

Le contexte global : la revalorisation du cœur de Ville

Profitant des terrains libérés par le déplacement du collège et de l'école primaire, la ville de Wavrin a souhaité engager avec l'aide de la Métropole Européenne de Lille une opération ambitieuse de revalorisation de son cœur de ville.

Bien que située au Sud-Ouest de l'agglomération lilloise, à proximité de son centre dense et actif, la commune de Wavrin en reste cependant un peu à l'écart, encore fortement marquée par son passé rural. La présence d'une nature riche et diversifiée, entre plaine agricole, bois, rives et cours d'eau, au sein du parc de la Deûle, en fait une commune très attractive. Les champs et pâtures en contact avec le centre-bourg rappellent le grand paysage qui en constitue l'écrin.

Dotée de nombreux équipements, commerces et services de proximité, desservie par le train et par la route nationale qui relie Lille à La Bassée, elle cumule de nombreux atouts. Elle est aussi relativement proche des noyaux urbains d'Armentières, Lens et Béthune. Wavrin, qui propose un bon niveau d'aménités urbaines et dans un territoire où l'agriculture et la nature sont très présentes, constitue une sorte de ville à la campagne. C'est une qualité essentielle qui fonde et nourrit un projet d'aménagement qui recherche une forme d'exemplarité dans la restructuration urbaine d'une ville « gardienne de l'eau ».

Le site de projet s'étend sur environ 5 hectares à la charnière entre l'enveloppe urbaine du cœur de bourg et les espaces agricoles et naturels qui s'ouvrent sur le parc des Ansereuilles et la vallée de la Deûle.

Cette situation croise les problématiques et les dynamiques de la trame paysagère et de l'urbanisation. Le périmètre d'intervention s'inscrit dans la parenthèse de nature qui caractérisait autrefois la composition du village entre les deux noyaux historiques de l'église et de la mairie, autour de leurs places adjacentes. La densité bâtie des environs de la mairie ne côtoyait pas celle des environs de l'église, et l'ancien sentier de l'église formait une liaison parallèle à la rue Achille Pinteaux à travers champs. Ce sentier est partiellement devenu la rue Jules Ferry.

L'urbanisation entre ces deux pôles, jusqu'alors entourés de vergers et réunis autour de l'espace agricole, les a paradoxalement éloignés l'un de l'autre.

Le projet constitue une opportunité de requalifier la séquence urbaine centrale tout en prolongeant le continuum paysager jusqu'au cœur de ville et en facilitant l'accès aux nombreux équipements et espaces récréatifs du parc de la Deûle.

Il est à la fois urbain et paysager. Avec le grand espace végétalisé qui structure le plan d'aménagement, il recompose sous une forme contemporaine la liaison verte qui unissait les deux parties du bourg et fait pénétrer la campagne et le parc de la Deûle jusqu'à son centre. L'espace public et la trame paysagère constituent l'épine dorsale du projet et articulent les différentes formes urbaines. Ils distribuent les îlots bâtis et organisent les fonctions et les usages tels que les promenades, les aires de jeux, le stationnement, les jardins partagés ...

Ce parti fait écho aux engagements environnementaux de la ville de Wavrin et réactive un lien fondamental au paysage rural. Insérer un parc dans la trame urbaine permet de réunir et de compléter les fonctions centrales, de tisser des liens nouveaux entre les différentes polarités et de raviver l'intérêt et l'attractivité du Parc de la Deûle dont Wavrin fut l'une des communes pionnières.

La programmation du projet recherche une mixité fonctionnelle essentielle au renforcement de la vitalité du cœur de ville.

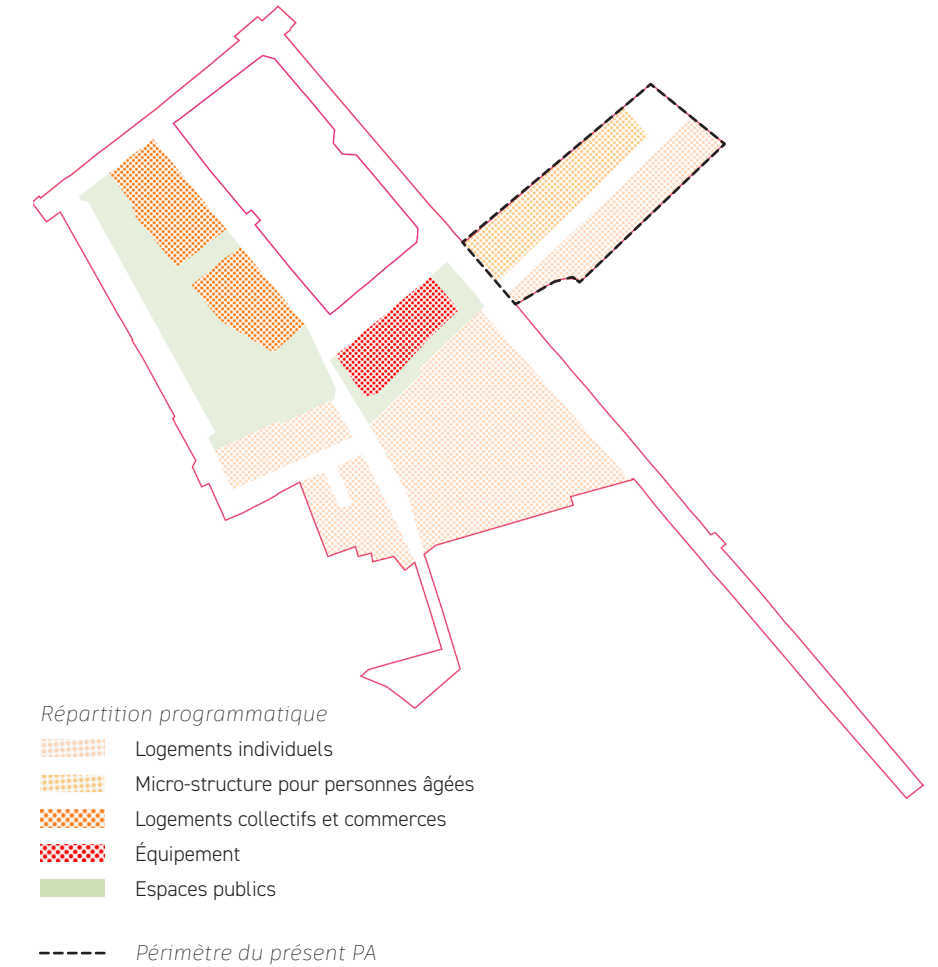
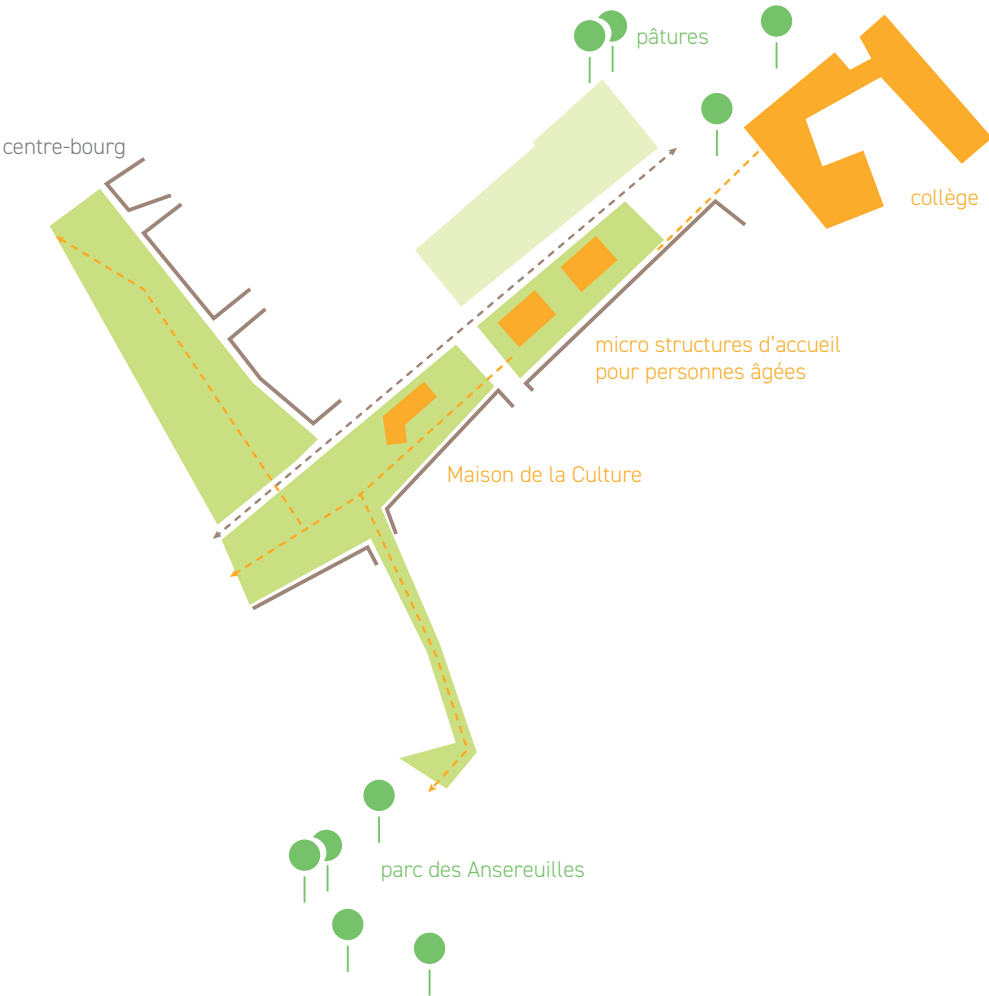
Elle reste cependant majoritairement dédiée à l'habitat et propose une diversité typologique adaptée aux demandes locales avec des :

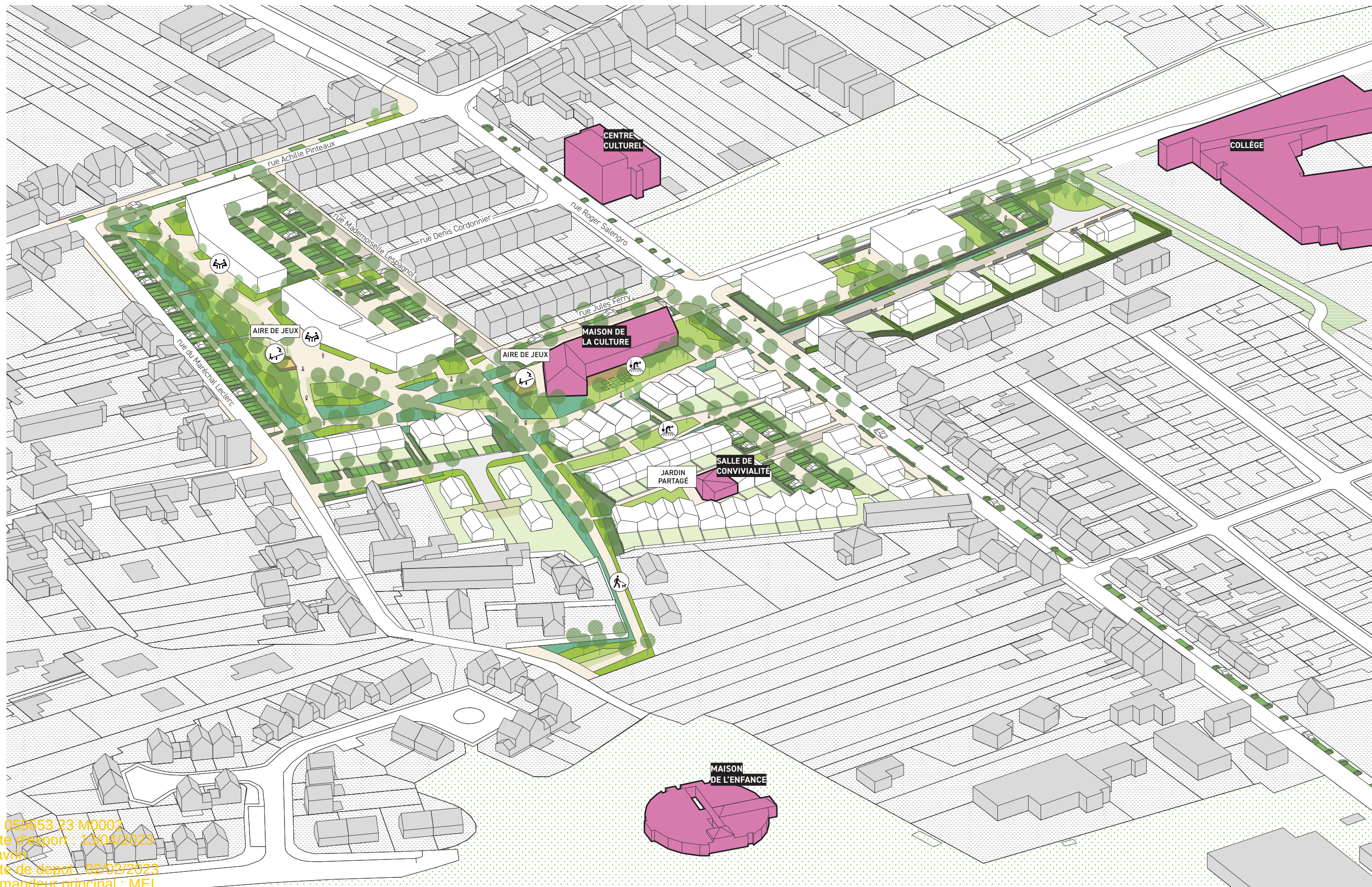
- logements collectifs
- logements en béguinage, locatifs et en accession
- maisons individuelles mitoyennes
- maisons pavillonnaires en lots libres.

La construction de nouveaux équipements (maison de la culture, micro structure d'accueil pour personnes âgées) et la création de cellules commerciales assureront l'animation du quartier.

Le présent permis d'aménager concerne la partie du projet située au nord-est de la rue Roger Salengro, qui divise l'opération en deux unités foncières.

La partie située au sud-ouest fera l'objet de futures demandes d'autorisation d'urbanisme.





PA 059653 23 M0002
Date d'export : 13/04/2023
Wavrin
Date de dépôt : 02/02/2023
Demandeur principal : MEL
Adresse du projet : 13 rue Roger Salengro

Libelle : PA10_2_1.pdf,PA3_1_2.pdf,PA14_4_2.pdf,PA1_2_1.pdf,PA4_1_2.pdf,PA14_2_2.pdf,PA14_1_2.pdf,PA14_7_2.pdf,cerfa_PA_1_2.pdf,PA9_1_2.pdf,PA6_1_2.pdf,PA14_5_2.pdf,PA2_1_2.pdf,PA8_1_2.pdf,PA14_6_2.pdf

WAVRIN - Valorisation du cœur de ville | PERMIS D'AMÉNAGER | Octobre 2022 | moa Métropole Européenne de Lille | moe Atelier MA - Architectes / Agence Philippe Thomas - Paysagiste Concepteur / Verdi - bureau d'études VRD

L'état initial

- L' unité foncière est limitée :
- au Sud-Ouest par la rue Salengro qui constitue l'une des entrées de ville,
 - au Nord-Ouest par la voie d'accès au nouveau collège récemment réalisée par la MEL en prolongement de la rue Jules Ferry, et au-delà par une zone de stationnement en schiste au sud et par une pâture à caractère humide au Nord,
 - au Nord-Est par le nouveau collège Léon Blum devant lequel passe un cheminement piéton dans une bande paysagère qui relie le sentier de l'Église aux parcelles agricole, à la rue Jean Jaurès et au groupe scolaire Simone Veil,
 - au Sud-Est par les fonds de parcelles de logements pavillonnaires.

Elle était occupée par les bâtiments de l'ancien collège Léon Blum et les cours et espaces techniques formant un ensemble très artificialisé, sans qualité paysagère particulière en cours de déconstruction (chantier engagé en janvier 2022 sous maîtrise d'ouvrage MEL).

La voie nouvelle d'accès au collège a été implantée en partie sur l'emprise foncière de l'ancien collège (parcelle AM 277). Le sentier de l'Église qui en marquait la limite nord-est a été intercepté et dévié à cette occasion.

La limite sud-ouest du terrain est constituée de clôtures légères doublées de haies qui accompagnent les fonds des jardins des parcelles occupées par des pavillons installés le long d'une voie privée en impasse perpendiculaire à la rue Roger Salengro.

Des franges végétales d'épaisseur réduite, composées de pelouses et de massifs arbustifs sont installées essentiellement sur la limite sud-est avec 7 arbres existants dont 4 arbres qui pourront être conservés dans le projet à venir s'ils ne sont pas détruits à l'occasion des opérations de démolition. Il est également prévu de replanter 45 arbres (32 espèces d'arbres tiges et 13 cépées).



PA 059653 23 M0002
Date d'export : 13/04/2023
Wavrin
Date de depot : 02/02/2023
Demandeur principal : MEL
Adresse du projet : 13 rue Roger Salengro

État des lieux réseaux

- Les concessionnaires suivants sont présents sur l'ensemble des espaces publics cœur de ville de Wavrin :
- Eau de la MEL
 - GRDF
 - ENEDIS
 - Orange
 - L'éclairage public de la ville de Wavrin.

Aucun réseau n'est situé sous les lots.

Réseau électrique

Le poste existant « École de Wavrin » situé sur la rue Jules Ferry dessert la majeure partie du cœur de ville de Wavrin. Celui-ci est bouclé avec le poste « Pinteaux » et le poste situé rue Salengro.

Alimentation en eau potable

- Le réseau d'eau potable est présent sur toutes les voies adjacentes au périmètre de la zone du projet à savoir :
- Rue Achille Pinteaux AcØ100 et FDØ100
 - Rue Roger Salengro FDØ300
 - Rue Jules Ferry AcØ60
 - Rue Denis Cordonnier AcØ60
 - Rue du Maréchal Leclerc AcØ60

Télécommunication

Le réseau de télécommunication réalise un maillage complet du périmètre de l'opération : rue Achille Pinteaux, rue Roger Salengro, rue Denis Cordonnier et rue du Maréchal Leclerc.

Gaz

Les abords du projet sont desservis par le réseau de gaz existant sur les rues Roger Salengro, Jules Ferry, du Maréchal Leclerc et Achille Pinteaux. Un réseau MPB est située le long de la rue Roger Salengro.

Gestion de l'assainissement

Les eaux usées et pluviales des rues Roger Salengro, Achille Pinteaux et Maréchal Leclerc sont récupérées dans un système d'assainissement unitaire classique. Les eaux sont ensuite acheminées gravitairement jusqu'aux point de rejet (exutoire). Il est à noter que les rue Achille Pinteaux et Roger Salengro présentent deux réseaux unitaires de part et d'autre de la voie. Ces réseaux sont localisés en majeure partie sous le trottoir.

Le projet

- L'opération se compose de deux ensembles séparés par une voie de desserte en impasse qui intégrera le domaine public de l'aménageur (MEL) qui en assurera la gestion à l'issue de travaux :
- un macro-lot au nord-ouest sur lequel seront construits deux bâtiments dédiés aux personnes âgées en perte d'autonomie, qui comportera des espaces extérieurs végétalisés ainsi qu'un parking privatif planté accessible depuis la rue Ferry prolongée ;
 - 6 lots libres au sud-est, accessibles depuis la voie publique centrale.

L'espace public

L'espace public se développe sur le lot 1 d'une superficie de 1 442 m² (262 m² sur la parcelle 276 et 1 180 m² sur la parcelle 277).

La rue centrale sera traitée en espace de partage. Elle dessert les lots libres et permet le stationnement visiteurs (1 place par lot). À son extrémité, un dispositif permet le retournement des véhicules à grand gabarit (camions pour ramassage des ordures).

Placée dans la continuité des cheminements sud-ouest / nord-est du parc central, la voie publique permet le passage des piétons, résidents ou riverains vers le collège et le chemin piéton qui le longe au sud-ouest. Elle est conçue comme un espace d'accompagnement végétal de l'opération avec une noue latérale au nord-ouest, le long du lot 8, généreusement plantée d'arbres et de plantes vivaces. Le dispositif de retournement est situé dans un espace végétal densément planté qui assure la liaison avec les prairies et les espaces agricoles du nord-est de la commune.

Afin de réduire l'aspect rectiligne de l'espace et d'assurer une circulation ralentie des véhicules, le stationnement est organisé en quinconce. La plupart des places dispose d'un accompagnement végétal afin de renforcer le caractère apaisé et paysagé du projet.



Référence : Fribourg, Allemagne

L'instruction des lots se fait au global.

Les lots 2 à 7

Les lots libres 2 à 7 sont dédiés à la construction de 6 maisons individuelles pour une superficie totale de 2 533 m² (326 m² sur la parcelle 276 et 2 207 m² sur la parcelle 277).

Les maisons des lots 3 à 7 seront implantées suivant un retrait de voirie de 5m. Leurs façades principales devront être orientées vers la voie de desserte. Le recul de la façade permettra la création d'une place de stationnement aérienne devant le carport ou le garage implantés à l'alignement ou en retrait de la façade.

Le traitement du front à rue sera impérativement végétalisé afin d'intimiser les maisons et de participer à la qualité de l'espace public de la voie de desserte.

Le lot 2 est dédié à la construction d'une maison qui sera située à l'angle de la rue Salengro et de la voie de desserte. Elle devra assurer la continuité des fronts bâtis sur la rue R. Salengro en inscrivant sa façade principale dans le prolongement de la maison existante et en alignant son pignon sur la limite de lot.

D'une façon générale, les implantations et les gabarits respecteront les préconisations des documents d'urbanisme (PLU, règlement du lotissement, fiches de lots, ...).

Le lot 8

Le lot 8 d'une superficie de 2 519 m² (780 m² sur la parcelle 276 et 1 739 m² sur la parcelle 277) est dédié à l'aménagement d'une micro-structure pour personnes âgées en perte d'autonomie qui permettra d'accueillir les personnes âgées dans une atmosphère familiale avec un accompagnement par des auxiliaires de vie.

La micro-structure sera composé de deux bâtiments dont la hauteur n'excédera pas le R+1, chacun composé de huit logements pour les résidents et de deux logements pour le personnel. L'opération totalisera donc vingt logements.

Une salle commune (service de restauration, espace détente et jeux, etc.) sera implantée dans chaque bâtiment. Elle sera associée à un espace extérieur paysagé.

Les façades principales des deux bâtiments devront constituer un front bâti à l'alignement de l'espace public sur la rue Jules Ferry prolongée.

Les deux constructions seront organisées autour d'un espace paysager central, de manière à créer un environnement aéré et structuré qui préservera l'intimité des résidents.

La frange sud-est sera densément plantée en arbustes et arbres pour renforcer l'espace public et le continuum paysager entre l'espace agricole au nord-est et le parc au sud-ouest. Sa clôture sera intégrée dans ce dispositif végétal. L'espace dédié au stationnement située au nord-est à proximité de l'aire de retournement sera également densément plantée afin de réduire la présence visuelle des véhicules.

Les constructions seront accessibles directement depuis le trottoir de la rue Jules Ferry prolongée.

Matérialité

Les revêtements de sols respecteront le caractère de bourg péri-urbain. Une forme de ruralité et de sobriété est recherchée, autant dans les matériaux que dans les formes et les couleurs. Le sol sera traité en zone de rencontre avec un nivellement global sans vues de bordures facilitant le cheminement piétonnier et facilitant le ruissellement vers la noue

Les matériaux favorisant la porosité et le drainage seront privilégiés. La voie sera ainsi en pavés béton qui garantiront une perméabilité optimale des surfaces minérales. La voie de retournement est en béton grenaillé.

Une frise pavée au calepinage différencié le long des maisons individuelles marquera une vocation piétonne privilégie et répondra aux exigences de circulation PMR.

Les stationnements seront similaires sur l'ensemble de l'opération suivant un calepinage de pavés offrant de larges joints enherbés délimités par des modules à joints très faibles.

Éclairage

L'éclairage extérieur sera garant de la bonne fonctionnalité et de la sécurité de la desserte aux logements et des continuités piétonnes.

Conformément au Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines et Paysagères, l'objectif est de rester discret tant dans la forme que dans la couleur des appareils : sobriété et couleur neutre des sources lumineuses.

En conséquence, une gamme de mâts adaptée à l'échelle résidentielle sera répartie en limite sud-est de la voie.

Afin de limiter la pollution lumineuse et optimiser la consommation d'énergie, il sera étudié la possiblité de prévoir des systèmes équipés de détection de mouvement ou des programmations horaires.

- L'éclairage des extérieurs sera élaboré en fonction des typologies d'espaces rencontrés :
- éclairage de la voie de desserte et du parking,
 - éclairage des trottoirs et circulation douces,

Le niveau d'éclairage et notamment celui des modes doux sera conforme à la norme NF EN 13201 et permettra de voir et d'être vu. La thématique proposée permet d'aboutir à des simulations d'éclairage permettant au Maître d'Ouvrage d'avoir une vision très claire du projet d'éclairage.

Les lanternes d'éclairage seront à une hauteur de feu de 4 mètres sur l'ensemble des espaces piétons. Les candélabres respecteront une dualité qualitative diurne et nocturne. La maîtrise des pollutions nocturnes, les économies d'énergie et une maintenance réduite sont primordiales. L'ensemble des luminaires seront équipés de LEDs à une température de 3000K maximum. Les intensités lumineuses pourront être gradées en cœur de nuit.



Référence : SCADA / Rasenliner - Urbastyle

Gestion des eaux pluviales

Le territoire de la Métropole Européenne de Lille dans son ensemble est soumis à des règles sur la gestion des eaux pluviales, au titre de différentes réglementations.

Celles-ci sont synthétisées dans le guide de gestion durable des eaux pluviales de la MEL de 2012.

Toutefois au-delà des préconisations en vigueur, le projet du cœur de ville de Wavrin veut s’inscrire dans une gestion durable et intégrée sur la totalité des aménagements avec une volonté de « zéro rejet » des pluies courantes.

La gestion des eaux pluviales des lots se fera par infiltration. L’infiltration à la source est priorisée. L’ensemble du système d’assainissement permettra de contenir une pluie d’occurrence centennale. Le volume d’eaux pluviales excédentaire à un dimensionnement pour 100 ans sera rejeté via une surverse. Ainsi, pour chaque lot, une boîte de branchement EP de section 50x50 cm sera posée sur le domaine public en limite de propriété.

L’acquéreur aura à sa charge les demandes de raccordement auprès de la MEL et la réalisation des branchements.

Concernant le pourcentage de pleine terre, l’instruction des futurs lots se fait au global. Les lots privés (3 à 7) devront maintenir environ 68% de pleine terre, le lot 2 devra maintenir environ 60% et le lot 8 environ 53%, conformément aux emprises au sol maximales par lot données dans le règlement de lotissement.

Gestion à la parcelle

Les lots libres devront veiller à gérer sur leur parcelle leurs eaux pluviales.

Une mutualisation du traitement en front à rue peut être envisagé en intégrant les clôtures et accès aux parcelles.

La maîtrise du ruissellement compose l’ambiance végétale sur l’espace public

Une noue latérale accompagne le traitement des espaces communs en dessinant la limite nord avec la résidence pour personnes âgées (lot 8). La voie partagée respectera une pente douce vers cette noue. La palette végétale employée marquera le caractère relativement humide de cet espace faiblement décaissé. La noue permet d’allier tamponnement et mise à distance du domaine privé.

Le décaissé de la noue sera faible (moins de 50 cm) car la nappe phréatique de ce secteur est affleurante pendant 4 mois de l’année.

Une palette végétale adaptée et une gestion raisonnée

Les espaces plantés seront gérés de façon extensive, la plus naturelle et spontanée possible afin de maintenir une ambiance rustique et sauvage à l’image des pâtures à proximité.

Les espèces végétales seront choisies selon leur caractère hydrophile, leur appartenance à la végétation naturelle potentielle et leur adaptation aux conditions pédologiques du site afin d’optimiser la filtration naturelle du ruissellement.

Sont proscrits des végétaux hygrophiles à tendance envahissante du type Phragmites australis, Equisetum, Polygonum, Bambous (Phyllostachys, Pleioblastus, Fargesia, Sasa...), ...



Réseaux

Eaux usées

Les raccordements en eaux usées se feront sur la nouvelle de desserte.

L’îlot est viabilisé par, au minimum, une boîte de branchement de section 40x40 cm positionnée sur le domaine public à la limite du domaine privé.

Leurs positions sont précisées sur le plan joint (PA8).

Les boites de branchement des Eaux Usées sont raccordées au réseau principal par une canalisation de diamètre 200 mm en fonte.

Les branchements seront conformes au règlement d’assainissement communautaire.

Eau potable et défense incendie

Le branchement des lots sera réalisé depuis les réseaux projetés ou existants.

La demande de branchement des lots devra être réalisée par l’acquéreur.

La défense extérieure contre l’incendie sera assurée par des poteaux incendies conformément à l’arrêté départemental d’Avril 2017 et en accord avec le S.D.I.S.

Électricité

La desserte basse tension se fera par Enedis depuis les postes publics existants et à construire.

Un poste de transformation public sera intégré dans le lot 8 et pourra être intégré dans le bâtiment.

Des coffrets, agréés Enedis, de coupure du réseau basse tension seront implantés en limite de domaine public – privé pour les parcelles des lots 2 à 7..

Gaz

La réglementation interdit désormais le mode de chauffage au gaz pour les logements individuels neufs.

L’acquéreur du lot 8 pourra se rapprocher de GRDF pour la desserte en gaz.

Télécoms

La desserte des parcelles se fera en un unique point de branchement.

Les fourreaux de branchement seront de diamètre Ø42/45 à Ø60 pour permettre le passage de câbles en cuivre, câble coaxial et de fibre optique le cas échéant.

L’acquéreur aura à sa charge la demande de raccordement auprès du concessionnaire et la réalisation du branchement.

PA 059633 23 M0002

Date d'export : 13/04/2023

Wavrin

Date de depot : 02/02/2023

Demandeur principal : MEL

Adresse du projet : 13 rue Roger Salengro

Libelle : PA10_2_1.pdf,PA3_1_2.pdf,PA14_4_2.pdf,PA1_2_1.pdf,PA4_1_2.pdf,PA14_2_2.pdf,PA14_1_2.pdf,PA14_7_2.pdf,cerfa_PA_1_2.pdf,PA9_1_2.pdf,PA6_1_2.pdf,PA14_5_2.pdf,PA2_1_2.pdf,PA8_1_2.pdf,PA14_6_2.pdf