

• LALLAING LAND •

Définition de principes d'aménagement
écologiques, paysagers, urbains et
énergétiques du quartier de la Scarpe

SCENARIO
SEPTEMBRE 2017



nota bene /



par souci de correspondance des pages, ce document s'imprime en format A4, recto verso, reliure bord gauche

SOMMAIRE

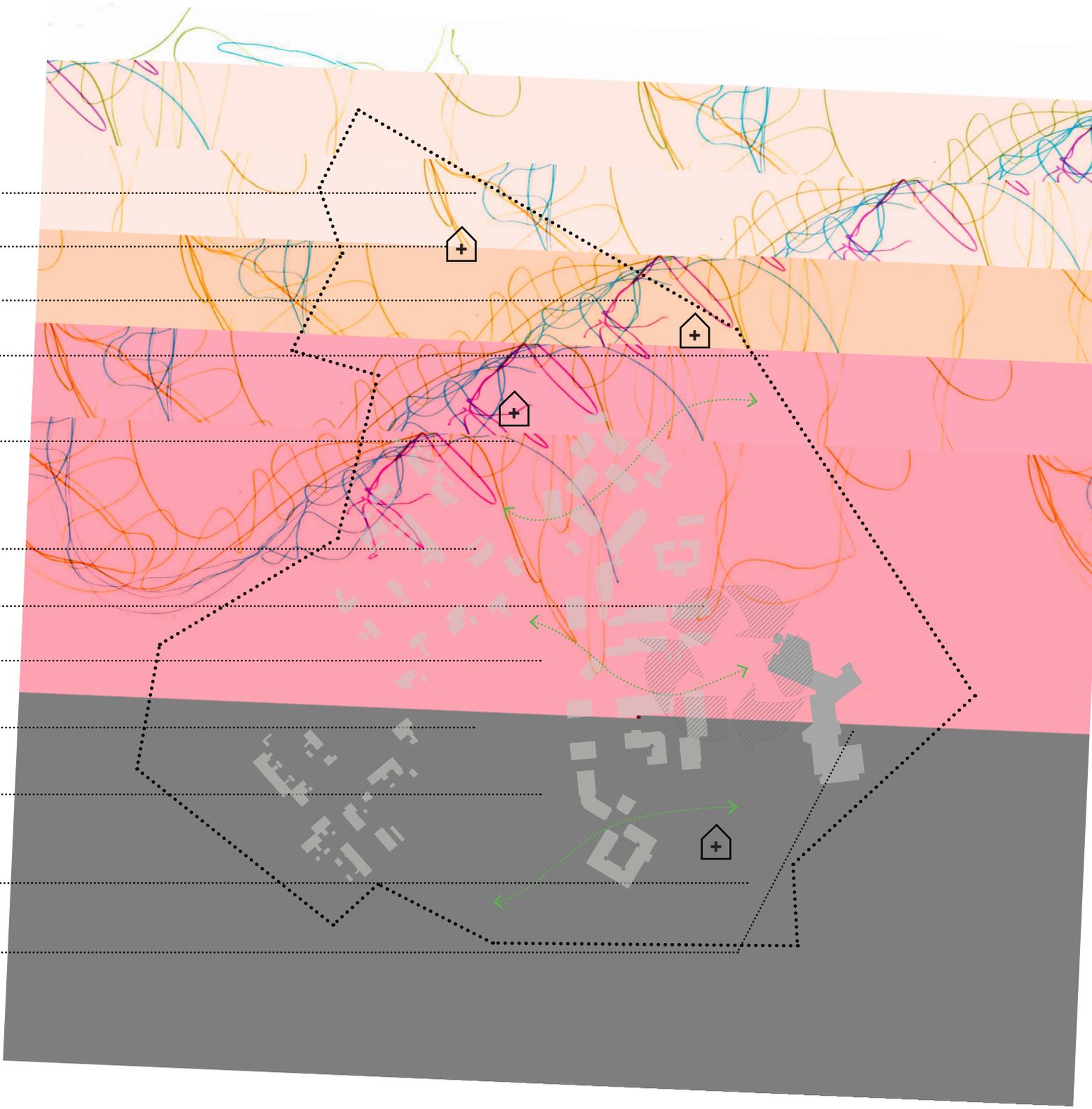
RAPPEL DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC	p5
LA RÉFLEXION HABITANTE	p9
ECHANGES AVEC LES ACTEURS	p15
LE PLU	p21
SCÉNARIO 1	p32
SCÉNARIO 2	p46
SYNTHESE	p56

1

.....

RAPPEL DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

SYNTHESE DES ENJEUX





2

LA RÉFLÉXION HABITANTE

workshop du 4 juillet



HYPOTHESE 1

EQUIPEMENT



1. Déplacer la salle Emile Roger

« l'acoustique est mauvaise, on entend les fêtes jusqu'à la rue du 8 mai 1945 ! »

La salle des fêtes implantée dans la prairie permettrait de bénéficier d'un vaste espace extérieur pour les événements (mariages...)

2. Maison pour tous en coeur du quartier de la Scarpe. Lieu de rencontre, à destination des habitants.

A l'articulation des cités Morel et Renaissance.

3. Maison éclusière

Intérêt pour un équipement à grande échelle. Cependant, restaurer la passerelle de franchissement de la Scarpe paraît être plus attendue encore.

LOGEMENTS

4. Construire la plaine

Retrouver un peu de logements sur les franges de la plaine.

5. Densification possible du secteur Services techniques

Retrouver quelques opérations en continuité des maisons en bande de la cité Morel.

Le city stade devra être relocalisé dans la plaine ou dans le parc du château en lien avec les équipements.

6. Opérations ponctuelles dans la Cité Morel. Permettre l'émergence de petits programmes jumelés, conforter les maisons individuelles.

7. Opérations bord de Scarpe

Possibilité de retrouver un petit collectif sur la parcelle.

Compléter l'offre en logements par des maisons en bande qui proposent jardin et ouverture visuelle sur le canal.

8. Opération maison de la santé

Quelques logements individuels en lien avec les territoires agricoles à l'Est.

9. Opération Jean Jaurès

Programmation souhaitée d'un petit collectif le long de la rue Jean Jaurès afin de permettre l'implantation de commerces de proximité en RdC.

Point de vigilance quant aux jardins de petites tailles et orientés au nord + masque d'ombre possible sur les logements existants.



HYPOTHESE 2

EQUIPEMENT



1. Déplacer la salle Emile Roger

« l'acoustique est mauvaise, on entend les fêtes jusqu'à la rue du 8 mai 1945 ! »

La salle des fêtes implantée dans la prairie permettrait de bénéficier d'un vaste espace extérieur pour les événements (mariages...)

2. Maison commune / tiers lieu en coeur du quartier de la Scarpe.

La maison devra proposer un lieu de haute convivialité de type café et proposer une programmation large. Elle doit s'implanter à l'articulation entre la plaine et le parc du château pour créer un lien évident dans la structure du futur quartier.

3. Maison éclusière

Intérêt pour un équipement à grande échelle. Cependant, restaurer la passerelle de franchissement de la Scarpe paraît être plus attendue encore.

LOGEMENTS

4. Construire la plaine

Retrouver un peu de logements sur les franges de la plaine.

5. Opérations ponctuelles dans la Cité Morel. Permettre l'émergence de petits programmes jumelés, conforter les maisons individuelles.

Maintenir des porosités visuelles et physiques à travers les opérations de logements.

6. Densification possible du secteur Services techniques

Retrouver quelques opérations en continuité des maisons en bande de la cité Morel.

Projet de cour urbaine évoqué.

Le city stade devra être relocalisé dans la plaine ou dans le parc du château en lien avec les équipements.

7. Opérations bord de Scarpe

Possibilité de retrouver un petit collectif sur la parcelle, qui permet des logements traversants (orientation sud + orientation nord avec vue sur le canal). Opérations de maisons individuelles en bande le long de la rue Jehanne de Lalain pour reconstituer le front bâti historique.

8. Opération maison de la santé

Des logements individuels en lien avec les territoires agricoles à l'Est. Prolonger les linéaires bâtis de la rue.

9. Opération Jean Jaurès

Programmation souhaitée d'un petit collectif le long de la rue Jean Jaurès afin de permettre l'implantation de commerces de proximité en RdC.

Point de vigilance quant aux jardins de petites tailles et orientés au nord + masque d'ombre possible sur les logements existants.

10. Opération Cimetière

Une des hypothèses consisterait à densifier le linéaire bâti du parking du cimetière, tout en maintenant accès et stationnement. Cette hypothèse a reçu un accueil mitigé de la part des habitants.

3

ECHANGES AVEC LES ACTEURS

Partenaires techniques

extrait du CR 4/07/17

• Echange avec Noréade

_ Tout le réseau de Lallaing est en Unitaire, il va être compliqué de travailler sur les réseaux pluviaux uniquement. Des solutions simples sont à envisager, en valorisant par exemple, directement les eaux pluviales dans les espaces publics.

_ Travaux sur la Step ont démarré. La création prochaine de la station d'épuration de Flines-lez-Raches va amener à la création d'un réseau d'assainissement contournant le quartier de la Scarpe par l'ouest et le nord via le canal. Le chemin de halage sera réaménagé.

_ A ce titre, la nouvelle conduite Noréade passera sous le chemin de halage. Dans le cas où VNF rétrocèderait une partie de la Scarpe, il convient d'intéresser tous les acteurs de la réalisation du chantier et d'en profiter pour réaliser une vraie mise en valeur de la traversée de ville par le canal.

_ Attention à l'implantation des logements, présence de plusieurs réseaux en infrastructure, notamment en haut de la Cité Morel. Croiser le projet avec un récolement des réseaux pour minimiser les croisements difficiles.

_ Au niveau des lotissements longeant l'espace agricole, une zone de tamponnement des eaux pluviales doit être préservée.

• Echange avec VNF

_ Le projet de VNF est de rétrocéder les tronçons non navigables de la Scarpe aux communes traversées. Les communes auront toutefois des difficultés pour la gestion et l'entretien du canal.

_ La maison éclusière appartient à VNF. Un locataire occupe la maison. Cependant, le logement de fonction n'est plus lié à l'activité de l'écluse. Du fait de son obsolescence, VNF pourrait revendre la maison. La collectivité (CAD, ville...) pourrait se positionner pour son rachat et offrir une nouvelle programmation dedans.

_ Actuellement, la gestion du chemin cyclable de halage se fait par la CAD

_ Le pont des Poilus, récemment reconstruit n'étant pas amovible, il n'y a plus de possibilité de navigation sur la Scarpe.

• **Echange avec la maison de la santé**

_ Madame Delanoe confirme que le parking est surdimensionné.

L'équipe peut proposer un réaménagement des stationnements et permettre la valorisation du foncier de la Maison de la Scarpe.

Une opération de logements pourrait être programmée.

_ Le site est actuellement non fermé, et le restera.

La directrice n'a pas d'objection quant à la traversée publique du site de la maison de santé.

• **Autres échanges**

_ Monsieur le maire questionne les aménagements de la place Jean Jaurès.

L'équipe va faire des propositions sur l'organisation future des espaces, sans rentrer dans les détails précis qui correspondraient à une mission de maîtrise d'œuvre.

_ Le projet urbain est composé de plusieurs secteurs de travail.

Afin de garantir la cohérence générale de l'étude au grès des projets, il faudra se poser la question des outils de gouvernance : OAP ? Mission d'urbanisme en chef ? Mission d'architecte conseil ? ...

Acteurs de l'immobilier

extrait du CR 4/07/17

• Echanges généraux

Les enjeux sociaux, économiques et environnementaux du projet sont exposés à l'ensemble des acteurs présents.

L'équipe mentionne également la notion des délais. **Il est important de pouvoir démarrer les premières phases de projets sur les terrains mobilisables (propriétés de la ville).**

Le périmètre projet fait état de plusieurs sites distincts dont les temporalités d'action sont différentes.

Certains sites peuvent être sujets à faire émerger des opérations pilotes. D'autres sites, du fait d'un travail en opérations tiroir sont fléchés à plus long terme.

Si le projet est une succession d'opérations distinctes dans le temps et l'espace, elles devront être cohérentes dans les notions d'aménagement, de performance et de valeurs. Les publics visés sont différents, mais nous travaillons bien collectivement pour une qualité de vie commune. Chacun doit avoir droit à un logement performant, qualitatif dans un espace préservé et vertueux. Ce sont les formes, les surfaces et le portage qui différencieront les programmes. Pas la qualité de vie.

Les acteurs réunis expriment tous un vif intérêt pour le périmètre.

Chacun des opérateurs, du fait de son histoire, sa structure, ses montages et ses projets développés présente un atout particulier pour pouvoir participer au projet. Ils offrent différents produits immobiliers et visent différents publics.

L'objectif étant d'obtenir une mixité sociale et fonctionnelle plus forte.

Les opérateurs présents peuvent ainsi entendre travailler de manière harmonieuse et cohérente, sans se faire concurrence.

Des synergies seront à créer entre les éléments présents et les projets, mais peut être aussi avec des lieux ou éléments plus éloignés (équipements communautaires, équipements touristiques...).

La rencontre se termine par une visite du quartier pour bien appréhender ses caractéristiques et son potentiel.

• Contributions individuelles

Pierres et Territoires indique travailler sur des projets en accession à couts maîtrisés.

Nexity interroge sur la programmation et les besoins en typologie, **il indique également ne pas percevoir le besoin d'un aménageur et s'interroge donc sur son éventuelle participation au projet.**

Habitats Hauts de France indique avoir un projet de réhabilitation de la renaissance, réhabilitation thermique notamment, pour 2020 (sous réserve). **La collaboration avec la municipalité et l'équipe projet est sollicitée afin d'assurer une bonne coordination des interventions ; l'éventuelle réouverture du parking sous terrain fermé est envisageable (à étudier).**

Cela pourrait apporter des solutions de stationnements complémentaires dans le quartier et permettrait d'envisager un changement d'usage des cours intérieures de la cité renaissance.

HHdF indique également avoir des demandes d'habitants de la cité sur des logements de type « béguinage » (logements plain-pied de petites tailles). Dans le cadre du projet de réhabilitation, il n'est pas exclu de pouvoir rouvrir la cité sur son environnement, et notamment la plaine, à savoir proposer la démolition d'un bâtiment pour offrir un desserrement urbain qualitatif.

SIA indique que la démolition des deux bâtiments en bord de Scarpe débutera en septembre, actuellement pas de projet concret sur cette parcelle, même si quelques logements individuels sont envisagés.

Tofimo déclare être convaincu de la faisabilité de petites opérations (4-5 logements) en individuel, construction ossature bois et indique que la mutualisation est essentielle pour un fonctionnement cohérent du projet.

Tofimo précise qu'il a l'expérience de petits projets similaires. Le site du Quartier de la Scarpe paraît intéressant pour prolonger l'expérience de logements individuels qui proposent une vraie individualité (chaque futur propriétaire peut travailler sur le cahier des charges de son logement avec Tofimo et son architecte).

KIC indique avoir déjà tenté des opérations qualitatives en collectif sur le secteur (au Raquet) qui se sont soldées par un échec et souhaite plutôt développer des projets de logements individuels à prix abordables.

KIC travaille actuellement sur un projet de logements tramés et modulaires permettant l'imbrication des fonctions et des formes urbaines.

Maisons et Cités souligne le travail de haute qualité et la pertinence d'une vision globale sur le périmètre.

La commune de Lallaing est l'une des communes dont le parc de Maisons et Cités est le plus important (plus de 900 logements à Lallaing). Ainsi, il n'est pas prévu de développer dans l'immédiat de nouveaux programmes de logements.

La Septentrionale de Construction est une société de construction dont le siège est implanté à Lallaing.

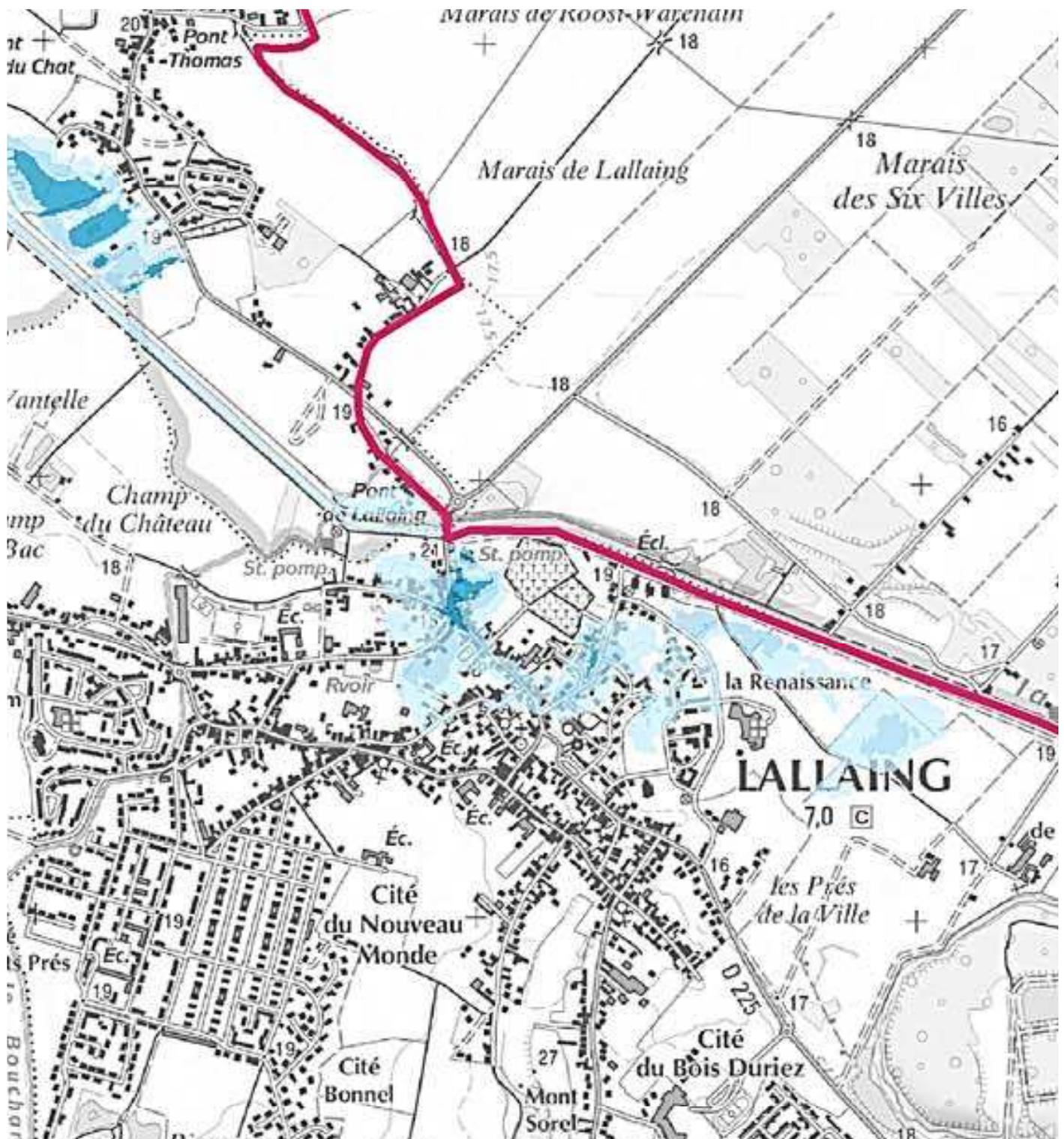
L'entreprise essaie de développer des programmes de logements à la commercialisation. Ainsi, Septentrionale est hautement intéressée pour travailler sur le secteur, en proposant du logement en accession, en plus de son activité de construction.

4

LE PLU

CARTE DES SURFACES INONDABLES

Document Audicé



PROPOSITION ZONAGE PLU

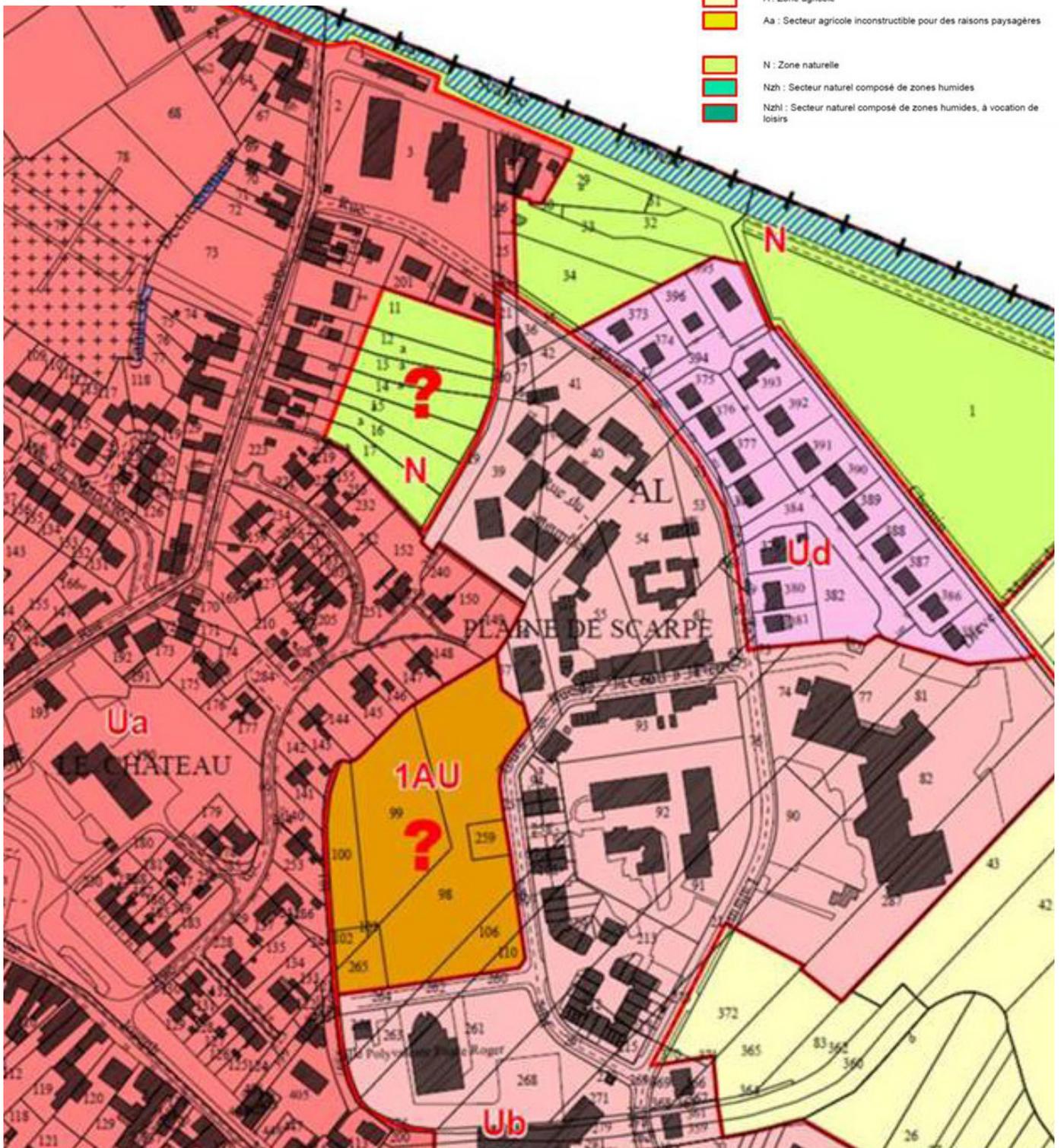
Document Auddicé

- Ua : Secteur urbain mixte central
- Ub : Secteur urbain mixte dense, hors centre-ville
- Uc : Secteur urbain des anciennes cités minières (Nouveau Monde, Bois Duriez et Bonnel)
- Ud : Secteur urbain mixte composé d'extensions de densité moyenne
- Ue : Secteur urbain à vocation économique (Parc Bonnel)
- Ueq : Secteur urbain comprenant des équipements publics

- 1AU : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
- 1AUe : Zone à urbaniser à vocation économique

- A : Zone agricole
- Aa : Secteur agricole inconstructible pour des raisons paysagères

- N : Zone naturelle
- Nzh : Secteur naturel composé de zones humides
- Nzh1 : Secteur naturel composé de zones humides, à vocation de loisirs



5

.....

DES SCENARII



ENJEUX GÉNÉRAUX

1. Le rêve de Scarpe à exhausser

Les scénarios proposés s'attachent à intégrer l'enjeu de l'eau (où l'humidité) comme un élément structurant et fédérateur du paysage du quartier.

Mare, noue, fossés, espace de tamponnement, l'idée est bien de révéler au grand jour ce que montrent les cartes. La mise en valeur de l'ancien tracé de la Scarpe est l'occasion d'articuler les différentes opérations de logements existantes et à venir.

Elle permet la mise en relation des différents éléments majeurs de la ville au paysage (la grand place, la plaine agricole, le canal). La question de l'eau est aussi un enjeu technique pour les habitants afin d'éviter les risques d'inondation.

Sa mise en valeur, et donc sa mise en scène, se veut continue et structurante dans le paysage.

2. Un chapelet d'espaces publics organisés autour de l'eau

Accompagnant la structure hydraulique, les espaces verts des scénarios visent à créer des connexions en proposant un chapelet d'espaces et d'usages variés.

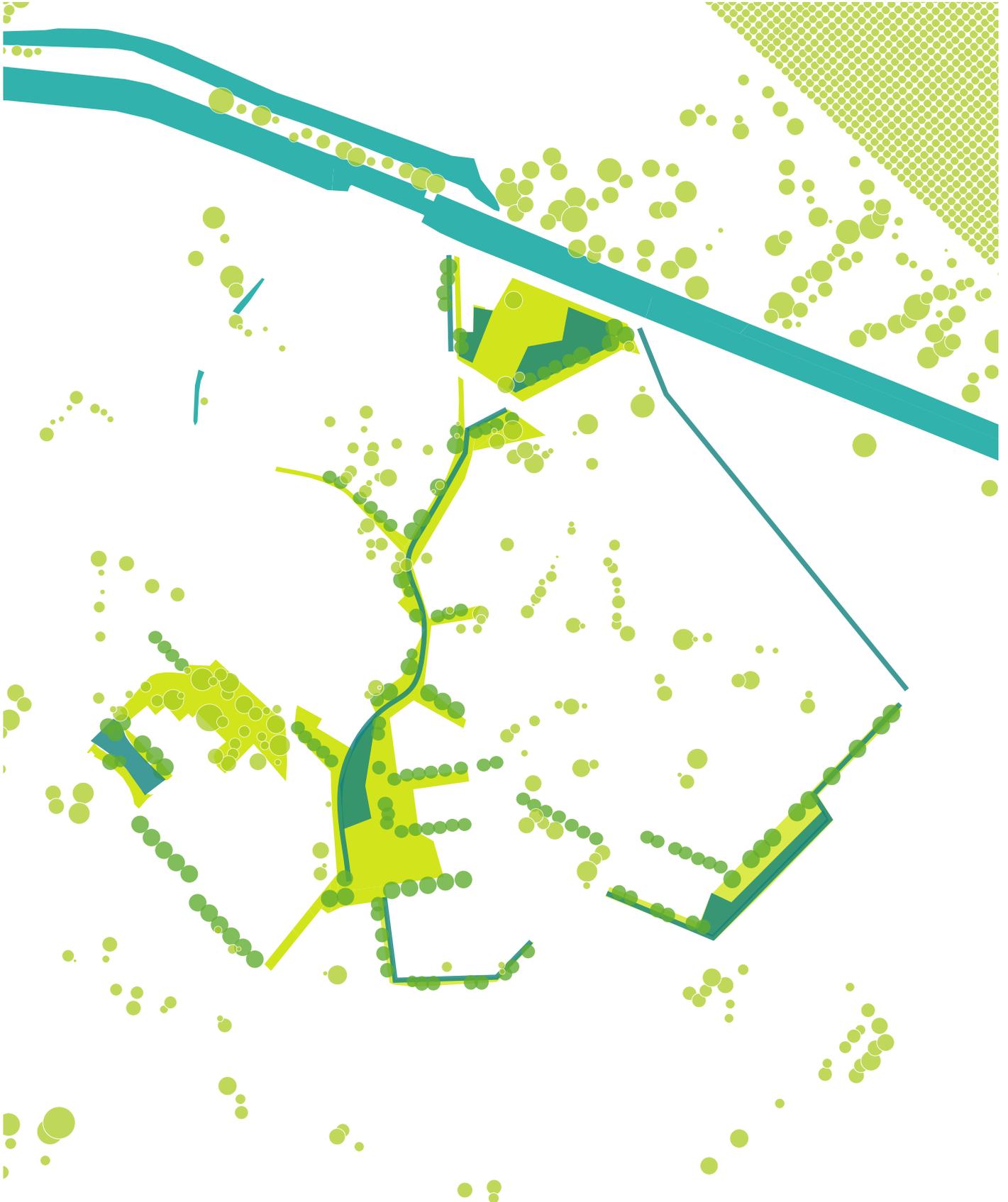
Un travail de liaisons transversales permet d'offrir un maillage intense et une grande connectivité entre ces nouveaux espaces public majeurs et le quartier.

3. Une trame arborée à tisser

Afin de renforcer ces liens physiques, la mise en place d'une trame paysagère à l'échelle du quartier sera intégrée dans les différents scénarios.

La création d'une trame arborée répond également à l'enjeu de gestion des limites et des accroches du projet (avec la Grande place, avec la plaine agricole, avec le canal). C'est le ciment qui articule les différentes typologies développés dans les scénarios.

Structure arborée et gestion des eaux



1. Les corridors arborés



Alignement en accompagnement des déplacements



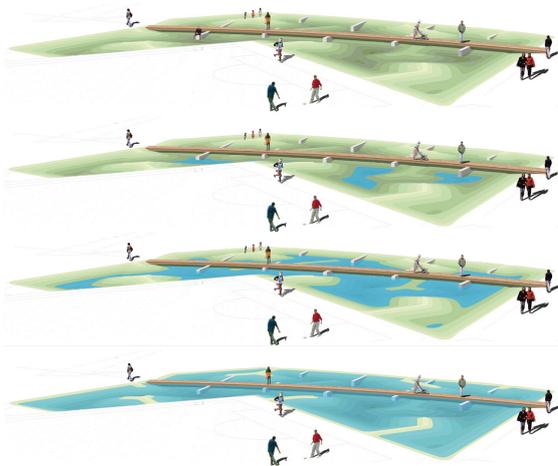
Alignement comme structure paysagère dans pièces vertes



4. Les usages dans la plaine



3. La gestion de l'eau



CARTE D'ENJEUX 1





SCHÉMA 1

1. Secteur LTO / maison éclusière

Situé en bordure de canal, le secteur jouit d'un cadre de vie de qualité.

Le projet développe une offre de logements mixte. Les logements individuels s'implantent face aux maisons pavillonnaires rue Jehanne de Lalain. Les bâtiments d'habitat collectif se positionnent face à la Scarpe. Les logements collectifs sont traversants et bénéficient tous d'une vue sur le canal. La maison éclusière est reconvertie en équipement de loisirs et structure relais de l'offre touristique locale.

2. Chemin des mineurs

La réouverture du chemin des mineurs permet d'envisager à moyen/long terme la densification des fonds de parcelles de la rue Faidherbe.

La vocation piétonne du chemin des mineurs est maintenue (parcours modes doux depuis la place Jean Jaurès jusqu'aux bords de la Scarpe). Le stationnement est aménagé côté rue Jehanne de Lalain (desserte piétonne des logements neufs).

3. Cité Morel

Le tracé courbe de la voirie associé à de petits volumes bâtis confère à la cité une certaine quiétude.

Le projet propose la reconstruction de petites maisons individuelles au droit des dents creuses.

Densification douce / volonté de préserver la quiétude de la cité Morel.

4. Plaine centrale

Le cœur de la plaine est maintenu libre de construction.

La plaine constitue un maillon central de la séquence d'espaces publics connectant la place Jean Jaurès au canal de la Scarpe et compose un espace de respiration au cœur du quartier de la Scarpe.

Un nouvel espace public porteur d'une nouvelle identité pour le quartier : jardins familiaux, jardin partagé, verger collectif, maraîchage ??

Le bâti s'implante en bordure de prairie, mettant à profit les voiries existantes.

L'implantation des logements maintient une alternance de pleins et de vides rue des Tours et valorise les perspectives sur les éléments emblématiques du centre-ville (hôtel de ville, église).

La salle des fêtes prend place face au parking existant et bénéficie de vastes espaces extérieurs (dont elle est aujourd'hui dépourvue).

Une maison pour tous s'établit stratégiquement à l'articulation du parc du château et de la prairie. Lieu de haute convivialité (cafétéria, outillothèque, atelier communal...), elle génère du lien social et contribue à reconstituer la structure du quartier.

Le city stade et l'aire de jeux sont repositionnés au centre de la plaine.

Les équipements profitent de généreux espaces verts qu'ils contribuent à animer.

5. Salle polyvalente et city stade

La salle polyvalente existante est démolie (isolation acoustique et thermique médiocre, absence de cuisine et d'espace extérieur...). Les équipements de plein air (city stade et aire de jeux) sont délocalisés au cœur de la plaine centrale. Le parking est maintenu en vis-à-vis de la nouvelle salle des fêtes et l'accès véhicules aux services techniques est préservé.

La ruelle en impasse constitue désormais le parvis de la salle des fêtes.

La délocalisation des équipements libère un foncier propice à accueillir une opération de logements.

Les logements s'implantent le long des voiries existantes, contribuant à structurer l'espace public. Chaque logement est doté d'un jardin individuel privatif orienté Sud, Sud-Ouest.

Volonté de restituer la structure historique de l'îlot

6. Secteur maison de la santé

Secteur positionné en limite du tissu urbain existant, il offre une vaste fenêtre paysagère sur les plaines agricoles et le terroir boisé de Germignies.

Le projet maintient des porosités physiques et visuelles au travers des opérations de logements. Deux cours urbaines, permettant la desserte d'un petit nombre de maisons individuelles, s'ouvrent sur le paysage agricole environnant.

1. Secteur LTO / maison éclusière

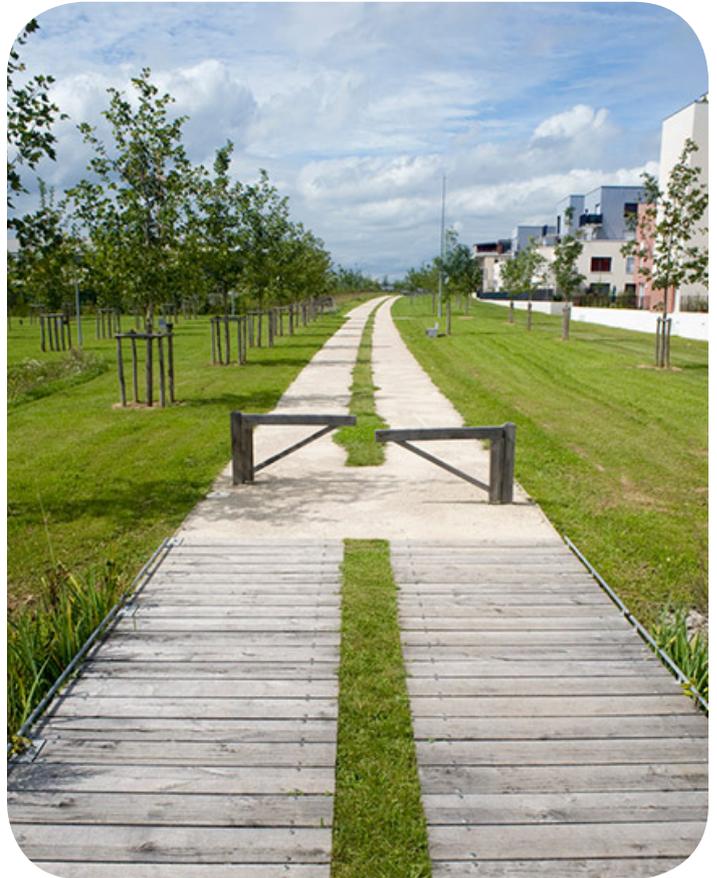


mixité des typologies de logements





2. Chemin des mineurs



stationnement aérien mutualisé

voie de desserte - circulation automobile autorisée à titre exceptionnel : déménagement, livraison...



desserte piétonne des logements

3. Cité Morel



la hauteur des constructions respectera les gabarits moyens des bâtiments constituant l'environnement immédiat

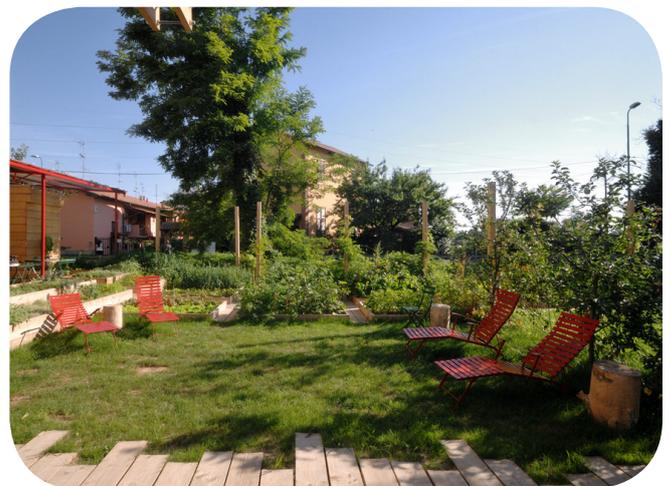
4. Plaine centrale



gestion des eaux pluviales à ciel ouvert - volonté de réintroduire l'eau au cœur du paysage urbain



verger collectif - gestion mutualisée et partagée des espaces verts publics



offrir des espaces d'usages collectifs, valoriser les lieux de convivialité polyvalents



5. Salle polyvalente et city stade



maisons individuelles groupées contribuant à qualifier et structurer l'espace public



stationnement mutualisé - traitement végétalisé pour en diminuer l'impact visuel

6. Secteur maison de la santé



cours urbaines permettant la desserte d'un petit nombre de logements



partage de la voirie entre véhicules et modes doux - desserte automobile apaisée

CARTE D'ENJEUX 2





SCHÉMA 2

1. Secteur LTO / maison éclusière

Un espace public est créé au sud de la maison éclusière de manière à permettre le développement de nouveaux usages (terrasses) . Deux opérations de logements collectifs en structurent les abords.

Le long de la rue Faidherbe, le bâti est implanté de manière à compléter la façade urbaine.

A l'Est, le chemin du mineur est prolongé vers le Nord et permet la desserte piétonne de nouveaux logements. Les façades principales de ces derniers sont orientées vers le chemin menant à des espaces de pique-nique et de détente en bord de Scarpe.

2. Parking du cimetière

Le parking actuel du cimetière étant utilisé par de rares occasions (mariage) sa surface est réduite. Le reste du foncier est mobilisé pour de l'habitat.

Le long de la rue Faidherbe, le bâti s'implante de manière à compléter la façade urbaine existante.

3. Place Jean Jaurès

Le projet propose la mise en place d'une halle de marché permettant d'améliorer le confort de ces usagers. Cet aménagement permet de rendre cet événement hebdomadaire plus attractif et de maintenir l'activité commerciale du centre-bourg. La halle s'implante le long de la rue Jean Jaurès parallèlement au bâti existant.

4. Plaine centrale

Sur ce secteur, le schéma 2 intègre des caractéristiques similaires au schéma 1 : maintien du cœur de la plaine, développement de nouveaux usages, valorisation des perspectives vers le centre-bourg, création d'une maison pour tous et repositionnement du city stade et de l'aire de jeux sur la plaine centrale.

Variante 1 : Une place est créée dans le prolongement de la rue de la Court à la Pierre . Cet espace public permet de créer une interface entre la Cité Renaissance et la Plaine centrale. Le bâti est positionné de manière à en structurer les abords.

Variante 2 : Le long de la rue Tours, deux îlots se positionnent sur la frange Est de la plaine centrale. L'un des deux cœur îlot est orienté vers la Cité Renaissance alors que le second s'ouvre sur la Plaine centrale. Cette disposition permet de multiplier les ouvertures vers le centre-bourg.

5. Salle polyvalente et city stade

Comme dans la proposition précédente, la salle polyvalente existante est démolie et les équipements de plein air sont délocalisés dans la plaine.

Une place est créée à l'interface entre le quartier Renaissance, la nouvelle opération et la plaine centrale. Sur ces cotés Ouest, l'implantation des futurs logements structure l'espace public. Sur ces cotés Est, les jardins des logements de la Cité Renaissance sont agrandis quand cela est nécessaire et le frontage repensé.

La façade principale de la nouvelle salle des fêtes est orientée au sud-ouest et s'ouvre sur la plaine de manière à organiser des événements en extérieur en soirée.

Le parking sud de la salle des fêtes est maintenu et agrandi à l'emplacement de l'ancien équipement. Son accès est reporté plus à l'Est de manière à agrandir la plaine centrale et de limiter la circulation à proximité de l'équipement.

6. Secteur maison de la santé

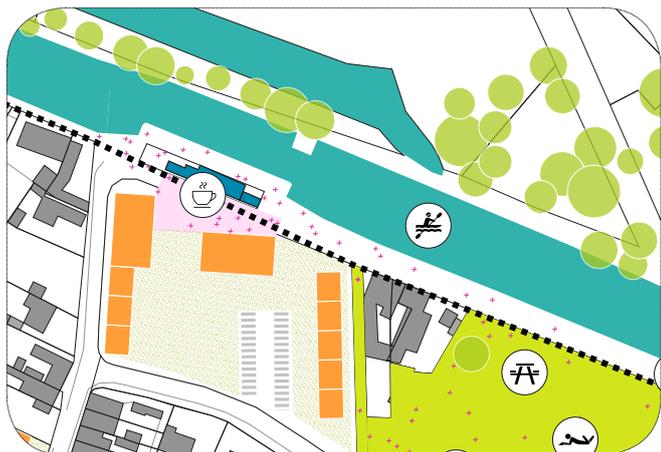
Au sud de la maison de la santé, l'ouverture paysagère sur le terril boisé de Germignies est conservée. Le parking sud est réaménagé et agrandi de manière à libérer le foncier situé au nord et à l'est de l'équipement .

Un espace vert orienté au sud et s'ouvrant sur le terril est créé au contact de la maison de santé pour les patients.

L'autre partie du foncier est mobilisé pour développer l'habitat. Les nouveaux logements individuels s'articulent autour d'un espace vert de proximité qui débouche sur la plaine agricole qui permet de créer une desserte piétonne.

Le stationnement est positionné en entrée d'opération de manière à préserver la quiétude du quartier.

1. Secteur LTO / maison éclusière



Aménagement d'un espace public de proximité au sud de la maison éclusière



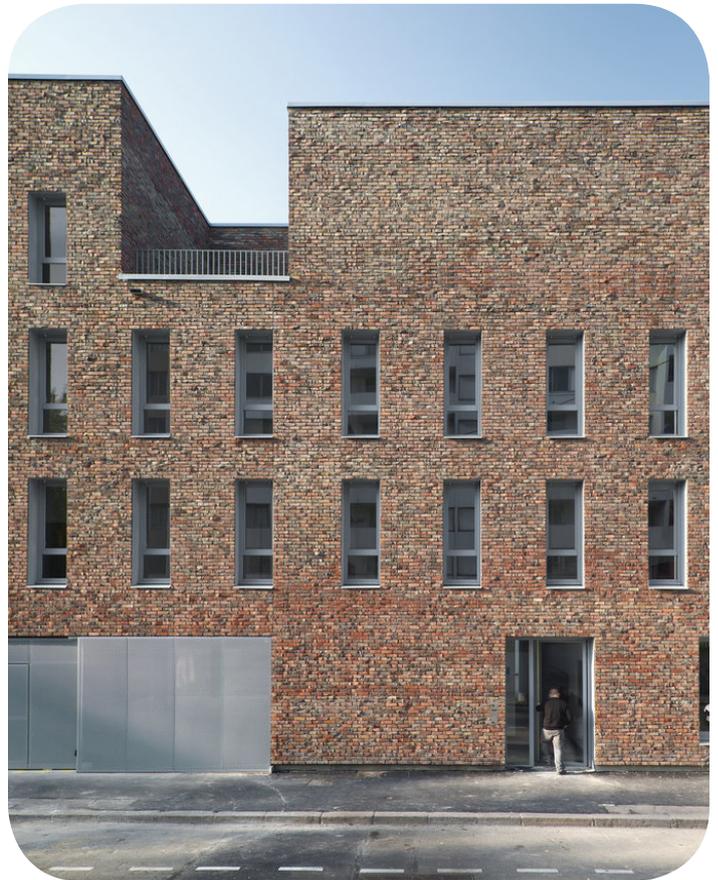
orientation des façades principales des opérations collectives vers l'espace public



2. Parking du cimetière

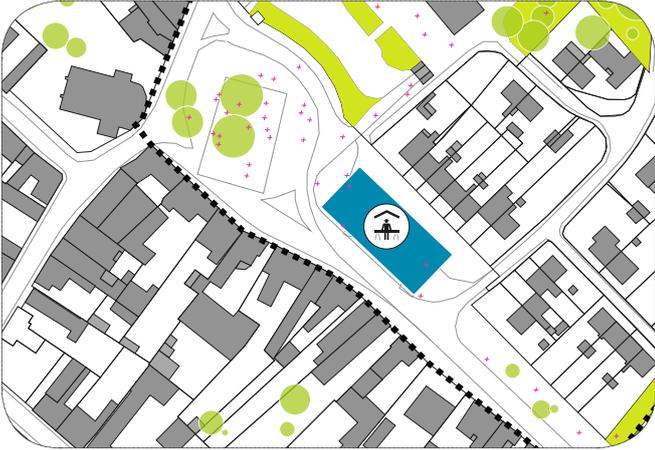


Réaménagement et végétalisation du parking actuel du cimetière



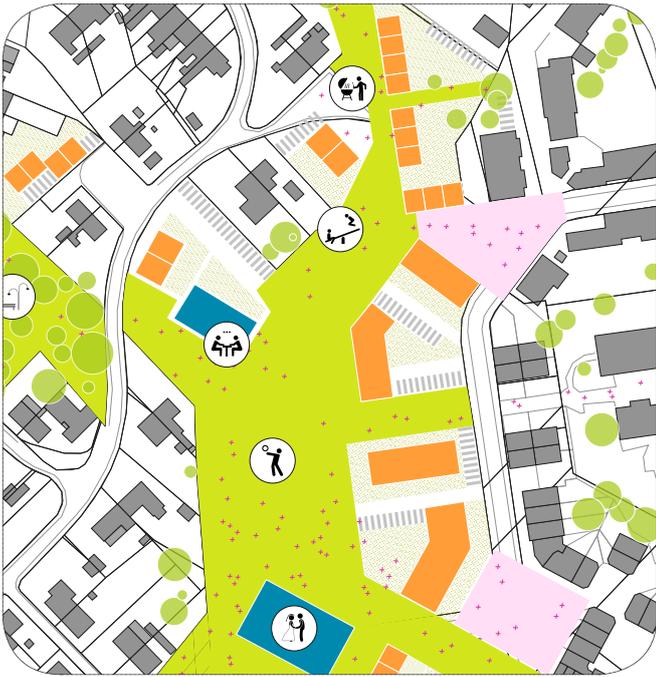
mobiliser le foncier de l'actuel parking du cimetière pour construire une opération collective le long de la rue Faidherbe

3. Place Jean Jaurès



Aménager une halle de marché permettant l'animation de la Place Jean Jaurès

4. Plaine centrale



Transférer le city-stade sur la plaine centrale



verger collectif - gestion mutualisée et partagée des espaces verts publics



gestion des eaux pluviales à ciel ouvert - volonté de réintroduire l'eau au cœur du paysage urbain



5. Salle polyvalente et city stade



Ouvrir la future salle polyvalente sur la
plaine centrale



6. Secteur maison de la santé



poche de stationnement paysagère en entrée d'opération



Espace de circulation végétalisé - desserte automobile limitée

SCHÉMA 1



SCHÉMA 2



