

VERDI

CŒUR DE  
FLANDRE  
AGGLO

DEPARTEMENT DU NORD

Commune de WALLON-CAPPEL

**Aménagement de la Zone d'Activités  
Economiques de Wallon-Cappel**

**PA 2 - Notice**

Communauté d'Agglomération  
Cœur de Flandre

222 B, Rue de Vieux-Berquin  
59190 HAZEBROUCK  
03 74 54 00 59

Verdi Conseil Nord de France

*Agence Eleu-dit-Leauwette*  
Rue Blériot – Eleu dit Leauwette  
62302 LENS  
03 21 78 55 22

Verdi Nord de France

*Agence Flandre-Littoral*  
Parc de l'Etoile – Rue Galilée  
59760 GRANDE SYNTHE  
03 28 59 60 38

## Grille de Révision

03	07/10/25	Ajustements en lien avec l'évolution de l'assainissement et de la défense incendie	AR	DS
02	04/09/24	Ajustements suivant les dernières modifications du plan	AR	DS
01	03/05/24	Première rédaction du document	AR	DS
Indice de révision	Date	Commentaires	Rédigé par.	Vérifié et validé par.

# Sommaire

<b>1. Contexte du projet .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Présentation du projet .....</b>	<b>5</b>
2.1 Enjeux et programme.....	5
2.1.1 Enjeux identifiés .....	5
2.1.1 Programme du projet .....	7
2.2 Organisation et traitement des espaces publics .....	8
2.2.1 Accessibilité .....	8
2.2.2 Organisation générale des espaces.....	10
2.2.3 Traitement de la voie de desserte.....	11
2.2.4 Traitement du stationnement.....	12
2.2.5 Traitement du chemin traversant.....	13
2.2.6 Traitement de l'espace public technique.....	14
2.2.7 Traitement de la frange le long de la RD642 .....	15
2.2.8 Traitement des limites de la Zone d'Activités Economiques.....	15
2.2.9 Matériaux et mobilier .....	16
2.2.10 Essences végétales .....	23

# 1. CONTEXTE DU PROJET

Dans le contexte régional des Hauts-de-France, l'intercommunalité Cœur de Flandres Agglo (CFA), par sa situation, aspire à être une collectivité attractive en termes de développement économique.

En sa qualité de maître d'ouvrage, elle porte aujourd'hui le projet d'aménagement d'une zone d'activités économiques sur la commune de Wallon-Cappel. Cela concerne une surface totale de 4,6 hectares, dont environ 1 ha de prairie humide préservée et 11 lots de 1000 à 2500 m<sup>2</sup> créés à destination d'activités légères de type artisanat, petites industries et services.

Ce projet se veut être une opération d'intérêt intercommunal et s'inscrit comme une déclinaison de la politique de développement économique de la communauté d'agglomération.

Cœur de Flandre Agglo a engagé une étude pré-opérationnelle en 2022, dont il a résulté un diagnostic et 2 scénarii d'aménagement.

En 2023, la communauté d'agglomération a mandaté le bureau d'études Verdi pour les missions de maîtrise d'œuvre et de réalisation des dossiers réglementaires (Etude d'impact, Dossier Loi sur l'Eau, Permis d'Aménager).

La présente notice résulte des études d'avant-projet, menées en parallèle et en lien avec l'étude d'impact.

## 2. PRESENTATION DU PROJET

### 2.1 ENJEUX ET PROGRAMME

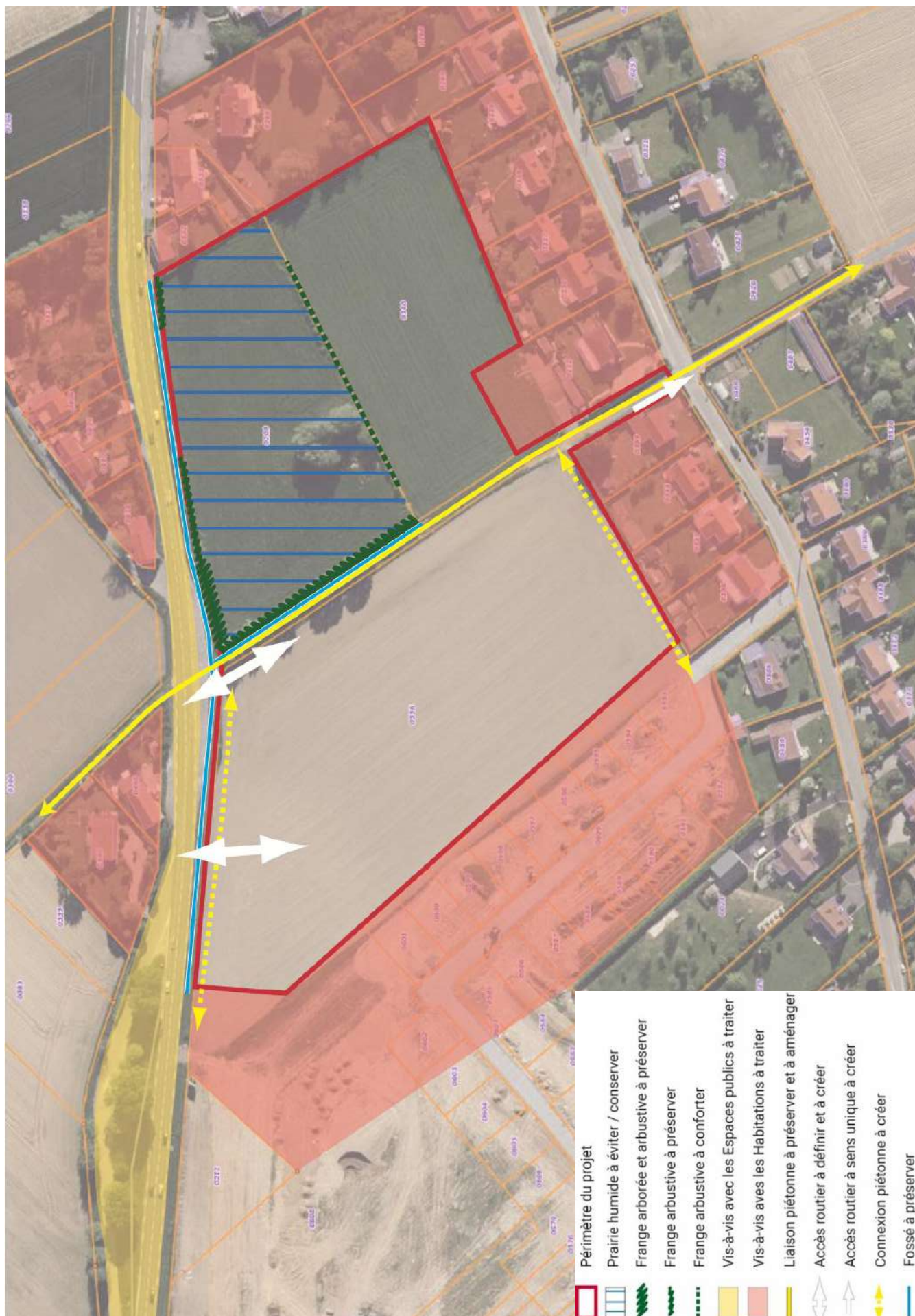
---

#### 2.1.1 Enjeux identifiés

Du point de vue du paysage, du contexte environnemental et urbain, de l'accessibilité, et du cadre réglementaire, différents enjeux ont été identifiés :

- Renforcer le maillage en s'appuyant sur le réseau viaire existant
- Valoriser les itinéraires modes doux
- Sécuriser les abords de la RD642
- Préserver les supports de biodiversité : prairie, mare, haies
- Appuyer le cadre de vie sur les éléments paysagers
- Gérer les eaux pluviales de façon alternative et paysagée
- Qualifier la bande de recul de 20 m par rapport à la RD642 (loi Barnier)
- Traiter les franges périphériques en respectant le bâti existant
- Limiter l'artificialisation des sols (bâtiments, stationnements, voiries)

Le schéma suivant permet de spatialiser ces enjeux.



### 2.1.1 Programme du projet

Le projet prévoit la division de 11 parcelles (de 1 000 à 2 500 m<sup>2</sup>) pour l'accueil d'entreprises artisanales, industrielles ou de service. La configuration des lots à aménager permettra au maximum le regroupement de parcelles dans l'éventualité d'accueil d'entreprises cherchant des parcelles de surfaces supérieures.

Le projet comprend :

- la viabilisation des 11 parcelles avec aménagement des espaces publics (voiries, trottoirs, espaces verts) liés à la desserte et raccordement aux réseaux secs et d'assainissement
- la création de 20 places de stationnement sur les espaces publics
- le traitement paysager de la frange le long de la RD642 (respect du dossier Loi Barnier)
- la création de noues d'infiltration et d'un bassin de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert
- l'aménagement d'un trottoir le long de la RD642 permettant de rejoindre le centre-bourg
- la préservation et l'aménagement du chemin existant traversant le site (Nord - Sud), avec accompagnement paysager
- la préservation de la prairie humide.

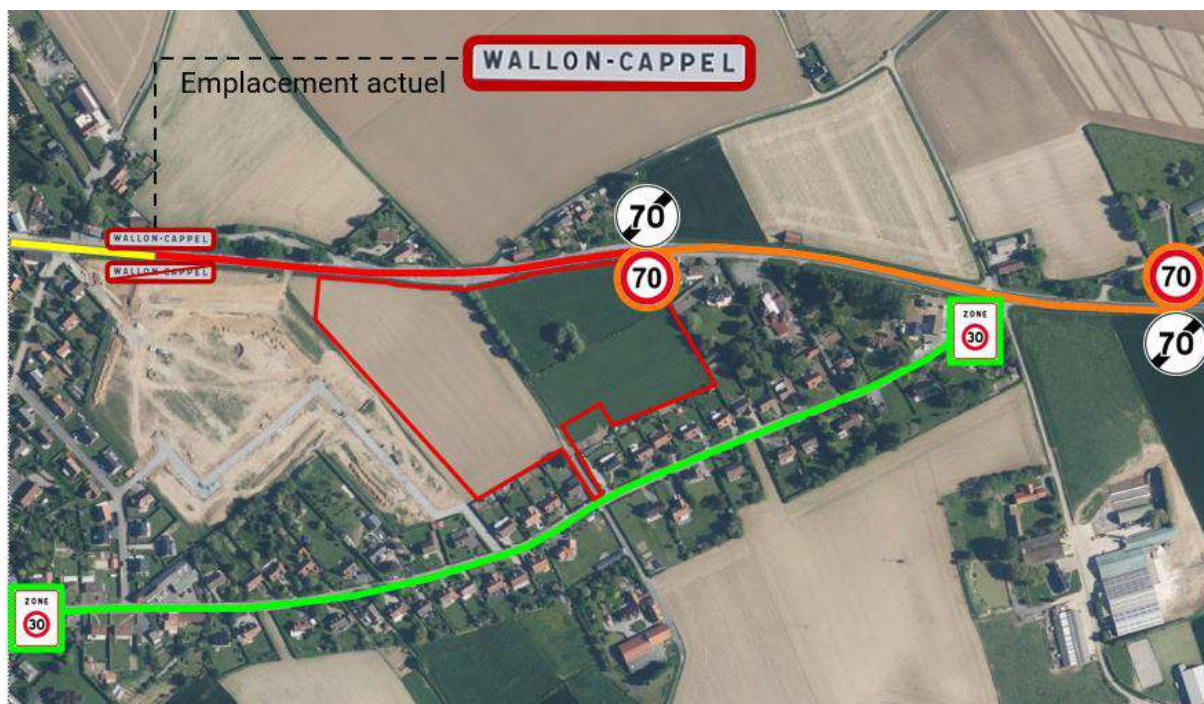
La prairie humide existante sera préservée en l'état. Aucun aménagement n'y est prévu. Les seules interventions d'entretien actuelles sont des fauches, celles-ci seront maintenues. Cet espace ne sera pas ouvert au public, de nouvelles clôtures seront posées afin de le protéger. Les clôtures seront composées de poteaux bois et d'un grillage type grillage léger Ursus, le portail d'accès pour l'entretien sera en bois également.



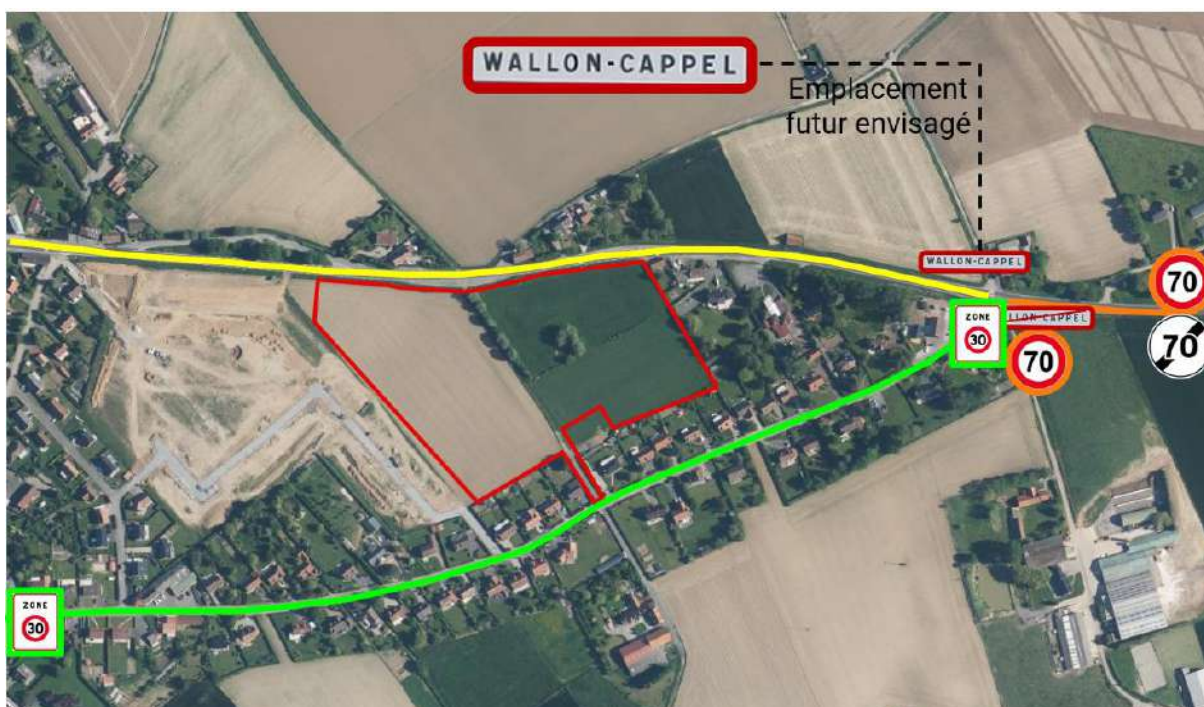




Actuellement, les abords Nord du site ne sont pas situés en agglomération et la vitesse est limitée à 80 km/h. Dans ce contexte, il est difficile d'amener un apaisement réel sur la chaussée à l'approche du nouveau carrefour à créer, et il est interdit d'aménager une traversée piétonne pour relier les chemins existants.



La commune prévoit donc de **déplacer la limite d'agglomération**, de manière à intégrer les accès au site. La vitesse sera ainsi limitée à 50 km/h, et un aménagement sera créé pour sécuriser les traversées piétonnes.



## 2.2.2 Organisation générale des espaces

L'organisation générale des espaces sur la ZAE permet notamment de suivre les objectifs d'aménagement suivants :

- Mise à distance de la prairie par rapport aux activités
- Optimisation des surfaces imperméabilisées
- Optimisation du foncier cessible / foncier réservé aux espaces publics
- Facilités de regroupement des lots si besoin
- Gestion des eaux pluviales en point bas, en favorisant l'infiltration et la rétention
- Intégration des espaces techniques nécessaires.

Cette organisation est la suivante :

- Traversée du site par **une voie de desserte unique**, depuis la RD642 vers le Sud, puis avec un coude vers l'Est, avec terminaison en impasse
- Traversée du site par **le chemin existant conservé et aménagé**, depuis la RD642 jusqu'à la Route d'Hazebrouck, longeant d'abord le fossé limitant la prairie humide d'un côté et les arrières de lots créés de l'autre côté, traversant ensuite la voie de desserte créée, passant entre le lot 6 et les espaces publics techniques, avant de passer entre deux parcelles habitées
- Implantation de **places de stationnement perméables** à usage public occasionnel le long de la frange Sud de la prairie humide
- Implantation d'**une frange arborée** le long de la RD642, pour la mise en recul des constructions et l'intégration paysagère de la zone, permettant également d'accueillir **un trottoir en direction du centre-bourg**
- Mise en œuvre **d'un bassin de rétention** des eaux pluviales à ciel ouvert sur **la partie Nord du site**, en point bas du projet
- **Intégration d'une micro-station pour l'assainissement des eaux usées de la zone, située à côté du bassin et accessible depuis la voirie créée**
- Intégration d'**espaces techniques nécessaires à la défense incendie (2 x 2 citernes enterrées)**, **au Nord et au centre du site** assurant ainsi une proximité vis-à-vis des différents lots, et permettant un lien avec le cheminement doux traversant pour offrir un espace d'agrément
- Délimitation de **11 lots de 1 129 à 2 383 m²**, situés de part et d'autre de la voie de desserte côté Ouest, puis uniquement côté Sud sur la partie Est.

### 2.2.3 Traitement de la voie de desserte

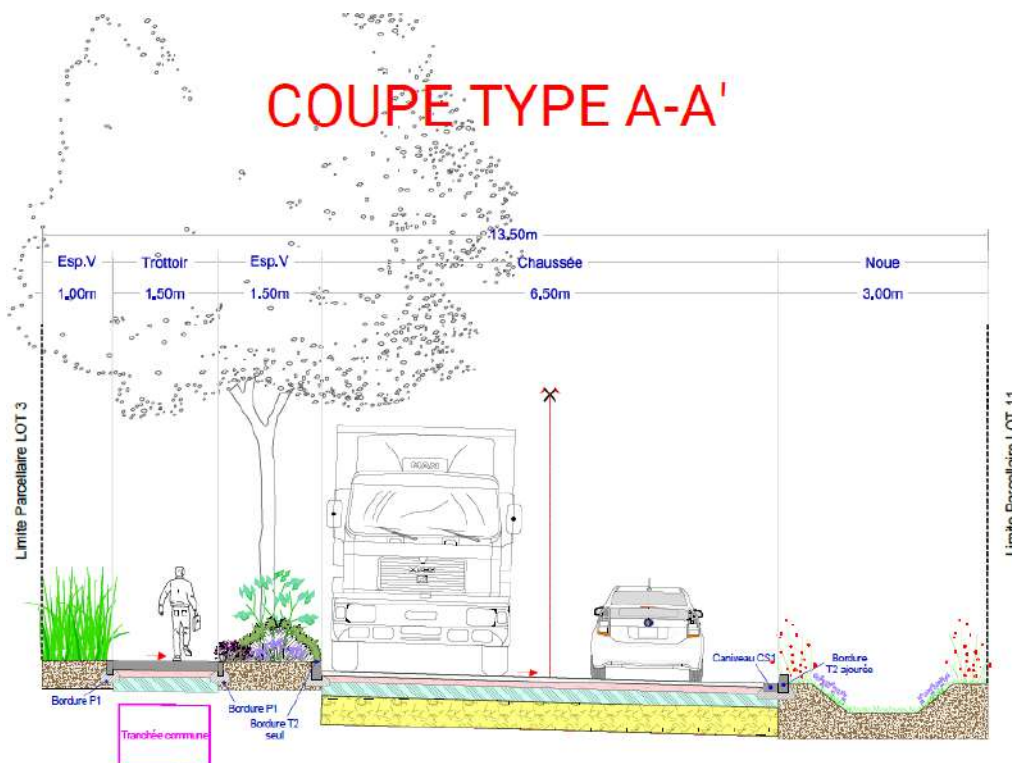
La voie de desserte présente une chaussée de largeur 6,5 m et un trottoir de largeur 1,5 m.

Afin d'apporter un traitement qualitatif de l'espace public, des espaces verts accompagnent la voie de desserte :

- Une bande de 1,5 m de massifs de plantes couvre-sols et plantées d'arbres de haute tige sépare les piétons de la chaussée, accompagne tous les usagers, et permet d'éviter le stationnement abusif
- Une bande de 1 m de massifs de graminées borde les limites des lots, et permettra une meilleure intégration paysagère des clôtures privées
- De l'autre côté de la chaussée, une bande de 3 m accueille des noues plantées, avec redents recouverts de terre, qui participeront à la gestion des eaux pluviales.

Le trottoir et les espaces verts sont entrecoupés par les accès aux lots. Chaque accès mesure 10 m afin de faciliter les manœuvres de tout type de véhicule.

Au bout de l'impasse, l'aire de retournement présente un diamètre de 24 m, permettant ainsi le demi-tour des véhicules de collecte des déchets.





## 2.2.4 Traitement du stationnement

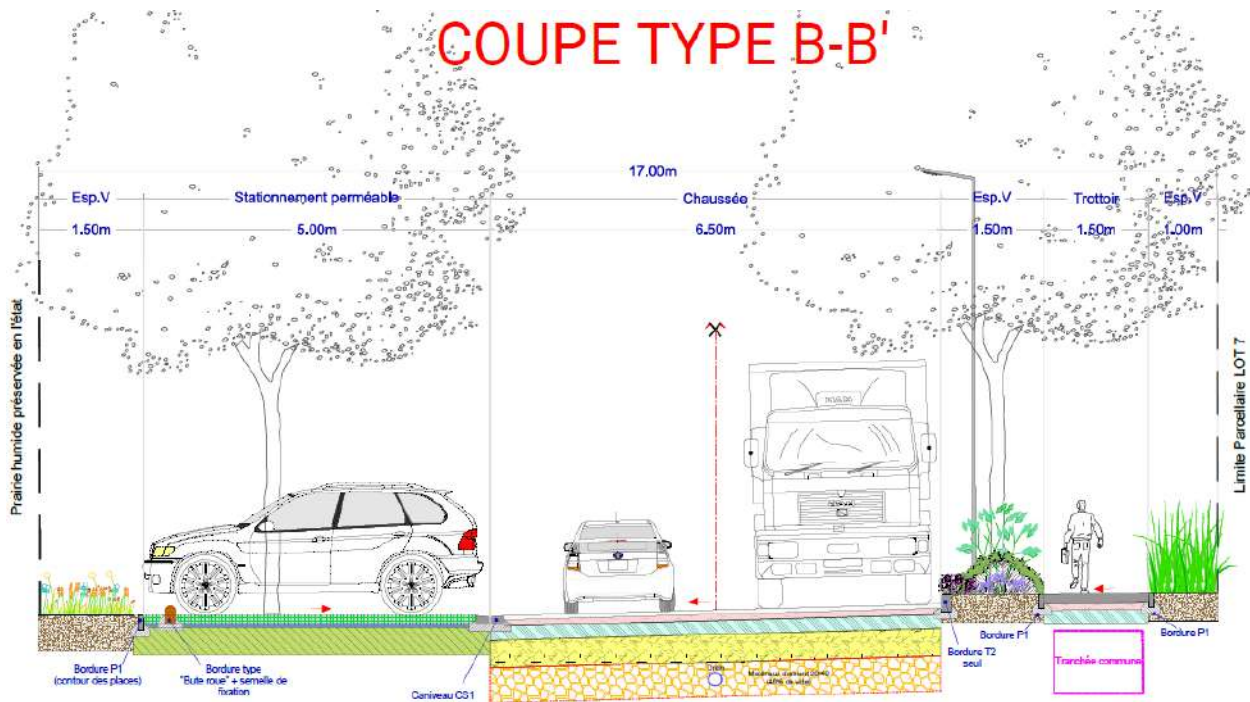
Sur la partie Est de la ZAE, les noues le long de la chaussée laissent place ici à des poches de stationnement. L'aménagement prévu permet de conserver une mise à distance de la prairie humide par rapport à la chaussée et aux activités, et d'obtenir une frange paysagée.

Chaque poche de stationnement comprend 4 places. La poche située la plus à l'Ouest comprend 1 place PMR parmi elles. Hormis la place PMR, les places de stationnement sont perméables.

À noter, seule la place PMR est reliée au trottoir.

Entre chaque poche de stationnement, 2 arbres de haute tige sont plantés et offrent de la hauteur à cette frange paysagère tout en participant à l'intégration paysagère de la zone.

À côté de la place PMR, se situe une allée d'accès à la prairie nécessaire à son entretien, réalisée avec un mélange terre-pierre.



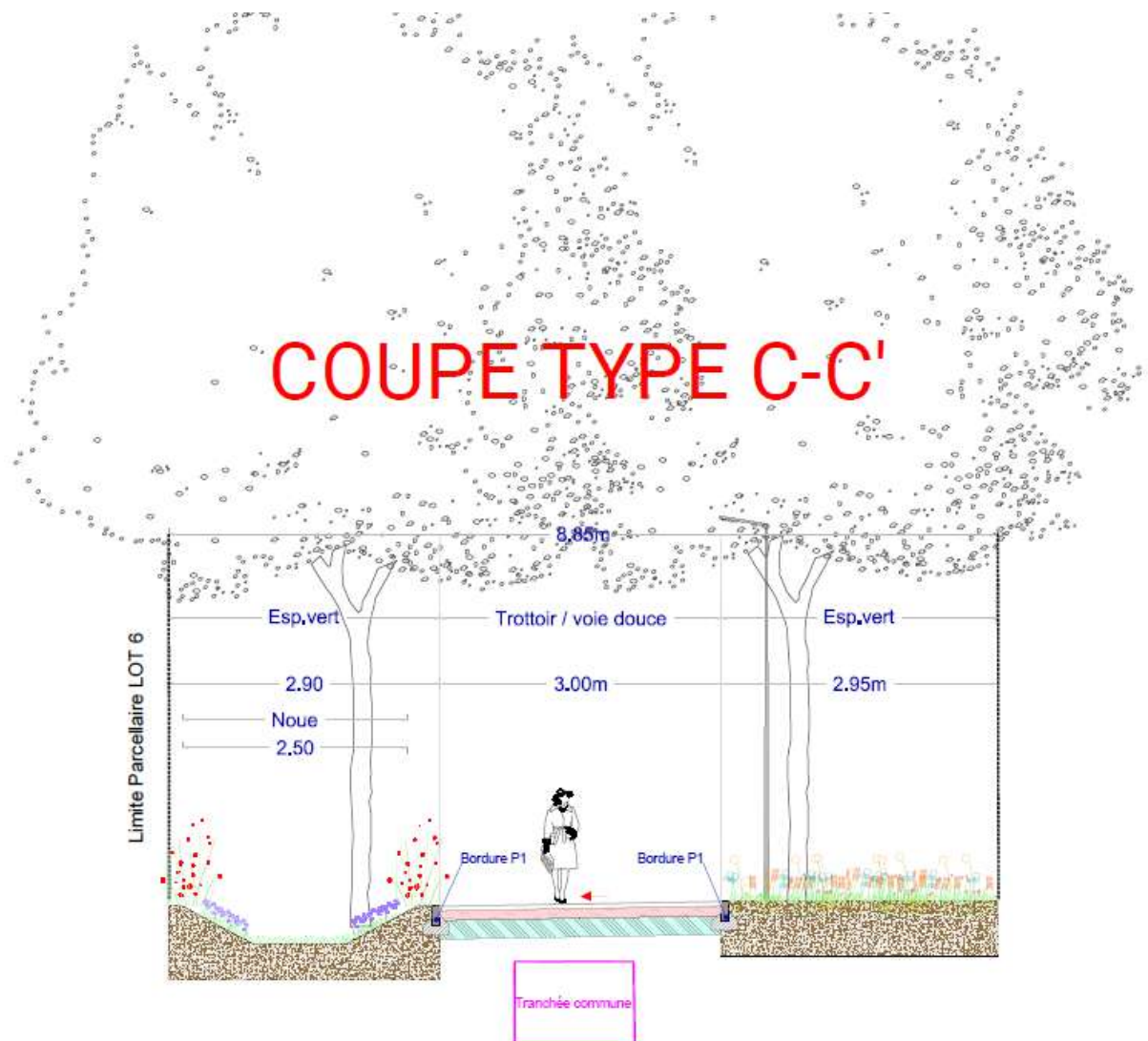
### 2.2.5 Traitement du chemin traversant

Les aménagements paysagers démontrent une réelle volonté de valoriser le chemin existant et des éléments paysagers existants (fossé, frange bocagère comprenant des saules blancs).

Un alignement de saules blancs de hautes tiges est planté dans la continuité Sud de la frange bocagère existante, du côté Est du chemin.

Face à la frange existante et à sa continuité plantée, un alignement de saules blancs taillés en têtards est planté, du côté Ouest du chemin.

Le chemin bénéficie ainsi d'un cadre arboré, composé en appui sur l'existant.



### 2.2.6 Traitement de l'espace public technique

Pour les besoins de la défense incendie, un espace public est identifié pour intégrer 2 citernes enterrées.

Quelques contraintes techniques y sont liées :

- Nécessité de créer 1 place de stationnement réservée au SDIS face aux citernes
- Nécessite de conserver ces espaces techniques en domaine public
- Impossibilité des planter des arbres au-dessus des citernes ou à moins de 2 m horizontalement des citernes
- Impossibilité de bâtir au-dessus des citernes.

Malgré ces contraintes, il est souhaité que cet espace ne soit pas uniquement un espace technique mais qu'il ait aussi une fonction d'agrément.

En effet, il est possible de profiter de la position centrale de cet espace et en lien avec le chemin traversant.

C'est pourquoi des plantations d'arbres de hautes tiges et de cépées viennent créer un cadre paysager agréable, au sein duquel est mis en place du mobilier de détente et une piste de pétanque.



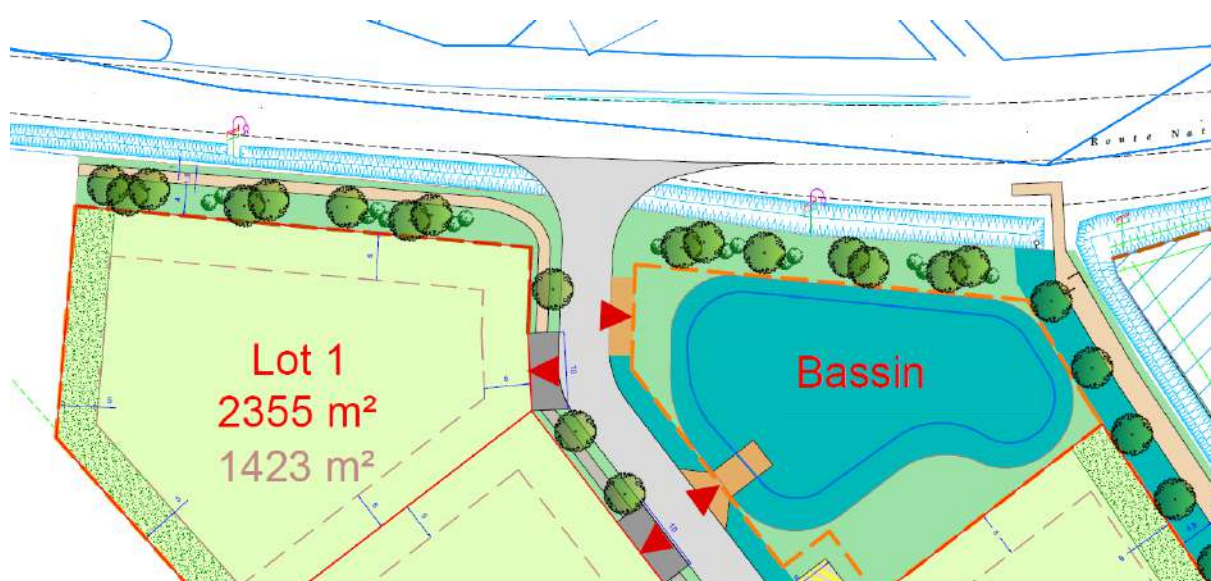


### **2.2.7 Traitement de la frange le long de la RD642**

La frange paysagère aménagée le long de la RD642 vient à la fois répondre au cadre réglementaire (dossier Loi Barnier), apporter un support de connexion piétonne en direction du centre-bourg, et offrir une intégration paysagère de la ZAE et du bassin de rétention des eaux pluviales.

Les plantations sont sous forme de bosquets composés d'arbres de hautes tiges et de cépées, dessinant une limite semi-perméable pour les perceptions depuis la RD642.

Les formes de bosquets sont aussi une réponse aux bosquets existants sur l'aire de pique-nique présente de l'autre côté de la RD642, un peu plus l'Ouest.



### **2.2.8 Traitement des limites de la Zone d'Activités Economiques**

L'ensemble des fonds de parcelles des lots créés sera planté de haies vives sur 2 rangs par l'aménageur. Ces haies seront ensuite entretenues par les futurs acquéreurs.

Elles participeront à l'intégration paysagère de l'ensemble de la zone d'activités, et permettront en particulier de traiter les vis-à-vis avec les logements voisins.

Les haies seront composées uniquement d'essences locales, et seront doublées d'une clôture en grillage rigide.

La clôture sera également mise en place par l'aménageur, offrant ainsi la garantie d'une continuité cohérente en termes de matériaux, de coloris, de hauteur et de forme, à la fois pour les futurs acquéreurs des lots de la ZAE et pour les constructions résidentielles voisines existantes et à venir.

### **2.2.9 Matériaux et mobilier**

Les matériaux de revêtement prévus sont les suivants :

- Voirie : enrobé noir
- Accès aux lots : enrobé clouté
- Trottoir : béton balayé
- Chemin traversant : sable stabilisé
- Stationnement : revêtement type dalles TTE engazonnées
- Accès à la prairie et accès au bassin : gazon renforcé sur mélange terre-pierre

*Enrobé noir*



*Enrobé gris clouté  
insert minéral quartz blanc*



*Béton balayé*



*Sable stabilisé*



*Dalles alvéolaires engazonnées*

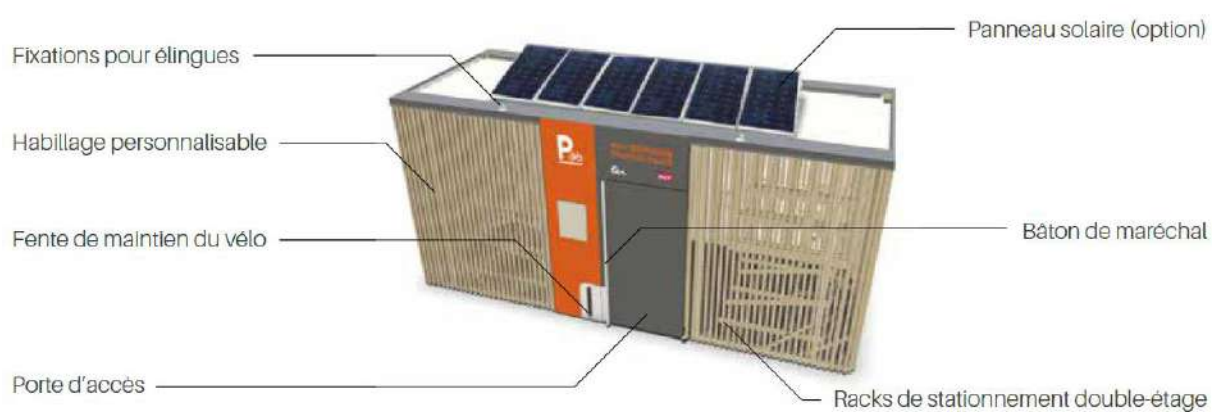


En termes de mobilier, le projet prévoit :

- 1 abri pour les vélos, environ 6 m de long par 2,5 m de large  
Position : en accroche au chemin traversant, entre la chaussée et l'espace technique
- 4 barrières chicanes, en bois, environ 2,81 m de long par 3,26 m de large  
Position : en entrée et sortie du chemin traversant, et de chaque côté de la traversée de la chaussée qui le coupe
- 20 butées de roue, traverses en bois, 2 m de long  
Position : sur les places de stationnement
- 8 potelets, en bois, de hauteur 60 cm et de diamètre 16 cm  
Position : en cadre autour de l'allée d'accès à la prairie humide
- Une lisse basse, en bois, de hauteur 50 cm et de diamètre 13 cm  
Position : entre chaque poche de stationnement, en protection des espaces verts
- Une clôture composée d'un grillage noué et de poteaux bois, de hauteur 1,80 m  
Position : autour du bassin et autour de la prairie humide (reprise sur l'existant)
- 2 portails à battant manuel, en bois, de hauteur 1,80 m et de largeur 3 m  
Position : à l'entrée du bassin et à l'entrée de la prairie humide
- Une clôture composée d'un grillage rigide, de hauteur 1,80 m  
Position : en fond des lots, limite de la ZAE, derrière les haies vives plantées
- 3 bancs, en bois, de longueur 2 m  
Position : sur l'espace technique
- 1 corbeille de propreté, en bois, 50 L, avec couvercle et seau métallique  
Position : sur l'espace technique



## *Abri vélos*



## *Barrière chicane*



## *Butée de roue*



*Potelet*



*Lisse basse*





*Clôture Grillage noué*



*Portail*



*Clôture Grillage rigide*



*Banc*



*Corbeille*





## 2.2.10 Essences végétales

L'ensemble du projet comprend des plantations d'arbres de haute tige, d'arbres taillés en têtards, de cépées, de massifs de plantes couvre-sols, de massifs de graminées, et de massifs en bord des noues.

Les essences utilisées, essentiellement des essences locales, sont adaptées à chaque type d'espace et à l'usage souhaité.

- Frange paysagère le long de la RD642 + Espace technique central



Chêne pédonculé  
Haute tige 16-18



Saule marsault  
Cépée



Cornouiller sanguin  
Cépée



Noisetier  
Cépée



Fusain d'Europe  
Cépée



Viorne obier  
Cépée

➤ Chemin traversant



Saule blanc  
Têtard



Saule blanc  
Haute Tige 18-20

➤ Entre les poches de stationnement



Merisier  
Haute Tige 18-20



Sorbier des oiseleurs  
Haute Tige 18-20



➤ Le long de la voie de desserte



Erable champêtre 'Elsrijk'

Haute Tige 18-20



Aspérule odorante



Campanule à feuilles rondes



Géranium sanguin



Lamier maculé



Petite pervenche



Stipe pennée



Molinie bleue



Laîche de Buchanan



➤ Dans les noues



Géranium des Pyrénées



Grande marguerite



Salicaire commune



Canche cespiteuse



Calamagrostis commun



Lysimaque commune

➤ Haies vives en fond de parcelles



Erable champêtre



Charme commun



Cornouiller sanguin



Noisetier



Fusain d'Europe



Houx commun





Troène commun



Néflier d'Allemagne



Prunier épineux



Nerprun purgatif



Viorne obier