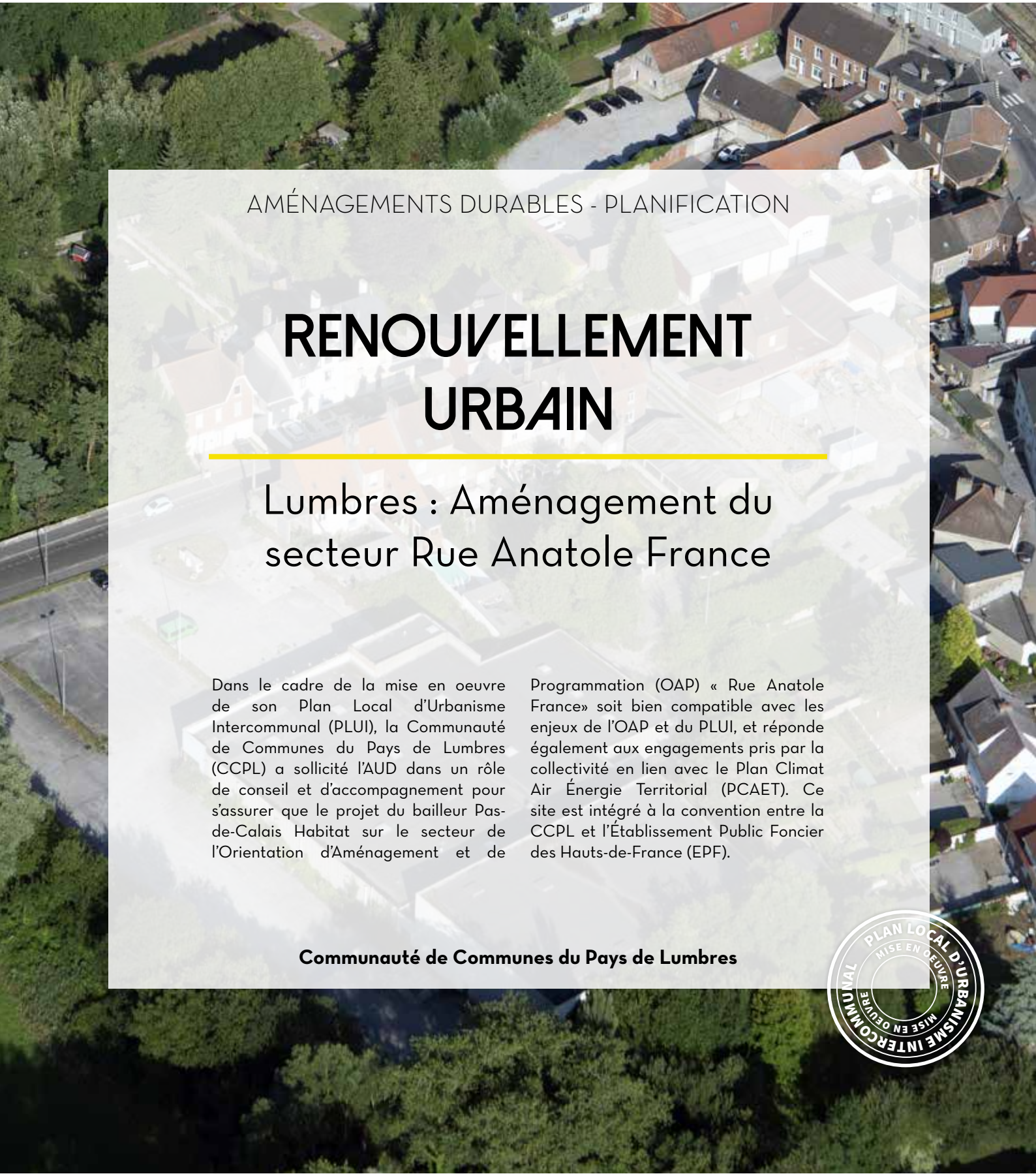


AMÉNAGEMENTS DURABLES - PLANIFICATION

RENOUVELLEMENT URBAIN

Lumbres : Aménagement du secteur Rue Anatole France

Dans le cadre de la mise en oeuvre de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), la Communauté de Communes du Pays de Lumbres (CCPL) a sollicité l'AUD dans un rôle de conseil et d'accompagnement pour s'assurer que le projet du bailleur Pas-de-Calais Habitat sur le secteur de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Rue Anatole France» soit bien compatible avec les enjeux de l'OAP et du PLUI, et réponde également aux engagements pris par la collectivité en lien avec le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET). Ce site est intégré à la convention entre la CCPL et l'Établissement Public Foncier des Hauts-de-France (EPF).

Communauté de Communes du Pays de Lumbres

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL MISE EN OEUVRE

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

LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SITE

Le site de projet est situé à proximité de l'office du tourisme de Lumbres (ancienne gare), entre le Rue Anatole France et la rivière le Bléquin.

Il s'agit d'une friche commerciale occupée par un ancien magasin E. Leclerc, aujourd'hui désaffecté.

Le site est intégré dans la convention entre la CCPL et l'EPF afin de réaliser une opération de renouvellement urbain.

Vue aérienne montrant la localisation du site de l'OAP, rue Anatole France à Lumbres

CONTEXTE DE L'ÉTUDE

Le bailleur social Pas-de-Calais Habitat a présenté un pré-projet à la CCPL et à l'AUD le 9 janvier 2020.

L'AUD a proposé des pistes d'amélioration pour s'assurer de la compatibilité du projet avec le PLUI (approuvé le 30 septembre 2019) et le PCAET de la CCPL.

Pas-de-Calais Habitat a désigné une maîtrise d'oeuvre en mai 2020 (le bureau d'étude technique MOBESTA et l'agence d'architecture Pierre Lherm) pour réaliser les études de conception.

Vue aérienne de la friche commerciale concernée par le projet de renouvellement urbain

LIEN *AVEC* LE PCAET

L'enjeu du PCAET est de faire de la CCPL un territoire à énergie positive en 2050. Plusieurs actions concernent le projet : *Accompagner le développement de l'énergie citoyenne ; Accompagner les porteurs de projets d'EnR à travers le contrat d'objectif territorial EnR ; Renforcer la préservation des milieux naturels et de la biodiversité ; Poursuivre les actions de lutte contre l'érosion des sols et le ruissellement ; Améliorer la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations ; Offrir des aménagements qualitatifs en faveur des piétons et cyclistes ; Promouvoir et faciliter l'usage de matériaux biosourcés et soutenir le développement de filières locales.*

COMPATIBILITÉ DU PRÉ-PROJET *AVEC* LE PLUI ET LES OBJECTIFS DU PCAET

Une analyse comparée du projet avec l'OAP a été réalisée. La programmation et les principes de l'orientation sont détaillés ci-dessous.
Les éléments en vert indiquent la comptabilité entre projet et l'OAP, et ceux en rose reprennent les améliorations à effectuer pour assurer une compatibilité.

PROJET PRÉSENTÉ LE 09 JANVIER 2020

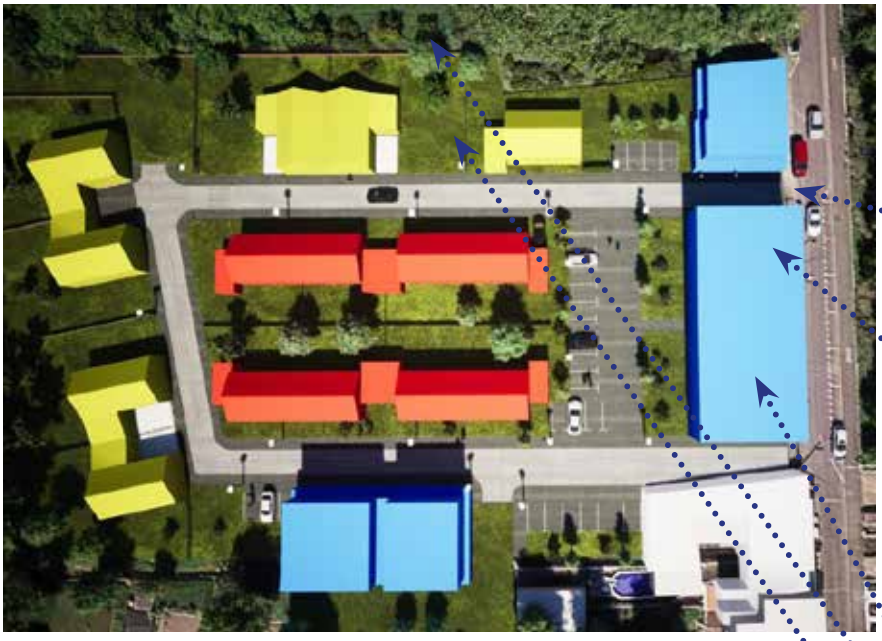


Image de synthèse du pré-projet de Pas-de-Calais Habitat

Programme du projet

- 14 logements en béguinage
- 13 logements semi-collectifs
- 8 maisons en accession sociale à la propriété
- 7 lots libres

Soit 42 logements sur 9 619 m² et une densité de 43 logt/ha

Programmation de l'OAP

40 logements minimum dont un minimum de 8 LLS sur 10 080 m² soit une densité minimale de 40 logt/ha.

Mixité entre accession sociale, accession libre et locatif.

Principes d'aménagement de l'OAP

Accès rue Anatole France *puis desserte en peigne*

Traitement paysager des voiries

Alignement des bâtis rue Anatole France

Création d'une voie douce

Réalisation d'une placette prolongée d'un espace vert jusqu'au cours d'eau

Traitement des vis-à-vis notamment avec les habitations au sud du site

Densité plus forte côté rue Anatole France

Maintien du fossé et de la ripisylve

Maintien des vues vers la prairie

Étude des possibilités d'installation de panneaux solaires, de système géothermique très basse énergie et de solutions mutualisées de chauffage

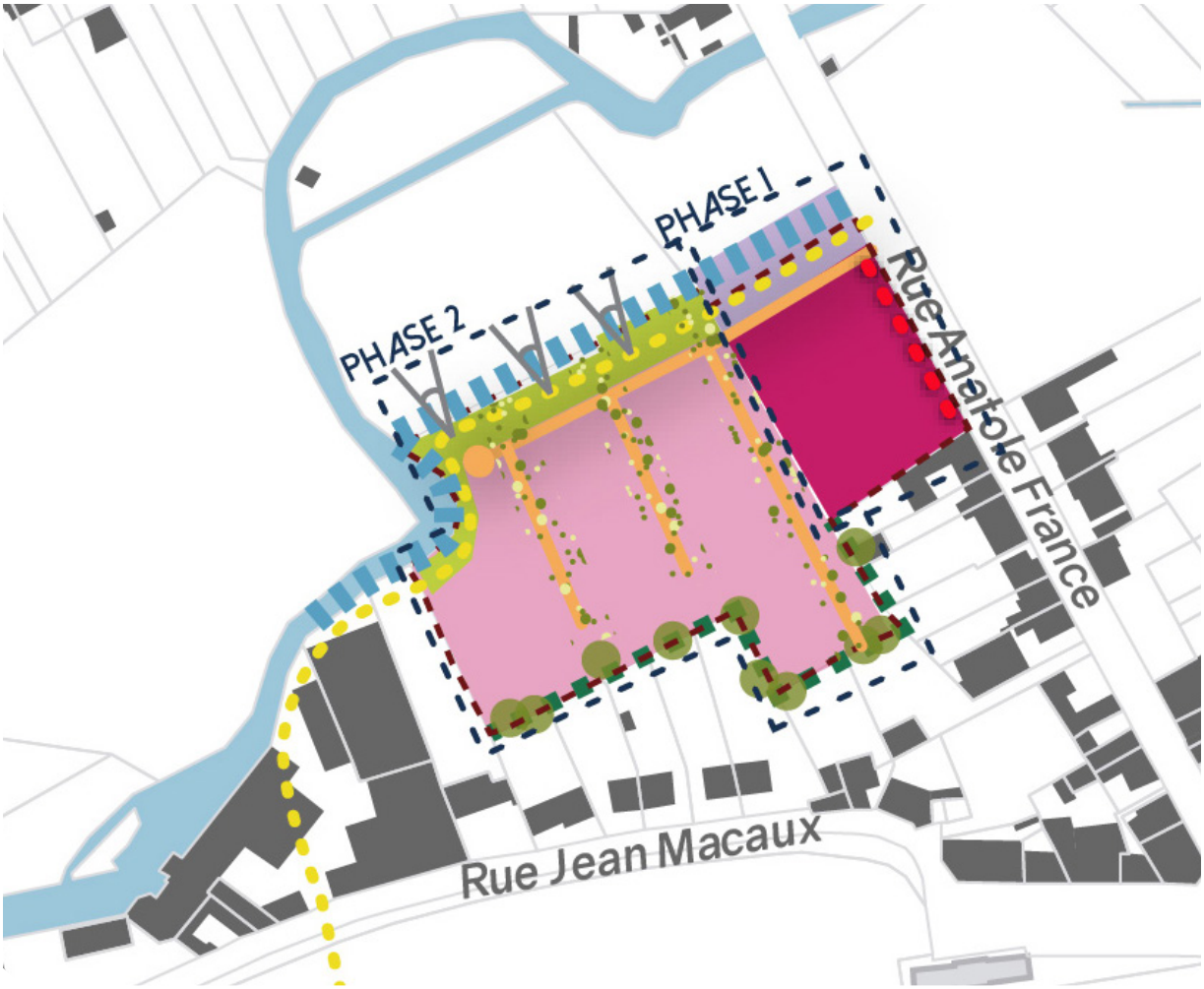
Code couleurs

Compatibilité du projet avec l'OAP

Elément du projet compatible avec l'OAP

Elément du projet à améliorer pour être compatible avec l'OAP

SCHÉMA DE PRINCIPE DE L'OAP



LÉGENDE :

- Principe de desserte principale motorisée
- Principe de connexion douce
- Fossé et ripysilve à préserver
- Principe de front à rue
- Traitement des vis-à-vis
- Vocation principale d'habitat
  - densité plus forte
  - densité moins importante
- Espace vert à aménager
- Espace public à créer
- Vue à préserver
- Traitement paysager à réaliser
- Principe de phasage
- Site de renouvellement urbain

LE PROJET ET SON ENVIRONNEMENT

Risque d'inondation

Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Aa supérieur

Une partie du projet est identifiée comme zone à risques dans le PPRI de la Vallée de l'Aa Supérieure (en zone rouge et en zone bleu clair).

La zone rouge est fortement exposée au risque inondation. Toutes constructions nouvelles, exhaussements et affouillements des sols, sous-sols et caves, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient, sont interdits.

La zone bleu clair est faiblement exposée au risque d'inondation. Elle est constructible sous prescriptions.

Extrait du plan de zonage du PLUi de la CCPL

Préconisations du SMAGEAa

Le SMAGEAa préconise de maintenir les berges en pente (30° à 45°) et d'éviter l'aménagement de berges verticales en fond de jardin pour prévenir les possibles débordements du Bléquin.

Le PLUI

L'OAP mentionne un enjeu de maîtrise des eaux de surface afin de limiter le ruissellement. Par ailleurs, l'OAP mentionne un enjeu de maîtrise des eaux de surface afin de limiter le ruissellement. Dans ce contexte, le projet veillera à intégrer des aménagements garantissant une bonne infiltration et rétention des eaux de surface.

Report des zones inondables sur le plan du projet

LE PROJET ET SON ENVIRONNEMENT

La gestion des eaux pluviales

Les eaux de pluie peuvent être gérées par :
- le choix de revêtements perméables, (notamment sur les parkings),
- l'intégration de dispositifs de gestion des eaux pluviales au niveau de l'espace public renforçant dans le même temps la qualité paysagère du projet (noues paysagères le long des voiries, mare pédagogique, bassins plantés...).

Le règlement du PLUi de la CCPL précise « qu'à partir de 4 places de stationnement, ces dernières devront être réalisées en matériaux perméables» et que « la gestion des eaux pluviales des nouvelles constructions devra prioriser l'infiltration. »

Dispositif de noue paysagère
© blogs.lyceecfadumene

Exemple de parking végétalisé - © ACO

Mare pédagogique - Les marais d'Albens (73)

Espaces végétalisés alliant gestion des eaux et usages récréatifs - Dübendorf (ZH) - © Arazebra, Andrea Helbing

LE PROJET ET SON ENVIRONNEMENT

Continuités écologiques

Le projet se trouve en zone UAco, c'est à dire sur un secteur de continuités écologiques. L'aménagement proposé doit donc tenir compte des mesures suivantes : les clôtures devront être perméables (article UA5.2), le coefficient maximum d'imperméabilisation est fixé à 30% de l'unité foncière (article UA5.3).

Par ailleurs, pour garantir la qualité et l'intégration du projet rapidement après sa réalisation, il peut être intéressant de réaliser un pré-verdissement sur les franges sud et nord du site.

Utilisation de matériaux perméables dans l'espace public - Etude AEU Lumbres © AD'AUC

Exemple de traitement paysager des vis-à-vis - © jardiner-malin.fr

Préverdissement d'un parc d'activités Sin-le-Noble - © CAUE du Nord

L'ESPACE PUBLIC
Réutilisation de l'existant

Le site existant peut-être considéré comme un gisement de matière avec :
- Le parking constitué d'enrobé (environ 180 m^3).
- Le bâtiment existant qui est posé sur une dalle béton (environ 270 m^3).

Réutiliser l'existant offre des avantages aussi bien économique qu'écologique.

Plusieurs pistes peuvent être envisagées :
• conserver la dalle béton existante à l'emplacement des futures voiries,
• réutiliser les enrobés en sous-couche dans les espaces publics,
• viser un équilibre déblai/remblai,
• revendre les matériaux issus de la déconstruction.

Cheminement piéton, Parc François Mitterand, Saint-Etienne

Réalisation d'aménagements paysagers, Courtrai

Aménagements paysagers, Courtrai

Réalisation d'aménagements paysagers, Dunkerque

Aménagements paysagers, Dunkerque

Surfaces réutilisables du projet

L'ESPACE PUBLIC
Aménagement des voiries

Localisation des voiries

Le projet doit intégrer une ou plusieurs voiries transversales supplémentaires pour assurer une desserte en peigne. Le dimensionnement des voiries doit être adapté au quartier en favorisant les voiries partagées et la mise en place d'une zone de rencontre, pour faire de la voirie un lieu de rencontre, sécurisant, apaisant et convivial.

Le projet doit aussi améliorer le traitement paysager des voiries, par exemple en réalisant des aménagements paysagers qualitatifs (type, noues, massifs...), et en choisissant un revêtement de qualité pour l'espace public (au mieux perméable).

Rue partagée avec stationnement intégré, Fribourg en Brisgau

Rue résidentielle partagée adaptée à divers usages, Fribourg en Brisgau

Voirie accompagnée d'un traitement paysager

L'ESPACE PUBLIC
Traitement de la frange nord

Localisation de la frange nord

La placette et le mail vert, prévus dans l'OAP, offrent une opportunité de création d'un espace public qualitatif sur les plans paysager et écologique. Cet espace peut être aménagé de manière à créer un véritable trait d'union entre le nouveau quartier et les espaces naturels environnants (le Bléquin, la prairie humide...). Il devra intégrer la liaison douce prévue dans l'OAP vers le Bléquin.

Voirie semi-perméable à envisager au niveau de la placette - ©Edward Fatu

Une placette perméable qui accueille des bancs et des jeux

Liaison douce longeant un fossé - © Atelier de paysages Bruel Delmar

Liaison douce entre espace naturel et espace bâti - © La Compagnie du Paysage

ASPECT DES CONSTRUCTIONS
Références architecturales

Afin de garantir une intégration du projet en cohérence avec le tissu urbain environnant, quelques références architecturales sont proposées.

Exemple de front à rue, Marmalade Lane, Cambridge, Royaume-Uni

Exemple de front à rue, Marmalade Lane, Cambridge, Royaume-Uni

Cheminement doux, aménagements paysagers qualita

Exemple de toiture en pan à l'écriture contemporaine, Oudenbourg, Belgique

tifs et constructions bioclimatiques, Bazouges-sous-Hédé

Stationnement mutualisé, Bazouges-sous-Hédé

Espaces extérieurs qualitatifs, Chanteloup-en-Brie

Façade urbaine en brique, Malines, Belgique

Espaces extérieurs qualitatifs, Autriche

LA CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES BÂTIMENTS

La conception bioclimatique offre un meilleur confort aux habitants, réduit les factures énergétiques et l'empreinte carbone du projet. Pour améliorer le projet, il est recommandé de localiser les bâtiments semi-collectifs au nord du site pour limiter les ombres portées sur les habitations individuelles, de concevoir des bâtiments plus fins et de réaliser des logements traversants (pour faciliter la ventilation naturelle et optimiser les apports de lumière naturelle), de ménager des espaces extérieurs pour les logements pour améliorer le confort des habitants.

Exemple de structure bois offrant des espaces extérieurs aux habitants tout en jouant le rôle de protections solaires passives (référence pour façades Ouest et Sud)

Premières préconisations bioclimatiques

Les différents types d'isolants disponibles via la commande groupée du PNR

Une bonne isolation des bâtiments est essentielle pour limiter les besoins énergétiques du projet. Il est préconisé de favoriser la mise en oeuvre de matériaux biosourcés (possibilité de commander des isolants biosourcés via la commande groupée du Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale) pour améliorer la qualité de l'air et garantir une bonne hygrométrie dans les projets, et réduire l'impact du projet sur l'environnement.

ENJEUX ÉNERGÉTIQUES
Le chauffage collectif au bois

Micro-chaufferie au bois (MICHAUCO) - Quelmes
plus d'information : https://energethic-asso.fr/les-projets/reseau-bois-energie-citoyen/

L'installation d'une chaufferie collective bois (pour l'ensemble du projet) présente plusieurs avantages : une stabilité du prix du bois par rapport à celui des énergies fossiles, le développement d'une filière d'énergie renouvelable locale (bois-énergie), le soutien à l'économie locale, le développement d'initiatives citoyennes, l'accès à des subventions du Fonds Chaleur de l'ADEME.

À SAVOIR

Le gaz sera en 2030 l'énergie la plus carbonée dans les modes de chauffage. Installer un chauffage au gaz en 2025, c'est prendre le risque de devoir changer les installations pour les remplacer par un autre système de chauffage en 2030. Or, le temps de retour sur investissement d'une chaudière gaz à condensation est d'environ 10 ans.

ENJEUX ÉNERGÉTIQUES
La production d'énergie solaire

La faisabilité d'une installation solaire photovoltaïque collective semble pertinente pour produire de l'électricité renouvelable et couvrir ainsi une partie des besoins en électricité du projet. La facture d'électricité des habitants serait ainsi réduite. Afin de garantir une cohérence architecturale d'ensemble, il peut être judicieux de favoriser les toitures en pentes orientées au sud pour faciliter l'intégration des panneaux solaires.

Exemple d'intégration de panneaux solaires en toiture

POUR *A*LLER PLUS LOIN

Fiches Expertises :

- Élaborer et Mettre en œuvre les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Élaborer et Suivre la mise en œuvre des Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUI)
- Élaborer et Suivre les Plans Climat Air Énergie Territoriaux (PCAET)
- Redynamiser les centres-villes et centres-bourgs

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

PARTENAIRES :