



Association Foncière Urbaine de Projet du Petit Prince

<h3>Dossier de remembrement</h3>

X. Le projet d'aménagement et son insertion dans l'environnement (art. R.322-10-1)

Table des matières

I.	Environnement urbain et paysager.....	3
II.	Etat actuel du terrain	5
III.	Le parti d'aménagement	6
	Composition et organisation du projet	6
	Accès - voiries	7
	Traitement des limites.....	8
	Equipements à usage collectif.....	8
	Plan côté dans les 3 dimensions faisant apparaître les plantations à préserver ou à créer	8

Date	Indice	Objet de la modification	Référence
02/12/2019	A	Sortie du document	21528

I. Environnement urbain et paysager

Wambrechies est une ville de 10 000 habitants environ, située à environ 7km au nord de Lille à vol d'oiseau. Séparée de la zone d'urbanisation continue de la métropole par la Rocade Nord-Ouest, la commune s'inscrit dans une trame paysagère rurale à dominante agricole (les 2/3 du territoire communal sont en nature agricole), et bénéficie d'une forte dynamique urbaine

Située en périphérie du centre-ville, sur la rive droite de la Deûle, l'opération s'inscrit dans un secteur en pleine évolution, dénommé le « quartier est ». L'occupation est à dominante logement, avec la présence de quelques équipements communaux (école, pôle sportif, cimetière) et de commerces.

On note également, au sud, le parc d'activités du Moulin ; et l'aérodrome de Bondues à l'est.

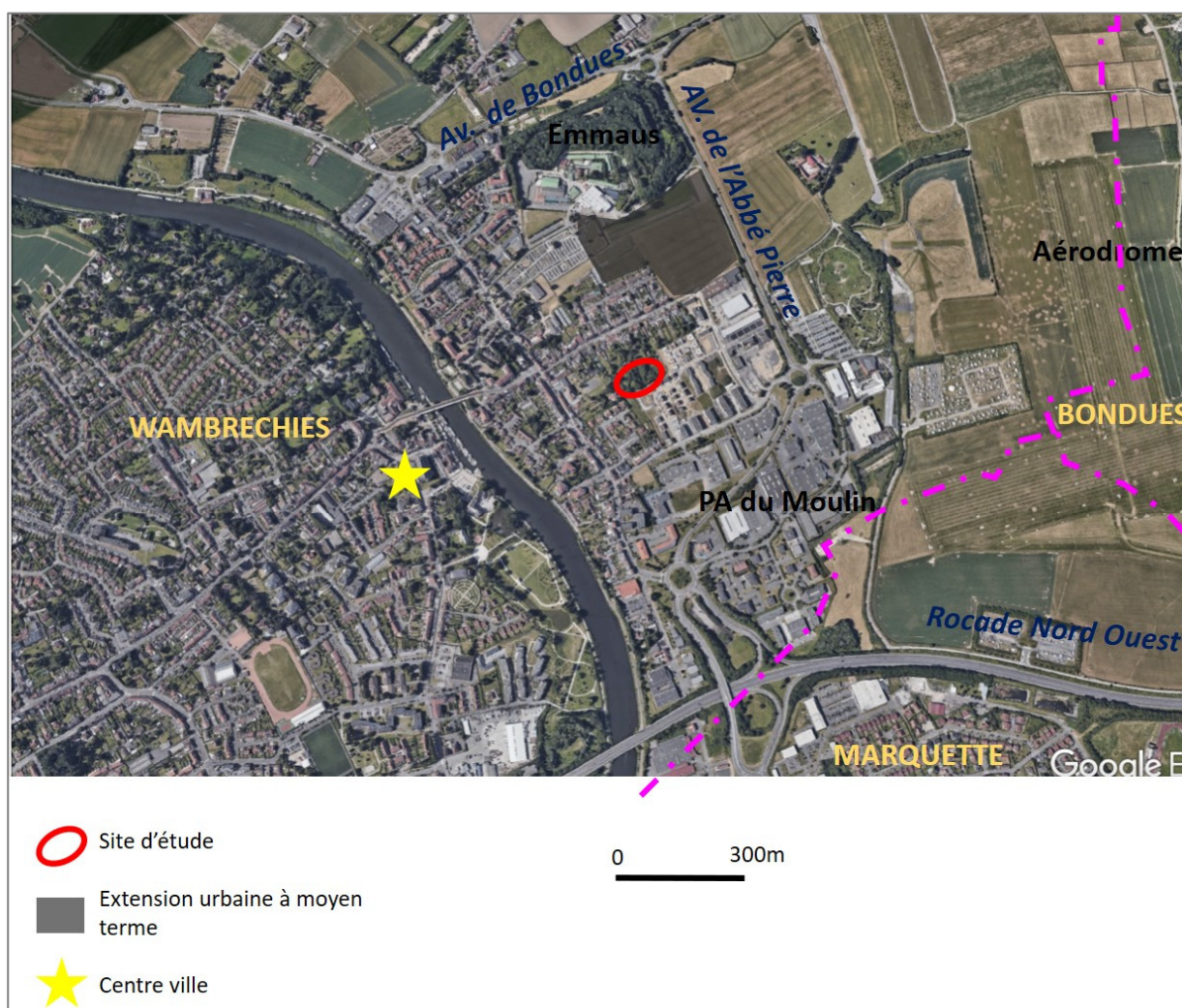


Figure 1- Situation du projet dans la commune

Le « quartier est », qui marque la transition vers la plaine agricole, s'était développé autrefois de façon diffuse, par la création de voies de desserte terminées en impasses. La réalisation dans les années 1990 de l'avenue de l'Abbé Pierre, qui relie la rocade Nord-Ouest à l'avenue de Bondues, a créé une nouvelle

limite jusqu'à laquelle le prolongement de l'urbanisation et l'opportunité de relier les impasses sont vite apparu comme évidents.

Un schéma directeur a donc été défini par la MEL, dont les grands principes urbains, paysagers, et techniques ont été intégrés aux orientations d'aménagement du PLU. Ce schéma directeur s'articule autour d'une nouvelle voie urbaine innervant l'îlot, et reliant différents programmes complémentaires (logements, activités, équipements), dont certains sont aujourd'hui réalisés ou en cours d'émergence :

- Au nord : opération de logements individuels et collectifs par Vilogia ; opération mixte commerces / logements par Kaufman et Broad

- Au sud : opération de logements individuels et collectifs par Nacarat / SIA (Domaine du Grand Air) ; pôle d'activités commerciales, artisanales et loisirs (Ecospace)

Sont également prévus à moyen terme : la réalisation d'un pôle sportif communal, une nouvelle opération de logements, et l'aménagement des espaces publics aux abords du centre Emmaüs.

Ce secteur est donc en plein développement, et constituera, à moyen terme, un quartier pourvu de toutes les aménités nécessaires : équipements (2 écoles, un pôle sportif, un cimetière), logements, commerces, et emplois.

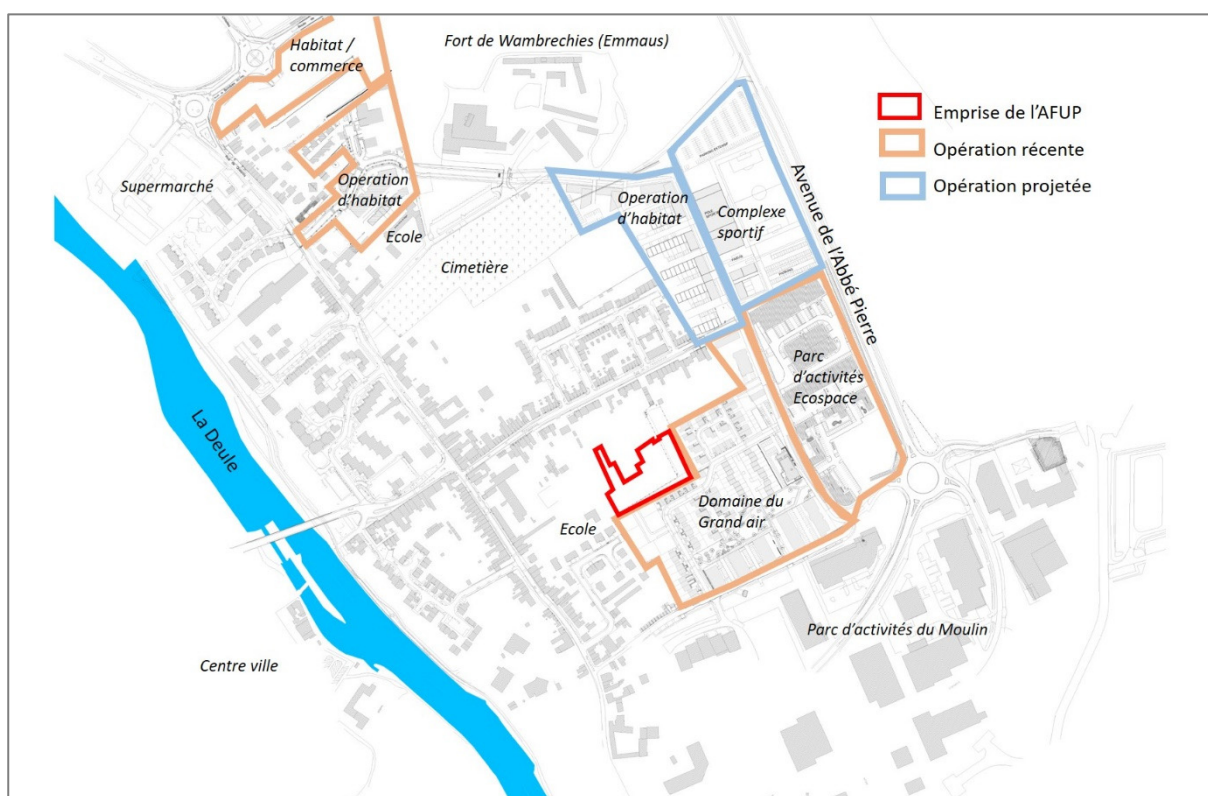


Figure 2 -Evolution du quartier est de Wambrechies

La commune de Wambrechies est traversée par la Deûle, rivière canalisée qui a modelé son paysage rural. Ce cadre paysager préservé est constitué de 1 000 ha de plaine agricole faite de beccues, bosquets ..., et de 43 ha d'espaces végétalisés, notamment dans le parc de Robersart et le long des chemins de halage de la Deûle.

Dans le « quartier est », le paysage est urbain, marqué par une diversité de typologies de constructions et d'implantation : maisons de villes en bandes qui longent les rues les plus anciennes (rue de Marquette, rue de la Résistance, partie de la rue de Bondues) ; pavillons posés dans leurs jardins pour

les opérations de la fin du XXème siècle ; maisons groupées et immeubles collectifs dans les opérations les plus récentes. Le végétal est essentiellement présent dans les jardins, ou en accompagnement des voies récentes.



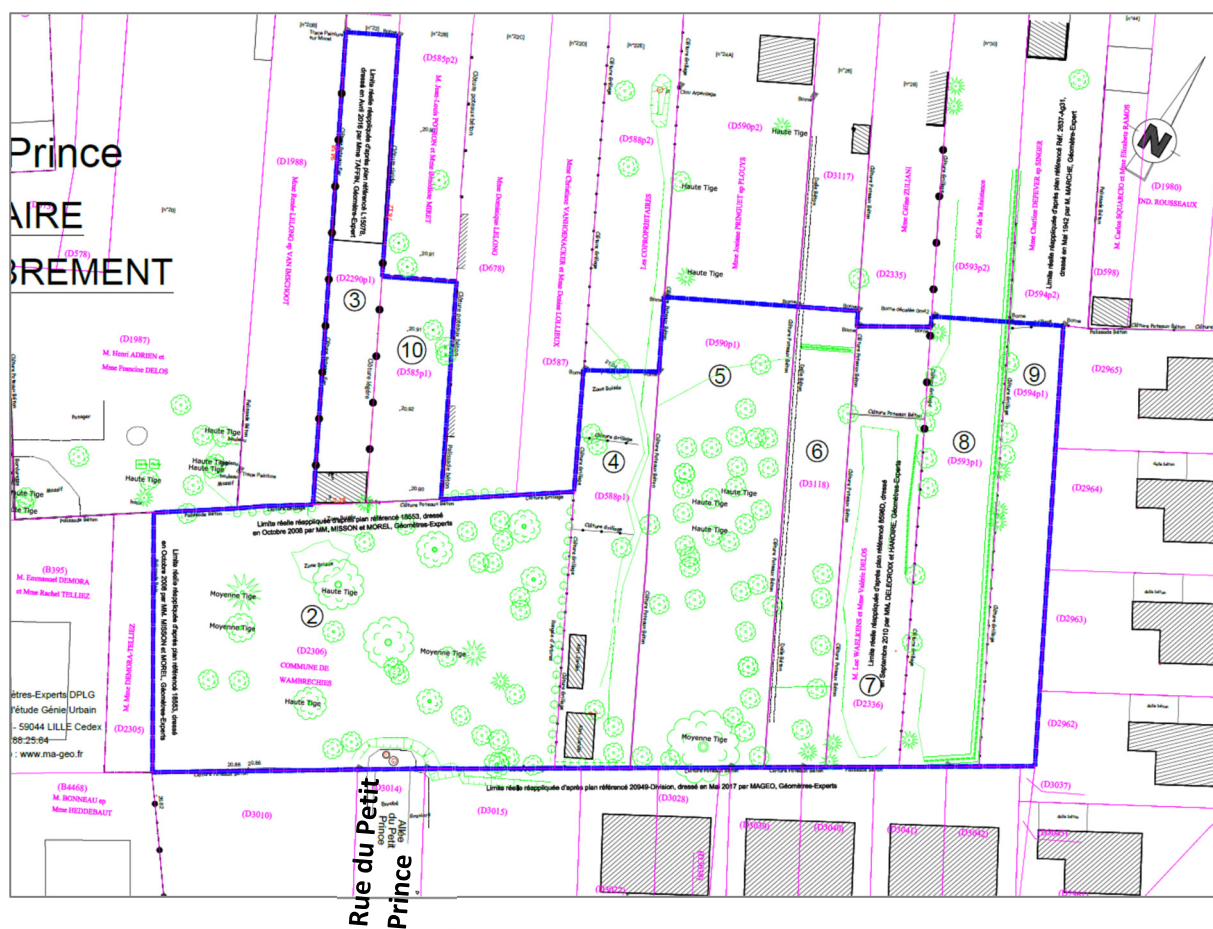
Figure 3 – Le projet dans son environnement urbain

II. Etat actuel du terrain

Le terrain du projet constitue aujourd'hui un îlot entouré par des logements de type maisons de ville, pavillons, ou collectifs, et par l'école de la Providence à l'ouest.

Enclavé au sein de l'îlot urbain, il n'est accessible qu'à partir des voies créées par l'opération « Domaine du Grand Air » en cours de réalisation par Nacarat. Et plus particulièrement par la rue du Petit Prince, actuellement en impasse, qui sera prolongée dans l'emprise de l'AFU.

D'une superficie de 6549 m², le terrain est exclusivement constitué de jardins, avec quelques constructions légères (abris de jardins). La végétation est très présente, avec quelques grands arbres et beaucoup d'arbustes. Ils ont été positionnés sur le plan topographique, afin de pouvoir être préservés si cela est possible.



III. Le parti d'aménagement

Composition et organisation du projet

Le projet s'inscrit dans la continuité des opérations en cours d'aménagement, et notamment du Domaine du Grand Air,

est organisé autour d'une voie nouvelle, qui prolonge la rue du Petit Prince créée dans le Domaine du Grand Air,

Les futures parcelles seront directement desservies par cette voie, sauf deux d'entre elles qui seront accessible par une servitude créée sur une des parcelles attribuée à la ville.

Cette dernière sera aménagée en parking public, qui sera en particulier utilisé pour l'école de la Providence, à laquelle il sera relié par une liaison piétonne et cyclable.

Les autres parcelles créées ont une taille cohérente avec celles de l'environnement urbain. Elles sont destinées à recevoir des constructions individuelles, de gabarit maximum R+1+combles, qui

accueilleront des logements éventuellement complétés par une activité tertiaire (bureaux, profession libérale), dans une limite de 13.

Accès - voiries

La voie nouvelle sera aménagée en zone de rencontre, comme la rue du Petit Prince actuelle. Les piétons y sont prioritaires sur les véhicules, et la vitesse sera limitée à 20 km/h.

Son emprise a été limitée à 8m au droit du parking, et à 7m dans le secteur résidentiel.

Le revêtement et la borduration seront réalisés avec des matériaux cohérents avec ceux utilisés pour la rue du Petit Prince (enrobés)

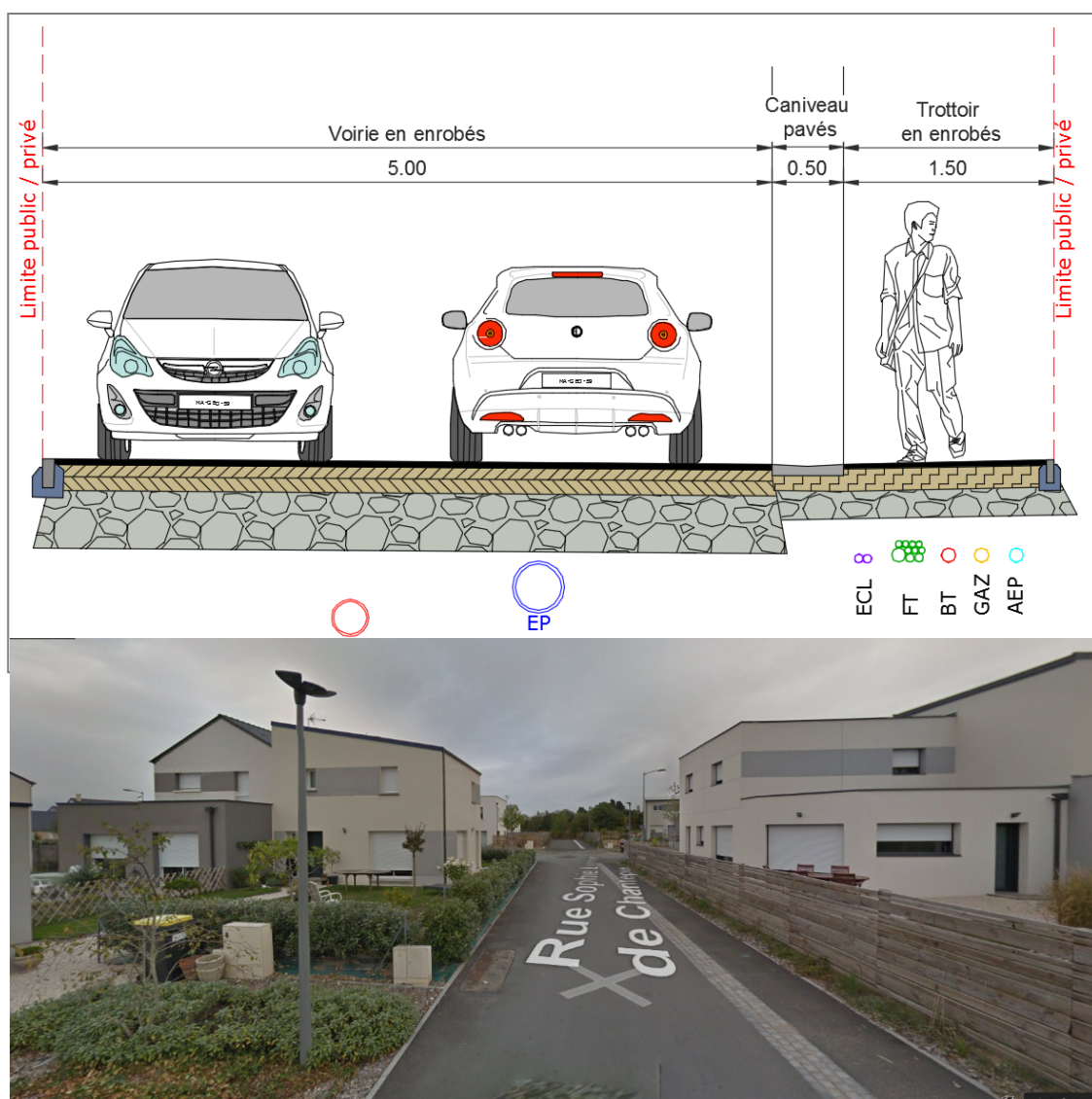


Figure 5 - profil en travers de la voie nouvelle et image de référence

Destinée à être classée dans le domaine métropolitain, la voie nouvelle sera terminée par une raquette permettant le retournement des véhicules de secours et de collecte des déchets.

Les voies du Domaine du Grand Air, n'étant pas encore classées, une convention de servitude a été octroyée par Nacarat à l'AFUP (servitude de passage + utilisation des réseaux).

Compte tenu de la présence du parking public, il n'est pas prévu de stationnement public sur la voie.

Traitement des limites

Le projet a des limites communes avec :

- de propriétés privées (jardins) ;
- des surplus de propriété de certains membres de l'AFU ;
- la rue du Petit Prince

Les limites non clôturées à ce jour le seront par l'AFU. Le type de clôture, sa couleur et sa hauteur restent à préciser.

Certaines parcelles devront être remblayées, des murs de soutènement seront alors mis en place en limite.

Equipements à usage collectif

Il s'agit des équipements qui seront réalisés par l'AFU, qui resteront sous sa gestion tant que leur classement dans le domaine public n'aura pas été prononcé. Il s'agit de :

- la réalisation de la voie commune, telle que décrite ci-dessus. Cette voie étant destinée à être classée dans le domaine métropolitain, son dimensionnement et sa structure seront conformes aux normes métropolitaines (structure type A3) ; En particulier, elle sera conçue pour que les bennes de collecte des ordures puissent accéder aux parcelles. Il n'est donc pas prévu d'aire de stockage pour les conteneurs sur l'espace commun.
- L'extension des réseaux existants dans la rue du Petit Prince, pour desservir les nouvelles parcelles : eaux usées, eau potable, électricité, gaz, télécommunication ; Des branchements seront mis en place au droit des parcelles ;
- La réalisation d'un réseau d'éclairage public ;
- Le mode de gestion des eaux pluviales sera défini dans le cadre des études techniques à venir, et en fonction des caractéristiques du sol (étude géotechnique à réaliser). Dans tous les cas, il sera conforme au règlement métropolitain.

Plan côté dans les 3 dimensions faisant apparaître les plantations à préserver ou à créer

Le plan ci-dessous fait apparaître les principes d'aménagement réalisés par l'AFUP (création de la voie de desserte, découpage parcellaire après remembrement).

Il donne également, à titre informatif, une implantation possible des constructions futures et du futur parking public. Il s'agit à ce stade d'une faisabilité car ces aménagements sont sous la responsabilité de chaque propriétaire et non de l'AFUP.

Les arbres existants dans l'emprise de la voie future seront supprimés. A l'intérieur des lots, les propriétaires futurs décideront des arbres qu'ils souhaitent ou non préserver, en fonction de leur projet de construction.

Le site est relativement plat, avec des altitudes qui varient de 20.80 à 21.20m. La rue du Petit Prince, qui desservira l'opération est légèrement plus haute (21.50m), des remblais devront donc être réalisés. L'étude de nivellement reste à faire. Elle visera à équilibrer au maximum les déblais et les remblais, afin de limiter les transports de terre.

NOTA : les constructions et l'aménagement du parking sont dessinés à titre indicatif

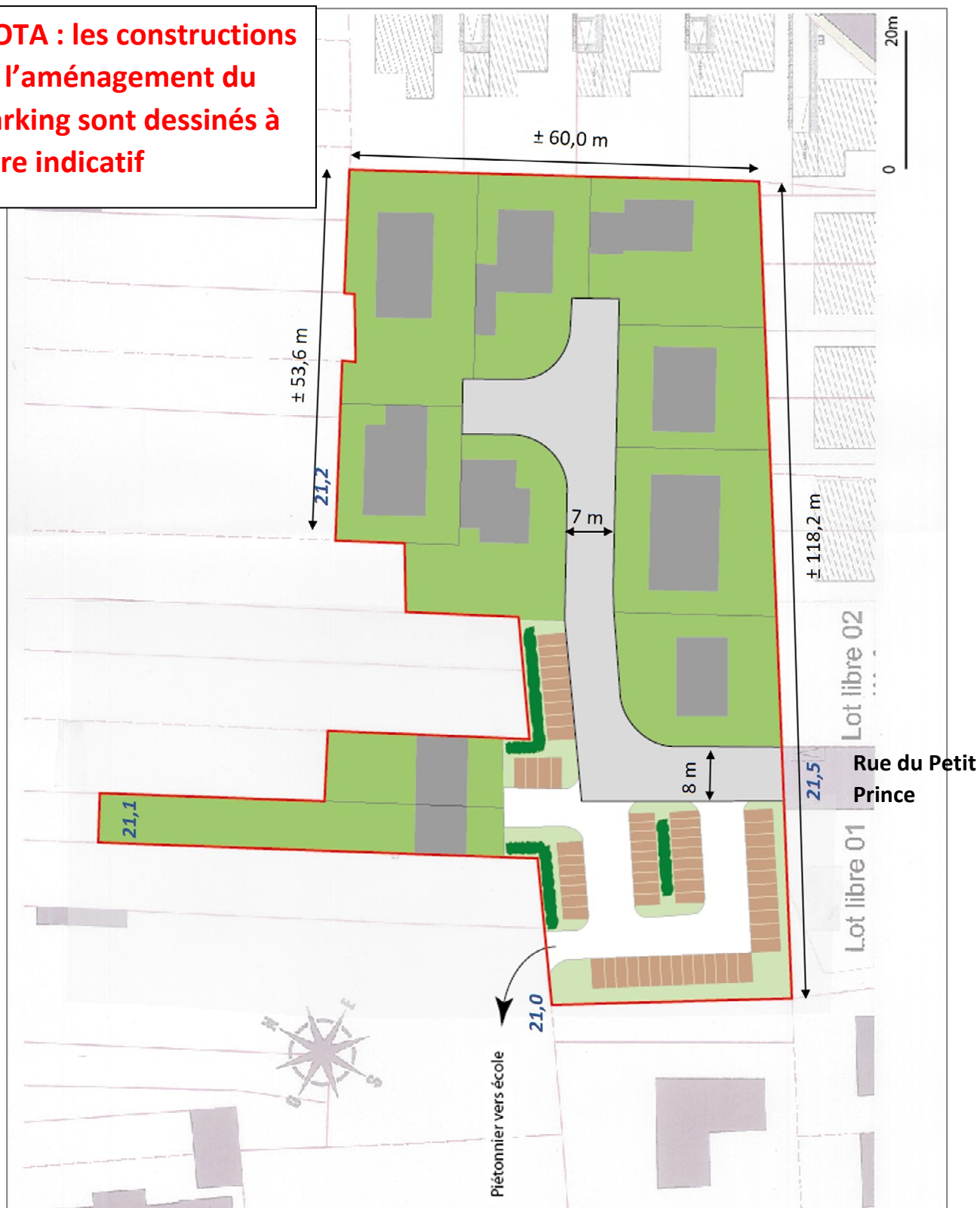


Figure 6- Plan du projet