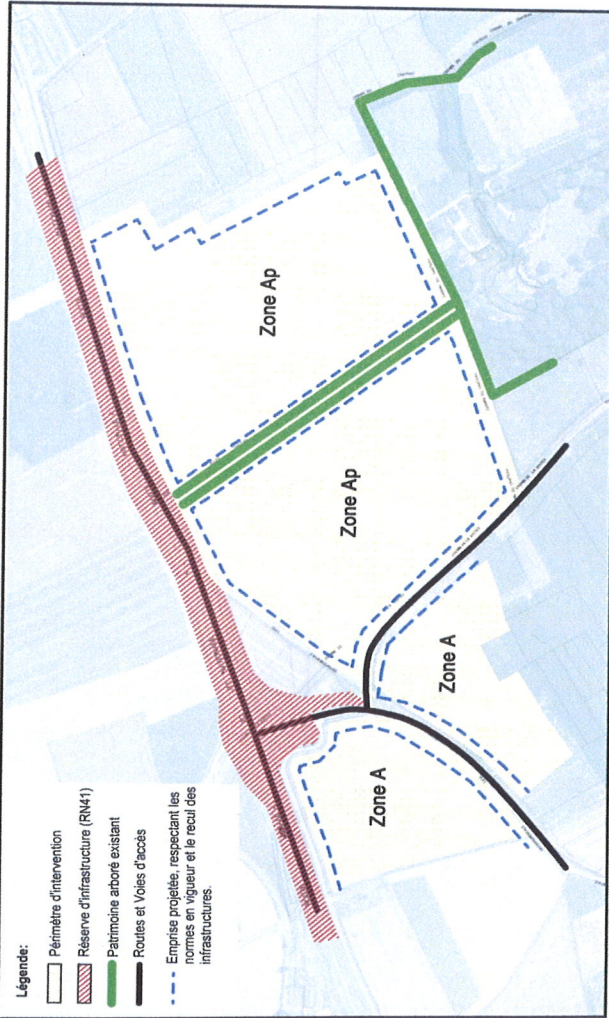


# LILLE METROPOLE COMMUNAUTÉ URBAINE

## Étude de faisabilité d'une zone maraîchère et horticole



**Le Secteur de La Vallée:**

**Occupation des sols:**

- Pour les nouvelles constructions, des marges de recul minimum doivent être appliquées, à savoir:
- 15m des bosquets à protéger, alignements d'arbres remarquables et arbres isolés.
  - 8m de la RN41 et des voies départementales.
  - 5m des voies d'accès.
  - 3m des limites séparatives.
- Interdiction d'aménager les zones dites de "réserve d'infrastructure", notamment l'emprise de la RN 41.

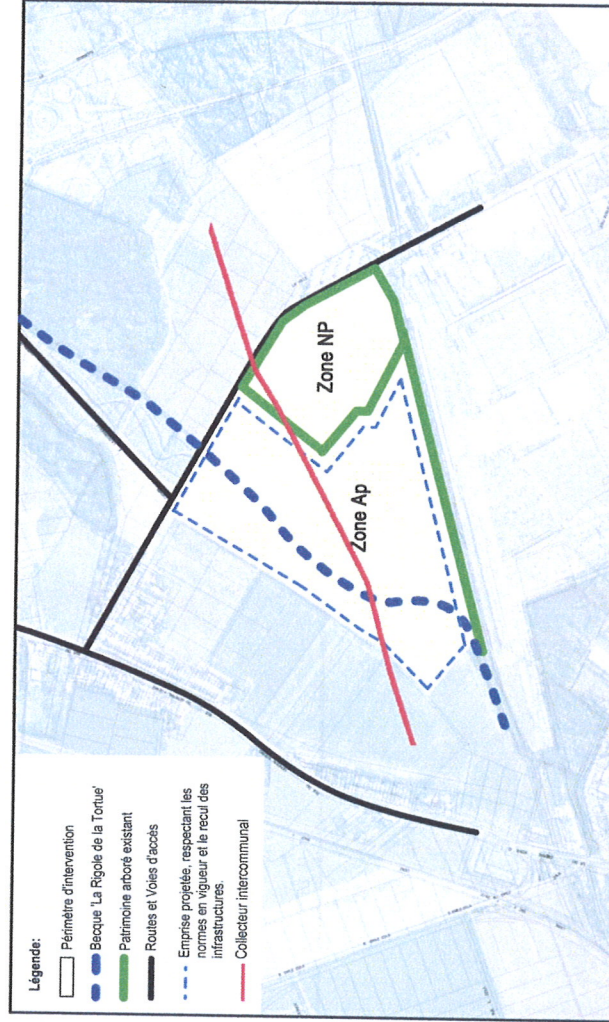
**Normes du bâti et des aires de stationnements:**

Pour les nouvelles constructions, la hauteur maximale autorisée est de 16,50m. Toute aire de stationnement de plus de 150m<sup>2</sup> doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

**Protection des champs captants:**

Le périmètre étant hors zone de protection, le forage est réalisable. Les ressources en eau sont accessibles à une profondeur évaluée à 20-30m.

## Schéma récapitulatif des normes réglementaires



**Le Secteur du Marais:**

**Occupation des sols:**

- Pour les nouvelles constructions, des marges de recul minimum doivent être appliquées, à savoir:
- 15m des bosquets à protéger et de l'alignement d'arbres de Haute Tige au Sud du périmètre.
  - 5m des voies d'accès.
  - 3m des limites séparatives.
- Préservation du site boisé en zone NP.

**Normes du bâti et des aires de stationnements:**

Pour les nouvelles constructions, la hauteur maximale autorisée est de 16,50m en zone Ap et de 13,50m en zone NP. Toute aire de stationnement de plus de 150m<sup>2</sup> doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

**Protection des champs captants:**

Le périmètre étant en zone de protection E2, le forage en eau est strictement interdit.

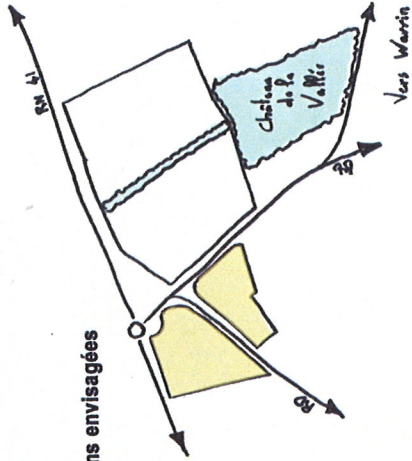
**Au niveau de la Becque:**

La Becque 'La Rigole de la Tortue' est protégée. Toute plantation dans la becque est interdite. Les plantations aux abords de la becque sont constituées d'essences locales adaptées aux milieux humides, et soumises aux

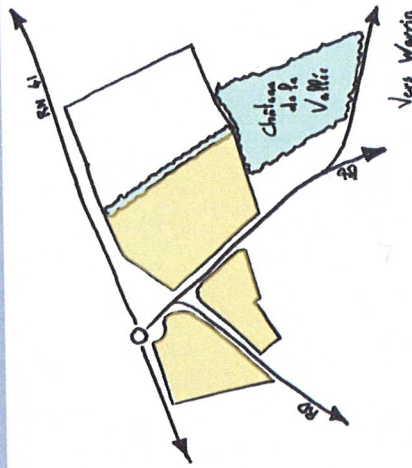
Etude de faisabilité d'une zone maraîchère et horticole

PHASE 1

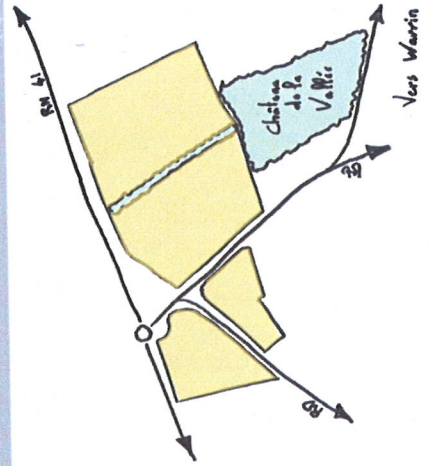
Deux options envisagées



PHASE 2



PHASE 3



En phase 1, il est proposé de réaliser les aménagements et la viabilisation des parcelles ayant :

- la meilleure accessibilité depuis les voies de communication : RN 41 et RD 145
- le maximum de foncier appartenant à LMCU
- les plus grandes facilités de viabilisation (raccordement depuis les voiries)
- le moins de contraintes paysagères, urbaines et environnementales au regard, notamment, du PLU et de son règlement
- ...

Deux options sont possibles.

L'option 1 propose de réaliser les aménagements et la viabilisation des deux parcelles situées à l'Ouest et au Sud de la RD 145.

- Avantages : foncier en partie disponible de suite, et secteurs pas directement à proximité du site classé du château de la Vallée et de son alignement de platanes
- Inconvénients : Découpage fonctionnel des lots peu adaptable à la séparation des deux parcelles

L'option 2 propose de réaliser les aménagements et la viabilisation de la partie Ouest de la parcelle de 35 Ha située à l'Est de la RD 145, à partir de l'alignement de platanes protégé.

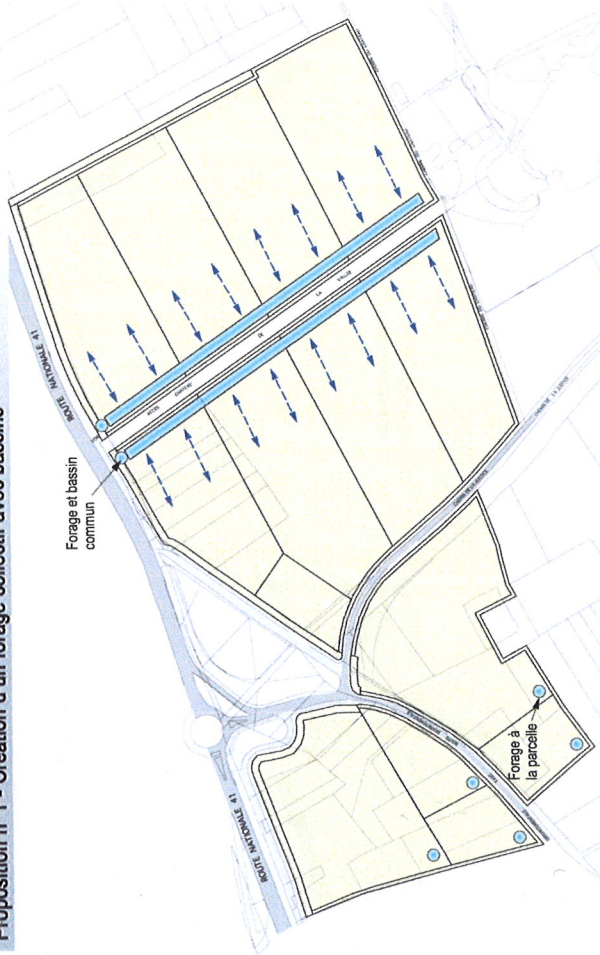
- Avantages : Découpage fonctionnel des lots facilement adaptable à la forme et taille de la parcelle
- Inconvénients : foncier non disponible de suite, et secteur directement à proximité du site classé du château de la Vallée et de l'alignement de platanes

En phase 2, il est proposé de réaliser l'une ou l'autre option de la phase 1, en fonction du choix réalisé. Cette phase permet de profiter des facilités d'aménagement et de viabilisation selon les mêmes raisons énoncées en phase 1 : accessibilité, foncier, viabilisation, contraintes paysagères, réglementaires, ...

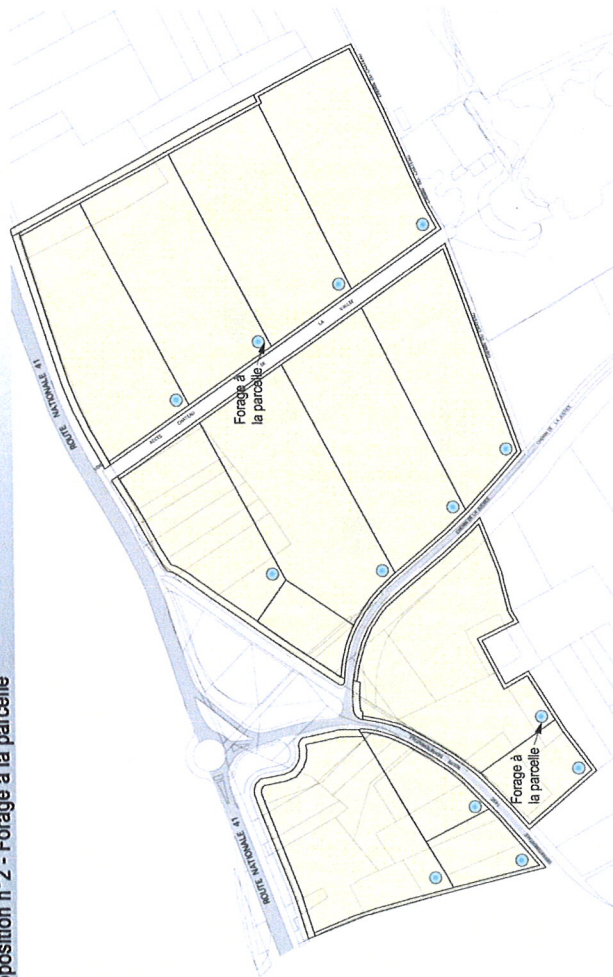
En phase 3, il est proposé de terminer les aménagements et la viabilisation par la partie Est de la parcelle de 35 Ha. Son raccordement sera facilité par les réalisations des travaux effectués lors des phases précédentes, notamment en ce qui concerne les raccordements de réseaux et voiries. Lors de cette phase, l'alignement de platanes devra être totalement préservé et intégré à la zone maraîchère et horticole.

Etude de faisabilité d'une zone maraîchère et horticole

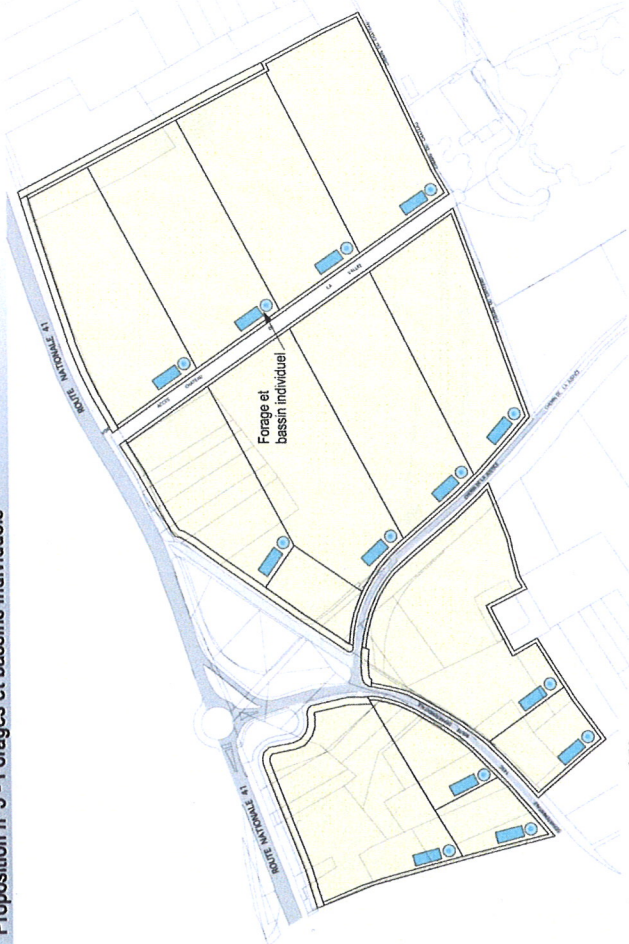
Proposition n°1 - Création d'un forage collectif avec bassins



Proposition n°2 - Forage à la parcelle



Proposition n°3 - Forages et bassins individuels



Description des solutions envisagées

**1/ Création d'un forage collectif avec bassin**

Dans cette version, il est proposé de créer deux bassins de réserve d'eau, alimentés par un forage commun. Chaque exploitant pourra utiliser cette réserve d'eau afin d'irriguer ses parcelles cultivées. Ce principe permet de conserver une réserve d'eau suffisante et immédiatement disponible.

Le positionnement de ces bassins, dans l'alignement des arbres permet de renforcer l'image qualitative de la zone depuis l'espace public, en particulier depuis la route nationale. Au niveau des parcelles situées à l'ouest, de l'autre côté de la route départementale, un forage individuel est envisagé.

Dans cette version, le forage et les bassins feront partie des espaces communs.

**2/ Forage à la parcelle**

Dans cette version, chaque exploitant réalise son propre forage. Il se peut que l'approvisionnement en eau soit insuffisant, dans le cas où l'ensemble des exploitants ponctionnent en même temps des volumes d'eau conséquents au niveau de la nappe.

**3/ Forages et bassins individuels**

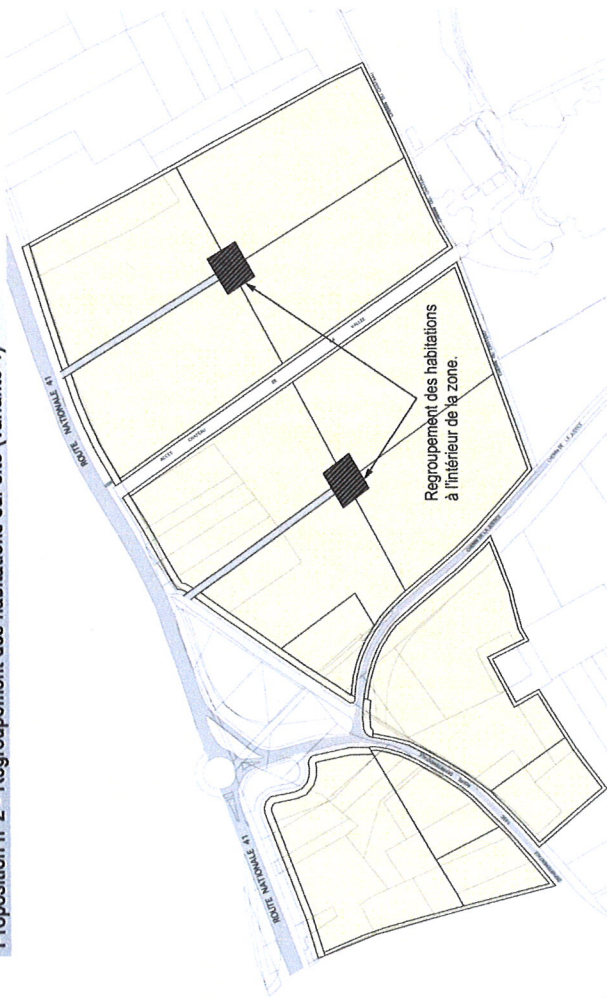
Dans cette troisième version, chaque exploitant réalise un forage individuel ainsi qu'une réserve d'eau sur sa parcelle. La récupération des eaux de toiture peut également être rejetée vers ce bassin. Cette version permet une autonomie en eau pour chaque exploitant. Ces bassins devront faire l'objet de prescriptions de zone pour une bonne intégration dans le site.

Etude de faisabilité d'une zone maraîchère et horticole

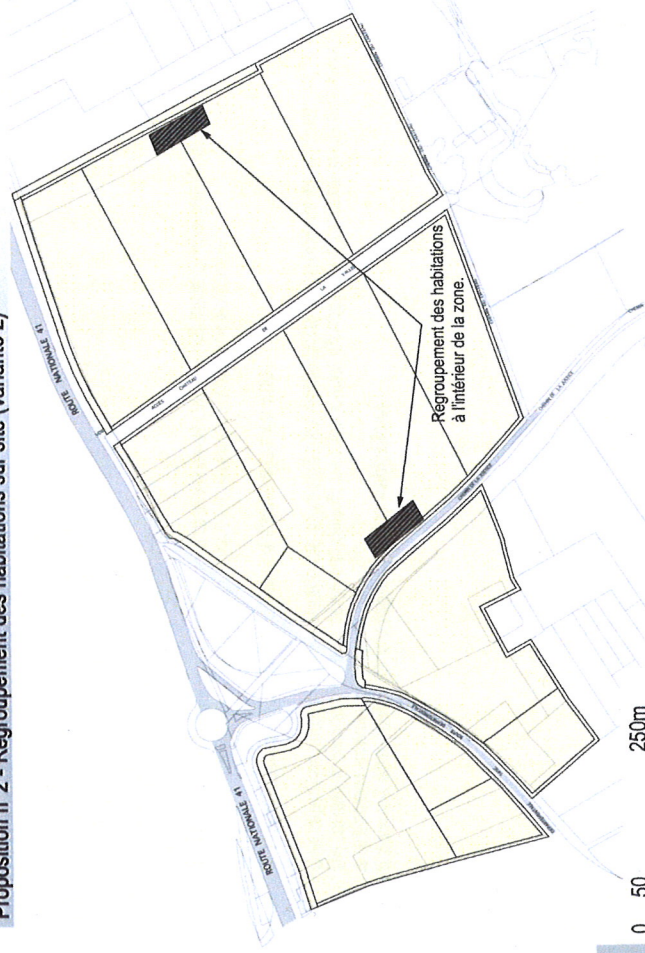
Proposition n°1 - Habitation autorisée sur la parcelle



Proposition n°2 - Regroupement des habitations sur site (variante 1)



Proposition n°2 - Regroupement des habitations sur site (variante 2)



0 50 250m

Novembre 2006

Description des solutions envisagées

Une première proposition serait d'interdire la construction des logements sur le site. Cette solution a pour intérêt d'annuler le risque de spéculation foncière à long terme.

Dans le cas où la construction des habitations sur site ou à proximité est autorisée, plusieurs propositions d'implantation sont envisageables.

1/ Habitation autorisée sur la parcelle

Dans le cas où les parcelles sont vendues, la construction des logements sur les parcelles peut être envisageable.

2/ Regroupement des habitations sur site (2 variantes).

Dans cette version, il peut être envisagé de regrouper les habitations au niveau de la zone principale (surface d'environ 40ha).

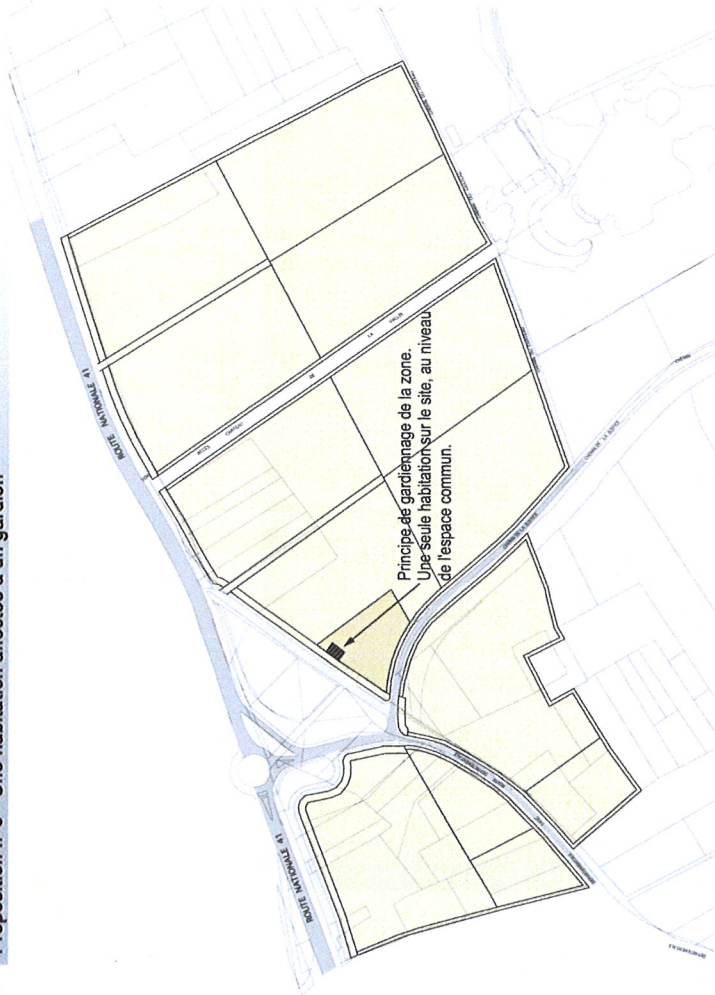
En fonction du découpage parcellaire, l'implantation peut être déclinée selon deux variantes:

- vers l'extrémité des parcelles.
- au coeur des parcelles.

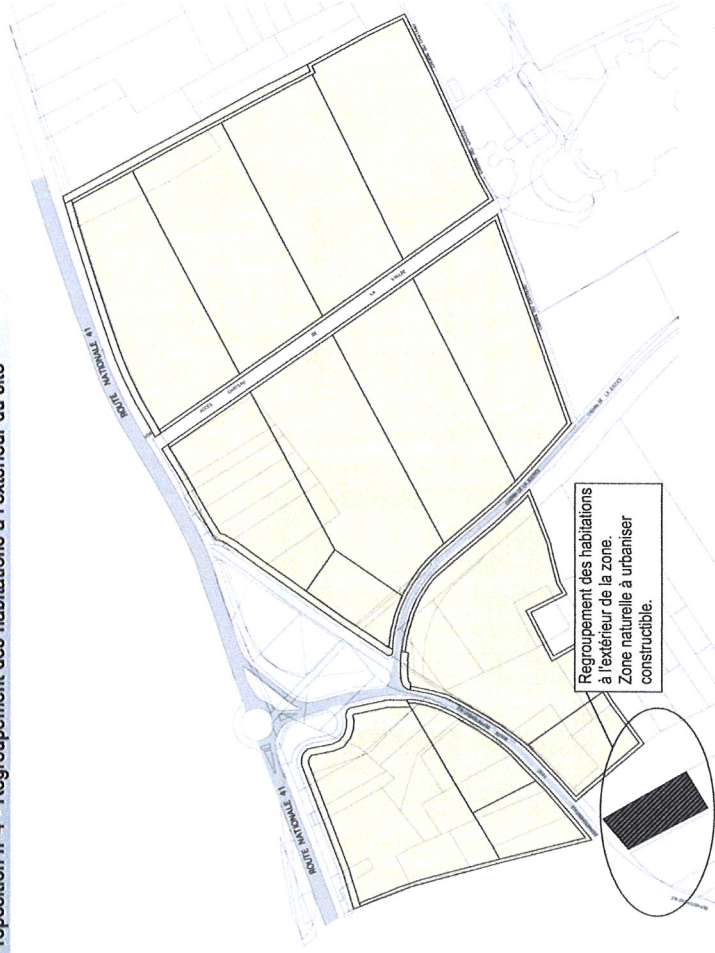
L'intérêt est de dissocier les terrains agricoles des terrains d'habitation.

Etude de faisabilité d'une zone maraîchère et horticole

Proposition n°3 - Une habitation affectée à un gardien



Proposition n°4 - Regroupement des habitations à l'extérieur du site



Descriptif des solutions envisagées

**3/ Une habitation affectée à un gardien**

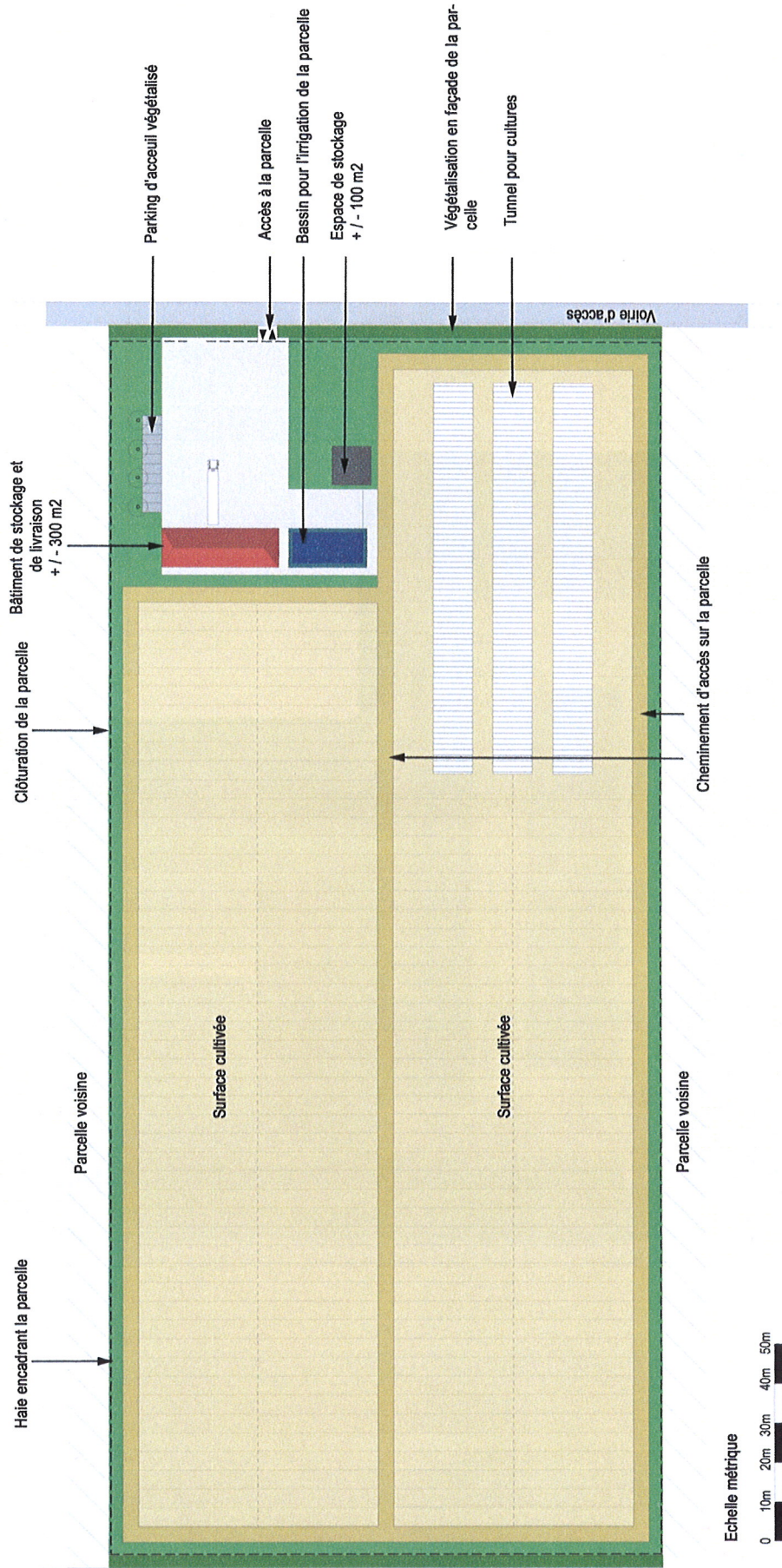
Il peut être envisagé la construction d'une seule et unique habitation, affectée à un gardien. Le positionnement de l'habitation serait au niveau de l'espace commun.

**4/ Regroupement des habitations à l'extérieur du site**

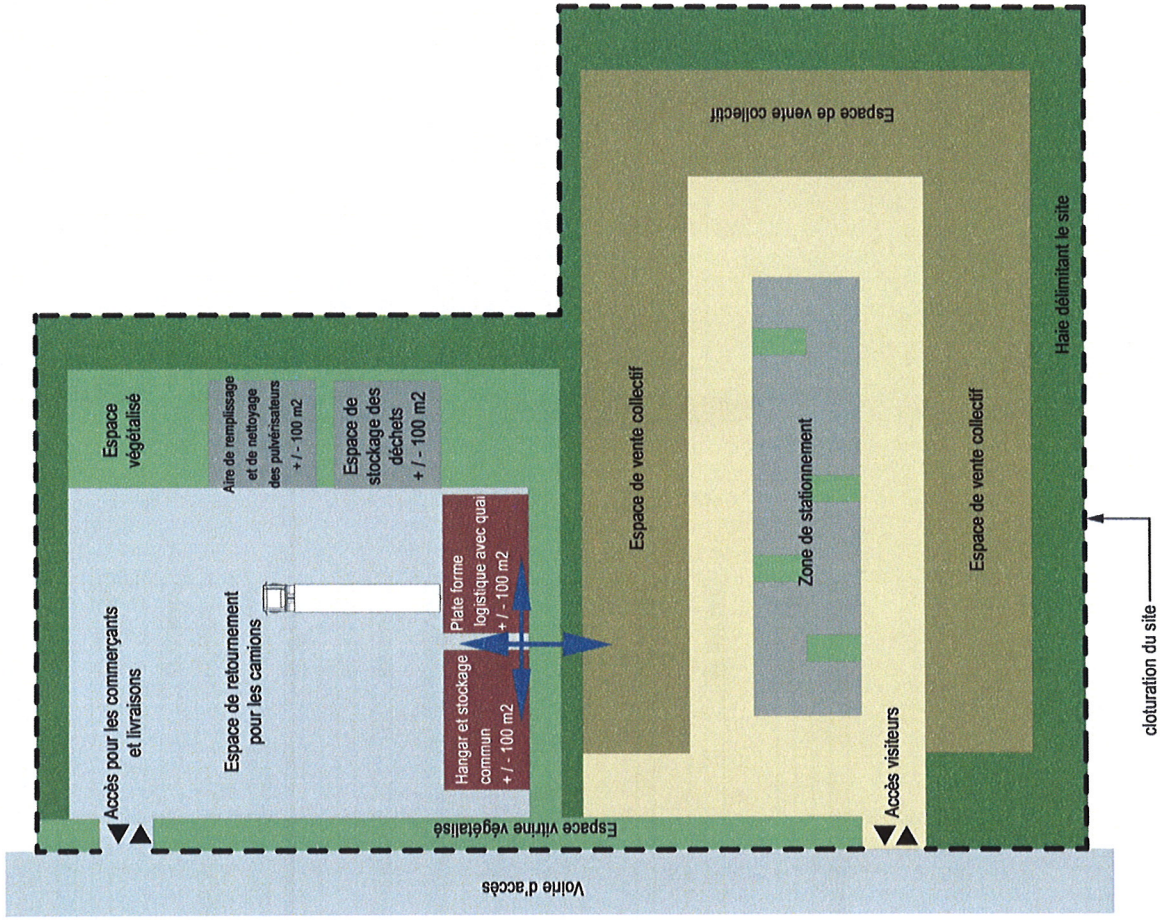
Une dernière proposition envisage de regrouper les habitations à l'extérieur de la zone. Un terrain à proximité de la zone est défini au Plan Local d'Urbanisme comme zone naturelle à urbaniser constructible. Il pourrait être envisagé d'y regrouper les habitations.



Etude de faisabilité d'une zone maraîchère et horticole



Étude de faisabilité d'une zone maraîchère et horticole



Echelle métrique

0m 10m 20m 30m 40m

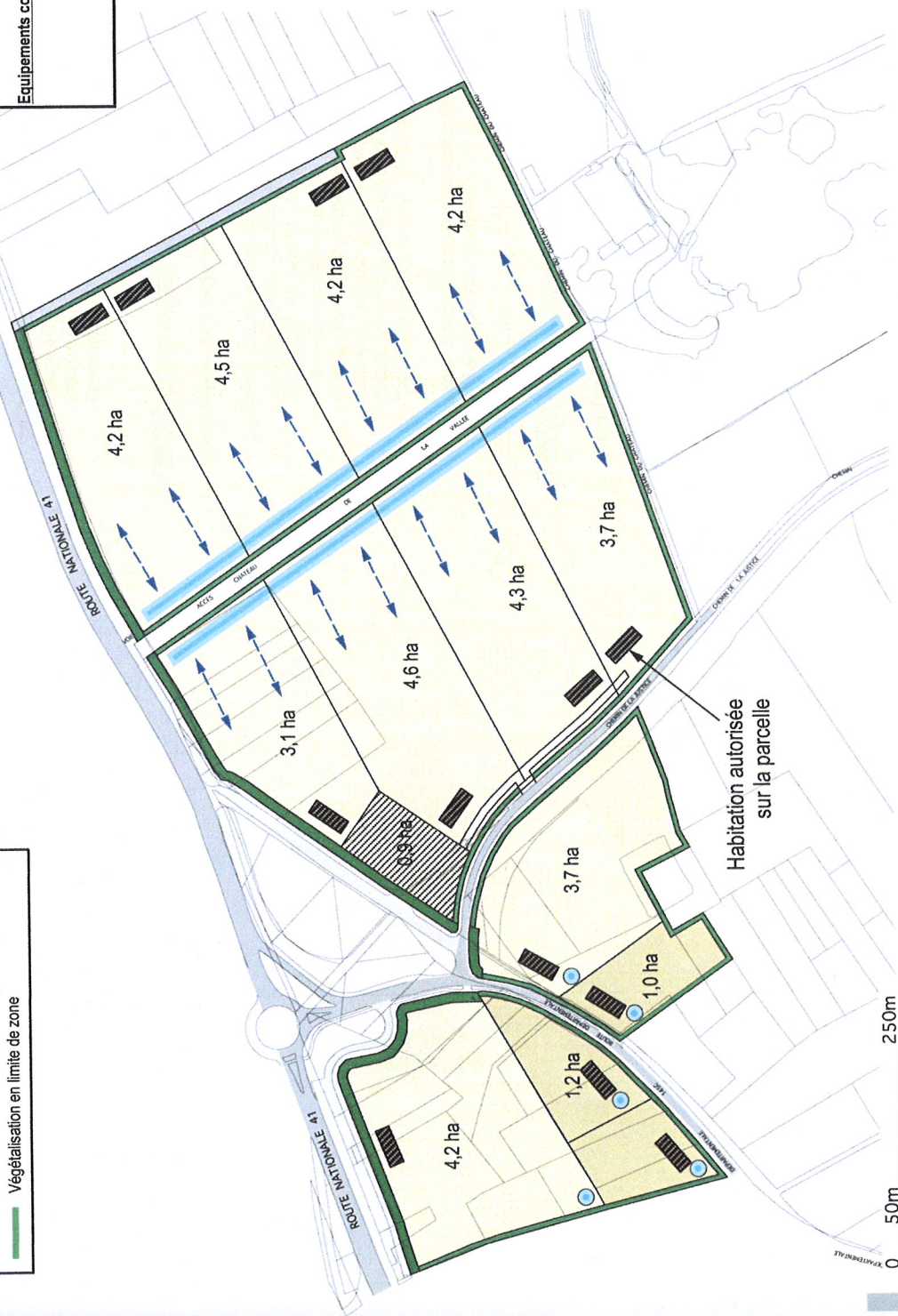
Etude de faisabilité d'une zone maraîchère et horticole

Légende:

	Maraîchers
	Horticulteurs
	Réserve foncière pour équipement collectif
	Habitation sur la parcelle, avec conditions limitatives.
	Surface des nouvelles constructions limitées à 170 m2
	Forage individuel avec réserve d'eau
	Forage collectif avec bassin commun
	Végétalisation "vitrine"
	Végétalisation en limite de zone

Rappel des Orientations

<b>Organisation parcellaire</b>	Orientation des parcelles dans un axe orienté Est-Ouest
<b>Accès au foncier</b>	Bail Emphytéotique
<b>Gestion des Habitations</b>	Habitation autorisée sur la parcelle
<b>Gestion des eaux d'irrigation</b>	Forage et bassins communs. (zone 3 et 4). Forages individuels avec réserve d'eau. (zone 1 et 2).
<b>Maîtrise foncière</b>	Lille Métropole Communauté Urbaine - SAFER
<b>Equipements collectifs proposés</b>	Hangar et stockage commun Aire de remplissage et de nettoyage des pulvérisateurs Quai de chargement / déchargement Espace de stockage des déchets Espace de vente commun



Habitation autorisée sur la parcelle

MISE EN OEUVRE OPERATIONNELLE