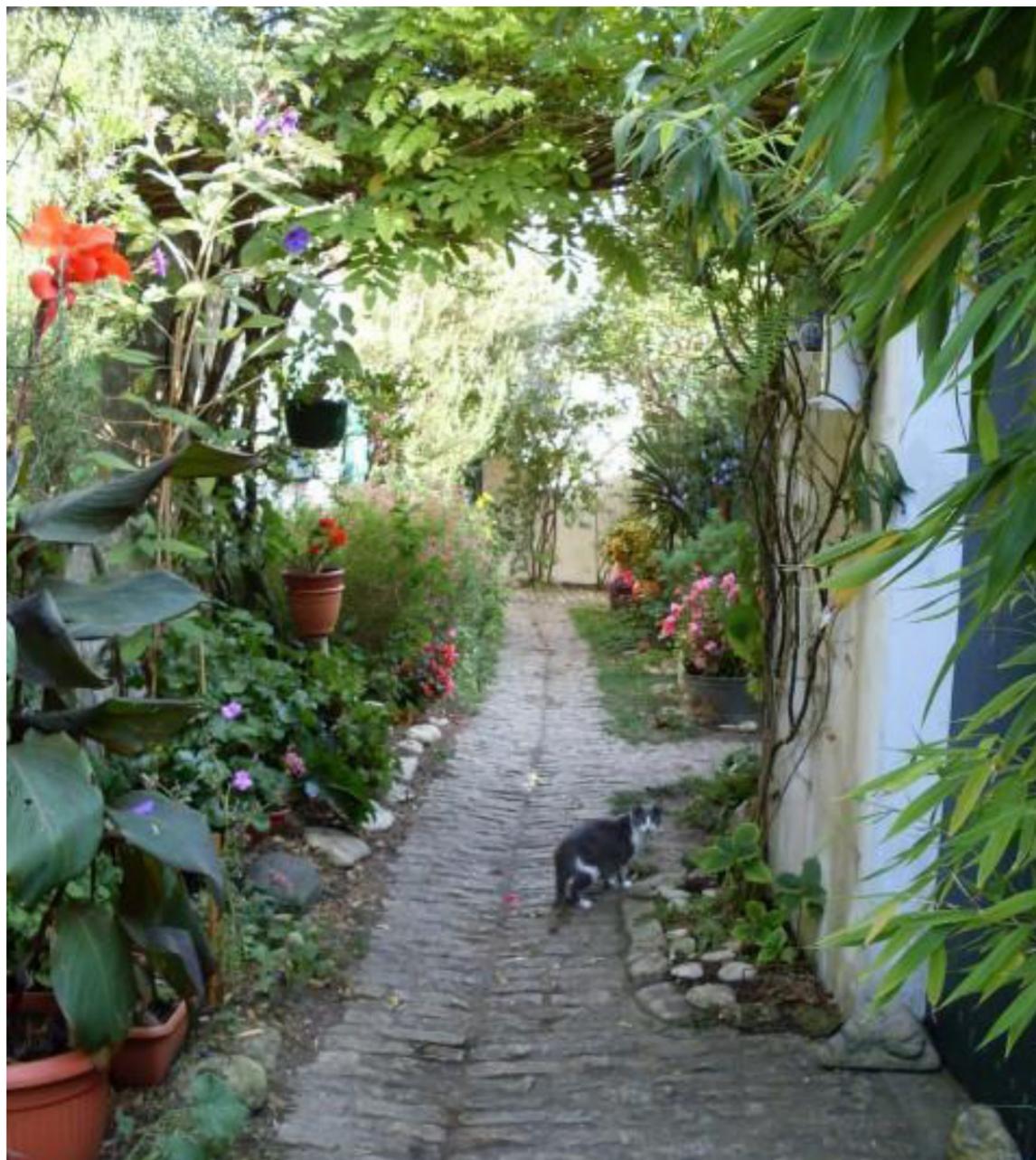
**Exemple de Pessac :**  
**Zones de stationnement en périphérie de l'îlot.**  
**Logements desservis par un réseau de venelles denses et sans voitures**

**Se stationner en amont du logement :**  
**La voiture ne circule plus partout...**

## L'ACCES AU LOGEMENT PAR DES VENELLES

*Venelles pavées... appropriation des pieds de façades.*

*Traitement végétal en accompagnement des chemins...*

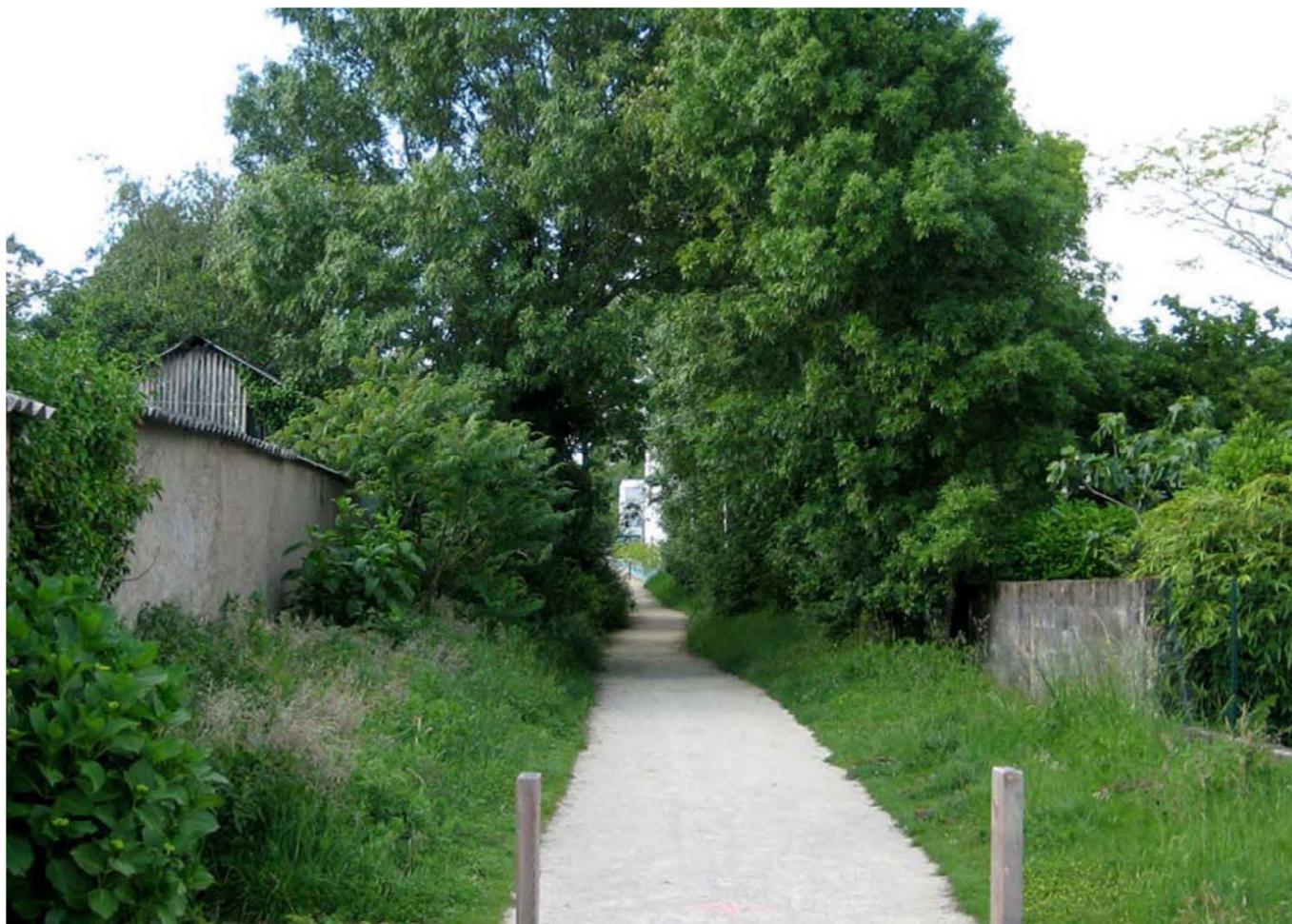


*la Flotte en Ré*



*Saint-Jacques-de-la-Lande*

*Liaisons douces ombragées et généreuses...*



*Saint-Herblain*



*Quartier de Culemborg (Pays-Bas)*



*S'ouvrir sur le paysage...*

*Dessiner une rive de terre.*

*Maisons patios  
BOSCH, architectes  
Pays-Bas*

## MODES D'HABITER ET AMBIANCES DE QUARTIER

*Des espaces conviviaux  
et de rencontre au pied de chez soi...*



*Maisons individuelles  
accolées et superposées  
S333, architectes  
Vijfhuizen (Pays-Bas)*

*La gestion aérienne de l'eau comme paysage...*

*Laisser l'eau couler librement...*

*Eviter l'imperméabilisation des sols.*



*Des espaces adaptés à tous les âges...*



*Aménagement des quais de Loire à Indre  
FORMA 6, architectes*



*Les terrasses comme lieu de détente et extension du logement...*



*Logements intermédiaires  
SWECO, architectes  
Göteborg (Suède)*

*Jardins privés...*



*Quartier de Culemborg (Pays-Bas)*

## LE PROLONGEMENT EXTERIEUR DU LOGEMENT PAR LES JARDINS...

*Jardins foisonnants...  
Paysage de promenade...*



*Quartier de Culemborg (Pays-Bas)*

*Espaces communs, partagés.*



*Quartier de Culemborg (Pays-Bas)*

# LE PROLONGEMENT EXTERIEUR DU LOGEMENT PAR LES JARDINS...

## Jardins partagés... jardins pédagogiques.



Potagers, verger...  
...cueillette, cuisine



Serre, afin de réaliser semis  
(association, école...)



Compost,  
les déchets organiques  
sont compostés,  
et le compost  
utilisé pour les semis



Espace de jeu



La mare, un écosystème exceptionnel



Jardin Chlorophylle  
Site éco-pédagogique  
Roubaix



## MIXITÉ DES PROGRAMMES...

*Des commerces en RDC... des logements à l'étage.*



**FORMA 6, architectes  
Saint Herblain**

**MIXITÉ DES PROGRAMMES...**

***Faire cohabiter habitat et activités dans le nouveau quartier...***

***Fixer l'emploi à l'échelle des quartiers.***

***Promouvoir des architectures de qualité...***



***Bureaux à Eferding (Autriche)  
Dietrich, architecte***



***Bureaux à Lyon  
Jacques Ferrier, architecte***



***Quartier de Culemborg (Pays-Bas)  
Paysage partagé entre habitat et artisanat***

# Construire le projet de territoire... la question du renouvellement urbain

Construire les dents creuses et les coeurs d'îlots... Proposition pour le renouvellement du coeur d'îlot de 2 ha à Bailleul.

## CONSTRUIRE LES DENTS CREUSES ET LES COEURS D'ÎLOTS...

*Grefe urbaine entre tissu ancien et architecture contemporaine.*

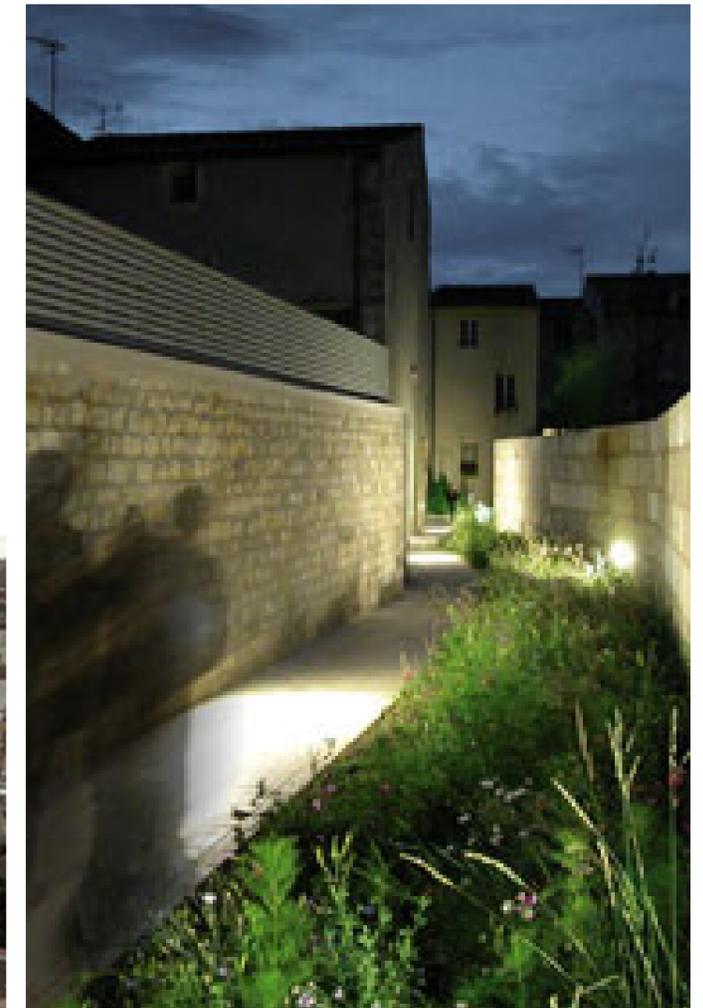


**Quartier à Saintes**  
**BNR architectes**

# CONSTRUIRE LES DENTS CREUSES ET LES COEURS D'ÎLOTS...

*Vivre sa ville...*

*Habiter en coeur d'îlot...*



**Quartier à Saintes**  
**BNR architectes**

# CONSTRUIRE LES DENTS CREUSES ET LES COEURS D'ÎLOTS...

## *Nappes construites...*



*Quartier à Saint Jacques de la Lande*



**PROPOSITION POUR LE RENOUVELLEMENT DU COEUR D'ÎLOT  
DE 2 HA À BAILLEUL**

*Intensifier la ville sur elle-même  
tout en maintenant un coeur d'îlot vert.*

*Vers une agriculture urbaine...*



ouvrir les nouveaux logements  
sur le coeur d'îlot

jardins partagés,  
pédagogiques...



gestion différenciée  
pâturage extensif



# Construire le projet de territoire... la question des liaisons douces

Découvrir la complexité et la richesse du territoire au travers de ses promenades...

# La promenade de la Météren becque entre Merris et Outtersteene

Une liaison douce le long de la becque à Merris, un jalon privilégié dans la découverte du territoire entre paysage, déplacements et pratiques quotidiennes .....

**Gestion extensive de l'agriculture aux abords des becques.**

**Tourisme vert, pratiques quotidiennes et nouveaux modes de déplacement à l'échelle de la CCMFPL, entre promenade et transit...**



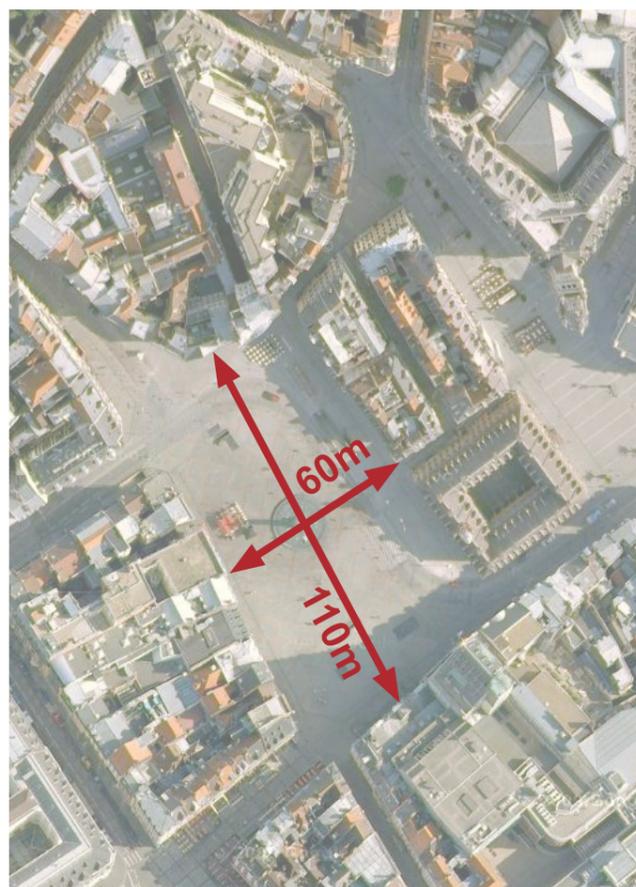
# Construire le projet de territoire... la question de l'espace public

Prendre conscience de l'échelle de l'espace public... Renverser la perspective... Construire le lien social / Convivialité et partage de l'espace public.

# PRENDRE CONSCIENCE DE L'ECHELLE DE L'ESPACE PUBLIC



**Le Grand Parking de Bailleul**  
> environ 7 600 m<sup>2</sup>



**La Grande Place de Lille**  
> environ 6 600 m<sup>2</sup>



0 50m

## PRENDRE CONSCIENCE DE L'ECHELLE DE L'ESPACE PUBLIC



*Le Grand Parking de Bailleul...*

*La Grande Place de Lille...*

## RENVERSER LA PERSPECTIVE...



*Changer notre point de vue sur le territoire*

*Replacer l'homme au centre du projet urbain.*

*Faire une ville vivante et durable.*

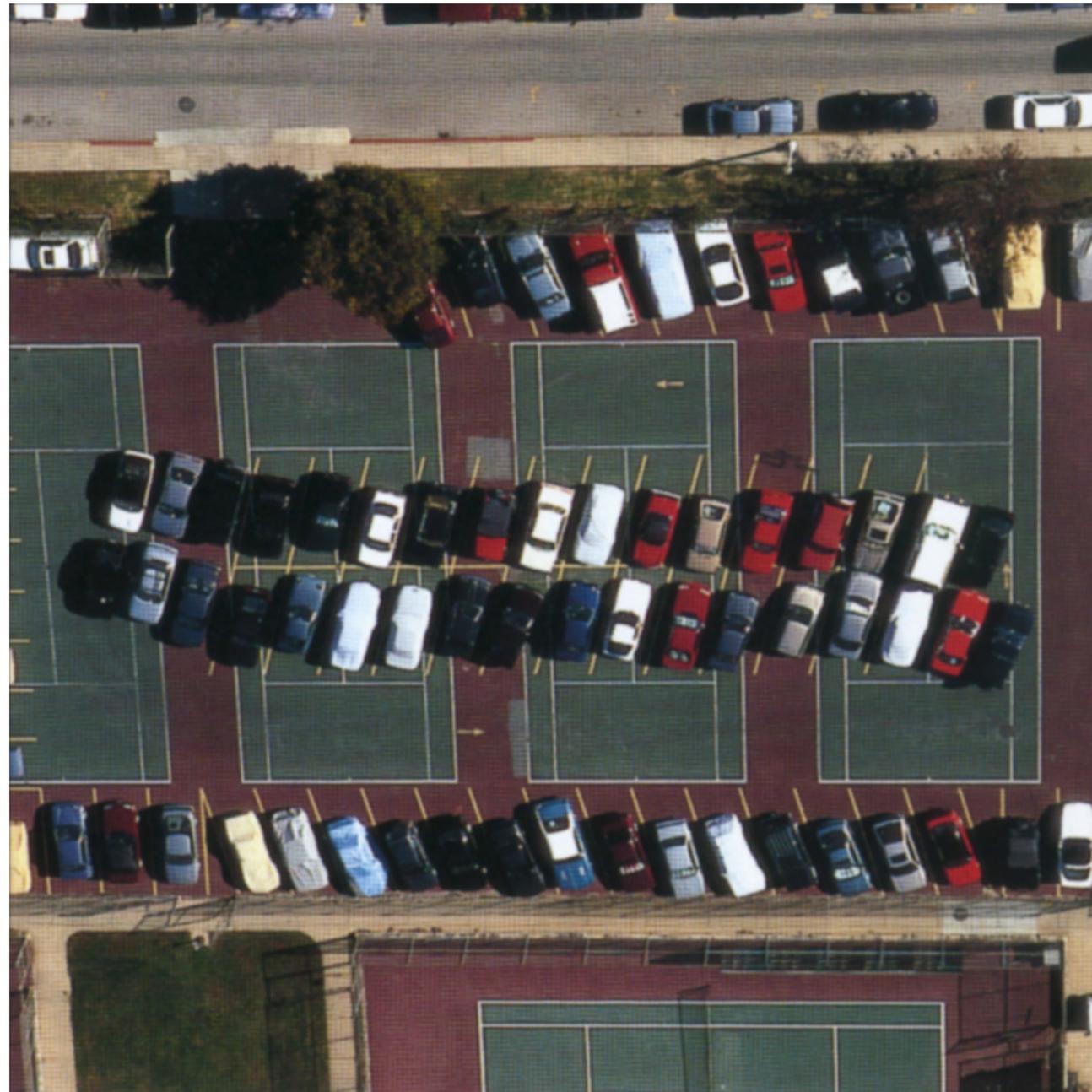
*Voir, entendre, toucher... pour fabriquer la ville.*



*images de Green Island  
(Les Paris et Tokyo du futur)*

RENVERSER LA PERSPECTIVE...

*Polyvalence des usages...*



*Photographie aérienne d'Alex MacLean  
(Etats-Unis)*



*Bryant Park (New York)*

## CONSTRUIRE LE LIEN SOCIAL / CONVIVIALITÉ ET PARTAGE



Place Bréant à Chateaubriant  
FORMA 6 architectes et PHYTO LAB paysagistes



*Place jardin...*

*Mise en lumière...*

*Des bandes jardins comme anti-stationnement...*



## CONSTRUIRE LE LIEN SOCIAL / CONVIVIALITÉ ET PARTAGE



*Esplanades  
à dominante piétonne...*

*Accueil de manifestations  
temporaires...*

*Place Bréant à Chateaubriant / Des bandes jardins comme anti-stationnement...  
FORMA 6 architectes et PHYTOLAB paysagistes*



*Places urbaines conviviales, ludiques...*



*Place Schouwburgplein (Rotterdam)*



*Exemple d'un CRAPA urbain à Madrid*

Annexe :

## SYNTHESE ECONOMIE LOCALE