



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé
de l'environnement

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Article R. 122-3 du code de l'environnement



N° 14734*02

*Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection
de l'environnement*

*Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat
compétente en matière d'environnement*

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration

Date de réception

23/04/15

Dossier complet le

28/04/15

N° d'enregistrement

2015 - 0225

1. Intitulé du projet

Construction de 286 logements collectifs et de 300m² de surface commerciale- îlot Rue de Wazemmes

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SNC MARIGNAN RESIDENCES

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale

Gildas ROBIC

RCS / SIRET 41975025200027

Forme juridique SNC

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
36 6d	Shon d'environ 19050 m ² Réalisation d'une nouvelle voirie destinée à être rétrocédée à la MEL

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet

Réalisation d'un programme mixte de logements et de surfaces dédiées aux commerces.

Construction de 300m² de surface commerciale, de 286 logements collectifs, intermédiaires et individuelles dont 40% logements libres, 30% logements en accession aidée à la propriété et 30% logements locatifs sociaux sur 2 parkings sous-bâtiment totalisant 253 places.

Ces 286 logements se répartissent en 4 lots desservis par une nouvelle voie d'une longueur de 180 m environ, qui sera rétrocédée après sa réalisation à la Métropole Européenne de LILLE, reliant la rue de la Justice à la rue de Wazemmes.

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire

4.2 Objectifs du projet

- Requalification d'un site en friche,
- construction d'une offre diversifiée de logements
- dynamiser le secteur en implantant de nouveaux commerces,
- relier l'îlot au quartier et le rendre plus perméable en créant de nouvelle voie automobile et un chemin piéton.

4.3 Décrivez sommairement le projet 4.3.1 dans sa phase de réalisation

- Les travaux prévus pour une durée de 30 mois démarreront en 2017. Ces travaux suivront la charte chantier propre ville de Lille. Les travaux débuteront par la mise en sécurité du site et des piétons.
- Le projet prévoit la construction de 4 lots composés de divers bâtiments collectifs, intermédiaires et individuels, aux gabarits R+1 au R+5.
- Mise en place des fondations profondes par pieux
- Infrastructure puis superstructure en béton armé coulé en place ou préfabriqué sur chantier à dimension.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

- L'ensemble du projet est prévu en performance RT2012.
- le projet s'inscrit dans le cadre de la requalification de l'îlot qui constitue une opportunité pour améliorer l'environnement du quartier, par de nouveaux logements, des espaces public et des espaces verts, et de manière à privilégier l'utilisation des transports en commun et des modes de déplacement doux.
- Le projet prévoit également la création de stationnements automobile en suffisance sur le site,
- le projet s'intégrera au tissu urbain et participera à constituer une continuité urbaine attendue.

9

4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Permis de construire valant division

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Obtention du Permis de Construire

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Surface SHON =	19050m ² environ
Surface plancher SDP =	18300m ² environ
Hauteur max =	18 m
Superficie du terrain =	12 830 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

L'îlot est situé au
143 rue Wazemmes
à LILLE,

Coordonnées géographiques' Long. 3° 03' 20" E Lat. 50° 37' 22" N

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :

Point de départ : Long. 3° 3' 20" E Lat. 50° 37' 22" N

Point d'arrivée : Long. 3° 3' 18" E Lat. 50° 37' 18" N

Communes traversées :

Lille

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ?

Oui Non

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?

Oui Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

Sur un site détenu par un propriétaire privé, le projet s'inscrit dans le cadre de requalification de l'îlot "rue de la Justice / Rue de Wazemmes" faisant l'objet d'une concertation préalable initiée par la Métropole Européenne de LILLE en partenariat avec la Ville de LILLE.

Le programme se compose donc de notre projet et celui de VILOGIA: un projet de construction de logement locatif sur la parcelle cadastrée PR 97, adressée sur la rue de la justice et jouxtant le site présenté. une voirie commune sera réalisée par les 2 opérateurs pour desservir les 2 projets.

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

9

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Il s'agit en l'état actuel d'un ancien garage Citroen (l'espace de vente, les bureaux, les ateliers, le parking)

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui Non

- PLU approuvé en 2004, et modifié en 2010

Si oui, intitulé et date

d'approbation :

Précisez le ou les

règlements applicables à la zone du projet

- Délibération municipale du 29/06/2012 - le site est situé dans un périmètre "surcis à statuer"

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui Non

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	- La rue de Wazemmes en tissu "ouvert" est de catégorie 4 et la largeur du secteur est de 30m

9

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
si oui, est-il prescrit ou approuvé ?			
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Dans le cadre de la cessation d'activité de l'exploitant, les études environnementales menées confirment la compatibilité du site avec l'usage futur de ce projet et celui-ci ne présente pas de risques sanitaires pour les futurs habitants. Toutefois, certains remblais seront éliminés en ISDI.
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	- ancien Site classé ICPE soumis à déclaration - l'ancien exploitant a notifié sa cessation d'activité en décembre 2014
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	> Zone de protection spéciale (site directive "Oiseaux" FR 3112002 - Les "Cinq Tailles" : environ 15km au sud du site > Site d'intérêt communautaire FR 3100506 - Bois de Flines les Râches et système du courant des Vanneaux : environ 21km au sud du site
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est hors périmètre de protection : > Lycée Baggio situé à environ 1km du site

9

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Déblais excédentaires
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	le site est actuellement un ensemble immobilier et parkings, utilisés encore dernièrement pour un garage automobile, qui ne présente pas une biodiversité de qualité.
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	notre site ne présente pas d'incidences sur les zones à enjeux écologiques compte-tenu de leur éloignement, il n'y a pas de lien hydraulique au naturel entre le site d'étude et les zones Natura 2000 les plus proches.

9

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	> sauf en phase chantier limitée aux heures de bureau
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	> isolement acoustique des façade vis à vis du réseau routier de la "rue de Wazemmes"
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

9

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	- Hormis l'éclairage public de la ville de Lille - l'éclairage public résidentiel sera conforme à la législation concernant les niveaux d'éclairement et conçu de manière à concentrer les flux lumineux vers le sol et les zones minérales
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	> Rejet des eaux pluviales: - solution étudiée en priorité: infiltration à la parcelle et mise en oeuvre d'un séparateur hydrocarbures - à défaut d'impossibilité technique, tamponnement avant rejet au réseau urbain
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	> rejet des EU et EV pour 286 logements envoyés en station d'épuration > Déchets ménagers : tri sélectif réalisé - prestation de collecte par la MEL
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	> Création de 300 m ² de commerces et 286 logements

9

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

Hormis le projet de VILOGIA présenté ci-dessus, les projets connus au sens de l'article R 122-5-II-4° sont sans lien direct avec l'opération présentée, faisant l'objet de la présente demande. ils ne sont donc pas susceptibles d'avoir des effets cumulés majeurs avec l'opération, si ce n'est pour des effets globaux à l'échelle de la Ville et de la Métropole.

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le milieu dans lequel le projet s'inscrit n'est pas particulièrement vulnérable: il s'agit en effet de requalifier le site "Citroën" et de reconstituer le tissu urbain déjà existant composé de logements et de commerces / activités.

L'opération envisagée ne concerne que la création de logements diversifiés et de commerces/activités répondant aux besoins du quartier. Les enjeux urbains, programmatiques et environnementaux ont été étudiés et pris en compte à l'échelle du quartier dans une démarche globale, avec la participation active de la Ville de Lille et de la Métropole Européenne de Lille, se traduisant notamment par l'élaboration d'un périmètre "surcis à statuer", d'une concertation participative avec les riverains qui s'est tenue entre le 09/03 et le 09/04/2015 et un cahier des charges, exprimant des exigences urbaines et environnementales intégrées dans le projet de construction.

Ce qui justifie le fait que la réalisation d'une étude d'impact pour ce projet n'apparaisse pas nécessaire.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet	
Annexe 6 : Annexe sur les enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée (en lien avec le paragraphe 5.2 du formulaire)	
Annexe 7 : Cahier des charges de la ville de LILLE	

9. Engagement et signature

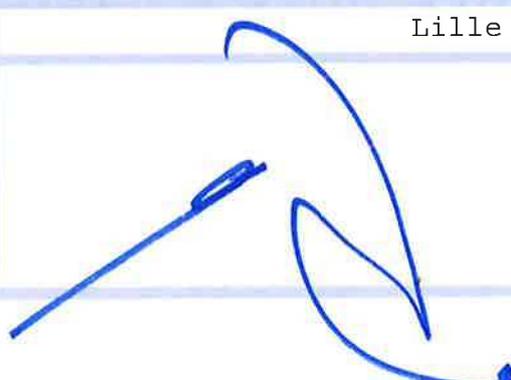
Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Fait à

Lille

le, le 22 avril 2015

Signature



S.N.C. MARIGNAN RESIDENCES

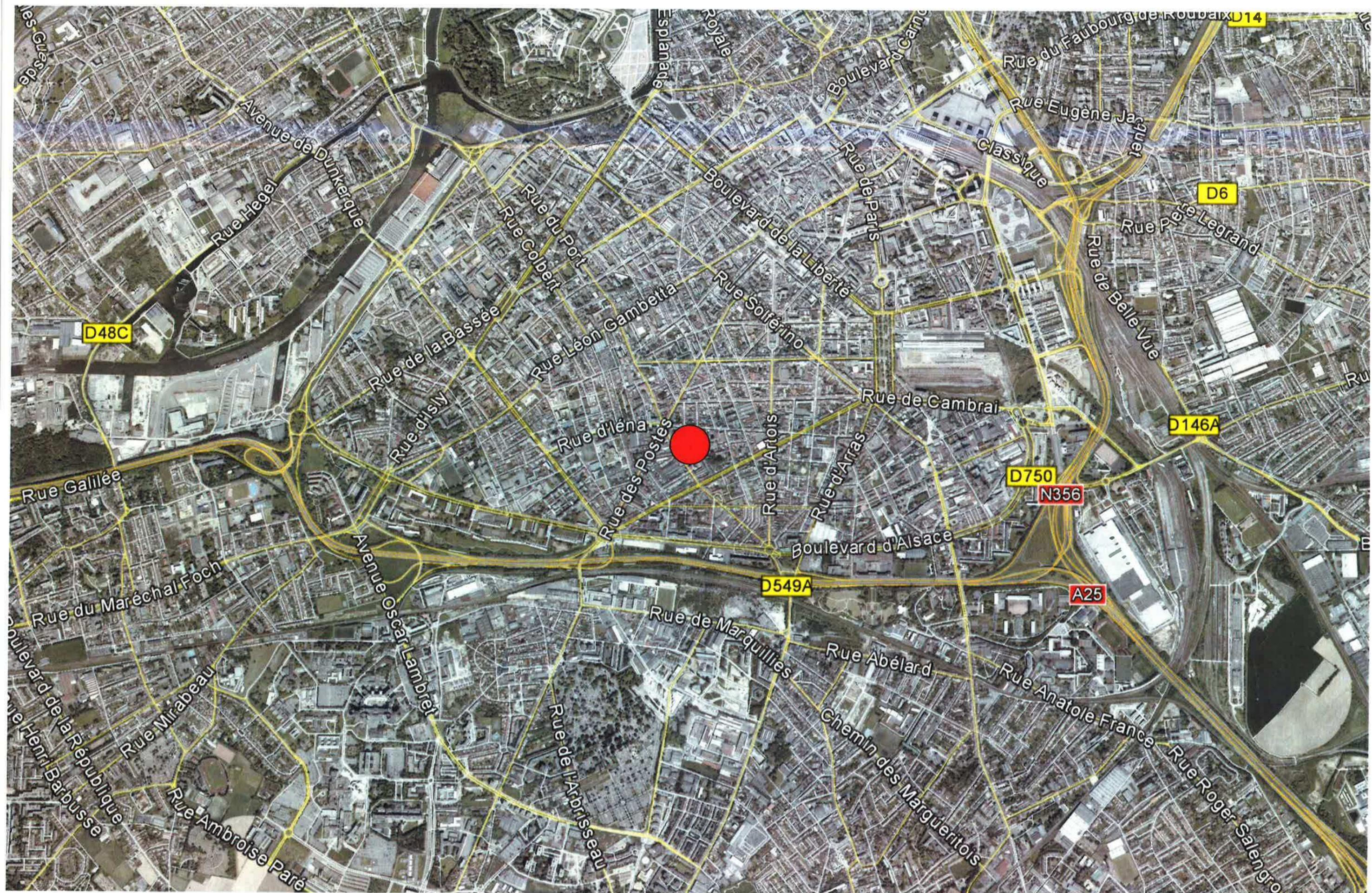
521 Bd du Président Hoover

BP 70003 - 59008 LILLE CEDEX

Tél. 03 28 09 15 15 – Fax 03 28 09 15 00

SNC au capital de 38 125 €

SIREN 419 750 252 RCS Nanterre



9

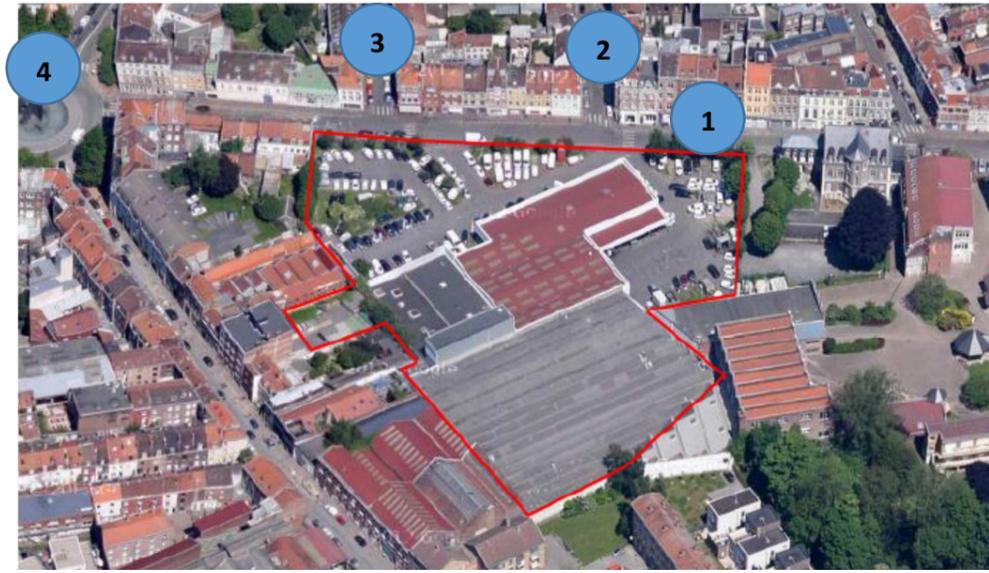


Situation du projet



Echelle : 1/16000 ème

ANNEXE 3 – REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE du 20 avril 2015



LE SITE – DEPUIS LA RUE DE WAZEMMES
Rue de Wazemmes / Limite Nord - Est du site



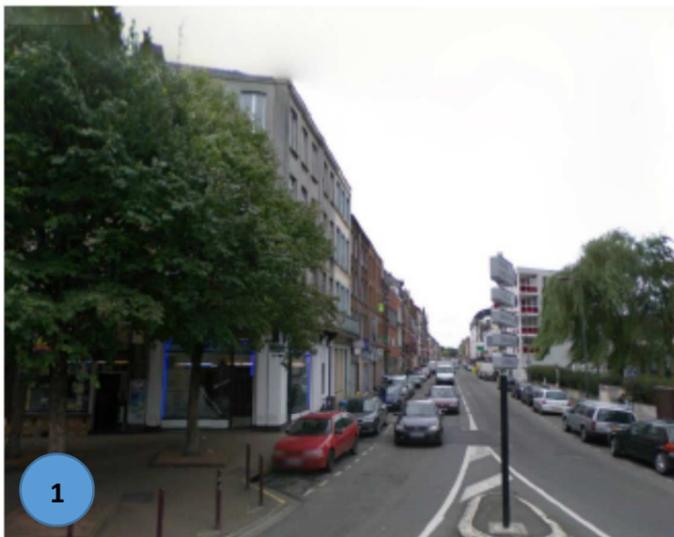
Rue de Wazemmes / Rue Saint Eloi



Rue de Wazemmes / Rue Chevreul



Rue de Wazemmes / Rond point de la solidarité



Rue de la justice / Rond point de la solidarité



Rue de la justice / Cité des 4 chemins



Rue de la justice / Rue du docteur Yrsin



Rue de la justice / Boulevard Victor Hugo

ANNEXE SUR LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

DANS LA ZONE D'IMPLANTATION ENVISAGÉE (paragraphe 5.2 du formulaire)

- La ZNIEFF de type 1 la plus proche est à environ 5.9 km à l'Est du site, il s'agit de la ZNIEFF n°310013374 « Lac du Héron ».
- La ZNIEFF de type 2 la plus proche est à environ 5.8 km à l'Est du site, il s'agit de la ZNIEFF n°310013373 « Vallée de la Marque entre Ennevelin et Hem ».
- L'arrêté Biotope le plus proche est à environ 15 km au Nord Ouest du site, il s'agit du site « Prairie de Willmots ».
- Le Parc Naturel Régional le plus proche est à environ 17.8 km au Sud Est : « Parc Naturel Régional Scarpe Escaut ».
- Concernant le Plan de Prévention du Bruit, la réflexion est engagée. Une consultation publique est prévue dès 2014.
- Les zones humides les plus proches se situent à environ 3.7 km à l'ouest et à environ 3.8 km à l'Est du site.
- Un PPrn Inondation a été prescrit le 13/02/2001.
- Le PER Mouvement de terrain a été approuvé le 16/05/1990, les mesures de prévention se situent à environ 1 km du site.
- Le PPRT Produit Chimique de Loos a été approuvé le 30 août 2012 (le site est en dehors du périmètre).
- Le site est notamment hors sites BASIAS.
- Le site inscrit le plus proche est à environ 1.9 km au Nord Ouest du site, il s'agit du site n°59SI09.
- Le site classé le plus proche est à environ 2.2 km au Nord Ouest du site, il s'agit du site n°59SC15.



**Cahier des charges et prescriptions urbaines
relatifs à l'aménagement du site Citroën**

Concours de maîtrise d'oeuvre

Novembre 2014

Préambule

La société PSA, propriétaire d'une parcelle d'environ 1.2 hectare donnant sur la rue de Wazemmes avait annoncé depuis longtemps son souhait de déplacement de la concession automobile « Citroën » et son intention de valorisation de son foncier.

Souhaitant maîtriser le devenir urbain de ce secteur, sans toutefois recourir à une maîtrise d'ouvrage publique pour son aménagement, la Ville de Lille a mis en place une démarche partenariale avec PSA, de façon à partager la définition d'un projet urbain.

Ainsi, la Ville et Lille Métropole ont inscrit au PLU un périmètre de sursis à statuer (L111-10) sur l'ensemble de l'îlot. Puis, la Ville de Lille a mené une étude urbaine sur ce secteur, visant à définir un programme, la constructibilité du site et un schéma d'aménagement.

Cette réflexion a été élargie à l'échelle de l'îlot (environ 5 hectares) et aux autres propriétaires du secteur EPIL, Vilogia (ERL), SRCJ, LMH, sachant que la Ville est elle-même propriétaire d'une parcelle située côté rue des Meuniers sur laquelle va être réalisée une crèche.

La Ville a confié la réalisation de cette étude urbaine à un groupement conduit par Faubourg 2/3/4 (architectes – urbanistes) associé à Artelia (bureau d'études VRD) et M. Philippe BASSETTI (montage et bilan d'opérations).

Cette étude a permis de définir un plan d'aménagement et un seuil de densité pour le secteur.

Le plan de masse présenté a été défini dans le cadre de cette étude et partagé avec l'ensemble des partenaires concernés ainsi que les services de Lille Métropole Communauté Urbaine.

Suite à la finalisation des orientations urbaines par la Ville de Lille, la société PSA a lancé un appel à projet auprès de différents promoteurs en vue de céder le site de la rue de Wazemmes.

Le promoteur Bouwfonds Marignan a été retenu et une promesse de vente a été signée entre cet opérateur et PSA le 28 novembre 2014.

Le présent document vise à encadrer le concours de maîtrise d'œuvre mis en place sous la maîtrise d'ouvrage du promoteur précité, et en partenariat avec la Ville de Lille.

I - METHODOLOGIE DE TRAVAIL :

1. Choix des Maîtres d'œuvre

Dans un souci partagé de qualité du projet urbain, il a été convenu entre Bouwfonds Marignan et la Ville de Lille de la mise en place d'un concours de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de cette opération d'aménagement.

Ce concours doit permettre de mettre en concurrence, sur la base, notamment, de ce cahier des charges et de l'étude urbaine citée en préambule, trois équipes de maîtrise d'œuvre qui seront rémunérées par l'opérateur.

Du fait de la dimension de l'opération, **chaque équipe de maîtrise d'œuvre devra être composée au moins de deux architectes avec un architecte/urbaniste mandataire qui assurera la coordination de l'ensemble.**

Le planning prévisionnel relatif à ce concours de maîtrise d'œuvre est le suivant :

- décembre 2014 : choix des trois équipes candidates sur la base d'une proposition de liste de noms transmise par Bouwfonds Marignan ;
- décembre 2014 : lancement du concours par Bouwfonds Marignan ;
- février 2015 : réception des offres et analyse technique des propositions ;
- mars 2015 : choix du lauréat du concours.

2. Réalisation de la voie :

La voie commune va être réalisée par le promoteur. Pour ce faire, le promoteur désignera **un paysagiste et un bureau d'études VRD** qui réaliseront l'ensemble des études nécessaires.

Le paysagiste et le bureau d'études VRD mèneront leur mission en concertation avec le Maître d'oeuvre mandataire en charge de la conception des logements et assureront également une mission de conception sur les espaces extérieurs privés.

3. Cahier des orientations urbaines : étude urbaine réalisée pour la Ville de Lille par un groupement conduit par Faubourg 2/3/4 :

Les trois architectes retenus pour proposer une offre architecturale et urbaine devront impérativement **respecter les préconisations urbaines développées dans l'étude réalisée par Faubourg 2/3/4.**

Il est également rappelé que ces orientations urbaines ne dispensent pas du respect des règles du PLU et également des servitudes de mixité sociale et de taille de logements (SMS et STL) annexées.

4. Le périmètre de sursis à statuer (L 111-10) :

Afin de maîtriser les orientations urbaines du site Citroën dans le cadre d'un développement par le secteur privé, les collectivités (Lille Métropole et la Ville de Lille) ont souhaité mettre en place un **périmètre de sursis à statuer** sur les parcelles appartenant à Citroën, à l'EPIL et à Vilogia.

Ce périmètre a été validé par une délibération du Conseil de Communauté du 22 juin 2012 pour une durée de 10 ans et est intégré au PLU.

Ce périmètre de sursis à statuer sera maintenu jusqu'à la complète réalisation de l'opération.

En effet, l'objectif de ce dispositif est de permettre aux collectivités de s'assurer que le **schéma urbain retenu sera respecté lors de l'aménagement du site.**

Toute autorisation de construire sera donc examinée au regard de ce schéma urbain qui est considéré comme le schéma directeur du site.

5. Constructibilité du site :

Le cahier des charges initial réalisé par la ville indiquait une surface de 15 000 m² SDP maximum. Une augmentation de cette surface pour atteindre 18 000 m² SDP maximum pourrait être admise si la ville a la garantie d'une qualité de projet (habitat, urbaine et architecturale).

Aucun dépassement de ce seuil ne sera autorisé.

II - PRESCRIPTIONS HABITAT :

Le site Citroën situé rue de Wazemmes devra proposer une très haute qualité résidentielle de façon à permettre une stabilisation de la population sur le quartier.

Il sera donc orienté prioritairement vers un public à plus faible rotation que la moyenne lilloise, tant à travers les choix de statut d'occupation (favoriser la propriété occupante et le locatif social), la taille des logements (priorité à donner aux logements de 3,4,5 pièces), la qualité intérieure des logements (optimisation des plans, luminosité, annexes...) que le mode de vie qualitatif qu'il proposera.

1. Développement durable et performances techniques générales des logements :

Le développement durable, c'est la combinaison du social, de l'économique et de l'environnement, ce n'est pas que la protection de l'environnement. Aussi, il est important de faciliter une mixité fonctionnelle et générationnelle dans ce programme. Par ailleurs, l'insertion professionnelle obligatoire lors du chantier peut être renforcée et les heures minimales augmentées.

Afin de respecter la démarche de développement durable, le projet intégrera les principes d'éco construction et d'éco gestion par le développement de procédés simples et facilement appropriables par les occupants :

- **Gestion de l'énergie** : Le projet sera étudié de manière à favoriser l'ensoleillement des pièces principales, mais aussi, autant que possible des pièces de service ainsi que des parties communes afin de limiter le poids des charges. L'implantation et les gabarits des immeubles seront donc choisis afin d'apporter les meilleures expositions à chaque logements.

La construction devra respecter au minimum les exigences des RT 2012, voire tendre vers le Passif ou le standard Minergie.

Le recours à des énergies renouvelables ou la végétalisation des toitures est souhaité.

Le réseau d'eau industrielle passe dans la rue de Wazemmes. Cette eau coûte trois fois moins cher que l'eau potable. Ce réseau représente donc une source d'économie pour les usages qui ne nécessitent pas d'eau potable (nettoyage, arrosage) mais il a également un potentiel énergétique dû à la température de l'eau : 12°C toute l'année. Il est donc intéressant d'étudier ce potentiel pour chauffer les futurs bâtiments l'Hiver et les rafraîchir en Eté.

Le réseau d'assainissement et la nappe phréatique sont également à étudier pour le même potentiel.

L'opération devra favoriser la mutualisation des appareils de chauffage et prévoir une réversibilité des sources d'énergie. Le chauffage électrique individuel est proscrit.

- **Gestion de l'eau** : Dans un souci de maîtrise des charges pour les locataires et de préservation de la ressource, l'équipe privilégiera les équipements et systèmes permettant l'économie, la maîtrise des consommations et la récupération des eaux de pluie.

Le projet devra intégrer, dans la mesure du possible, une infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Le dispositif nécessaire à l'infiltration peut être l'occasion de créer un espace vert intégrant une zone humide, très intéressante pour le cadre de vie, le paysage urbain, la biodiversité urbaine et le rafraîchissement estival.

- **Gestion des déchets** : Le projet devra faciliter le tri à la source.

- **Espaces verts** : Le projet veillera à la création d'espaces plantés de qualité pour les occupants, favorisant la biodiversité, les essences locales mellifères et non allergisantes (les bouleaux et thuyas sont à proscrire), ainsi que les arbres fruitiers dans la mesure du possible.

2. La qualité sanitaire et la réduction des nuisances dans les logements :

Selon l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS), plus de 25% des maladies sont liées aux dégradations de l'environnement. Or l'environnement est l'un des quatre déterminants de la santé. Premier environnement, le bâti accueille l'homme dès sa naissance et au cours de la plus grande partie de sa vie. Cependant il peut être aussi une cause d'expositions multiples si des aspects sont négligés (ex : la qualité de l'air intérieur, bruit, phénomène d'îlot de chaleur...).

Les aspects suivants devront être **ainsi pris en compte** :

Pour le bruit : Le projet devra veiller à ce que chaque logement ait au moins une façade calme, si possible en coeur d'îlot. Les façades calmes seront privilégiées pour les pièces de vie. Les objectifs fixés en matière de bruit sont le **respect des recommandations de l'OMS**.

Les propositions de prévention de la nuisance bruit pourront être multiples et complémentaires :

- Conception des logements, leur orientation, leur disposition spatiale ;
- Aménagement des espaces ;
- Choix des usages et leur répartition spatiale ;
- Choix des matériaux d'isolation phonique.

Pour la prise en compte du changement climatique : Les îlots de chaleur contribuent à augmenter la morbidité et la mortalité lors des épisodes de pollution et de chaleur. Différentes solutions existent afin de lutter contre ce phénomène et devront être mises en œuvre.

- Choix de matériaux : augmenter l'albédo des revêtements de voiries, plusieurs solutions peuvent être envisagées.

→ Le pavé inversé : au lieu de recouvrir une couche de granulats par du bitume, on étend «une fine couche de bitume sur laquelle est disposé le granulat à haut albédo. Ces types de pavés sont cependant déconseillés pour les routes à grandes vitesses » (Giguère, 2009).

→ L'asphalte et le béton coloré : Cette technique consiste en l'ajout de pigments afin d'augmenter le pouvoir réfléchissant des matériaux.

→ Une couche superficielle de béton : On peut également recouvrir un bitume existant d'une couche de béton car le béton a un albédo un peu plus élevé.

- L'utilisation du végétal : Une solution d'aménagement des plus intéressantes pour lutter contre les îlots de chaleur urbains est la réintroduction d'espaces naturels et plus largement de végétal en ville. Cela permet tout d'abord d'augmenter le taux d'humidité de l'air et de le rafraîchir grâce à la transpiration des plantes.

→ Les arbres et les espaces verts : les arbres d'alignement feuillus, ombragent les rues, mais aussi les façades d'immeubles, permettant ainsi aux logements de ne pas surchauffer. De même, les espaces verts (petits squares de quartiers ou grands parcs urbains), fournissent aux citoyens des lieux où l'on peut se rafraîchir lorsque la température de la ville est trop forte.

→ Toitures et murs végétalisés

- Les solutions architecturales : la stratégie du chaud et du froid dans le bâtiment, la disposition des pièces et lieux de vie, l'orientation du bâtiment, l'isolation....

- Enfin la place de l'eau : les fontaines et les plans d'eau permettent de lutter efficacement contre les îlots de chaleur.

Pour la qualité de l'air intérieur : la qualité de l'air intérieur est particulièrement influencée par les produits de construction, de décoration et l'efficacité de la ventilation.

- Pour les produits de construction et de décoration : une réflexion devra être mise en œuvre afin de limiter au maximum les émissions issues de ces produits. Tous les produits devront disposer de l'étiquette A+ et pour les produits ci-dessous disposer des spécificités supplémentaires suivantes :

→ Les colles, peintures, vernis, lasures et produits pour les façades devront justifier d'un label Nature Plus ou Ange Bleu ou de tout autre label **environnemental équivalent**.

→ Les produits de pose devront être labellisés **EC1 Plus ou équivalent**. Ils devront être en phase aqueuse avec une teneur minimale en COV.

→ Pour les panneaux de particules de bois collées, ils devront être de la classe d'émission E1 de la norme EN 312-1 (émission de formaldéhydes) et le revêtement devra être composé soit d'une finition poudre époxy, ou d'un revêtement mélaminé, soit de papier kraft imprégné de résine phénolique, soit de papier imprégné de mélamine.

→ Pour les panneaux de fibres : les panneaux de fibres HDF ou dur qui ne contiennent pas de colle.

→ Revêtements de sols devront être labellisés GUT, Ange Bleu, Nature Plus ou de tout autre label **environnemental équivalent**.

- Pour la ventilation : Les prescriptions suivantes devront être appliquées, à savoir :
La ventilation suffisante des bâtiments doit être assurée (l'opérateur sera soumis à une obligation de résultat).

→ A réception du lot ventilation, les débits d'air seront mesurés à la sortie de la centrale de traitement d'air et également par local, mesures réalisées par l'entreprise de ventilation.

→ Une attention particulière sera portée sur la bonne étanchéité des réseaux aérauliques. Un test d'étanchéité devra également être fait par l'entreprise de ventilation pour vérifier la conformité à la classe de réseaux demandée.

→ D'autre part, l'installation devra être conçue **pour permettre une maintenance périodique aisée des systèmes de ventilation** (changement des filtres tous les 4 mois, nettoyage régulier des entrées d'air et bouches d'aération, vérification de l'étanchéité du réseau de gaines, etc.). Cette appréciation se fera sur plan en phase conception puis à la livraison par une visite de l'opération.

→ Une note de calcul sur le dimensionnement de la ventilation sera fournie (y compris en cas de ventilation naturelle).

→ En phase réalisation, le stockage des gaines et du bloc moteur sera fait dans un **souci de maintenir la propreté de ces éléments** ainsi que lors de leur installation. Le maître d'ouvrage demandera à l'équipe de maîtrise d'oeuvre de fournir la preuve que des instructions de maintien en propreté des éléments de ventilation ont été données aux entreprises.

→ En cas de ventilation naturelle, il sera démontré que la ventilation pourra fonctionner tout au long de l'année. La ventilation naturelle sera en accord avec le guide de la ventilation naturelle et hybride 'VNHY' rédigé par l'AVEMS (téléchargeable gratuitement). En cas de ventilation naturelle, aucune mesure de débit ne sera demandée.

Pour la gestion des sols :

A ce jour, différentes études ont été réalisées pour connaître l'état de la qualité des sols au droit du projet :

- Diagnostic de pollution des sols : étude historique et de vulnérabilité, diagnostic initial de la qualité des sols. Rapport Egis Environnement en date du 21/08/2012 ;

- Diagnostic de la pollution des sols : Diagnostic complémentaire de la qualité des sols. Rapport Egis Environnement en date du 21/05/2013 ;
- Diagnostic de la pollution des sols : Diagnostic complémentaire – problématique COHV. Rapport Egis Environnement en date du 05/11/2013.

Elles ont mis en évidence :

- La présence localisée de secteurs contaminés ;
- La présence généralisée de solvants chlorés dans la nappe phréatique dans des concentrations modérées ;
- Les gaz du sol ont également mis en évidence des composés chlorés.

Bouwfonds Marignan a confié la réalisation d'une étude de sols complémentaire à un bureau d'études spécialisée dont les résultats devraient être connus et partagés avec les services de la Ville au début du mois de décembre 2014.

Face à cette situation et au regard du changement d'usage, les prescriptions sont les suivantes :

- Le porteur du projet devra être accompagné par un bureau d'étude spécialisé en sites et sols pollués disposant de la certification NF X 31-620 ;
- Un **plan de gestion devra être réalisé au regard du projet d'aménagement**. Une attention particulière devra être apportée dans la réalisation de l'analyse des risques résiduels ainsi que dans le bilan coût avantage du plan de gestion ;
- Au regard de la présence de solvants chlorés, un suivi piézométrique sera mis en place pour une durée de 4 ans. Les solvants chlorés devront ainsi être systématiquement recherchés. Le nombre et l'emplacement des piézomètres seront validés avec la Ville de Lille. (Il existe déjà un réseau piézométrique sur le site ce dernier devra être protégé durant les phases de démolition et de construction) ;
- Des piézomètres devront être maintenus sur site et mis à disposition de la Ville ;
- Toutes les études engagées seront systématiquement transmises à la collectivité.

Au-delà des mesures de gestion, la Ville impose pour les espaces verts la règle suivante :

- Pour les espaces verts individuels, un recouvrement par 70 cm de terre végétale saine sera mis en oeuvre systématiquement ;
- Pour les espaces verts collectifs, un recouvrement par 20 cm de terre végétale saine sera mis en oeuvre systématiquement ;
- A chaque fois, des analyses obligatoires sur la terre végétale saine seront transmises pour avis à la Ville de Lille.

3. Précisions relatives au programme habitat :

Sur l'ensemble des logements :

- 30 % de l'ensemble de la surface des logements minimum sera affectée à des logements locatifs sociaux qui seront financés à 25 % minimum en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) et 75 % en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS).
Le financement en PLS ainsi qu'en usufruit locatif social est exclu.
Les logements locatifs sociaux devront être situés au Nord du site, sur la rue de Wazemmes.
- 30 % de la surface des logements minimum sera affectée à des logements en accession sociale ou maîtrisée à la propriété, telle que définie par le Conseil Municipal de Lille, soit à des prix au m² inférieurs à 2000 € SH TTC hors stationnement ou inférieurs à 2400 € SH TTC hors stationnement.
La proportion de logements en accession sociale à la propriété sera équivalente à l'accession maîtrisée à la propriété.

- les 40 % restants sont laissés à la libre programmation du promoteur. Pour autant, il est demandé de privilégier une programmation favorisant l'installation durable de ménages (accession à la propriété...). En effet, la présence d'une part importante d'habitants très impliqués dans la vie de la résidence parce qu'ils y restent, est essentielle à la réussite d'un projet comportant une forte dimension conviviale et solidaire.

Les résidences services (étudiants, seniors et jeunes actifs) sont exclues.

Les logements financés en PLAI seront équitablement répartis dans les différentes typologies. Les logements locatifs sociaux pourront être réalisés par 1 ou 2 bailleurs sociaux.

La réflexion sur la réalisation de logements en accession progressive à la propriété ou en coopérative serait appréciée.

Il serait souhaitable qu'une part de la programmation libre réponde aux caractéristiques des logements locatifs intermédiaires tels que leur statut est défini par l'ordonnance du 19 février 2014.

Il faut entendre par "logement intermédiaire", un logement dont le loyer est maîtrisé et qui est destiné à être occupé par un ménage aux ressources moyennes. Ces logements doivent permettre la création d'une offre de logements complémentaire à celle du parc social permettant d'apporter une réponse aux ménages dont les ressources sont trop élevées pour prétendre à l'attribution d'un logement social mais insuffisantes pour pouvoir se loger dans le parc privé dans de bonnes conditions.

L'opération affichera une offre diversifiée de logements répondant aux besoins des personnes seules comme à ceux de familles de tailles différentes. Il est également nécessaire d'offrir des logements de morphologies variées pour une même typologie. En tout état de cause, le projet devra respecter la servitude de taille de logement.

Pour l'ensemble des logements on ne devra pas avoir plus de 40% de T1/T2 maximum et au moins 25% de T4 et plus dont 1/5 ème de T5 et plus.

Pour les logements locatifs sociaux le projet devra présenter au moins :

- 30% de T3, 20% de T4 et plus, 10% de T5 et plus.

Pour les logements en accession aidée (accession sociale et accession maîtrisée) à la propriété, les T4 et plus devront atteindre 30% minimum de la SP affectée au logement.

Le programme prévu aura une composition mixte d'activité tertiaire (rez-de-chaussée) type activités libérales et d'habitat collectif ou intermédiaire.

4. La qualité intérieure des logements :

La conception d'ensemble des bâtiments et la mutualisation de certains services veillera à limiter les charges de fonctionnement et de copropriété, du point de vue de l'eau et de l'énergie, mais également des charges collectives : optimisation des espaces communs de circulation (surfaces, entretien, éclairage...), des ascenseurs, éclairage naturel des parties communes, gestion raisonnée des espaces verts, choix de matériaux facilitant et limitant l'entretien...

De même, on recherchera dans la mesure du possible une double orientation des logements (au moins une exposition Est/Ouest ou Sud) et aucun séjour ne sera exposé au Nord (sauf en cas de double exposition).

Le projet devra offrir des surfaces maximisées, privilégier le confort individuel et la qualité de vie des occupants, notamment par l'éclairage naturel, leur conception et les espaces annexes. Les plans des logements seront variés de façon à couvrir une plus large palette de besoins et de demandes (familles monoparentales/recomposées, réflexion sur la (non) séparation jour/nuit, réinvention des faux types...). Il est attendu une inventivité des projets de ce point de vue.

Une attention particulière sera notamment portée à la taille du séjour (supérieure à 25 m² pour les grands types hors surface de la cuisine, ou 30 m² si la cuisine y est intégrée mais alors avec un agencement qui permet la séparation entre les deux espaces). Les surfaces devront être adaptées à la taille de la famille et faciliter l'installation éventuelle par les occupants d'un coin salon et d'un coin salle à manger. Afin d'optimiser la surface disponible, les murs et leurs "équipements" (baies, tuyauteries, coffrets, radiateurs...) seront étudiés pour offrir un maximum de possibilités pour la disposition rationnelle des meubles. Pour cela, l'accent sera mis sur la qualité des plans intérieurs.

Les cuisines doivent pouvoir être fermées pour une partie des T4/T5 notamment pour les logements locatifs sociaux, et pour une partie des T3.

Les grands logements T4/T5 devront obligatoirement disposer d'un cellier ou d'une cave. Pour les T3, il est souhaitable que la conception du logement puisse offrir des rangements généreux ou un cellier.

Les T1/T2 devront quant à eux intégrer un placard technique permettant le rangement d'un aspirateur, d'un balai...

Globalement, une réflexion d'ensemble doit avoir lieu sur les espaces de rangement et de stockage trop souvent sacrifiés dans les projets : chaque logement devra ainsi comporter un espace rangement (placard ou tête de mur) par pièce de vie (séjour et chambre) ainsi que dans l'entrée.

Les plans des logements seront meublés, afin d'apprécier au mieux leur habitabilité. Une réflexion doit avoir lieu pour favoriser le séchage naturel du linge. Des espaces extérieurs à l'abri de la vue ou des espaces collectifs pourront, par exemple, être proposés.

Le confort acoustique et visuel mais aussi les économies d'énergie seront permis par l'éclairage naturel de toutes les pièces.

En particulier sur les logements locatifs sociaux, il est souhaité qu'une partie des logements soit réellement accessibles aux personnes handicapées, au-delà des strictes normes réglementaires (accessibilité réelle des balcons et terrasses, douches non surélevées, emplacement des interrupteurs et des prises électriques...).

Les logements en collectif, notamment les grands types, disposeront d'espaces annexes généreux de type jardin, balcon et terrasses utilisables par les habitants (possibilité d'y poser une petite table et 2 ou 4-6 chaises en fonction de la taille du logement). Le traitement des balcons et terrasses devra favoriser l'intimité des logements au risque de voir se multiplier des solutions d'occultation individuelles et peu qualitatives. Par exemple, des rangements sur balcons peuvent utilement limiter l'entassement constaté ordinairement.

Chaque logement doit disposer d'une entrée distincte du reste du logement, avec placard permettant de ranger manteaux, sacs et chaussures.

Les logements T3 et plus présenteront une double orientation.

Il est demandé que les logements soient de taille confortable selon les indications reprises dans le tableau ci-dessous :

T2	T3	T4	T5
45 à 55 m ² SHAB	65 m ² SHAB	80 à 85 m ² SHAB	95 à 100 m ² SHAB

L'utilisation de PVC pour les menuiseries, portes d'entrées et de garage est à proscrire. Dans le cas de volets roulants, ceux-ci devront être de couleur et leurs coffres devront être invisibles de l'extérieur. Il s'agit de prévoir une limitation des antennes TV, ou les intégrer dans les édicules.

Les toitures terrasses, constituant la 5^{ème} façade des bâtiments, devront recevoir un traitement soigné au même titre que les façades verticales. Dans le cas où doivent être implantés en terrasse des édicules ou équipements techniques tels qu'extracteurs, groupes thermiques, etc., ceux-ci devront s'intégrer à la composition architecturale d'ensemble.

Les produits d'accession sociale et maîtrisée devront proposer des prestations identiques, voire supérieures aux produits investisseurs sur le niveau de qualité et de finitions, sur les espaces annexes au

logement tels que balcons ou terrasses notamment. Il faudra être particulièrement attentif à limiter les charges de copropriété.

5. Proposer une haute qualité de vie urbaine et favoriser le mieux vivre ensemble :

Le projet devra proposer une réflexion sur un mode de vie citoyen attractif et se poser en innovation par rapport aux produits habituellement mis sur le marché. Il s'agit bien de créer une offre résidentielle particulièrement attractive au-delà de sa seule position centrale. Il devra donc apporter une réflexion nouvelle et approfondie en matière de vivre ensemble (la mixité en actes), en partant de l'usage des espaces résidentiels et des modes de vie.

Ainsi, l'accent sera mis sur :

- **La facilitation des modes de déplacement doux** : confort, praticité, accessibilité et sécurité des locaux et abris vélos. Les locaux vélos doivent être sûrs (locaux fermés, présence d'arceaux où accrocher son vélo...) et facilement accessibles (donc situés à proximité de la porte d'entrée de l'immeuble et sans escaliers). Des abris vélos peuvent également utilement être envisagés.

- **La mutualisation de certains services ou prestations logements** : la mutualisation de certains espaces peuvent permettre de financer une qualité plus grande des logements : chambres d'hôtes, laverie, nettoyage de voitures, espace de bricolage...

- **La présence de gardien** : il est demandé la création d'une loge de gardien pour 100 logements minima. Des mutualisations entre différentes opérations pourraient être utilement être recherchées pour permettre des économies d'échelle et des réductions de charges de gestion. Le gardien pourrait avoir comme mission : la réception de colis, les menues réparations, la gestion du planning d'une ou plusieurs chambre(s) d'hôte(s)...

- **La qualité d'aménagement des cours intérieures** permettra son appropriation et son usage effectif par les habitants : elles seront accessibles aisément et de façon agréable à partir des logements (ex : possibilité de surveillance d'enfants par des adultes depuis les logements), elles seront aménagées avec qualité (il s'agit d'une condition de réussite essentielle).

- **Le projet devra favoriser le développement d'un voisinage solidaire et de convivialité.**

Ainsi, il sera réalisé au moins un espace collectif de type salle commune ou espace commun d'une taille suffisant pour permettre son utilisation. D'autres aménagements peuvent être utilement proposés : aménagement de cuisine d'été ou d'espaces barbecue jardin ou ateliers de bricolage collectifs, aire de jeux de qualité ou espace pique-nique qualifié...

Le projet devra faire preuve d'inventivité en la matière.

Un traitement minutieux sera fait sur les limites (espaces privé/collectif/public) de façon à favoriser des usages respectueux et hiérarchisé de chacun des espaces.

III – PRESCRIPTIONS ESPACES PUBLICS :

Les présentes recommandations reprennent de façon synthétique les prescriptions de l'étude urbaine réalisée par l'équipe « Faubourg 2/3/4 » portée et validée par la ville.

1. Les principes

L'étude a permis de caractériser le futur espace public de l'îlot Citroën tant du point de vue de ses qualités intrinsèques que des capacités à bâtir, ...

Ainsi ont été étudié l'intégration de la voie dans un réseau viaire existant, dans un plan de circulation à l'échelle du quartier, dans le contexte local.

La nouvelle rue devant rentrer dans le domaine public après une rétrocession, ses principes correspondent au règlement de voirie de Lille Métropole Communauté Urbaine.

Il convient donc de respecter les prescriptions de l'étude urbaine à savoir :

- une rue en sens unique depuis la rue de la Justice vers la rue de Wazemmes ;

- un gabarit de rue publique de 12 mètres de large minimum (cf. détail de profils ci-dessous) ;
- un tracé tel qu'il est dessiné dans l'étude présentant un élargissement de trottoir minéral au croisement de la rue de Wazemmes et des trottoirs élargis dans la courbure de la nouvelle voie ;
- une rue bordée de frontage avec un retrait des façades à 3m minimum de l'espace public (cf. page 18 de l'étude urbaine Faubourg 2/3/4).

2. Un profil général

Le profil général de la rue se compose comme suit :

Des trottoirs de part et d'autres à 3,30m, une chaussée à 3,50 en zone 30 et intégrant un double sens cyclable, une bande de stationnement intégrant des plantations d'arbres en alignement.

Le stationnement sera positionné sur le côté Ouest de la rue.

Ce profil général est constant au niveau de la chaussée et du stationnement. Seuls les trottoirs s'élargissent en fonction des variations de tracé. Ces élargissements peuvent être des lieux de vie en installant du mobilier, en gérant le seuil d'un RDC commercial, ...

Il s'agit de créer une voie s'intégrant parfaitement au contexte urbain. Pour ce faire, la voie sera traitée avec une dissociation entre chaussée et trottoir par le nivellement (pas de profil entièrement à plat).

Une réflexion sera à porter quant à la protection du trottoir Est face au stationnement sauvage (pas de potelets).

3. Le rapport au bâti

a// Les frontages

La ville est attentive au rapport que peut entretenir l'espace public avec l'espace privé notamment les Rez-de-chaussée. Une gradation des usages entre le « très public » (ex. la rue) et le « très privé » (ex. le logement) doit être travaillée finement permettant une vie quotidienne acceptable par chacun.

C'est en ce sens qu'a été organisé le projet de l'îlot Citroën en proposant un espace de 3 m devant les nouvelles façades, les mettant en recul de l'espace public.

Les principes suivants sont à respecter pour réaliser ces frontages:

- une bande de 3 m devant les façades hors abouts de la rue ce qui permet d'arrêter le dispositif ;
- il ne s'agit pas de réaliser des jardins arrière sur la rue. Ces espaces sont soit des espaces collectifs soit des jardins de devant mettant en scène l'habitat (pas de baie vitrée donnant sur le jardin, ...) ;
- des espaces qui valorise la vie collective (accroches vélos, ...) ou la vie individuelle « publique » (plantations, mise en scène, ...) ;
- Un traitement de limite présentant des caractéristiques communes tout au long de la voie.

Si le gabarit de cet espace est validé, la matérialisation et le dessin de cet espace de transition reste à déterminer.

Le choix d'espaces plantés ou minéraux est à travailler avec le projet architectural et d'habitat.

b// La placette rue de Wazemmes

Un élargissement de trottoir faisant office de placette a été proposé dans le cadre de l'étude urbaine. Son dimensionnement reste faible afin de ne pas concurrencer la place de la Solidarité toute proche.

Il s'agit là d'accompagner un futur Rez-de-chaussée commercial à l'angle du bâti.

Cet espace sera minéral et planté d'arbres de haute tige.

4. **Les conditions de rétrocession dans le domaine public communautaire.**

La nouvelle rue au gabarit minimal de 12 mètres doit être rétrocédée à titre gracieux au domaine public une fois finalisée par l'opérateur.

Pour ce faire, il convient de respecter le Règlement de Voirie Communautaire, la réglementation du PLU, les matériaux et prescriptions LMCU ainsi que les attendus de la ville sur la qualité de l'espace.

Ainsi il a été défini lors de l'étude urbaine les éléments suivants :

- Sol en matériaux modulaires béton
- Bordures en pierre (Grès ou Granit)
- Plantations en 30/35 minimum avec grilles d'arbres ville de Lille
- Mobilier et prescriptions ville (mobilier de confort, éclairage, mobilier défensif)

Un travail technique déjà engagé sera notamment à poursuivre avec les services Ville et LMCU sur les questions d'éclairage et d'assainissement de façon à en assurer l'intégration future au domaine public.