

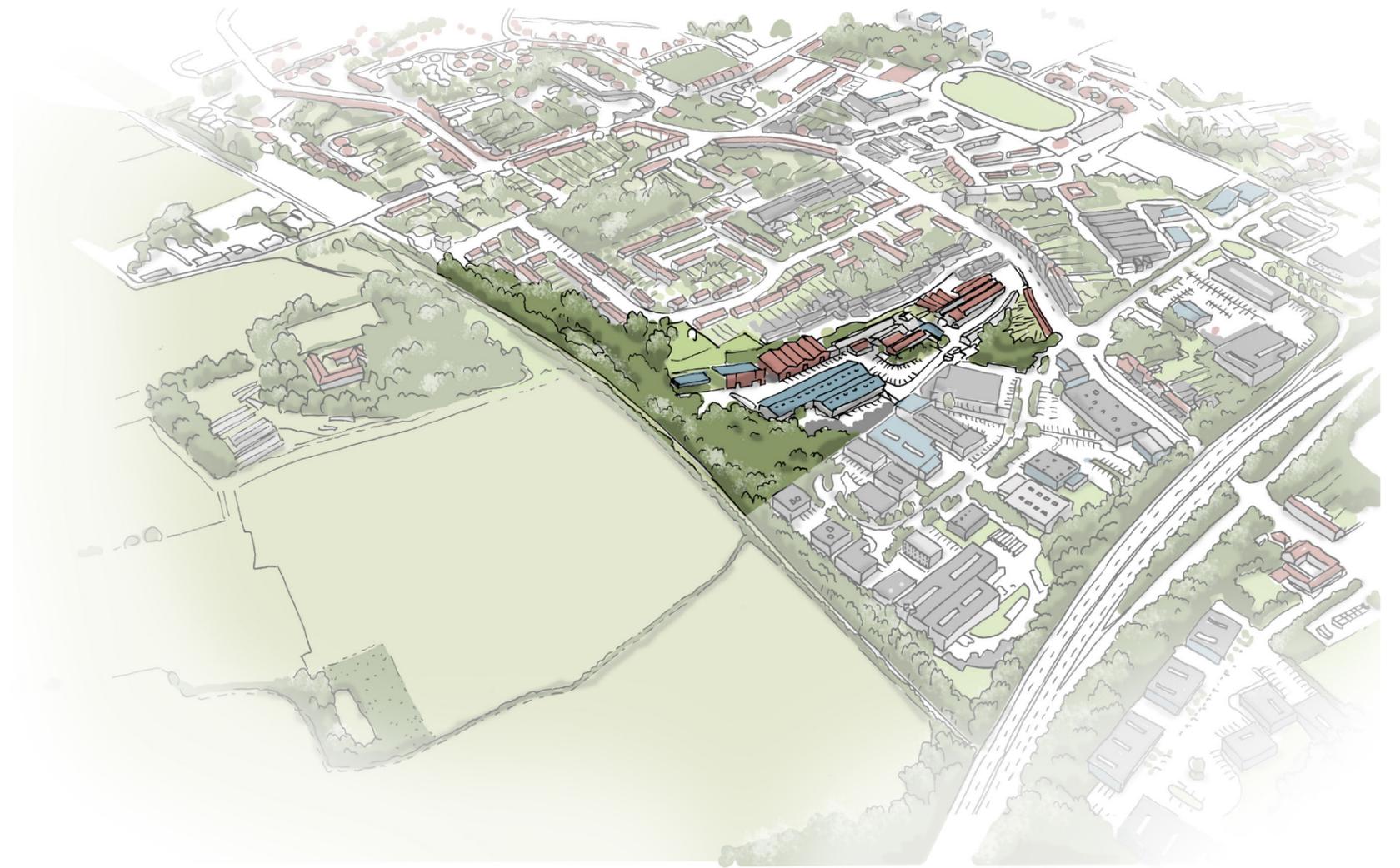
WAMBRECHIES

SECTEUR SOPROLIN

ÉTUDE DE PROGRAMMATION URBAINE ET FAISABILITÉ ÉCONOMIQUE

CONCERTATION

Juin 2024



blau



ALPHAVILLE

Symoé
CONSTRUISSONS
UN MONDE DURABLE

GUAM

MAGEO
Mesurer - Aménager - Innover

1. Les modalités de l'étude

1. LES PORTEURS DE PROJET



Ville de Wambrechies

Mr le Maire :

Sébastien BROGNIART

Directeur du Pôle Aménagement et cadre
de vie

Benjamin GOTTERAND



Métropole Européenne de Lille

Chargée de projet :

Isabelle FREYERMUTH

2. L'ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'OEUVRE

Mandataire du groupement

blau

à Mons-en-Baroeul

URBANISME
ARCHITECTURE
ÉCONOMIE CIRCULAIRE
DÉMARCHES PARTICIPATIVES



Marie BLANCKAERT



Maxime DUMORTIER

Co-traitants



à Mons-en-Baroeul

PAYSAGE

Sylvain LUQUET
Alice NUEL



à Paris

**PROGRAMMATION
URBAINE**

Bruno YVIN
Eline DOGBE



à Lille

**BUREAU D'ÉTUDES
ENVIRONNEMENT
ET ENERGIE**

Mathilde MUSY



à Lille

**GÉNIE URBAIN
AMÉNAGEMENT
URBAIN**

Nicolas VAN MEENEN
Benoît BLONDEL
Léa MBOMBO



à Paris

**CONSEIL EN
MONTAGE
OPÉRATIONNEL**

Stanley GENESTE
Élisa HUIBAN

3. OBJET DE L'ÉTUDE

Le périmètre

Situé à l'interface entre le grand paysage, un quartier résidentiel et une zone d'activité, le site Soprolin constitue l'un des plus grands potentiels de renouvellement urbain de la commune.

Périmètre de réflexion de

4,92 ha

Le foncier correspond au périmètre du PAPAG (Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global) et est constitué en grande majorité sur l'ancien site industriel Soprolin.

L'entrée de site se situe sur la rue d'Ypres.

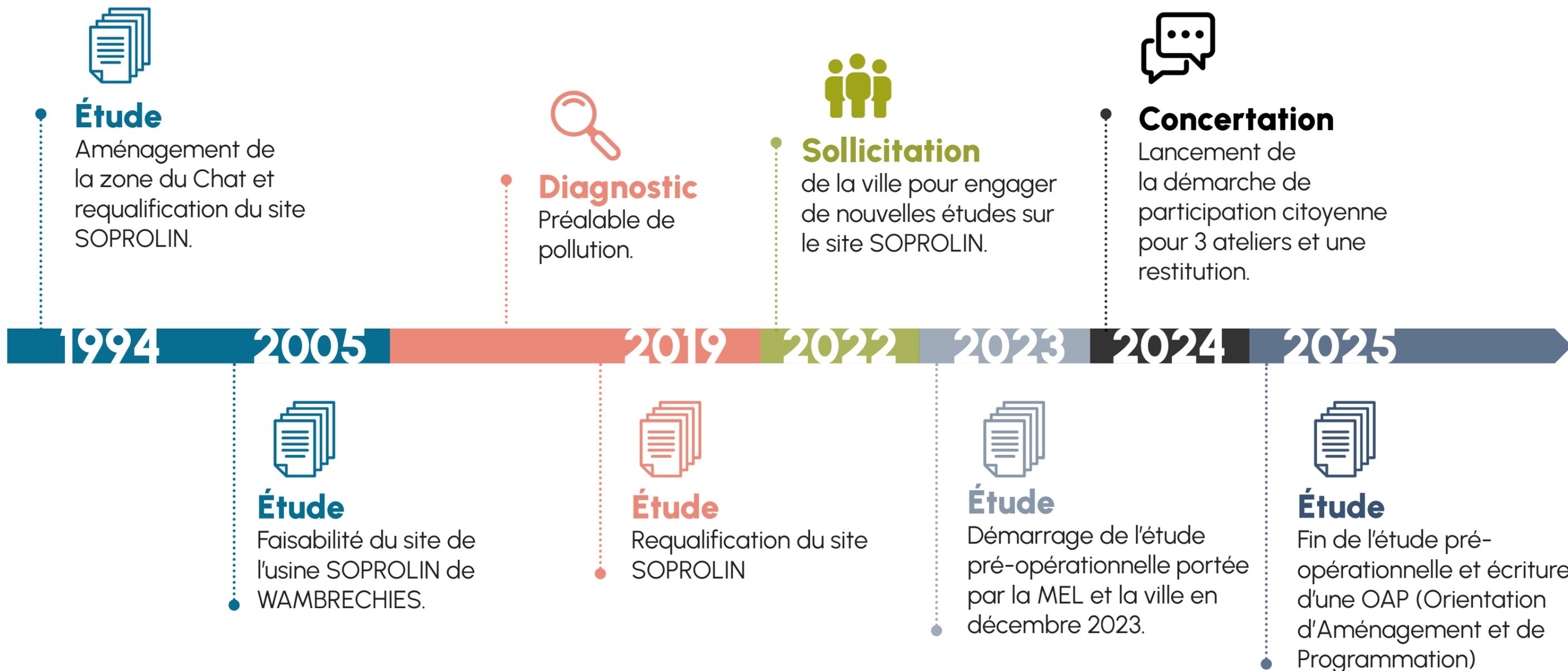
La commande

> **Étude de programmation urbaine et faisabilité économique**

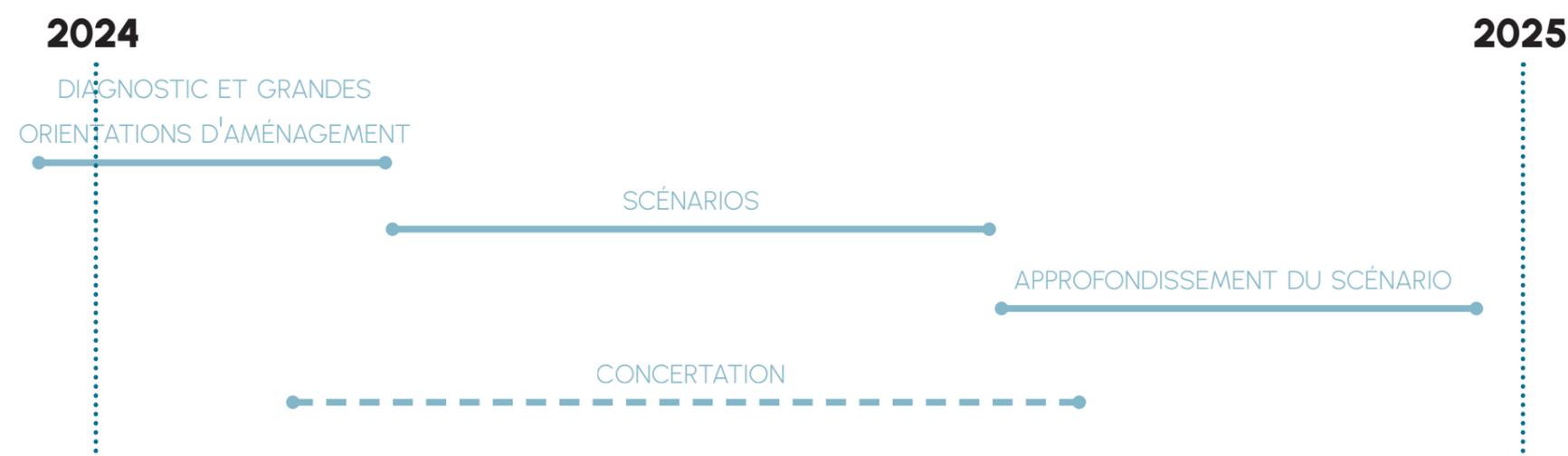
- _Participation citoyenne
- _Diagnostic, enjeux et grandes orientations
- _Scénarios d'aménagement
- _Approfondissement du scénario retenu



4. LE TEMPS DU PROJET



Calendrier de l'étude



5. LE PLAN LOCAL D'URBANISME

UVC 4.1 :

« _Zones urbaines à dominante résidentielle disposant d'une mixité des fonctions variable,

_Tissu résidentiel intermédiaire caractérisé par un parcellaire de taille moyenne et des constructions le plus souvent jumelées et construites dans le cadre d'opérations d'ensemble,

_Forment des îlots semi-ouverts, denses ou moyennement denses,

_Implantation des constructions principalement en retrait de la rue,

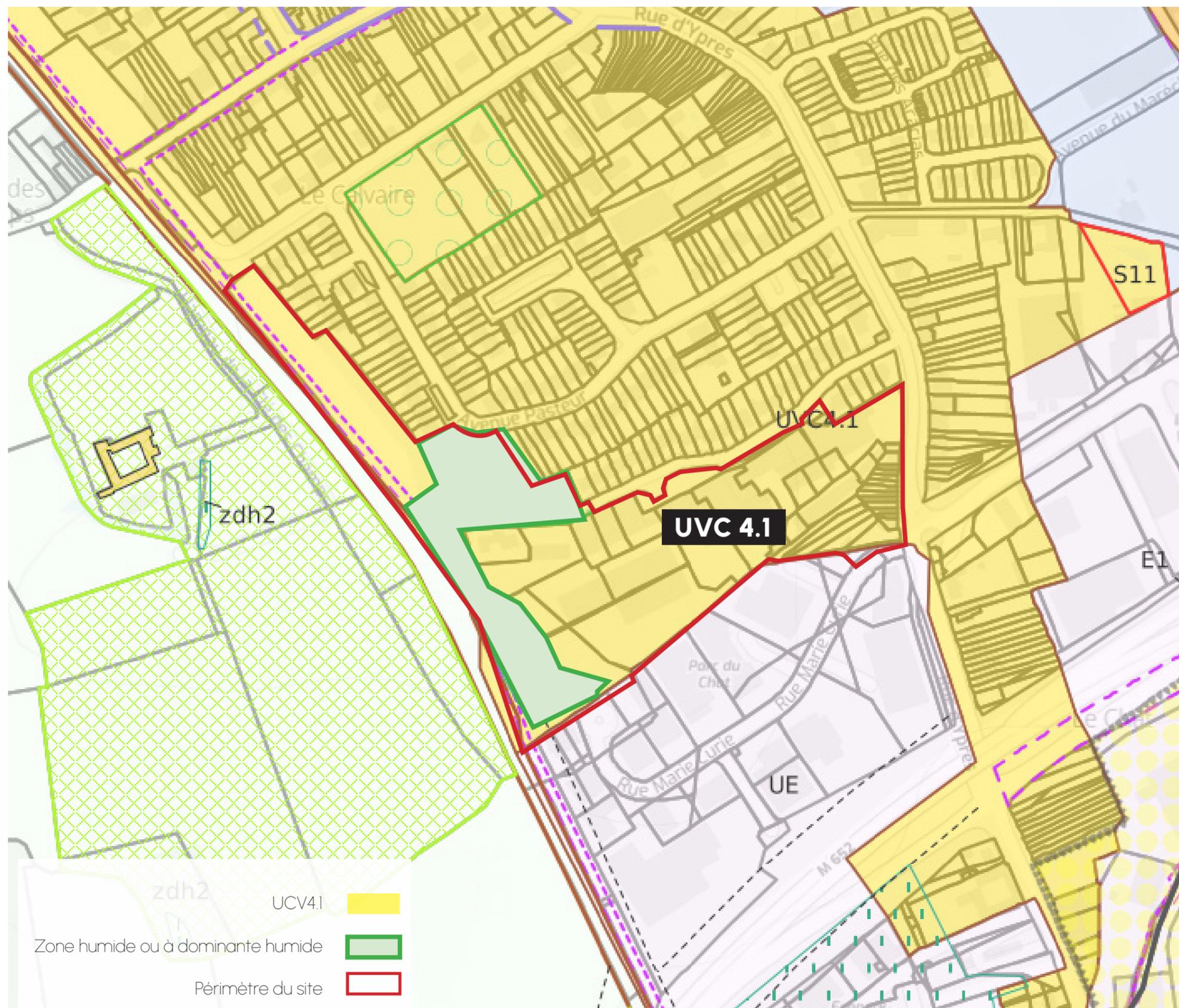
_Espaces libres en front à rue traités avec une cohérence paysagère et architecturale à préserver.

Le développement des fonctions de proximité, l'optimisation des potentialités foncières et les capacités d'amélioration de l'habitat existant sont recherchés dans le respect des caractères urbains et architecturaux et paysagers d'ensemble. »

➤ **ZAER : Zone d'accélération d'énergie Renouvelable**

➤ **STL : Servitude de taille de logements**

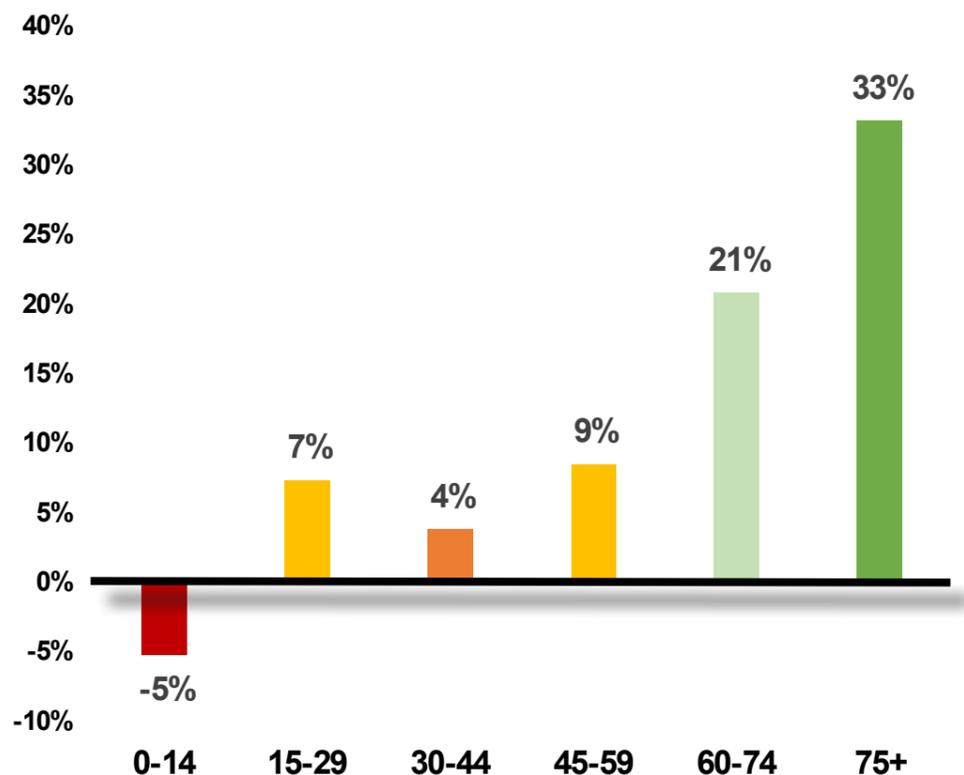
➤ **Hauteur : 13m au faîtiage**



2. Les enjeux de l'étude

1. PORTRAIT SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

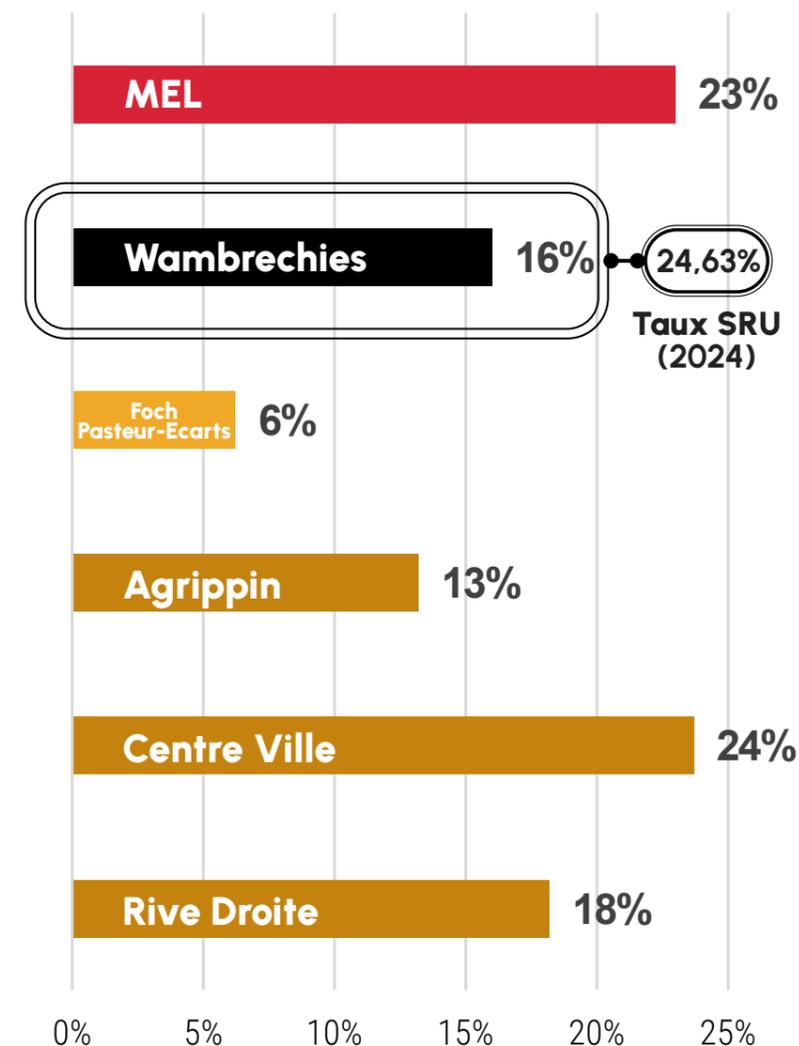
Variation des classes d'âges 2008- 2019 à Wambrechies



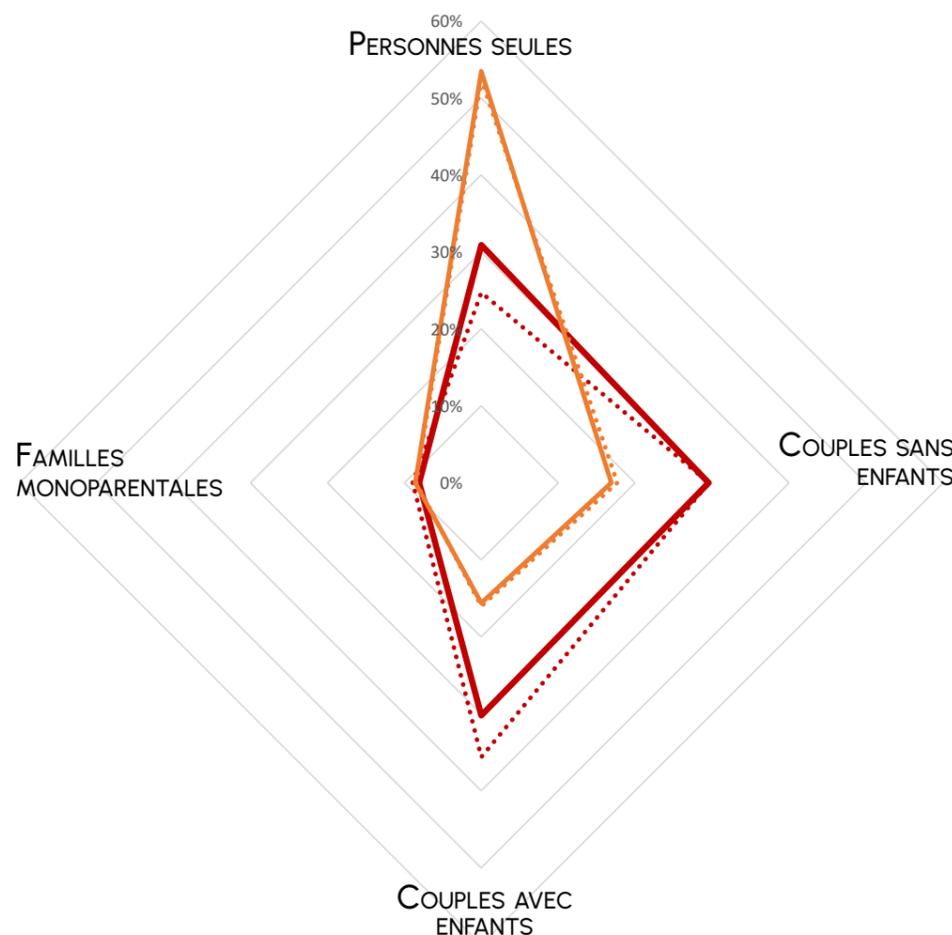
Depuis plusieurs années, Wambrechies est marquée par un **processus de vieillissement important**, à l'image des **dynamiques observées à l'échelle de la MEL**.

Depuis 2008, la **classe d'âge 0 - 14 ans est la seule à avoir diminué**, quand les classes d'âge 60 - 74 ans et 75 ans et + ont respectivement **augmenté de 21% et 33%**.

Part d'HLM (données Insee 2017 & 2024)



Sur la ville de Wambrechies, on observe une **augmentation du nombre de familles monoparentales** couplé à un phénomène de **desserrement des ménages**

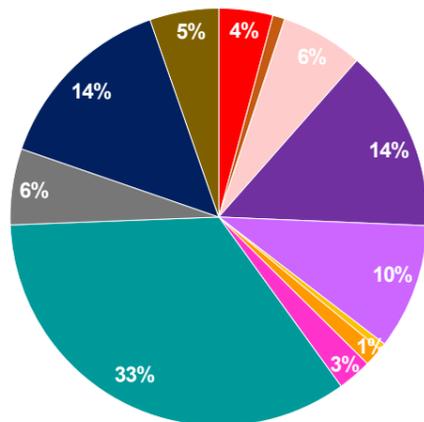


Évolution de la composition des ménages 2008 - 2019

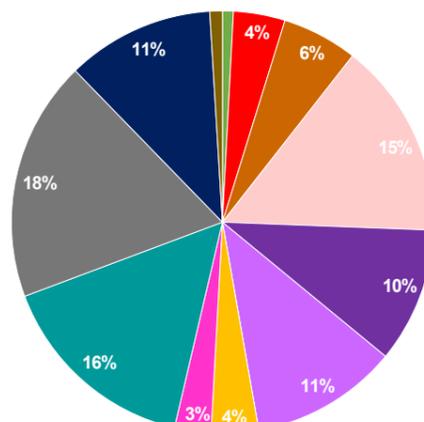
2. PORTRAIT ÉCONOMIQUE

PROFIL WAMBRECHIES

VENTILATION DES 1 863 ENTREPRISES



VENTILATION DES 5 013 EMPLOIS



25% DES ACTIFS WAMBRECHITAIS EMPLOYÉS OU OUVRIERS

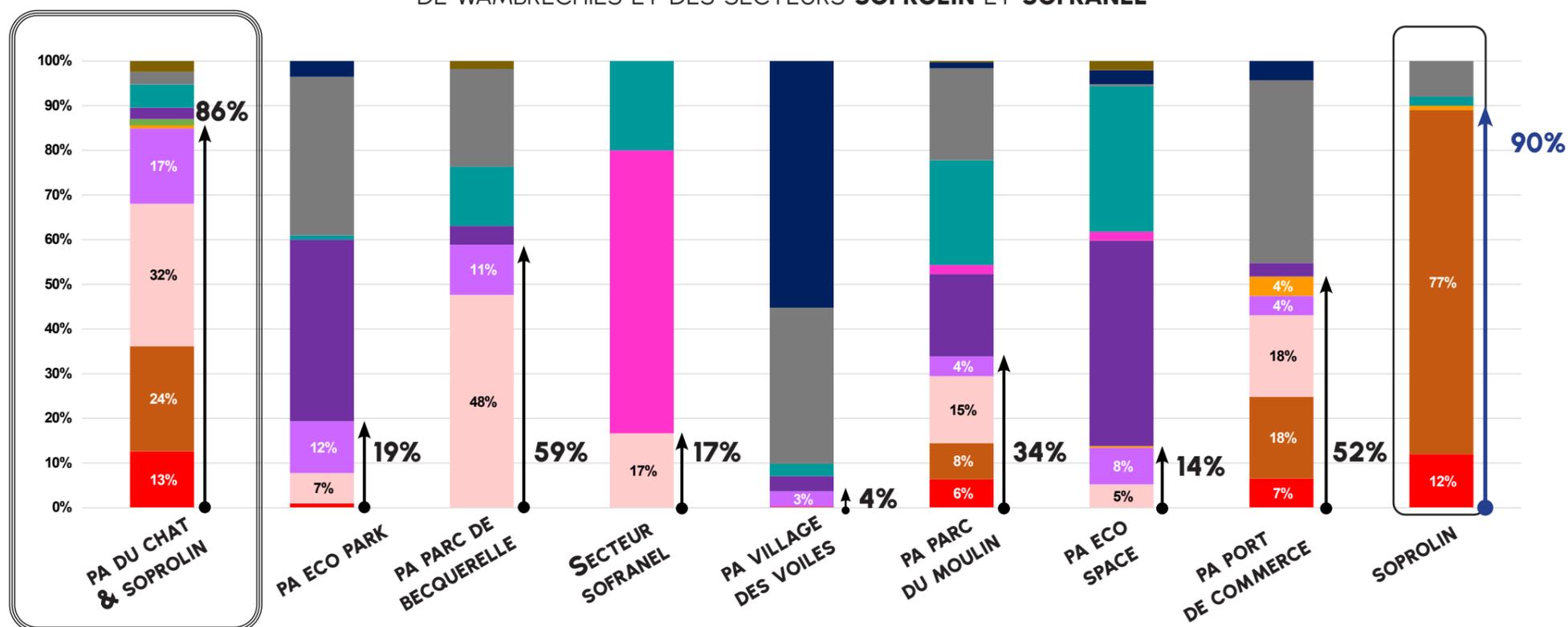


LÉGENDE

- Agriculture
- Industrie
- Énergie et gestion des déchets
- Construction
- Commerce de détail et services à la personne
- Commerce de gros
- VTC
- Transport et logistique hors VTC
- Hébergement et restauration
- Activités intellectuelles et techniques spécialisées
- Activités administratives et soutien aux entreprises
- Santé, enseignement et action sociale
- Sport, activités associatives ou récréatives

Une **industrie productive** (Industrie - Commerce de gros - Logistique - Construction - Énergie et déchets) représentant **40% des emplois communaux**. Un **chiffre relativement élevé** quand **25% des actifs habitant la commune sont ouvriers ou employés**.

RÉPARTITION DES EMPLOIS AU SEIN DES 7 PARCS D'ACTIVITÉS DE WAMBRECHIES ET DES SECTEURS SOPROLIN ET SOFRANEL

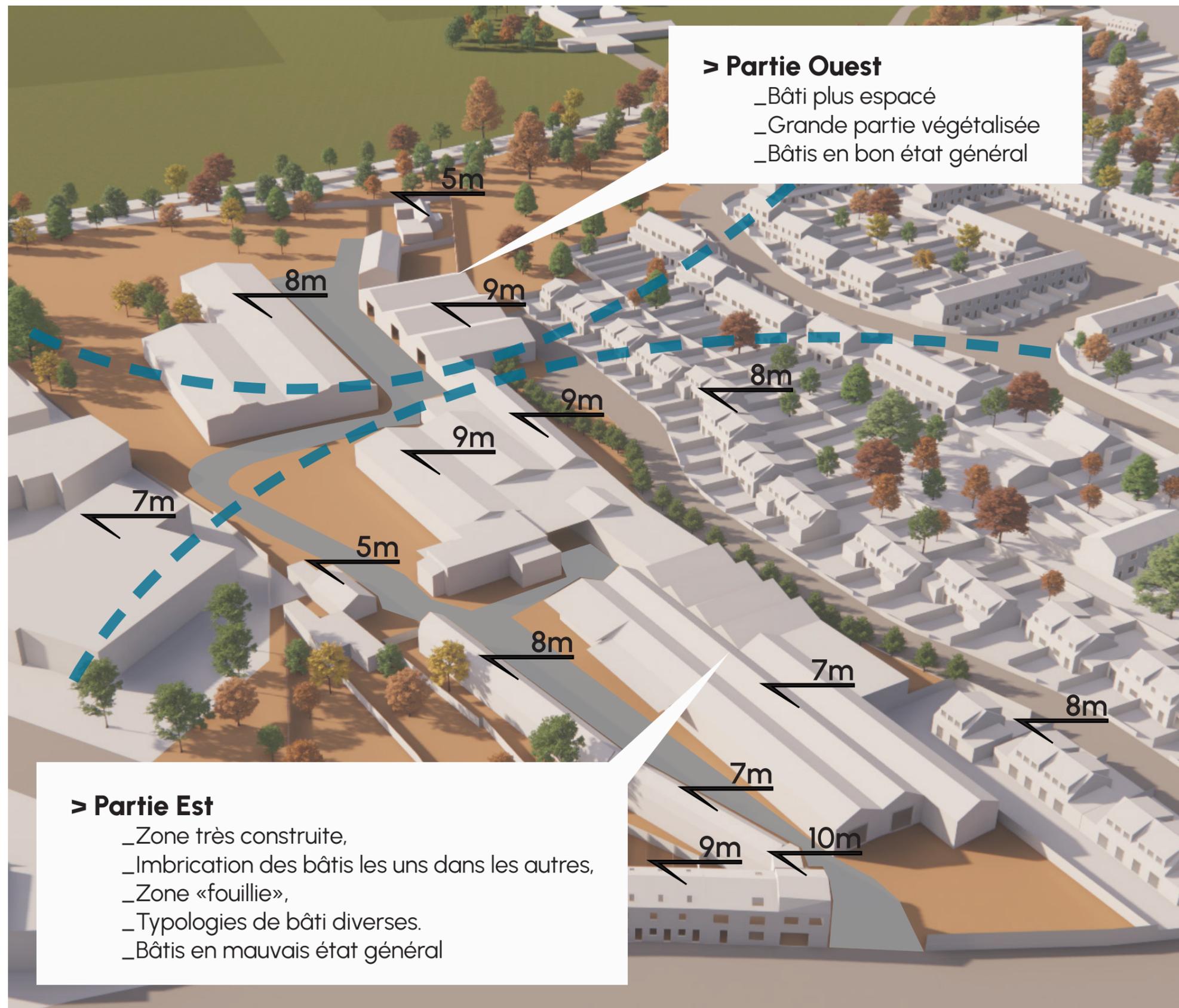


3. PORTRAIT URBAIN ET ARCHITECTURAL

Deux parties possédant des **caractéristiques bien distinctes** se démarquent du site.

> Une **partie Ouest** à **dominante végétale** bénéficie d'une aération plus ou moins importante entre les différents bâtiments le composant. Ces bâtis sont d'ailleurs dans un bon état général.

> Une **partie Est**, pouvant être qualifiée d'« anarchique », avec un **enchevêtrement de bâtiments** ne permettant pas de distinguer les différentes entreprises occupant le secteur. Les bâtiments sont par ailleurs dans un **mauvais état général**.



4. PORTRAIT PAYSAGER

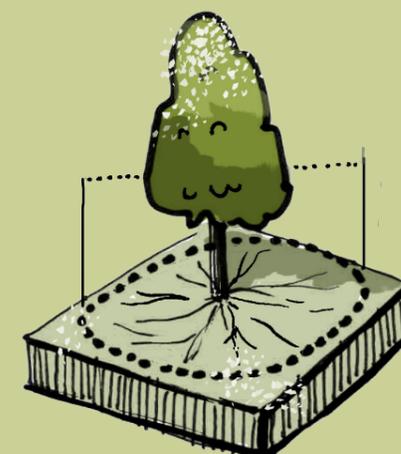
ZONES HUMIDES

Une attention particulière est à porter à la **suspicion de zone humide** dans la zone de végétation existante. Après investigation plus précise sur la présence ou non de zones humides, il s'agira de **composer avec ces espaces** qui ne sont pas inaltérables, et qu'il est nécessaire de protéger. **Non constructibles**, ces espaces sont cependant à intégrer au projet sous la forme d'**espaces de biodiversité à observer, à surplomber**, etc.. Ils sont de véritables havres de biodiversité.



VÉGÉTATION EXISTANTE

La zone Ouest en rapport avec le grand paysage agricole et la voie ferrée est **très végétalisée**. Il s'agira de faire une **étude phytosanitaire** afin de connaître les essences présentes et leur état, pour arbitrer de la conservation des essences arborées ainsi que de la végétation basse, tout en vérifiant la présence ou l'absence d'espèces envahissantes comme la renouée du japon ou le buddléia.



5. UN SITE À LA CROISÉE ENTRE DES TISSUS DIFFÉRENTS

Axe Nord-Sud : Logements et activités

La fracture entre le tissu résidentiel - d'une faible densité - construit dans les années 1970 au nord et le tissu d'activités, qui s'est lui développé à la fin des années 1990 au sud, est fortement marquée. La mixité doit être renforcée.

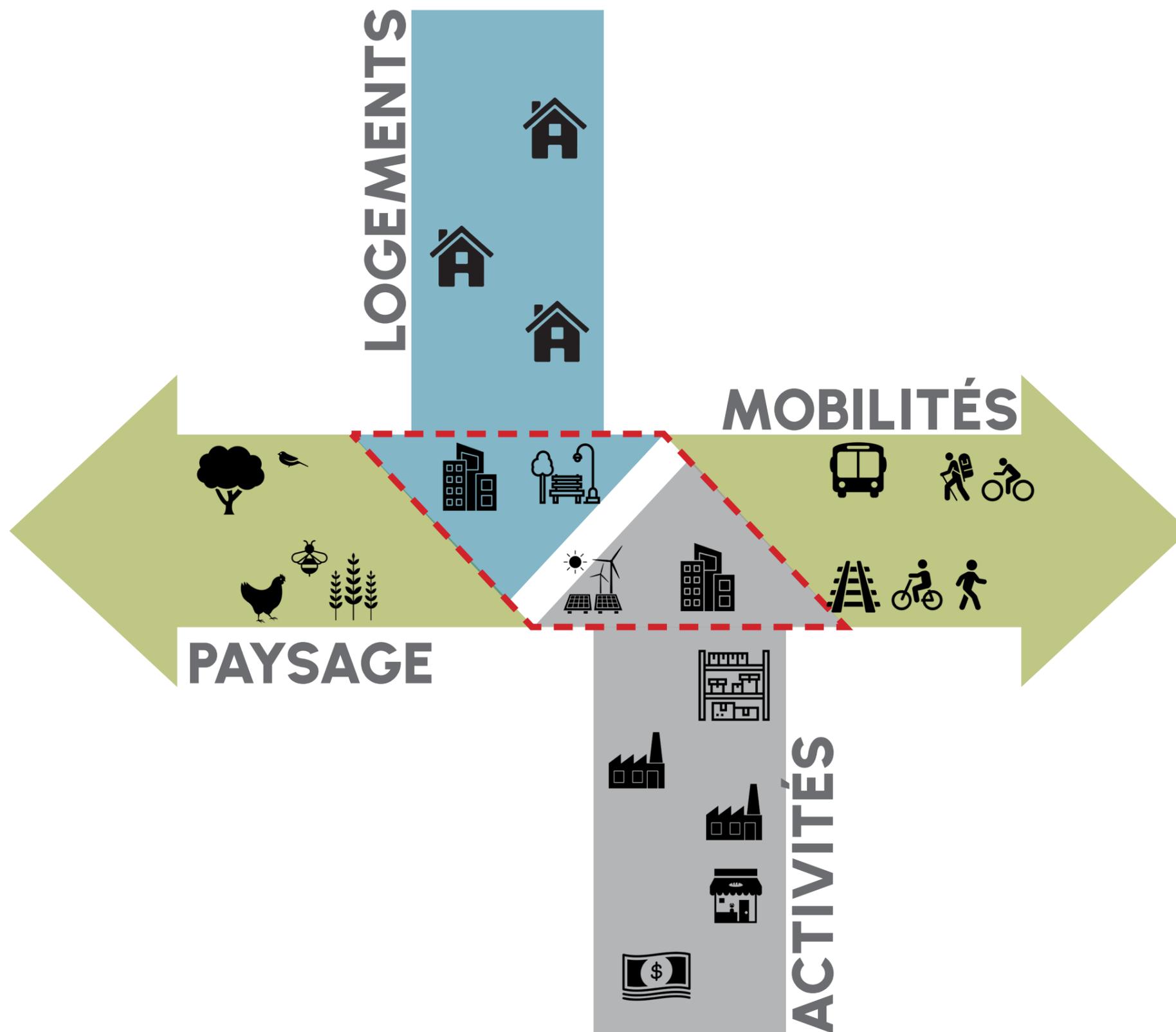
Axe Est-Ouest : Paysage et mobilités

L'axe Est-Ouest permettra de relier le grand paysage et l'ancienne voie ferrée qui devra muter, au Parc du château de Robersart et à la Deûle. Un travail des perméabilités doit être engagé.

Charnière

Le site se trouve à un emplacement charnière. Un projet d'une grande mixité doit accompagner le développement de la ville tout en respectant son ouverture sur le grand paysage.

Le site pourra permettre des traversées tout en proposant des espaces de vie qualitatifs.



Enjeux n° 1

**UNE OPPORTUNITÉ
DE RÉÉQUILIBRAGE
RÉSIDENTIEL**

Enjeux n° 2

**UNE VOCATION
ÉCONOMIQUE
DU SECTEUR À
INTERROGER**

Enjeux n° 3

**DE NOUVELLES
FORMES DE
MIXITÉ URBAINE À
INTRODUIRE**

Enjeux n° 4

**DE NOUVEAUX
ESPACES DE VIE À
CRÉER À L'ÉCHELLE
DU QUARTIER**

3. La concertation

1. DIAGNOSTIC EN MARCHANT

- Présentation de l'équipe, du site et du calendrier,
- Recueil des remarques et des propositions
- Compléter le diagnostic technique
- Questions/réponses

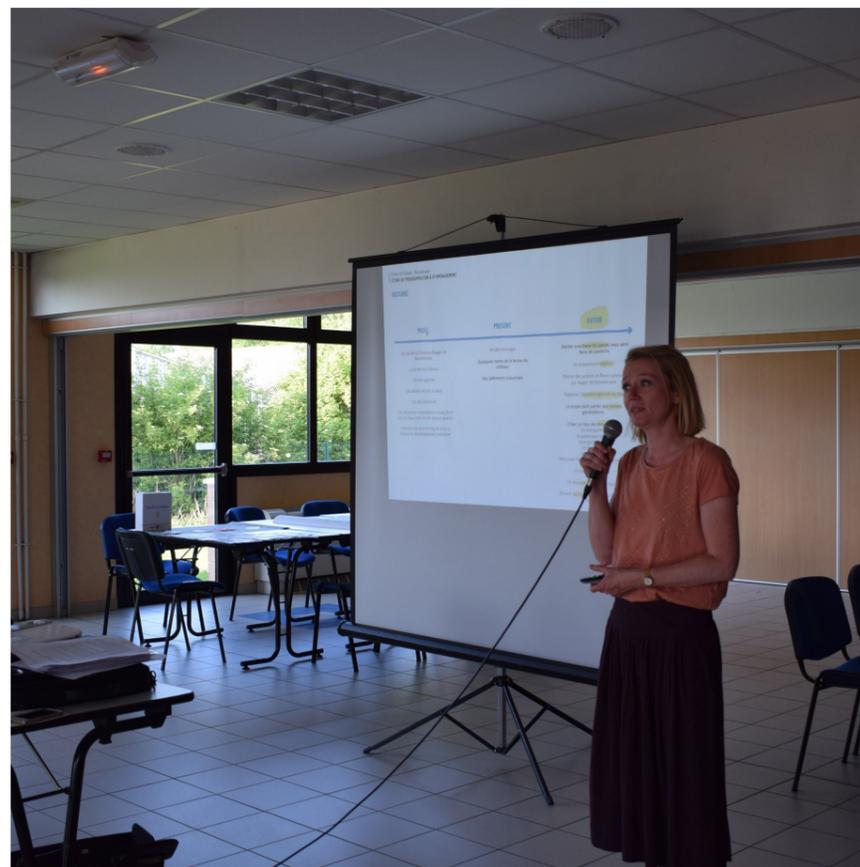


18 juin 2024 - 18h



2. WORKSHOP PUBLIC

➤ Travail lors d'un atelier en salle sur des propositions schémas de fonctionnement global du site. Travail sur la gestion des vis-à-vis, la densité, l'intégration de ce futur morceau de ville.



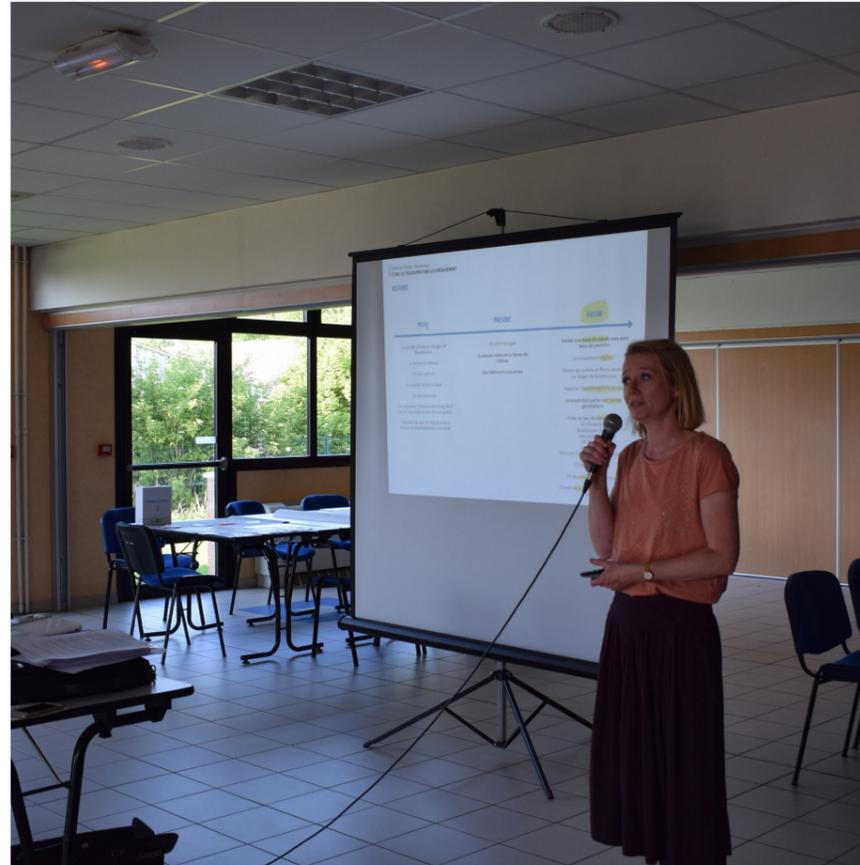
11 Juillet 2024 - 18h



3. WORKSHOP PUBLIC

➤ Travail sur le scénario retenu, définition plus précise des espaces publics, travail sur des thématiques spécifiques telles que les hauteurs, les attiques, les matérialités, etc...

17 Septembre 2024 - 18h



4. RESTITUTION

➤ Présentation des grands invariants du scénario retenu après validation politique et des grandes échéances à venir.

Courant Octobre / Novembre

