

CORA : UN QUARTIER POUR LE(S) VIVANT(S)

UNE ENTRÉE DE VILLE À REQUALIFIER

Wattignies, située au sud de la Métropole Européenne de Lille (MEL), fait face à un **vieillesement progressif de sa population** et à une stagnation démographique. L'entrée nord de la ville est marquée par la **zone commerciale Cora**, un **espace monofonctionnel** de 18 hectares fortement **artificialisé**, générant une **coupure urbaine et paysagère**. Ce secteur, conçu dans les années 1960, n'est plus adapté aux besoins actuels et nécessite une requalification.

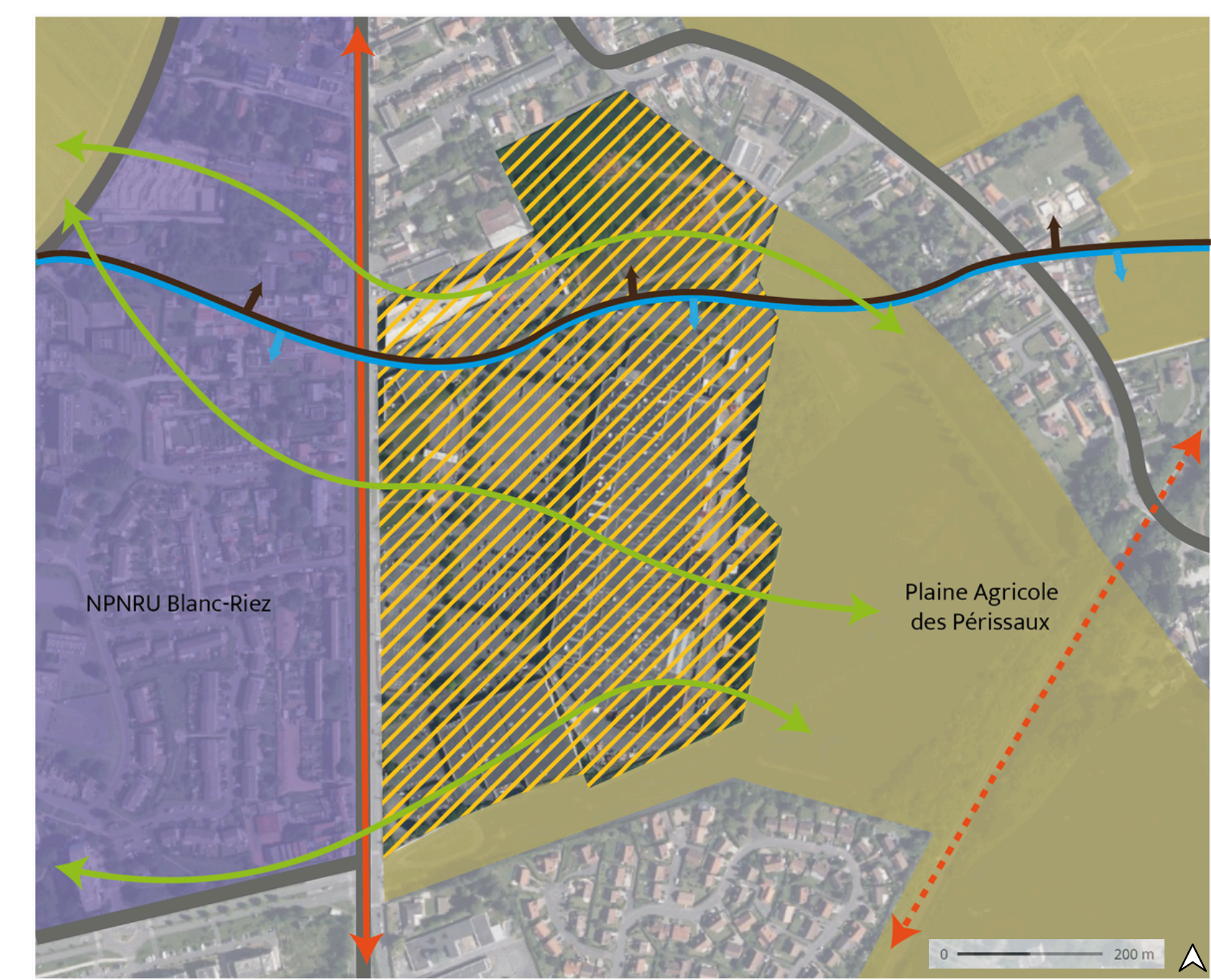
L'arrivée prévue d'un **tramway** reliant Wattignies à Lille et à d'autres secteurs de la métropole constitue une **opportunité de transformation**. Son tracé devrait passer par la rue Clémenceau, face à la zone commerciale, renforçant ainsi son **rôle structurant** pour la ville et favorisant une **mobilité plus durable** en réduisant la dépendance à la voiture.

Par ailleurs, Wattignies dispose de 266 hectares de terres agricoles et **6 km de promenade verte**. Toutefois, les **trames vertes y sont fragmentées, nuisant aux corridors écologiques et à la biodiversité**. L'intégration de ces espaces naturels dans la requalification de la zone Cora est essentielle pour **préserver l'identité paysagère** et le cadre de vie local.

Enfin, la ville doit relever un **défi environnemental majeur** lié à l'imperméabilisation des sols, avec un **objectif de 40 % de désimperméabilisation fixé par la MEL**. La **gestion durable de l'eau** est d'autant plus cruciale en raison de la présence de **nappes phréatiques au sud et de catiches au nord du territoire**, qui posent des risques de stabilité du sol. La **transformation de l'entrée de ville** doit ainsi concilier développement urbain, transition écologique et résilience face aux enjeux environnementaux.

EN QUOI LA REQUALIFICATION DE L'ENTRÉE DE VILLE COMMERCIALE NORD DE WATTIGNIES PEUT-ELLE TRADUIRE L'ÉVOLUTION DES POLITIQUES URBAINES DE LA FRANCE DES ZONES COMMERCIALES TOUT EN CONCILIANT MIXITÉ FONCTIONNELLE ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX À L'ÉCHELLE COMMUNALE ET MÉTROPOLITAINE ?

LA MULTIFONCTIONNALITÉ COMME SUPPORT À LA REQUALIFICATION



DES ENJEUX STRUCTURANTS À LA CRÉATION D'UN QUARTIER MIXTE CRISTALLISANT DES QUESTIONS FORTES DE MOBILITÉ, DE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT ET DE CONSERVATION DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

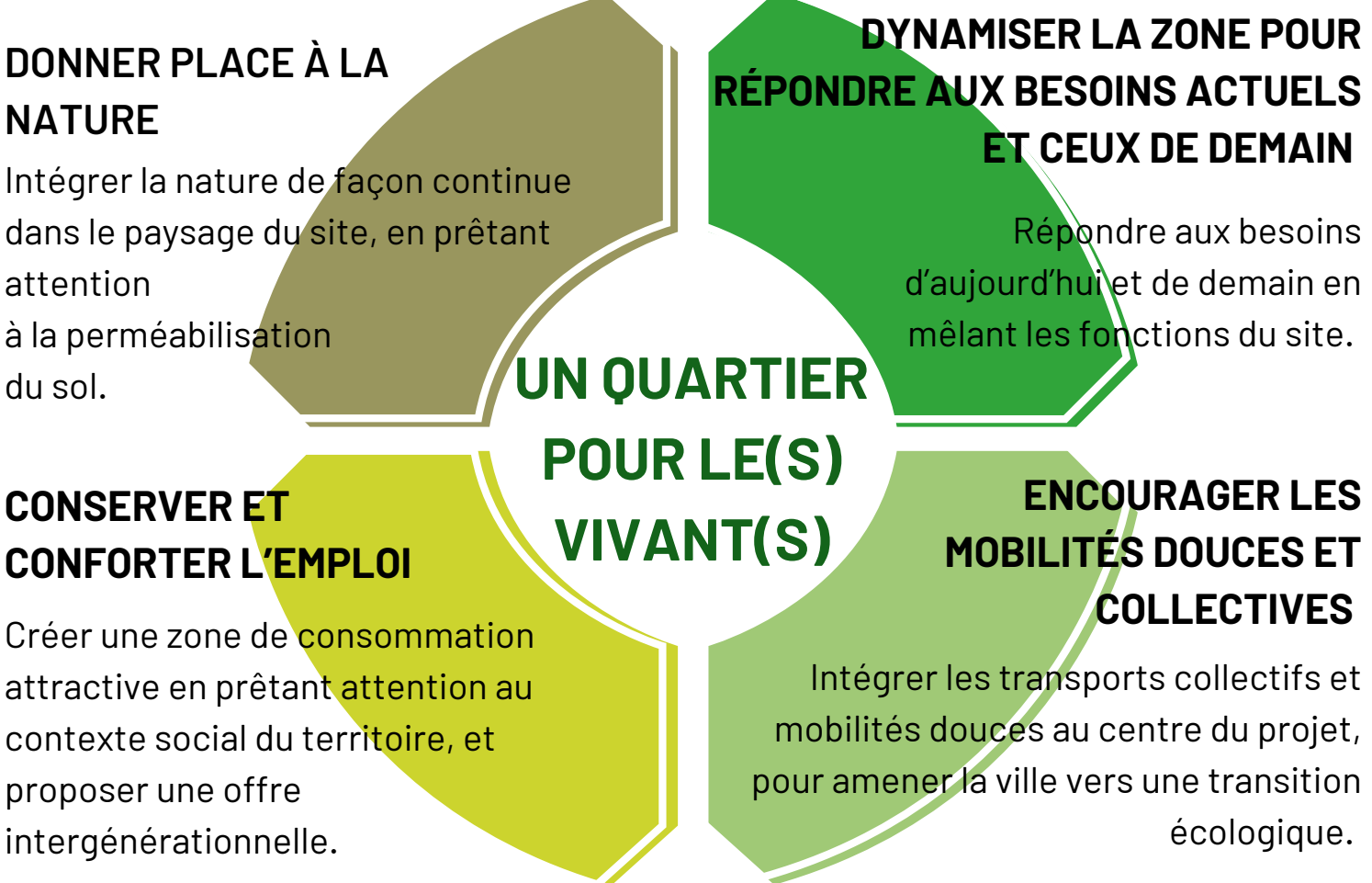
- 1. BÂTI**

 - Transformer la zone commerciale monofonctionnelle en un quartier mixte et naturel
 - NPNRU Blanc-Riez, quartier en rénovation urbaine

2. MOBILITÉS

 - Création du tramway en direction de la gare de Wattignies, un atout pour le développement du quartier
 - Voies ferrées Seclins - Lille
 - Conserver les axes routiers majeurs tout en favorisant les déplacements doux
- 3. ENVIRONNEMENT**

 - Les espaces agricoles, dernière barrière de l'urbanisation dans la MEL
 - Reconnecter la Plaine Agricole des Périssaux à l'espace nature à l'est de Wattignies
 - Préserver les ressources naturel et patrimonial Catiches (N) | Gardienne de l'eau (S)



La rénovation du quartier Cora est le support d'une adaptation de l'urbain au(x) vivant(s). Ce quartier vise à **redonner place à l'existant**, en mêlant les objectifs du **développement durable et réalité du terrain**. Un projet à taille réelle de la ville, qui permettra à Wattignies de répondre à ses besoins communaux mais aussi aux **enjeux métropolitains et de demain**.



COUPE TRANSVERSALE NORD-OUEST / SUD-OUEST

ENTRÉE DE VILLE

CARREFOUR **MUTATION** **GARDIENNE DE L'EAU** **CHAMPS CAPTANTS** **NATURE EN VILLE**

MIXITÉ **VIVANT(S)**

- 1** **Hypermarché Carrefour** : D'une surface totale de 10 000m², le hypermarché sera accessible en front de rue par la rue Clémenceau. Il se divise en deux étages, dont le rez-de-chaussée qui intègre la surface de vente et une partie logistique de 3 000m² ; et l'étage qui sera aménagé en parking végétalisé sur 6 000m² (équivalent à 500 places de parking). En termes de flux, la logistique et la clientèle entreront par le même espace ; toutefois, la clientèle devra emprunter une voie double sens qui permettra d'accéder au parking sur le toit, tandis que les flux logistiques sont prévus en rez-de-chaussée, dans un parcours continu.

2 **Station Service Carrefour** : Bien que la métropole encourage et développe les mobilités douces et collectives, l'usage de la voiture reste essentiel pour se déplacer sur le territoire. Dès lors, la station service à propriété de Carrefour d'une surface d'environ 2 100m² est maintenue en son état initial. Elle sera accessible directement par la rue Clémenceau, axe structurant et stratégique situé en entrée de ville de Wattignies.

3 **Arrêt de Tramway** : Dans le cadre de la conception du futur tramway, nous prévoyons la conception d'un arrêt sur la rue Clémenceau à proximité de la zone Cora. En effet, cet axe structurant mutualise d'une part le quartier du Blanc-Riez, et d'autre part la zone Cora. En outre, la ligne 2 rentre également en jonction avec la ligne de tramway permettant ainsi les transits entre la couronne sud et la métropole. Afin de mieux intégrer la ville de Wattignies dans sa métropole, et de favoriser la mobilité sur le territoire, nous estimons pertinent de prolonger la ligne de tramway jusqu'à la gare de Wattignies. Cela permettrait d'une part de donner accès à d'autres bus qui relient à la métropole, et d'autre part aux TER comme Douai et Lille Flandres.

4 **Front commercial** : Création de cellules commerciales en front de rue avec la réinsertion du fleuriste "Les fleurs de tontons" présent sur l'emplacement du futur Carrefour, un restaurant, une boulangerie et un traiteur qui permettent la création d'une vie de quartier.

5 **Espace automobile** : Le projet prévoit le maintien des activités automobiles déjà présentes sur le site. Le feu vert, et l'espace contrôle technique seront mutualisés au sein d'un même bâtiment, mais différenciés en deux espaces distincts. Le parking sera mutualisé pour les deux activités et sera perméable grâce à un revêtement mixte composé de gravillons et végétal. Des arbustes seront également intégrés afin d'assurer une continuité paysagère avec le reste de la zone.
- 6** **Îlot 1** : Implantation de logements mixtes, à partir du R+1 jusqu'à R+3 (5250m2 soit 87,5 logements). Le rez-de-chaussée intégrera un café d'une surface 65m², ainsi que le parking privatif de l'immeuble.

7 **Espace aménagé de front** : Afin de créer une continuité paysagère entre la route très passante rue Clémenceau, et l'intérieur du site désimperméabilisé, un espace de front sera aménagé sur le site. Cet espace de jonction à vocation de détente disposera de mobilier urbain et permettra d'accueillir les terrasses des différents commerces de proximité comme le restaurant, le fleuriste ou la boulangerie. Des carrés de fleurs, buissons et arbres y seront intégrés afin d'assurer cette continuité paysagère et de créer un cadre de vie agréable.

8 **Îlot 2 et 3** : Bâtiment mixte qui intègre un Action d'une surface de 1 500m². La partie logements située au-dessus d'une surface de 4200 m2, soit 70 logements sera accessible à partir du R+1 jusqu'à R+3. Sous le même modèle que l'espace automobile (point 4), un parking canopée d'une surface de 800 m2 sera aménagé menant à la perméabilisation du sol et l'intégration d'arbres pour une continuité paysagère. L'îlot 4 quant à lui ne contient pas de commerces, mais offre des logements à partir du R+0 jusqu'à R+2. Il regroupe 62 logements soit une surface de plancher totale de 4200m2.

9 **Îlot 4** : Le projet prévoit la construction d'un bâtiment mixte intégrant un magasin B&M, et une autre cellule commerciale pour une surface totale de 3 000m² ainsi qu'un parking résidentiel au rez-de-chaussée. Les logements (10400 m2, soit 148 logements) seront situés à partir du R+1 jusqu'à R+3. Afin de garantir un cadre de vie harmonieux dans cette zone soumise aux contraintes des catiches, aucune perméabilisation des sols n'est possible. Dès lors, un espace vert central sur dalle privatif sera aménagé au-dessus du parking. Cet espace apportera fraîcheur et continuité écologique tout en améliorant la qualité de vie des résidents. Le parking privatif prévu au rez-de-chaussée sera mutualisé avec l'immeuble résidentiel de l'îlot 2.

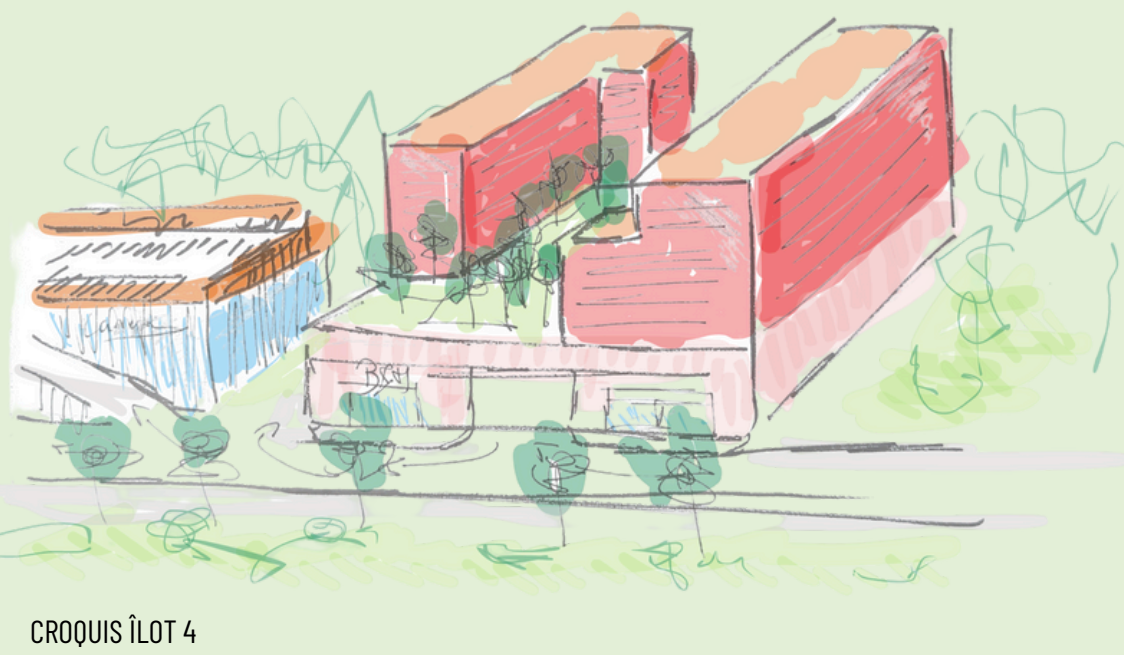
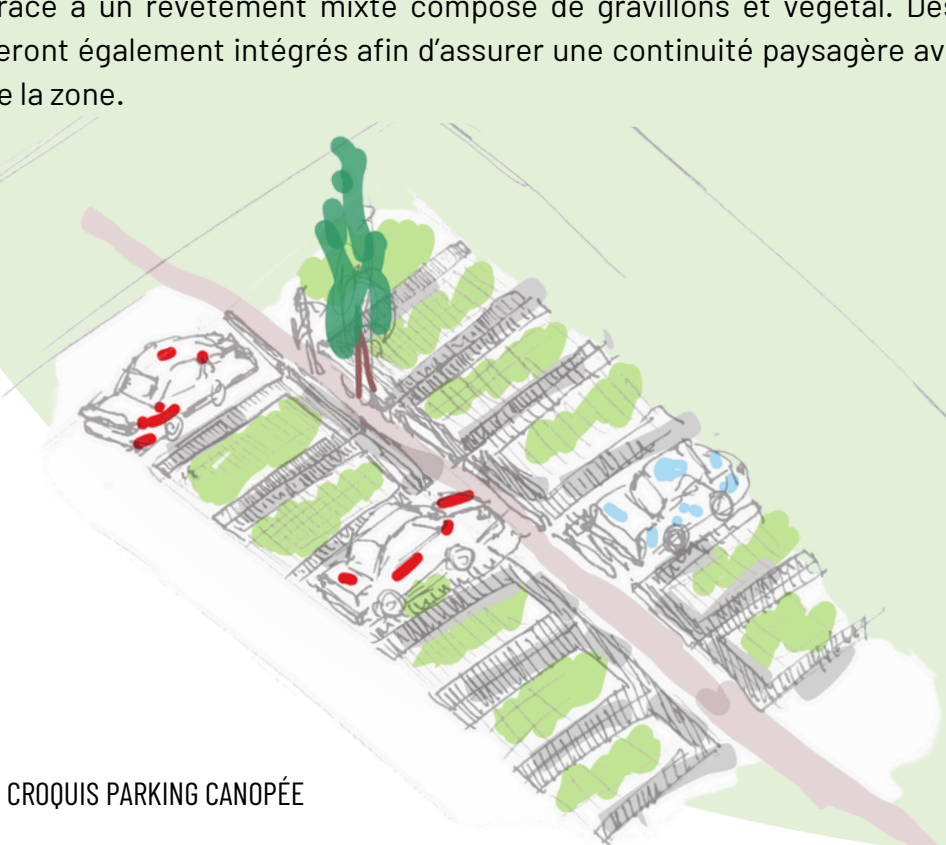


SCHÉMA PROGRAMMATIQUE DU SITE



- I. Commerces & Services**

 - Hypermarché carrefour et station service
 - Flux logistique
 - Îlot commerces
 - Locaux commerciaux
 - Recyclerie & Guinguette

II. Habitat

 - Îlot habitat et commerces
 - Hall d'entrée logements

III. Environnement

 - Place centrale
 - Espaces verts ouverts
 - Espaces verts boisés
 - Sentier de sensibilisation

IV. Mobilités

 - Tramway
 - Arrêt Tramway
 - Flux routier
 - Parking-canopée
 - Parking

- 10** **Îlot 5** : Le projet prévoit un bâtiment mixte intégrant l'association d'assistantes maternelles Lille 0 Loulous et la Société Générale en rez-de-chaussée, actuellement présents sur le site du futur emplacement Carrefour, ce qui permet une rapide réinsertion. Les logements (4830 m2, soit 80,5 logements) s'élèveront à partir du R+1 jusqu'à R+2, et le parking privatif se trouve au rez-de-chaussée de l'îlot 1.

11 **Recyclerie** : Le tiers lieu de 250m² se situera au cœur de l'espace vert, comprenant deux pièces distinctes. La pièce atelier sera dédiée aux activités manuelles de réemploi, en mettant à disposition des outils de bricolage permettant réparer et rénover des équipements du quotidien comme un vélo. La pièce guinguette quant à elle sera un lieu aménagé de convivialité, avec l'intégration d'un mobilier urbain d'extérieur. La recyclerie sera formée à partir des structures logistiques de l'ancien carrefour, permettant de rappeler l'âme du site, et de limiter l'empreinte écologique du projet. Néanmoins, nous encourageons le portage de ce projet et son aménagement par une association d'économie sociale et solidaire du territoire, ainsi que les citoyens de la ville afin que ce projet puisse s'adapter aux besoins de la population et à leurs envies. Ce projet pourrait être le support d'insertion professionnelle des personnes en situation de difficulté, mais aussi de cohésion sociale et d'attractivité sur le territoire.
Ex : La Grange, Plateau Urbain



- 12** **Parc** : En accord avec les enjeux d'infiltration d'eau propre au territoire, et des souhaits de la métropole de désimperméabiliser les sols, la zone comportera le plus de zones perméables possible. Pour cela, nous proposons l'intégration d'une nature continue à l'urbain : l'idée n'est pas de créer un parc organisé et zoné mais un espace ouvert dans laquelle la nature s'insère de façon continue sur l'ensemble de l'espace. En outre, cette perméabilisation du sol à 40% doit être le support de l'intégration des vivants végétaux et animaux au sein de l'urbain. L'objectif est d'y intégrer des espèces appropriées au contexte biologique et climatique, en jouant sur les densités et la diversité des plantes afin de conforter l'indice de biodiversité de la zone. Cette zone ouverte se compose donc d'une diversité d'espaces en harmonie, d'une part des espaces boisés, et d'autre part des plateaux d'herbes auxquels sont intégrés diverses espèces comme l'ajonc d'Europe ou l'aragostea. Le site commercial disposant de grands arbres, nous prévoyons le maintien du plus d'arbres possible en accord avec le projet.

En outre, l'intégration de cette zone naturelle continue permettra de créer une continuité paysagère entre l'urbain et les terres agricoles avoisinantes jusqu'aux différentes trames vertes existantes sur le territoire.

- 13** **Sentier de sensibilisation** : En écho avec les trames vertes présentes sur le territoire, et la singularité du patrimoine naturel de la métropole, le projet prévoit l'intégration du début d'un parcours pédagogique de sensibilisation aux enjeux du territoire. Cette sensibilisation se fera par le biais d'un dispositif de géocaching, qui amène à la découverte du territoire tant par son paysage que ce qu'il regorge au sous-sol comme les catiches, ou les champs captants. Ce géocaching se divise en plusieurs étapes, dont chacune comporte une sensibilisation au lieu, son intérêt, sa particularité, quelles espèces cachent-ils etc. Pour un accès intergénérationnel, ce dispositif pourrait être accessible d'une part de façon numérique, et d'autre part en format papier accessible à la mairie, ainsi que des panneaux. Cette chasse au trésor est un moyen ludique de sensibiliser la population au patrimoine naturel environnant, de conforter le lien entre les communes ; mais aussi un support qui permettrait de redonner place aux vivants de la couronne sud. Ce projet d'envergure à l'échelle métropolitaine est à construire avec une multitude d'acteurs, notamment la métropole mais aussi des associations spécialisées et experts sur l'environnement du territoire.

LE GÉOCACHING, C'EST QUOI ?

Le géocaching est une activité de plein air qui combine technologie et chasse au trésor. La participation peut se faire via un appareil GPS ou un smartphone pour localiser des "géocaches" de petits conteneurs cachés. Le géocaching est une pratique développée partout dans le monde, cachant ainsi des millions de géocaches à travers les continents. Chaque cache contient un journal de bord que les chercheurs doivent signer, et souvent des objets échangeables ou des objets traçables voyageant de cache en cache.



- 14** **Trames vertes** : Afin de connecter le territoire, le projet prévoit l'intégration de trames vertes en prenant en compte celles déjà existantes. L'objectif est de relier le futur parkway prévu avenue Charles Guillaum, jusqu'aux différentes trames vertes du territoire qui permettent de se rendre jusqu'à l'étang des Périssaux ou encore au Verger Public qui représentent des aménités pour les habitants du territoire. En outre, ces trames vertes favorisent l'emploi de mobilités douces de façon sécurisée pour se rendre d'une commune à une autre ou bien jusqu'à l'étang ou même le Verger, plutôt que la voiture.

- 15** **Conception d'axes routiers** : Le projet prévoit la construction d'un nouvel axe routier, qui permet de relier la rue Pasteur à la rue Clémenceau. Cet axe permettra de donner un accès automobile au Carrefour ainsi qu'aux parkings des différents îlots. Il se dessine déjà plus ou moins de manière informelle à l'heure actuelle au travers du parking du Carrefour et de son espace logistique. Il s'agit donc d'une restructuration qui n'amène pas à l'imperméabilisation ou perméabilisation de nouvelles zones.

MODALITÉS OPÉRATIONNELLES

Pour mettre en opérationnalité ce projet et permettre le **financement des espaces verts** ainsi que la **restructuration de l'axe routier**, le projet sera encadré par un **projet urbain partenarial (PUP)**. Cet instrument de financement permettra à la commune de Wattignies, Carrefour, et futurs potentiels promoteurs de créer un **cadre réglementaire à la mise en opérationnalité** ; dans lequel la participation financière des acteurs privés sera à hauteur proportionnelle des besoins qu'ils génèrent sur le projet.

- Phase 1 : Démolition et création du nouveau Carrefour et des premiers îlots**

Démolition : Démolition de la partie nord du site, là où se trouvent actuellement les commerces et une déchetterie. Construction de la voie reliant la rue Clémenceau et la rue Pasteur

Construction du Carrefour, de l'îlot 1 et l'îlot 2

Phase 2 : Démolition de l'ancien carrefour et de l'ensemble commercial en boîte à chaussures

Une fois le nouveau Carrefour opérationnel, l'ancien bâtiment sera démolir pour laisser place à de nouveaux aménagements.

Phase 3 : Construction des îlots 3, 4, 5 et 6

Phase 4 : Aménagement du parc et des espaces verts et création de la Recyclerie

Phase 5 : Intégration du tramway et de son futur arrêt, en fonction de l'avancée du projet porté par la Métropole Européenne de Lille.