ÉCONOMIE - FONCIER

ZONE D'*ACTIVITÉS*

Aménagement de la zone artisanale de Wallon-Cappel

Dans le cadre de l'élaboration du PLUI-H de la Communauté de Communes de Flandre Intérieure (CCFI), la création d'une zone artisanale a été fléchée sur la commune de Wallon-Cappel. D'une superficie de 4,6 ha, cette zone s'inscrit dans la stratégie de développement économique de la collectivité.

La CCFI a de ce fait sollicité l'Agence pour réaliser une étude pré-opérationnelle ayant pour objectif de définir un scénario équilibré d'aménagement conciliant attractivité économique de la zone auprès des entreprises et respect du cadre de vie de la commune.

Communauté de Communes de Flandre Intérieure

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PAYS DE
Saint-Omer
Flandre Intérieure
Agence d'Urbanisme & de Développement
Pays d'art et d'histoire

LES ÉLÉMENTS FONDATEURS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

Les premiers travaux engagés fin 2019 ont mis en avant deux questionnements majeurs conditionnant largement la nature du projet et permettant d'envisager plusieurs scénarios opérationnels.

D'une part, la localisation de la future zone artisanale en cœur de village, au contact des secteurs résidentiels, pose naturellement la question de son intégration au sein de son environnement immédiat. Le curseur des choix d'aménagement peut ainsi être envisagé entre deux parti-pris antagonistes :

- Assumer une ouverture de la zone artisanale sur le reste du village en aménageant au travers de la zone un morceau de village, pleinement greffé au reste du tissu urbain et participant entièrement à son fonctionnement (gestion des circulations, organisation des espaces, ...)

- Assumer la création d'un espace économique indépendant par l'isolement de la zone artisanale par rapport au reste du tissu urbain.

D'autre part, il apparait que le parti d'aménagement sera très dépendant des choix de management et de fonctionnement de la zone. La définition du projet urbain doit en effet anticiper les conséquences en terme de gestion. Afin de déterminer le niveau d'ambition, l'étude s'appuie également sur deux hypothèses antagonistes :

- Développer un lotissement d'entreprises (découpage parcellaire classique, services mutualisés réduits, organisation et gestion des équipements assurés par chaque entreprise).

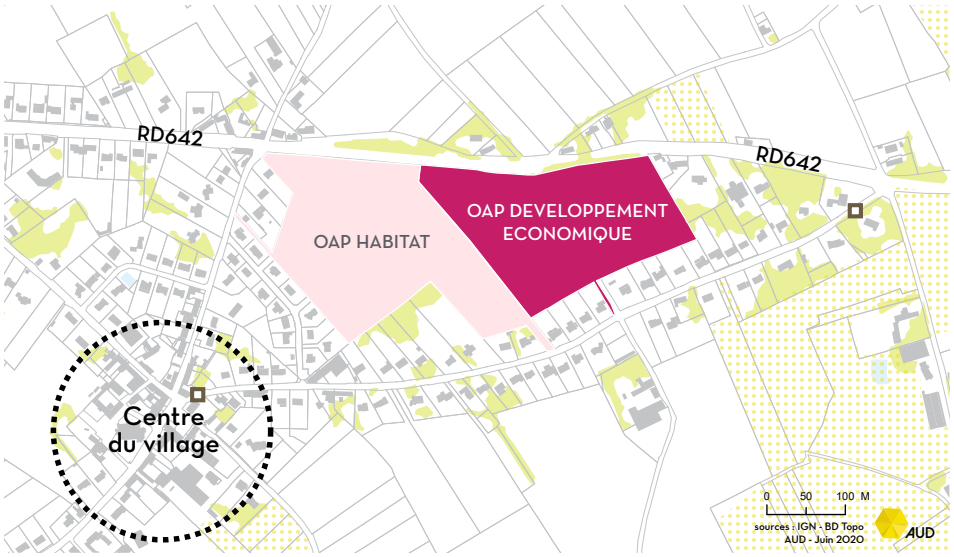
- Développer une communauté d'entreprises : services et équipements partagés entre les entreprises.

Les curseurs fixés sur ces différents champs ont permis, courant 2020, de proposer un premier scénario d'aménagement en s'intéressant aux trois dimensions suivantes :

- Attractivité de la zone (quelle typologie d'entreprises retenir ?),
- Gestion de la zone par la collectivité et les entreprises,
- Cadre de vie (fonctionnement du village, gestion des espaces de transition avec les habitations alentours).

4,6 hectares
la superficie de la zone artisanale à aménager

Carte de localisation et analyse foncière



SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT

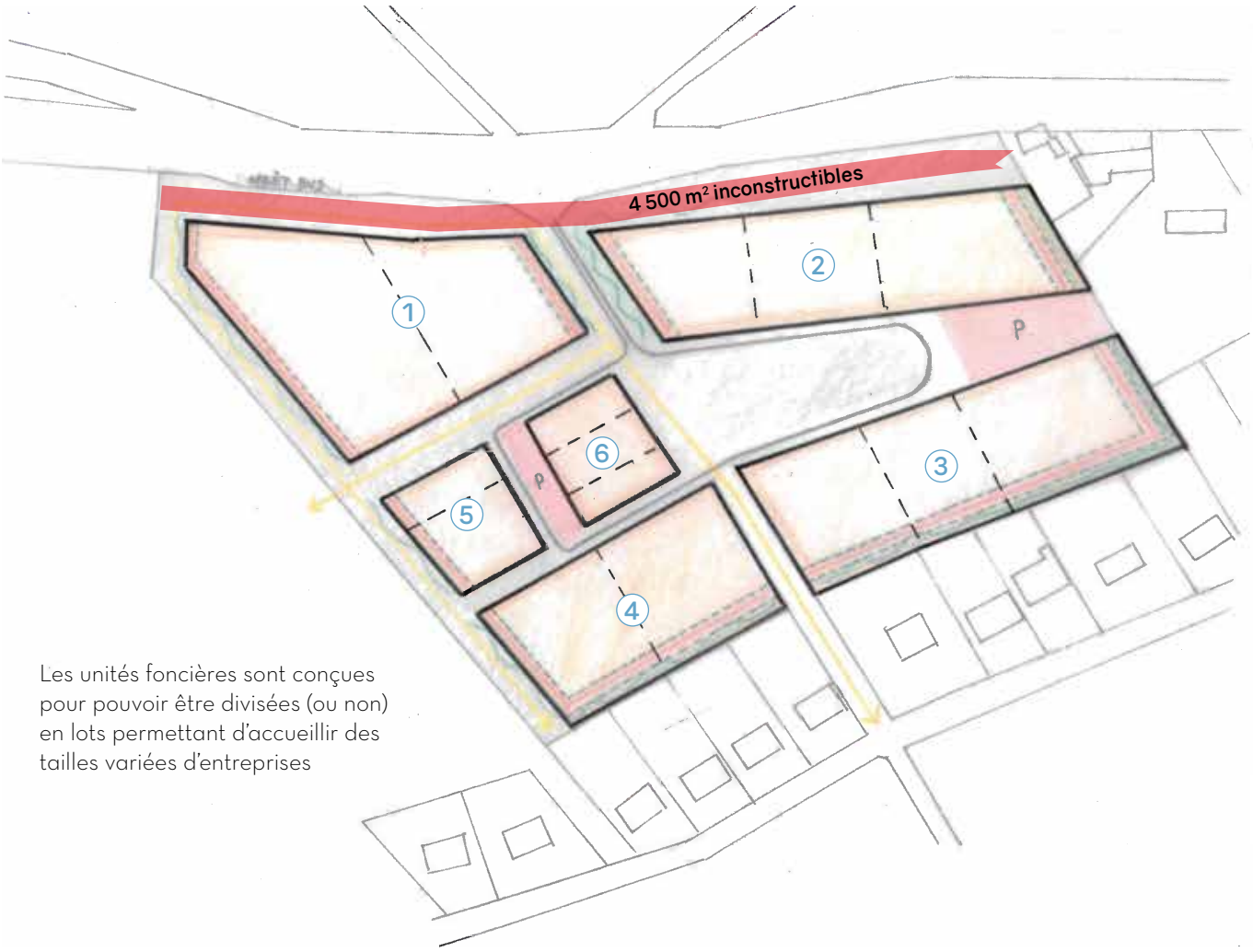
Les unités foncières

Propositions d'aménagement :

- **Diviser la zone en 6 unités foncières**

1. - Unité foncière de 6 000 m²
2. - Unité foncière de 5 200 m²
3. - Unité foncière de 6 000 m²
4. - Unité foncière de 4 000 m²
5. - Unité foncière de 1 300 m²
6. - Unité foncière de 1 500 m²

- **S'assurer que les besoins en foncier d'une entreprise soient estimés de manière juste**
  - En s'assurant que les entreprises soient en mesure de s'intégrer dans la zone
  - En s'assurant que les exigences de qualité définies en amont soient respectées par les entreprises



Les unités foncières sont conçues pour pouvoir être divisées (ou non) en lots permettant d'accueillir des tailles variées d'entreprises

SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT

L'accès motorisé

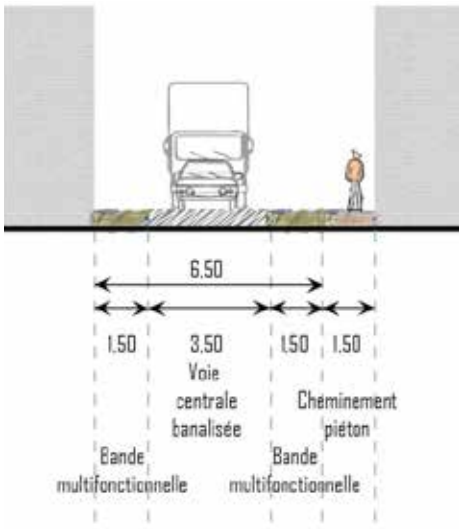
Propositions d'aménagement :

1 • **Aménager en boucle la voirie interne selon un sens unique «suggéré» avec une voie centrale de 3,50 m**

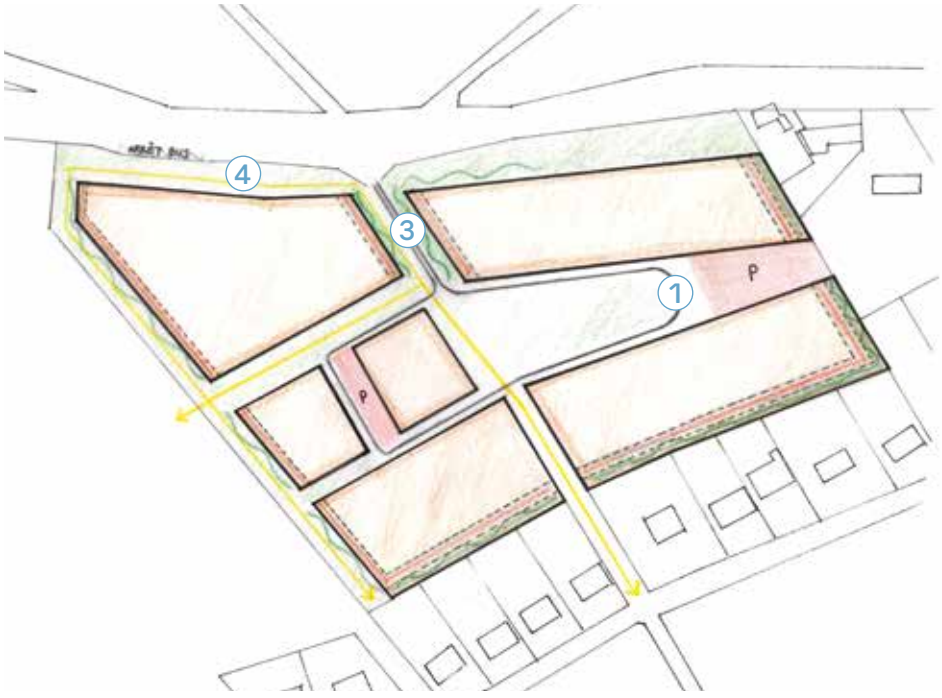
2 • **Organiser deux bandes multifonctionnelles de part et d'autre de la voirie interne dans un revêtement perméable**
- Permettant un croisement d'appoint ou un arrêt-minute devant une entreprise (livraison)
- Permettant la création d'un cheminement piéton

3 • **Aménager l'entrée / sortie du site depuis la route départementale par une chaussée en double-sens de 5,50 m**
- Accompagnée d'un cheminement piéton et d'un traitement paysager marquant un effet de seuil (apaisement de la circulation)
- Sécurisée par un système de feux tricolore
- Fermée en dehors des horaires d'ouverture des entreprises

4 • **Maintenir les vues de qualité du site (vers le paysage et vers l'église)**
- En configurant au mieux l'emplacement des voiries



1 Schéma de principe du sens unique suggéré



SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT
Le stationnement

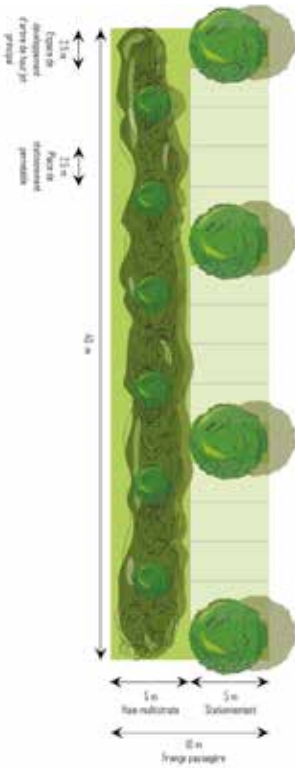
Propositions d'aménagement :

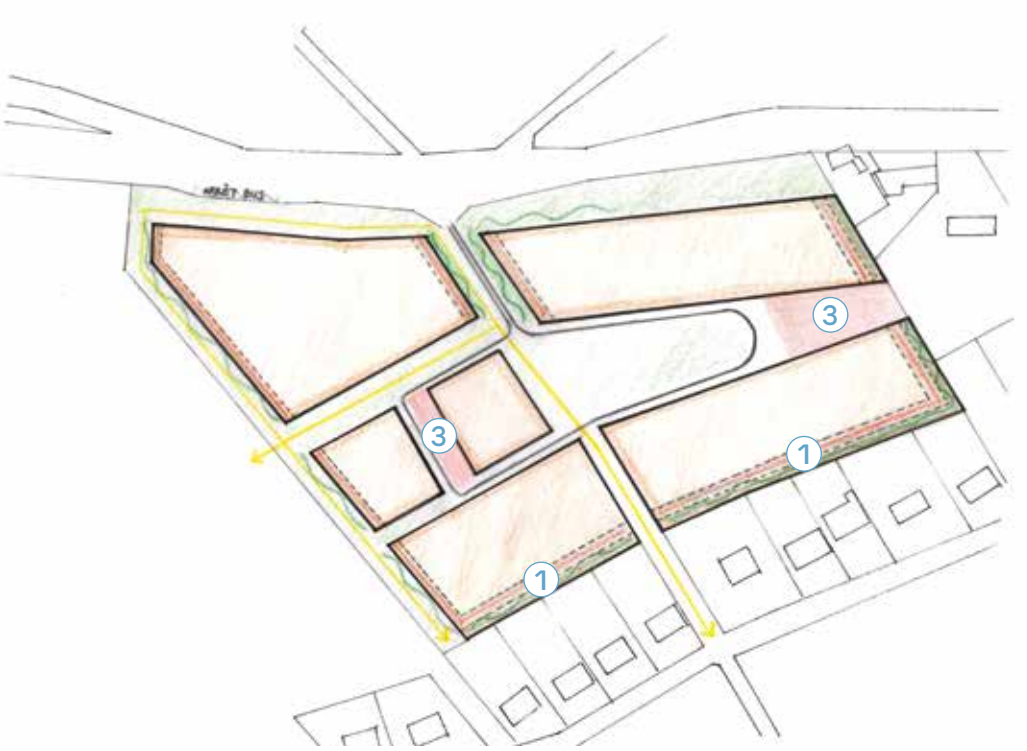
1 • **Proposer que le stationnement sur parcelle privée soit localisé en fond de parcelle**
- Permettant de répondre aux besoins des entreprises

2 • **Intégrer le stationnement en fond de parcelle aux franges paysagères**
- En aménageant une bande de 5 m de profondeur accueillant une alternance de places de stationnement dans un revêtement perméable et un alignement d'arbres
- En aménageant une seconde bande de 5 m de profondeur accueillant une haie dense

3 • **Créer deux poches de stationnement pouvant être mutualisées**
- Permettant de répondre aux besoins des entreprises et des visiteurs

2 Schéma de principe de la frange paysagère stationnée





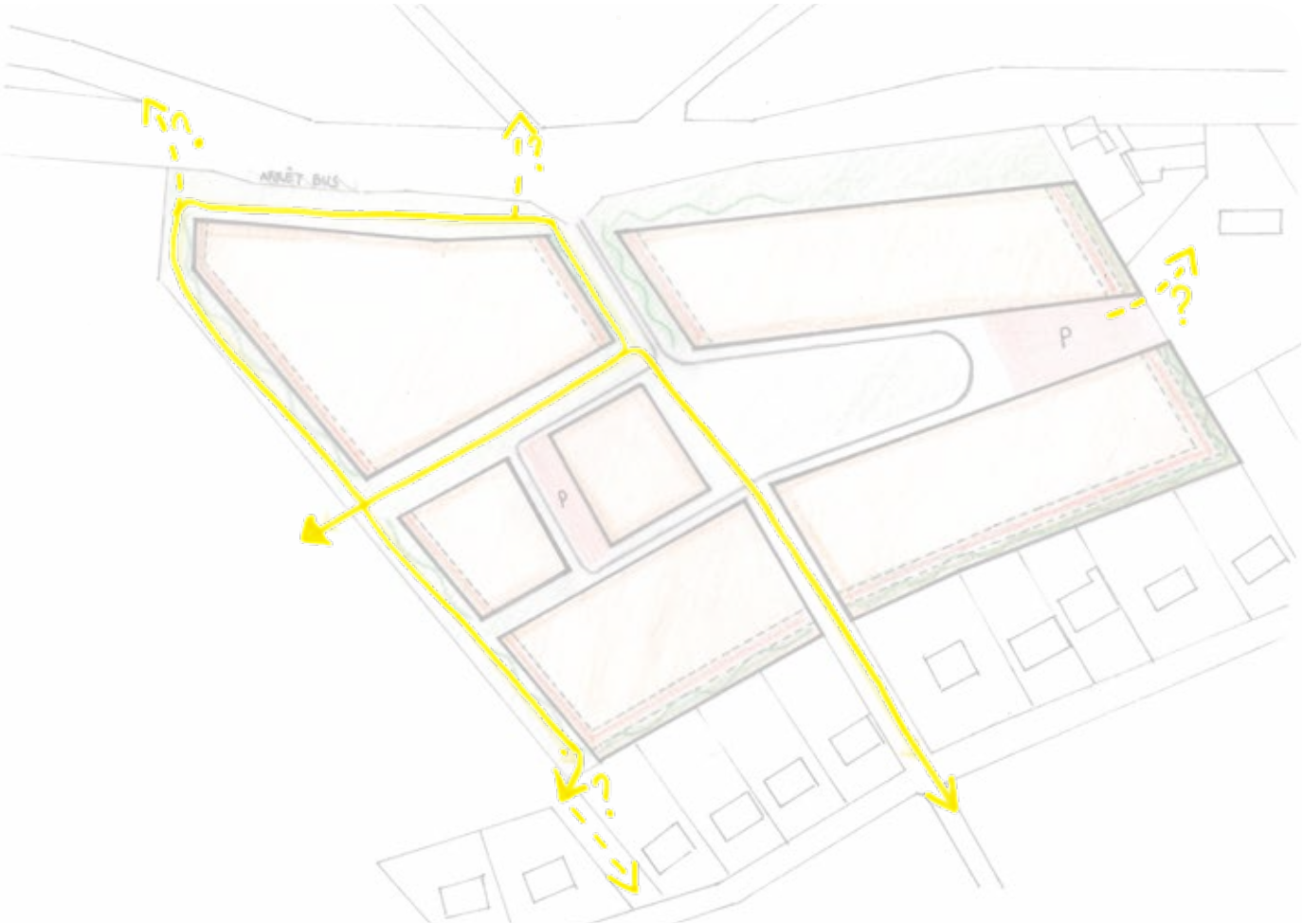
SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT
La circulation douce

Propositions d'aménagement :

- **Organiser une circulation douce interne selon deux traversantes**
  - Une traversante Nord / Sud
  - Une traversante Est / Ouest
  - En les intégrant dans un traitement paysager adapté

- **Proposer des voies douces en bordure du site**
  - En les intégrant au sein du traitement paysager des franges

- **Maintenir des connexions aux espaces limitrophes**
  - Permettant de relier la zone à son environnement proche :
    - le futur quartier à l'ouest
    - la route d'Hazebrouck au sud



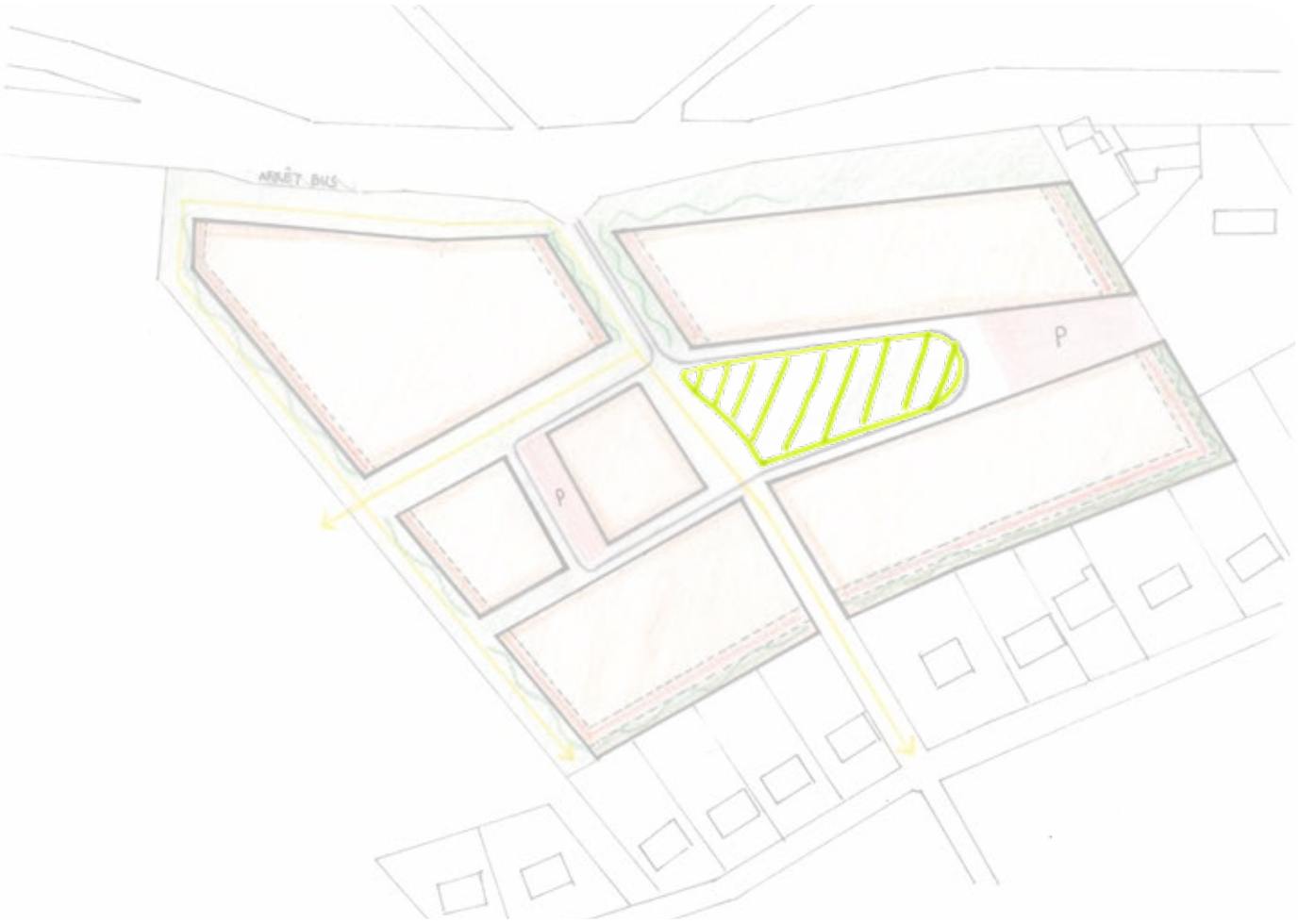
SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT

L'espace public central

Propositions d'aménagement :

- **Aménager un espace public central végétal et perméable**
  - Permettant de renforcer les liens entre les salariés et les entreprises du site

- **Rendre accessible l'espace public aux habitants le week-end**

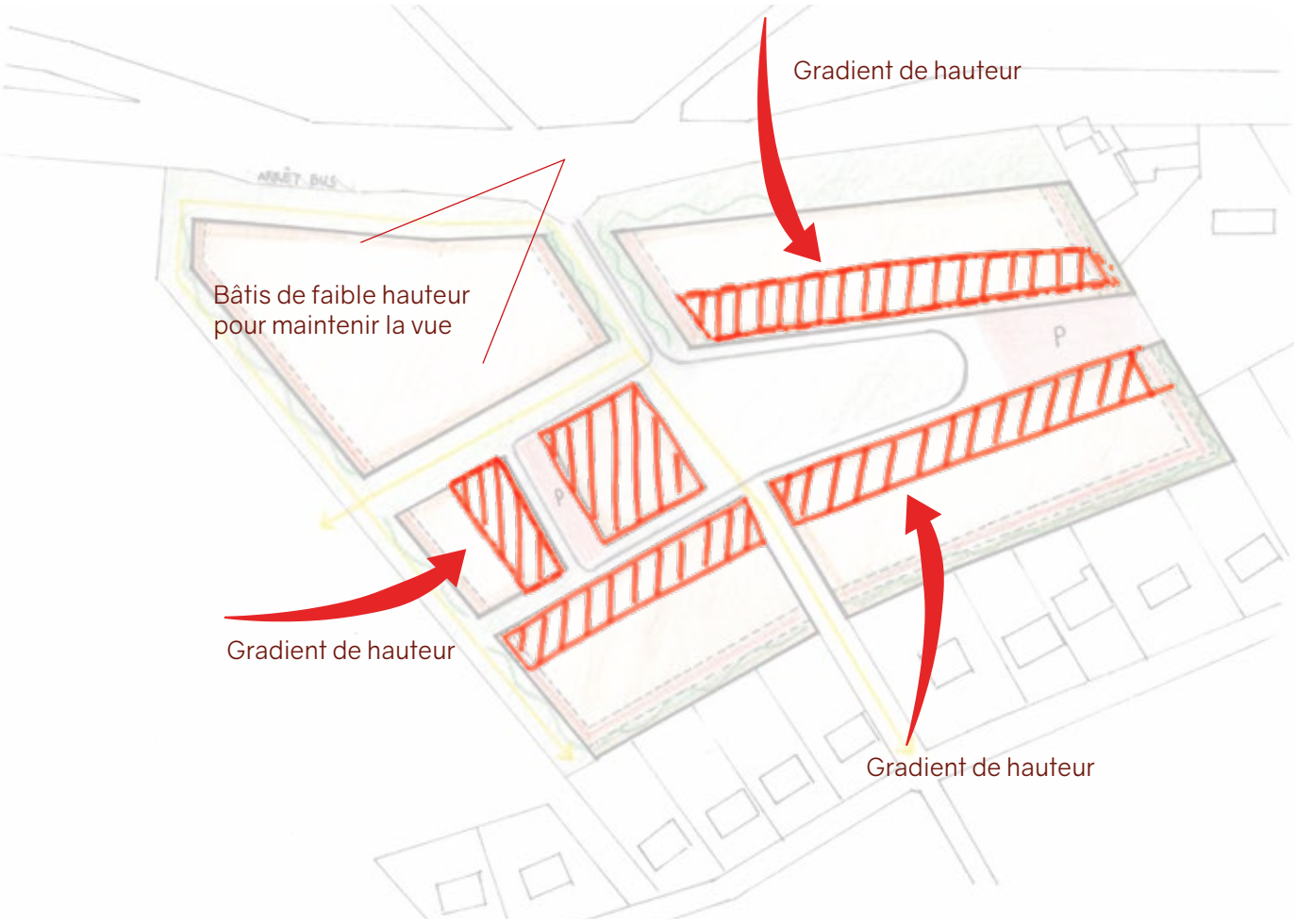


SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT
Les hauteurs

Propositions d'aménagement :

- **Mettre en place un gradient de hauteur sur les bâtiments**
  - Favorisant l'intégration des bâtiments dans leur environnement

- **Préserver la vue lointaine vers le village**
  - En maintenant des bâtiments de faible hauteur



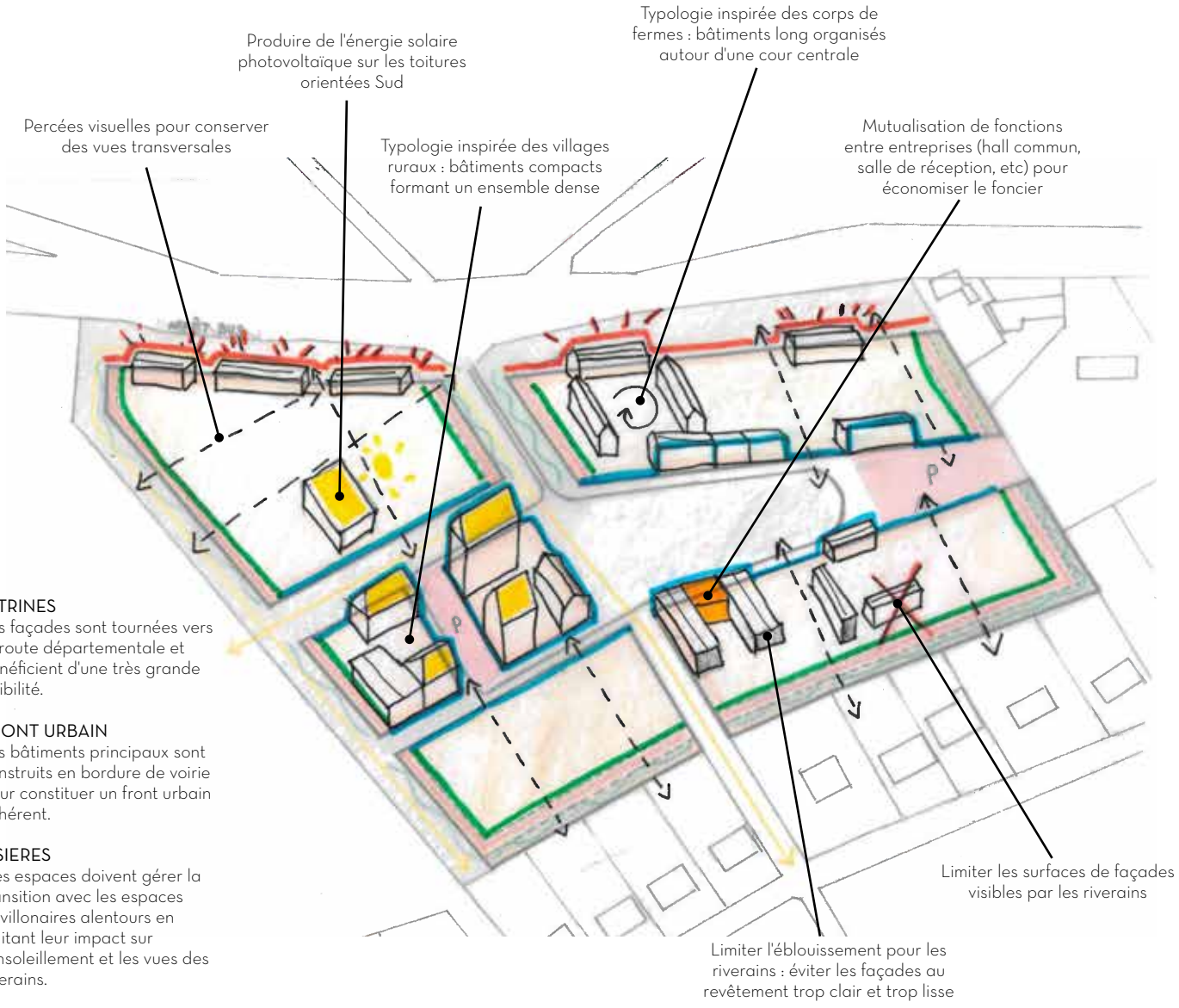
SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT
Les typologies

Propositions d'aménagement :

- **Tourner l'orientation des façades des entreprises situées au nord de la zone vers la route départementale**
  - Permettant aux entreprises de bénéficier d'une grande visibilité

- **Conseiller la construction des bâtiments principaux implantés à l'intérieur de la zone en bordure de voirie**
  - Permettant de constituer un front urbain cohérent

- **Gérer les espaces de transition avec les espaces pavillonaires alentours**
  - Permettant de limiter leur impact sur l'ensoleillement et les vues des riverains



VITRINES
Les façades sont tournées vers la route départementale et bénéficient d'une très grande visibilité.

FRONT URBAIN
Les bâtiments principaux sont construits en bordure de voirie pour constituer un front urbain cohérent.

LISIERES
Ces espaces doivent gérer la transition avec les espaces pavillonaires alentours en limitant leur impact sur l'ensoleillement et les vues des riverains.

Les îlots

Les fermes

SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT

La conception environnementale

Propositions d'aménagement :

- **Limiter l'épaisseur des bâtiments**
  - Favorisant la ventilation naturelle
  - Garantissant des apports généreux en lumière naturelle (meilleur confort visuel, amélioration de la qualité de l'air, réduction des consommations énergétiques)

- **Mutualiser des fonctions entre les entreprises**
  - Permettant d'optimiser la consommation de foncier
  - Permettant de créer des liens entre les entreprises (hall commun, salle de réception, espace repas commun, ...)

- **Définir l'orientation des bâtiments de manière à garantir un confort optimal des usagers**
  - Permettant d'optimiser les apports solaires des locaux chauffés (localisation en façade Sud)
  - En intégrant des protections solaires passives sur les façades Ouest, Sud et Est

- **Étudier des dispositifs de production d'énergie renouvelable pour les besoins en chaud (géothermie, solaire thermique, biogaz, récupération de chaleur fatale, ...)**

- **Produire de l'énergie solaire photovoltaïque sur les toitures orientées au Sud dans un objectif d'autoconsommation**

- **Récupérer les eaux pluviales en toiture**
  - Permettant d'alimenter le site (sanitaires, nettoyage des espaces intérieurs, arrosage des espaces verts, ...)

- **Ménager le confort des riverains**
  - En choisissant des revêtements non éblouissants pour les façades
  - En adaptant les hauteurs pour limiter les ombres portées sur les espaces de vie des riverains
  - En réduisant la surface de façade visible par les riverains

SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT

Le traitement des franges

Propositions d'aménagement :

- **Garantir l'intégration paysagère dès la livraison du projet**
  - En réalisant un préverdissement des franges

1 • **Traiter la frange au niveau de la route départementale 942 participant à la mise en valeur des vitrines de la zone**
  - En y implantant une végétation majoritairement basse ponctuée de quelques sujets plus hauts

2 • **Traiter la frange ouest**
  - En y aménageant un espace vert pratiqué apportant une perméabilité visuelle

3 • **Traiter la frange sud et est**
  - En y aménageant une frange opaque

4 • **Traiter l'entrée du site**
  - En y implantant deux haies symétriques de part et d'autre de la chaussée en double-sens

SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT

La gestion de l'eau

Propositions d'aménagement :

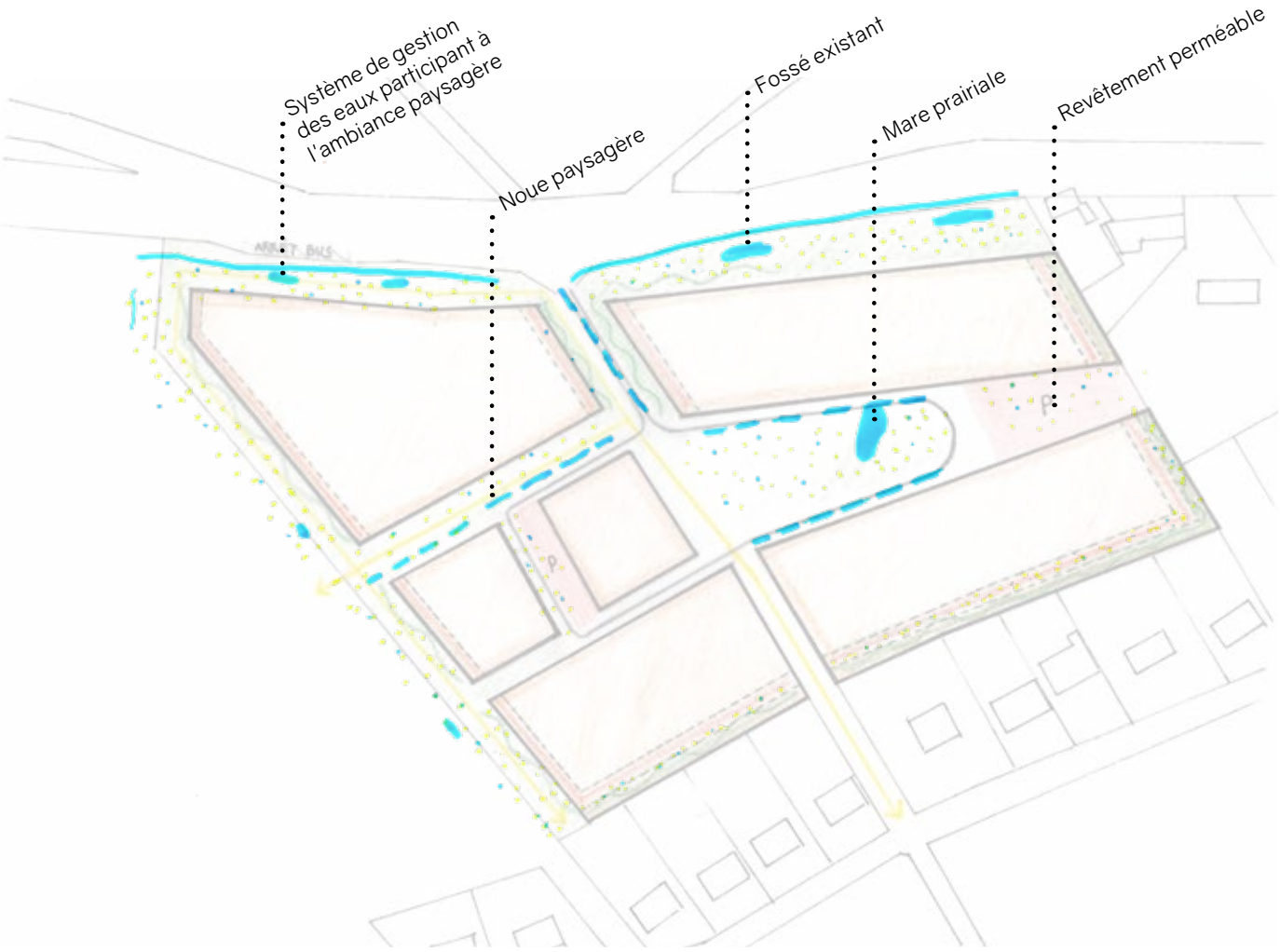
- **Localiser les dispositifs de gestion des eaux pluviales au niveau des espaces paysagers**
  - En les concentrant en priorité en limite nord du site au vue de la topographie

- **Maintenir les fossés existants**

- **Aménager des systèmes de noues paysagères au niveau des voiries**
  - Permettant de favoriser l'infiltration des eaux

- **Aménager des poches de stationnement avec un revêtement perméable**
  - Contribuant à l'infiltration des eaux de surface

- **Maintenir la mare prairiale au niveau de l'espace central**
  - Contribuant également à la gestion des eaux



Mare prairiale © Intereg Lorraine

Noue paysagère © CFA de Mené

Revêtement perméable
© CPU Angers

Revêtement perméable
© actu-environnement

POUR ALLER PLUS LOIN

• Cette étude s'inscrit dans la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes de la Flandre Intérieure.
Retrouvez le document sur le site de l'Agence : www.aud-stomer.fr

• Consultez les fiches «Expertises de l'Agence» disponibles en ligne sur le site de l'Agence, dont les fiches :
- Développer les stratégies foncières
- Elaborer et mettre en oeuvre les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Elaborer et suivre la mise en oeuvre des Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUI)

CHRONOLOGIE

2019

- 07/2019 — Réunion de lancement, présentation des enjeux majeurs de l'étude
- 10/2019 — Réunion technique, présentation de l'étude pré-opérationnelle

2020

- 03/2020 — Réunion technique, présentation du scénario d'aménagement
- fin 2020 — Présentation aux élus de la CCFI

L'Agence est un lieu d'échange et de travail collaboratif en matière d'urbanisme et de développement du Pays de Saint-Omer et de la Flandre Intérieure. Elle travaille au service des élus et de ses membres en s'appuyant sur une équipe pluridisciplinaire alliant expertises de connaissance de projet et de prospective territoriale. Elle est la seule Agence de France à intégrer un Pays d'art et d'histoire.

PAYS DE Saint-Omer Flandre Intérieure
Agence d'Urbanisme & de Développement
Pays d'art et d'histoire

Centre Administratif Saint-Louis
Rue Saint-Sépulcre - CS90128
62503 SAINT-OMER CEDEX

TÉL : 03.21.38.01.62
WWW.AUD-STOMER.FR
AUD-StOmer

PARTENAIRE :