

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

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

*Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative*

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception : 13 mars 2019	Dossier complet le : 13 mars 2019	N° d'enregistrement : 2019-0065

1. Intitulé du projet

Requalification de la friche du boulevard du Maréchal Juin - 02100 Saint Quentin

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SEDA

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

Nathalie TANIÈRE, Directrice Générale

RCS / SIRET

5	9	1	6	8	0	1	4	5	0	0	0	7	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Forme juridique SAEM

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(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 catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie <i>(Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))</i>
rubrique 6a : construction de routes rubrique 39 : travaux, constructions et opérations d'aménagement rubrique 41 a : aires de stationnement ouvertes au public	Le projet consiste à démolir et requalifier l'ancien site industriel Motobécane, situé sur un terrain d'environ 2 hectares en plein coeur de la ville de Saint Quentin. L'objectif est de réaliser une zone mixte logements / activités d'une SDP totale d'environ 15000 m ² . Après dépollution et démolitions, le projet devra faire l'objet d'un permis d'aménager puis de permis de construire pour chaque bâtiment projeté.

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, y compris les éventuels travaux de démolition

Sur l'ancien site industriel Motobécane, situé au coeur de la ville de Saint Quentin et d'une surface d'un peu plus de 2 hectares, le projet consiste, après dépollution et démolition, à aménager une zone mixte logements et activités. Le programme prévisionnel des constructions est d'environ 15000 m² de SDP comprenant des logements (environ 88 au stade de la programmation), une pépinière d'entreprises, une maison des étudiants comportant environ 100 chambres, des locaux de formation, une maison médicale et des commerces.

Le programme comprend également la desserte piétonne et véhicules, la viabilisation tous réseaux de ces constructions, ainsi que des aménagements paysagers.

Le programme comporte la réalisation d'environ 200 places de stationnement, pour la plus grande partie en sous-sol ou rez de chaussée.

4.2 Objectifs du projet

- contribuer à la redynamisation du quartier déjà engagée dans le cadre du renouvellement urbain du quartier du Faubourg d'Isle, par la reconquête d'une friche industrielle majeure
- s'appuyer sur le campus universitaire à proximité pour redynamiser le quartier par une densification en logements : l'établissement d'un programme mixte et notamment pour les étudiants (logements, équipements, espaces publics et activités) est l'opportunité de densifier et renforcer le quartier en tant que lieu de vie
- créer un projet urbain innovant et emblématique complétant la structure urbaine du quartier et conjuguant des projets architecturaux contemporains en harmonie avec le tissu existant
- requalifier les espaces publics dans une logique de qualité urbaine et paysagère, d'amélioration des déplacements (piétons et véhicules) en bordure d'un axe structurant, et d'incitation au développement de nouveaux usages
- illustrer le concept "ville durable" sobre en énergie, très connectée, agréable à vivre, s'appuyant sur des espaces publics accueillants, intégrant des solutions techniques en matière de constructions bas carbone, d'assainissement, d'énergie, de technologies numériques,...

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Travaux préparatoires de dépollution, désamiantage et démolition. Ces travaux ont été réalisés en 2017 / 2018. A compter de 2020, l'objectif est de débiter les travaux de viabilisation, voire de construction de l'un des premiers bâtiments (pépinière d'entreprise ou maison des étudiants).

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Pour ce qui concerne les espaces publics, ils seront gérés par les différents services communautaires, communaux ou par les services concessionnaires (ENEDIS, GRDF,...).

Pour ce qui concerne les constructions, chaque bâtiment sera géré soit par un syndic de copropriété pour ce qui concerne les logements en accession, par les organismes bailleurs pour ce qui concerne les logements sociaux, par la communauté d'agglomération pour ce qui concerne la pépinière d'entreprise, et par une collectivité ou son mandataire pour ce qui concerne la maison des étudiants.

4.4 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 environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet sera soumis d'un part à une procédure d'urbanisme, à savoir soit une création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ou a un permis d'aménager, à des permis de construire pour chacun des bâtiments, et également à une procédure de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
La surface globale du projet est d'un peu plus de 2 hectares (2,3 hectares en intégrant les voiries avoisinantes à requalifier).	hectares
Il comporte environ 15 000 m ² de constructions telles que décrites au point 3 ci-avant et détaillé dans l'annexe au présent CERFA (mémoire d'orientation et de faisabilité du projet).	m ² de SDP
Les constructions auront des hauteurs maximum de 12 mètres à l'acrotère (la hauteur de la maison étudiante pouvant éventuellement être supérieure)	mètres
Il comportera également la création d'environ 200 places de stationnement	Unités

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

Boulevard du Marchal Juin -
02100 Saint Quentin

Coordonnées géographiques¹

Long. 0 3 ° 1 8 ' 1 3 " 58E Lat. 4 9 ° 5 0 ' 0 8 " 83

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Point d'arrivée :

Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

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 évaluation environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

Empty text box for project details and authorization date.

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

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) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<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 (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique 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"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<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 (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Saint Quentin est concernée par le PPR inondations et coulées de boues prescrit le 5/3/2001, concernant la vallée de la SOMme entre Dury et Sequehart (révisé le 17/6/2008) et approuvé le 22/12/2011. Le site d'étude n'est pas concerné par le zonage du PPRI
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site d'étude a fait l'objet en 2016 d'une analyse des risques résiduels. Cette étude a mis en évidence des teneurs en différentes substances supérieures au bruit de fond géochimique ou aux seuils de détection du laboratoire. Au regard des résultats, des mesures de gestion seront mises en place pour limiter le niveau de risque sanitaire : confinement de terres impactées, retrait et envoi vers des filières appropriées, mise en place de terre végétale saine,...
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 la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	le site d'étude se situe à 1km au sud de la ZPS Marais d'Isle
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

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

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles	Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le futur site sera alimenté par le réseau d'adduction d'eau potable de l'agglomération du saint - quentinois.
Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les eaux de surface seront, sous réserve de possibilité technique, infiltrées à la parcelle. L'étude initiale tendra à minimiser les surfaces imperméabilisées.
Ressources			
Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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"/>	
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 était occupé par l'usine Motobécane. Les aménagements projetés entraineront au contraire une végétalisation partielle du site initial, qui est aujourd'hui totalement imperméabilisé.
Milieu naturel			
Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site d'étude n'est pas concerné par la PPRI
	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"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site était une unité de production industrielle, approvisionné régulièrement par des véhicules lourds (camions), et par les flux de véhicules légers du personnel. Cet ancien flux sera réduit, et la transformation du site amènera essentiellement des flux de véhicules légers et de piétons.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Les activités projetées dans le contexte urbain ne sont pas de nature à être supérieures aux valeurs admissibles.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site devra faire l'objet d'un éclairage nocturne.
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'assainissement de la Communauté d'Agglomération afin d'être traitées par la station d'épuration du Saint Quentinnois.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet de nouveau quartier sera producteur de déchets ménagers.

**Patrimoine /
Cadre de vie
/ Population**

Est-il susceptible de
porter atteinte au
patrimoine
architectural,
culturel,
archéologique et
paysager ?

Engendre-t-il des
modifications sur les
activités humaines
(agriculture,
sylviculture,
urbanisme,
aménagement),
notamment l'usage
du sol ?

La requalification de la friche amènera des populations nouvelles sur le site, avec des usages variés (résidence étudiante, pépinière d'entreprises, logements, commerces)

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

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

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 :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

Pour ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, elle se fera à la parcelle conformément au règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois et du SDAGE 2016-2021 Artois-Picardie.

7. Auto-évaluation (facultatif)

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

Le projet de requalification de la friche se situe dans le coeur urbain de la ville de Saint Quentin. Des travaux préalables de désamiantage et dépollution ont été effectués. Les parcelles retenues dans le cadre du projet ne sont pas confondues avec les zones d'intérêt naturel, les PPR ou périmètres de protection. Les aménagements projetés n'entraîneront donc pas de perturbations de la biodiversité. Aucun espace naturel ne sera consommé. Le projet permettra au contraire une amélioration de la situation actuelle. Les eaux pluviales seront infiltrées et les eaux usées rejetées dans le réseau commun afin d'être traitées par la station d'épuration communautaire. Le trafic routier sera bien moindre par rapport à celui qui existait lorsque l'usine était en activité, de même que la pollution sonore ou atmosphérique.

Par conséquent, nous estimons qu'il n'est pas nécessaire que le projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input checked="" type="checkbox"/>
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) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
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 ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : 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 ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input type="checkbox"/>

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
<ul style="list-style-type: none">- périmètre de l'opération projetée- notice de présentation de l'opération projetée- lien de téléchargement du PLUi- mémoire d'orientation et de faisabilité

9. Engagement et signature

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

Fait à **Laon**

le, **13 mars 2019**

Signature

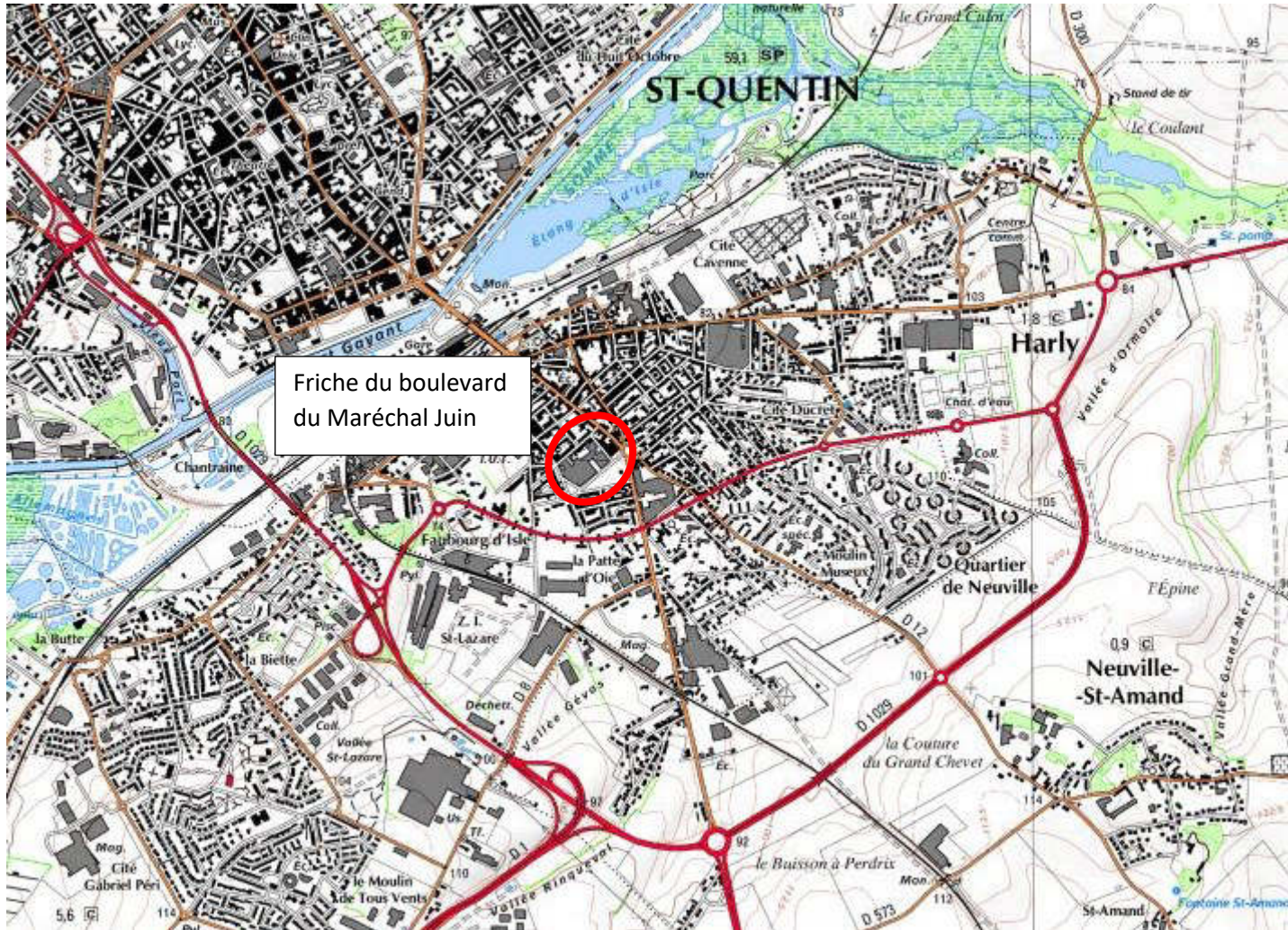
SEDA
Pôle d'Activités du Griffon
10 Rue Pierre-Gilles De Gennes
CS 10658
02007 LAON CEDEX

SEDA

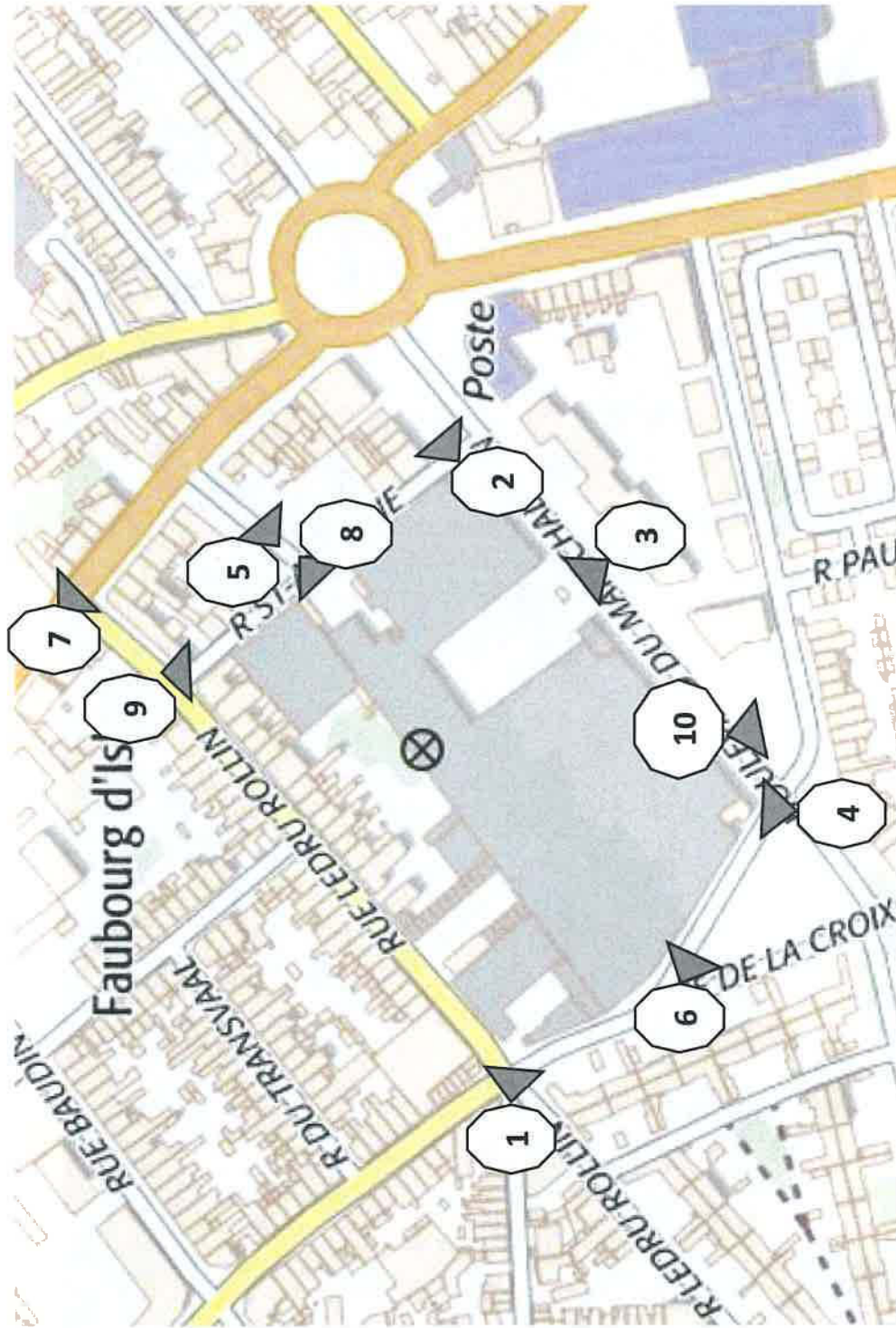
Nathalie TANIÈRE
Directrice Générale

Annexe 2 :

Plan de situation au format 1/25000



Annexe 3 : photographies avec localisation cartographique des prises de vue



1. Angles rues Croix St Claude et Ledru-Rollin



2. Débouchée rue Saint-Antoine sur boulevard Maréchal Juin



3. Entrée de la friche depuis le boulevard Maréchal Juin



4. Entrée sud de la friche



5. Parking rues Saint-Antoine et Général Leclerc



6. Rue Croix Saint-Claude



7. Rue du Général Leclerc



8. Rue Saint-Antoine (entrée friche)



9. Rue Saint-Antoine (parcelles bâties à acquérir)



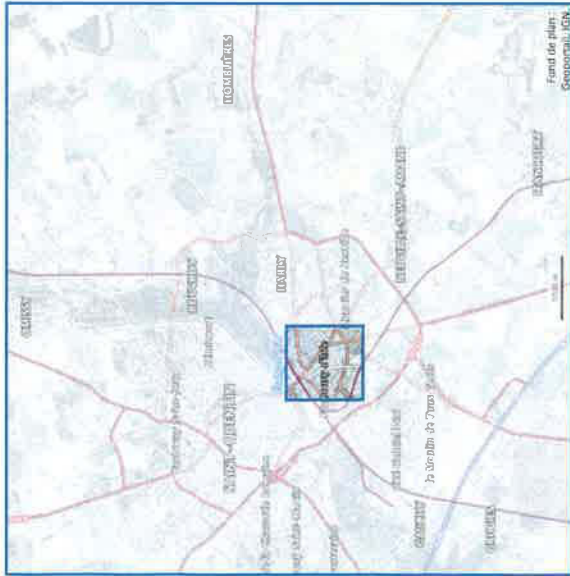
10. Vis-à-vis de l'opération boulevard du Maréchal Juin



11. Vis-à-vis de l'opération rue Croix Saint-Claude



Opération d'aménagement du Maréchal Juin
PERIMETRE DE CONCESSION



PROJET BOULEVARD DU MARÉCHAL JUIN CONCERTATION PRÉALABLE À L'AMÉNAGEMENT DE LA FRICHE INDUSTRIELLE

PRÉSENTATION DU SITE

Avec comme objectif le développement de son territoire, l'Agglo du Saint-Quentinois, en partenariat avec la Ville de Saint-Quentin, est devenue propriétaire du site de l'ancienne industrie Testart, située boulevard du Maréchal Juin à Saint-Quentin. Elle projette aujourd'hui de **dynamiser le quartier du Faubourg d'Isle en créant un nouvel espace de vie dans un cadre accueillant, innovant et respectueux de l'environnement.**

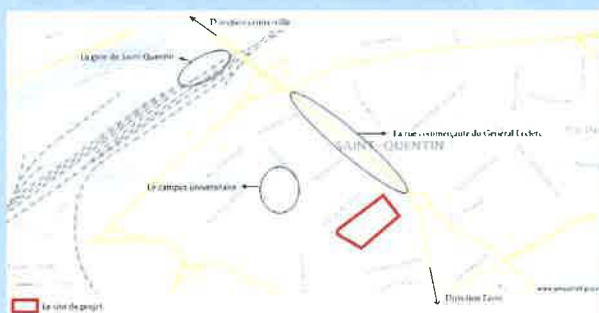
Le site :

L'atout de la friche est avant tout sa localisation en cœur de ville, dans le quartier du Faubourg d'Isle. Longeant la rue commerçante du Général Leclerc et étant à proximité immédiate du campus universitaire, elle est située dans un secteur résidentiel bordé de logements collectifs de deux étages mais aussi de petites maisons de ville mitoyennes. À 10 minutes du centre-ville et 5 minutes de la gare, le site est aussi desservi par trois lignes de bus.

Localisation du site



Le site dans son environnement



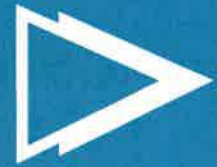
Vue du site avant démolition de l'ancienne usine



PROJET BOULEVARD DU MARÉCHAL JUIN CONCERTATION PRÉALABLE À L'AMÉNAGEMENT DE LA FRICHE INDUSTRIELLE



L'HISTOIRE DU SITE ET LE PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE DU PROJET



Historique de la friche boulevard du Maréchal Juin :

Du tissage aux scooters, la friche a connu bon nombre de mutations et de propriétaires. Trois grandes dates marquent son évolution avant la fermeture définitive du site.

1876 : Testart Frère, fabrique de tissu de laine

1951 : Acquisition des lieux par l'entreprise Les Ateliers de la Motobécane, fabrique de scooters et moteurs de cyclomoteurs

1988 : L'entreprise Delcer transforme ce site en usine de préparation de produits textiles, spécialisée dans l'ourdissage

Années 2000 : Fermeture définitive



Vue aérienne de 1989



Ancien logement de contremaître et
façade des ateliers



Ancienne entrée
du site

La mutation du site

Les premiers travaux sur le site ont commencé début 2017. Étant marquée par des activités industrielles, la dépollution et le désamiantage de la friche étaient nécessaires avant de pouvoir entreprendre les travaux de démolition des bâtiments.

ÉVOLUTION DES TRAVAUX DE DÉMOLITION



JUIN 2017



JUILLET 2017



SEPTEMBRE 2017



PROJET BOULEVARD DU MARÉCHAL JUIN CONCERTATION PRÉALABLE À L'AMÉNAGEMENT DE LA FRICHE INDUSTRIELLE

LES ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT DU SITE

Les enjeux et objectifs du projet

Les premières réflexions ont permis de faire apparaître les différents enjeux et objectifs du projet. Le réaménagement de la friche doit répondre aux besoins de la population et favoriser le développement du territoire.

Les enjeux du projet sont :

- renforcer le **pôle étudiant**, notamment au vu de la proximité du campus universitaire,
- augmenter l'**offre de logements** qualitatifs,
- favoriser le **vivre-ensemble** (espaces communs, jardins partagés, etc.),
- faire une place à l'**innovation numérique et la recherche** pour créer de l'emploi (étudiants, pépinière de start-up),
- inscrire le projet dans une **démarche de développement durable** (gestion des déchets, eau, etc.).

Les objectifs du projet sont :

- contribuer à la **redynamisation du quartier** par la reconquête d'une friche industrielle majeure,
- s'appuyer sur le campus universitaire à proximité pour redynamiser le quartier par une **densification en logements** : l'établissement d'un programme à destination des étudiants et de la population (logements, équipements, espaces publics et activités) est l'opportunité de renforcer le quartier en tant que lieu de vie,
- **créer un projet d'aménagement emblématique et innovant** au coeur du quartier et conjuguant une architecture contemporaine en harmonie avec le bâti environnant,
- **requalifier les espaces publics dans une logique de qualité urbaine et paysagère**. Améliorer les déplacements (piétons et véhicules) en bordure d'un axe structurant de l'Agglo et inciter au développement de nouveaux usages sur les espaces publics,
- illustrer le concept de « **ville durable** », économe en énergie, connectée, intégrant des solutions techniques en matière de construction bas carbone, d'assainissement, d'énergie, de réseau d'eau, de transport, de technologies numériques, etc.

Schéma d'intention



Schéma 1 : équipements



Schéma 2 : échelle bâtiment

Études urbaines préalables et tests de constructibilités

Les études préalables menées par l'agence ARVAL pour la Communauté d'agglomération du Saint-Quentinois, l'étude de plusieurs variantes, ont mis en évidence l'opportunité d'un programme global de constructions établi à titre prévisionnel à hauteur d'environ 15 000 à 20 000 m² de plancher se décomposant en :

- logements, dont logements en accession à la propriété, logements étudiants et logements sociaux en reconstruction associée au nouveau programme national de rénovation urbain du quartier Europe ;
- équipements publics ou privés, dont notamment une maison des étudiants et une maison médicale ;
- activités dont un bâtiment tertiaire (pépinière, incubateur) et commerces.

Il convient que soient réalisés des espaces publics renouvelés incluant des espaces de stationnement de surface arborés et paysagers, la réalisation le cas échéant de voiries publiques nouvelles ainsi que des liaisons de déplacements doux au cœur de l'îlot.

Sur la base des grandes orientations définies par la CASQ au programme de la concession, le projet et son programme des constructions et programme des équipements publics seront précisés par le futur aménageur concessionnaire dans le cadre de ses missions.



Concession d'aménagement de la friche du Maréchal Juin à SAINT-QUENTIN



Mémoire d'orientation et de faisabilité du projet



A – Le rappel de la commande	page 3
1 – Le descriptif du contexte du projet	page 3
2 – Le rappel du programme	page 8
B – La note de faisabilité architecturale, urbaine et paysagère	page 11
1 – Le plan masse	page 11
2 – Le découpage des lots	page 13
La note programmatique	page 16
3 – La domanialité des espaces	page 17
4 – Le plan d’organisation des circulations	page 18
5 – Le phasage	page 20
6 – Les coupes	page 21
7 – Les principes du projet en images	page 24
C – La note d’intention en matière de développement durable, de troisième révolution industrielle et d’objectifs de performance énergétique	page 33

A – LE RAPPEL DE LA COMMANDE

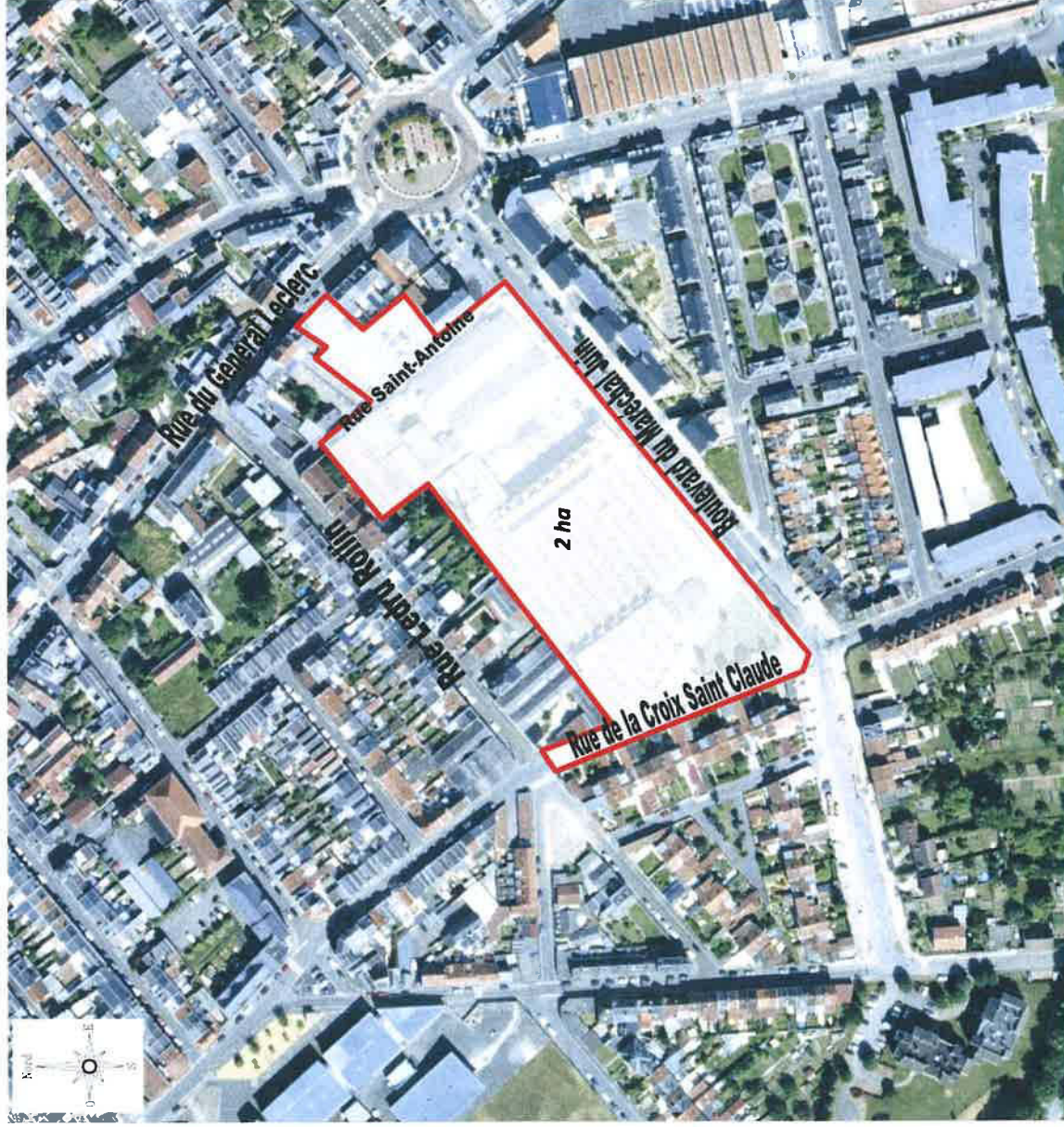
1 – Le descriptif du contexte du projet

▪ Un projet au cœur d'un quartier requalifié

Le programme de l'opération d'aménagement de la friche du Maréchal Juin s'inscrit au cœur d'une démarche générale de reconversion du quartier du Faubourg d'Isle. Il en est un maillon tant au travers de l'offre en logements et en services qu'il permettra d'offrir, qu'en termes d'image qualitative et également en termes d'espaces à vivre pour les futurs résidents, mais également pour tous les habitants du quartier.

Le projet va provoquer le changement de l'image de l'ancien site industriel enclavé en zone urbaine et exploiter cette opportunité de manière bénéfique, pour que ce nouvel ensemble, intelligemment bâti et aménagé, participe directement au dynamisme et au rayonnement économique et social du quartier et bien plus largement du territoire.

En raison de sa position au cœur d'un quartier en mutation, les choix d'aménagement et de constructions vont chercher à rester cohérents avec les aménagements et constructions environnantes déjà existantes ou à venir. Il s'agit de créer une unité qui soit un atout pour l'identité future du quartier. Les matériaux et les éléments de mobilier sont des éléments qui peuvent facilement trouver une cohérence d'un projet à l'autre, d'autant plus pour les aménagements sur l'espace public (les rues). Pour les espaces au cœur du projet, l'identité peut être différente et ainsi marquer le caractère singulier de l'îlot. Par conséquent, le projet se réfléchira aux différentes échelles de lecture : la ville, le quartier, l'îlot.



▪ **Un programme qui s'insère dans un environnement à l'identité multiple**

Pour faire revivre un tel lieu, il faudra favoriser la réalisation d'une architecture qualitative autant sur le plan fonctionnel et technique qu'esthétique, tout en gardant comme ligne directrice l'intégration judicieuse des opérations à leur environnement direct et au respect de l'existant.



Il faut notamment assurer des choix qui soient en harmonie avec les aménagements et les constructions très différentes du Boulevard du Maréchal Juin et de la rue de la Croix Saint Claude.



Les aménagements récents du Boulevard du Maréchal Juin doivent être prolongés jusqu'au pied de la friche pour créer un axe de belle qualité et structurant le quartier.

La perception du site depuis la rue du Général Leclerc est également un élément clé du projet. Son apparence permettra d'assurer une réelle cohérence urbaine.



Les maisons de la rue Ledru Rollin présentent une échelle différente de celles des autres rues. L'accroche entre le projet et cette rue, via la requalification de la rue Saint-Antoine est à traiter pour assurer la transition entre les différentes échelles d'espaces et de constructions.

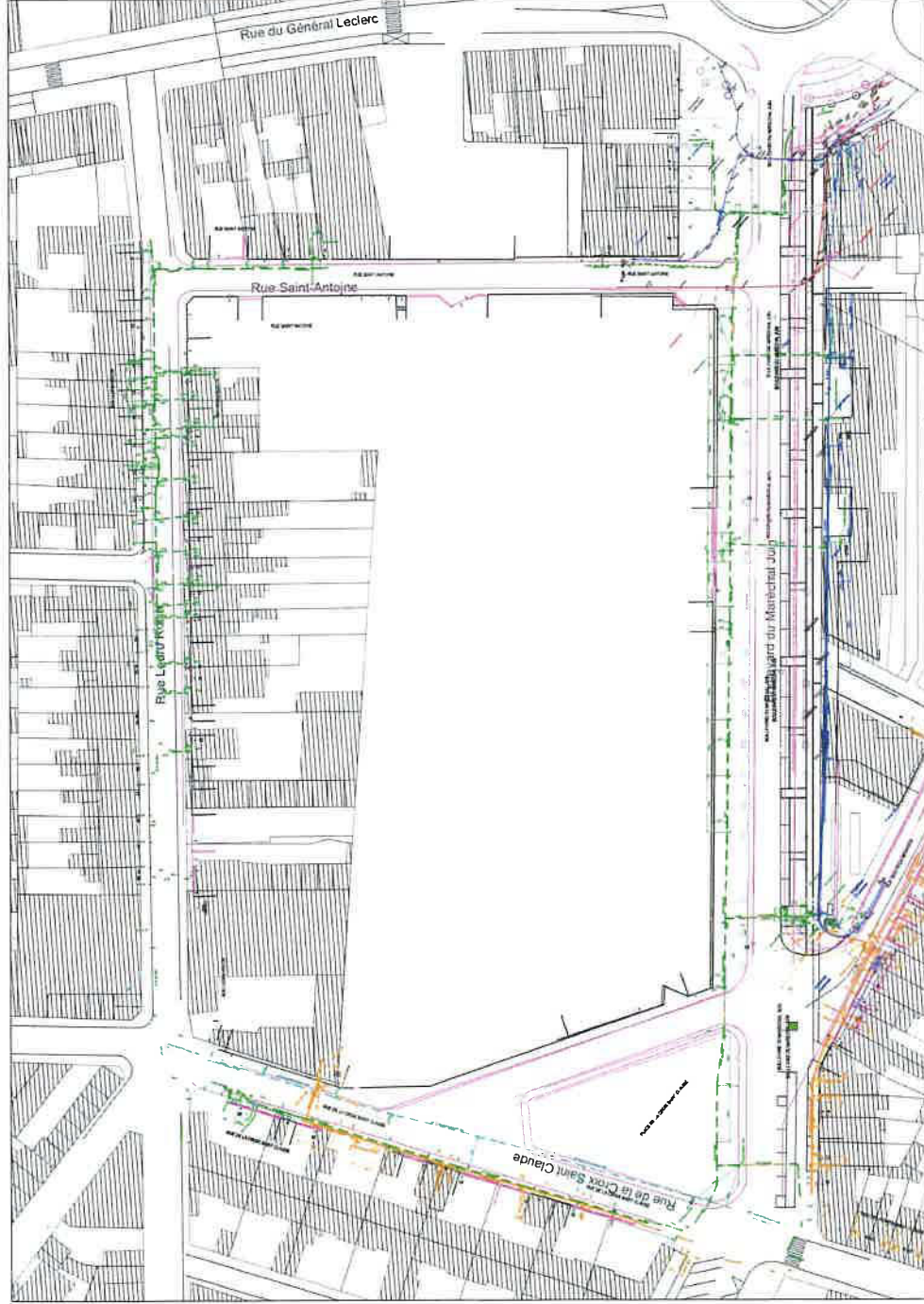
▪ Un site soumis à quelques contraintes

Les contraintes techniques

La mise en œuvre du projet va s'appuyer sur la présence d'un **contexte riche** pour ce site en cœur de ville. La présence de tous les réseaux dans les rues et espaces environnants le projet et la bonne desserte du site est un réel atout. Il permet d'envisager une mise en œuvre relativement simple des aménagements, sans coût hors norme. Le travail avec les concessionnaires permettra d'affiner les besoins et les interventions nécessaires, mais sans apparemment de contrainte majeure.

La topographie du site sera une contrainte plus forte. **Les 8m entre la rue du Général Leclerc et la rue de la Croix Saint-Claude** vont nous entraîner à étudier un projet qui utilise ces différences pour concevoir un aménagement économe en espace et en terrassements. Les points de liaison entre le site et son environnement (notamment rues riveraines) sont à étudier attention pour assurer une réelle fluidité, une circulation adaptée et une esthétique des espaces entre eux.

La sensibilité du site aux remontées de nappe est une autre contrainte à prendre en compte tant pour les constructions que pour les mesures à prendre pour la gestion des eaux pluviales. Les données techniques précises permettront d'analyser la sensibilité réelle aux différents points du site et de définir avec exactitude les méthodes à mettre en œuvre pour une bonne prise en compte de cette contrainte. Le travail en partenariat avec les services concernés permettra de valider les propositions et si nécessaire d'ajuster le projet en conséquence.



▪ Le cadre réglementaire

Le site est classé en zone UB « urbain des faubourgs » au PLUi de la ville.

Le site n'est visé par aucune servitude d'utilité publique et se situe en zone d'application du Droit de Prémption Urbain (DPU).

Il ne fait l'objet d'aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation.

L'un des enjeux globaux du PLUi fixe un cadre général devant être respecté par le programme :

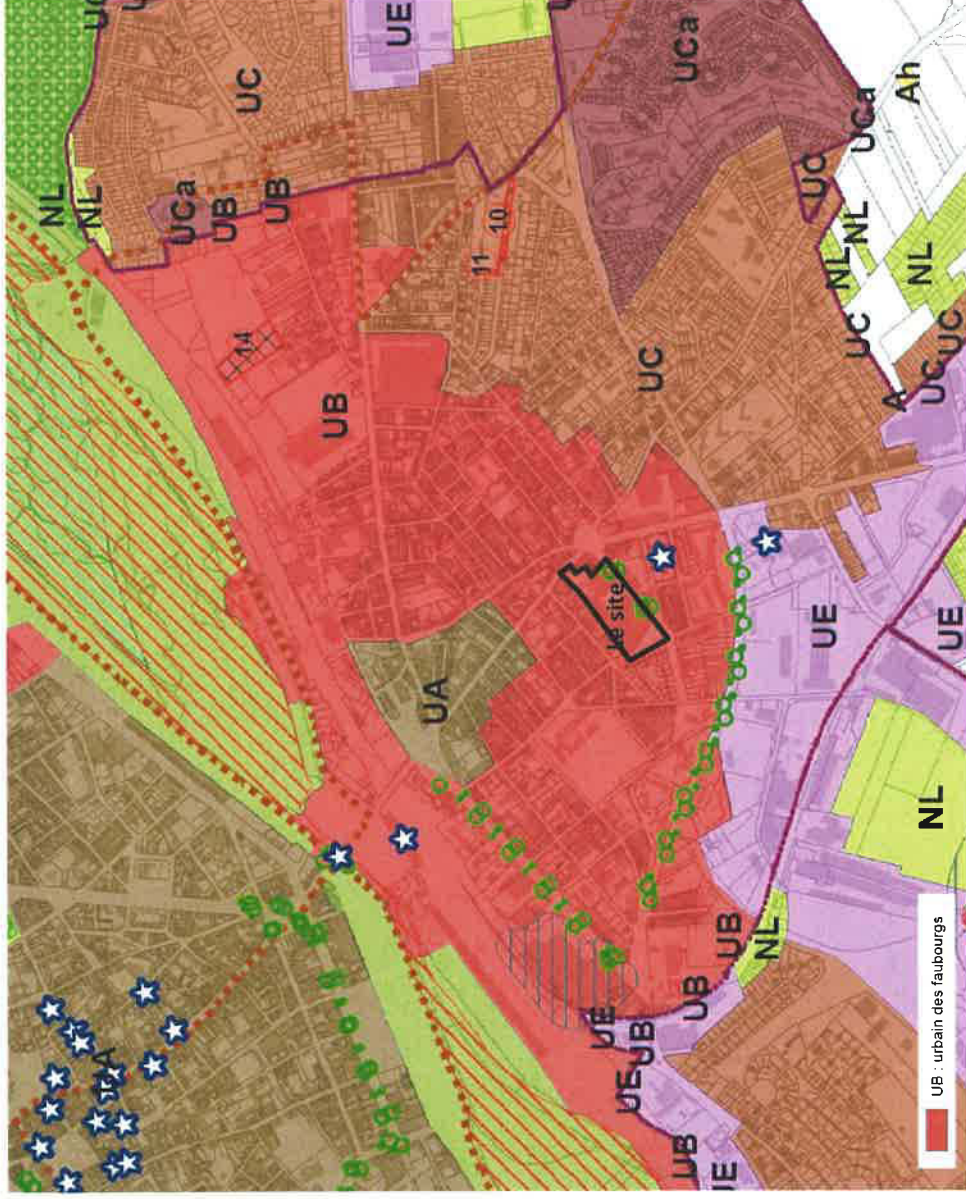
« Maintenir la dynamique de retour de la croissance de l'emploi par la tertiarisation et le renouveau industriel qui implique une « montée en gamme » du tissu industriel vers la moyenne ou haute technologie ».

D'autre part, il est nécessaire de constituer un cadre de vie qualitatif en s'inscrivant dans la stratégie communautaire des quartiers de faubourgs.

A la lecture du **règlement de la zone**, nous avons identifié les éléments les plus contraignants compte-tenu du programme :

- La hauteur des constructions ... avec des hauteurs limitées « à 9 mètres maximum à l'égout des toitures ou à 12 mètres maximum de l'acrotère »
- Le stationnement.

Ces éléments sont des contraintes en raison des emprises disponibles au sol et des éléments du programme de constructions. Le projet doit présenter une cohérence à ce niveau.



2 – Le rappel du programme

▪ Un programme qui doit développer la mixité

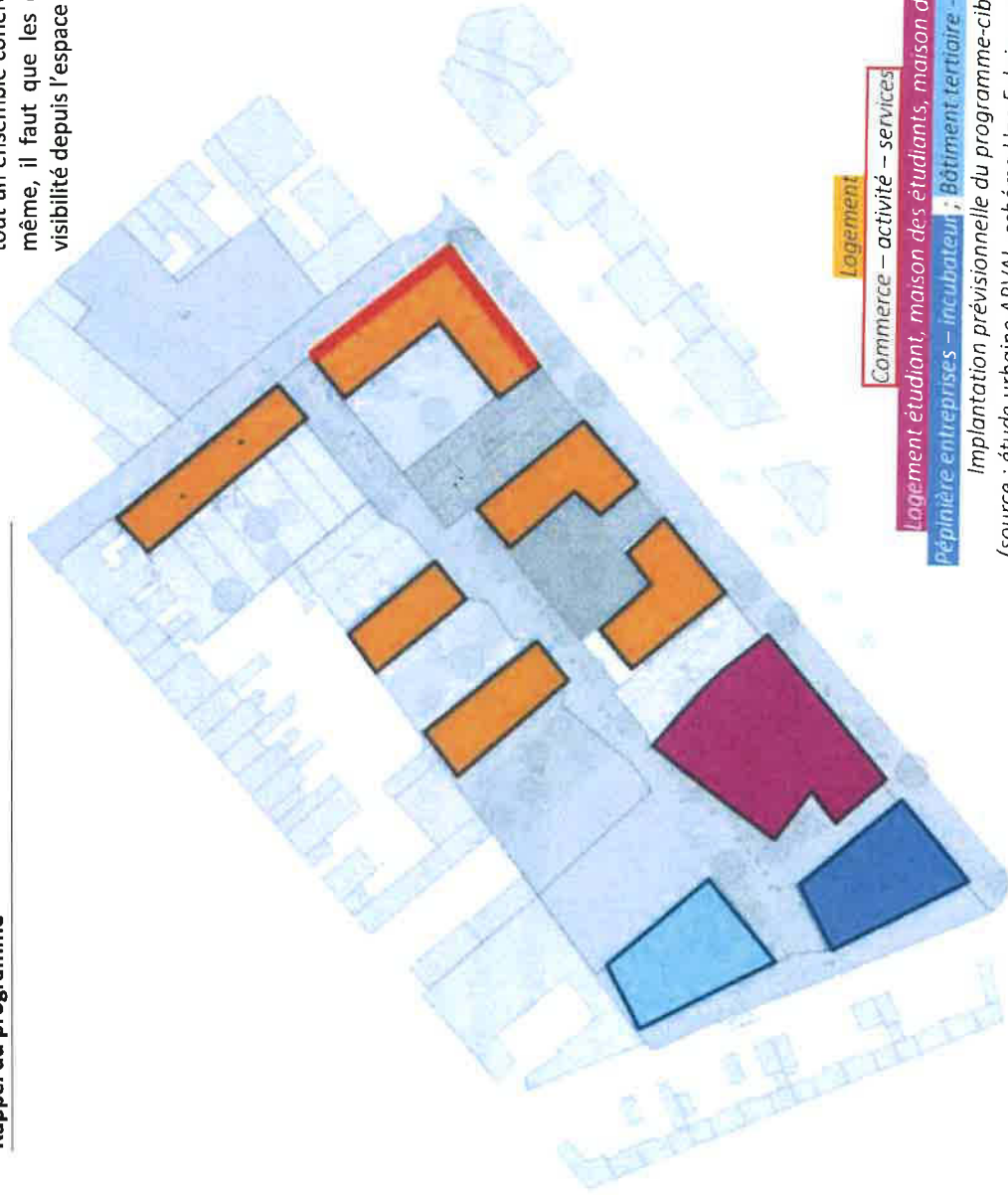
La **mixité des usages** (logements étudiants, zone résidentielle, équipements tertiaires, maison de santé, maison des étudiants...) **est indispensable au fonctionnement de l'opération**. Elle permettra au lieu de vivre à la fois la semaine et les week-ends, d'attirer tous types d'usagers, de provoquer les échanges entre les acteurs du projet, les entreprises, les étudiants, les nouveaux ménages etc. Il faut réussir à concevoir avant tout un ensemble cohérent, en dialogue permanent avec le traitement urbain et paysager global du site. De même, il faut que les différents « pôles » soient facilement identifiables, le site profitant d'une bonne visibilité depuis l'espace public de par sa position stratégique au bord d'un axe structurant.

Rappel du programme

L'enjeu est également de proposer, en adéquation avec les particularités du site, **des équipements et des logements fonctionnels** par la distribution des espaces, les ouvertures sur l'extérieur et le traitement de la lumière, le traitement des abords et des vues, les flux de circulation etc. Il est en effet indispensable de penser au confort des usagers et à la fonctionnalité des espaces :

- penser au traitement acoustique interne et externe afin que les activités des étudiants ne gênent pas les entreprises ni les logements, et vice-versa, mais également au sein même des différents bâtiments.
- assurer un éclairage naturel optimal et adapté à l'usage des bâtiments tout en évitant la surchauffe et l'éblouissement
- offrir à l'ensemble des bâtiments construits une conception bioclimatique et un confort thermique adapté à chaque usage
- mettre en place des solutions de rangements intelligentes et optimisées, éviter les « lieux de passage » sans fonctionnalité,
- imaginer une signalétique pédagogique, attractive et adaptée
- concevoir des espaces extérieurs supports d'une vraie convivialité et d'une participation active à la qualité environnementale et paysagère du quartier, autant que de l'îlot.

Les bâtiments ainsi que leurs abords seront également **réalisés de manière économe** afin de réduire les coûts de fonctionnement, mais également l'entretien général (nettoyage facilité, faible maintenance etc.) pour des espaces ne nécessitant pas une maintenance lourde.



Implantation prévisionnelle du programme-cible

(source : étude urbaine ARVAL, schéma Une Fabrique de la Ville)

La mixité des espaces est également un aspect particulier du programme. La création d'espaces publics et d'espaces au statut privé va entraîner l'émergence d'une entité qui participe à la fois à la vie du quartier et qui offre aussi une qualité de vie aux futurs résidents.

La mixité des espaces est en cohérence avec les constructions :

Rappel du programme



Schéma de synthèse prévisionnel du programme d'équipements publics d'infrastructures (source : étude urbaine ARVAL, schéma Une Fabrique de la Ville)

- **Les espaces publics**
 - Offrent une traverse centrale du site accompagnée de placettes. Cette traverse est la fois un espace créateur de lien entre les différentes entités du site, mais aussi avec les rues et autres entités existantes du quartier. A la fois espace de circulation pour les modes doux de déplacement et espace de convivialité, cette traverse est un lieu primordial à la vie du futur site.
 - Offrent des aménagements permettant de requalifier les rues directement limitrophes du site. Il s'agit de requalifier l'identité du quartier, dans la continuité de ce qui a déjà été réalisé dans d'autres rues.
 - Offrent l'opportunité de pouvoir créer des espaces spécifiques comme pour le site installé entre la rue Saint Antoine et la rue du Général Leclerc. Ces espaces sont à la fois fonctionnels et utiles à la vie quotidienne du quartier avec notamment la création de parkings, mais aussi, ils peuvent offrir des espaces propices à la tenue d'événements participant à la dynamique du quartier (comme le marché).
 - Offrent des espaces aménagés de manière qualitatives autour des équipements.

Les espaces publics à statut mixte possible

- Accompagnent les futures constructions pour offrir des espaces utiles et qualitatifs pour les futurs résidents, tout en créant des espaces de lien entre le cœur du site et la rue du Maréchal Juin. Ils permettent la transparence visuelle et physique du site.

Les espaces privés

- Accompagnent les futures constructions pour créer des espaces de stationnements, des espaces de détente réservés aux résidents.
- Créent des espaces qui assurent le calme du cadre de vie des futurs résidents.

▪ Les objectifs de développement durable

La définition du projet architectural, urbain et paysager doit permettre d'atteindre les objectifs et les performances attendues déclinées dans la note d'intention en matière de développement durable, de troisième révolution industrielle et d'objectifs de performance énergétique.

Ces objectifs sont déclinés de façon progressive : la vision d'ensemble depuis les aménagements extra-projet : intégration dans les objectifs de l'OPAH-RU, cohérence et continuité des actions au niveau du faubourg d'Isle, etc ... vers des couples objectifs/performances dédiés : pour chaque entité de l'opération des objectifs généraux et différenciés (gestion globale des Eaux pluviales à l'échelle du projet mais des objectifs énergétiques spécifiques aux logements (étudiants, accession, locatif, ...).

Ces objectifs seront ensuite affinés en fonction de l'avancement des études (choix de la molécule/principe énergétique, études des sols, ...).

Certaines lignes directrices ont été identifiées :

- la prise en compte d'objectifs énergétiques ambitieux avec notamment des performances plus poussées selon les opérations (intégration des objectifs issus de REV3, la labellisation CITERGIE ou le PCAET qui sont actuellement développés sur la CASQ),
- l'intégration des réflexions de type smart-grid à l'échelle du projet et donc la complémentarité des opérations intra-projet,
- une rationalisation du chantier en termes de gestion : flux véhicules, gestion des déchets, préservation de l'environnement et des riverains et donc une réflexion en amont sur la gestion des tranchées et des réseaux,
- la qualité de vie globale en termes d'aménagements en intégrant la réflexion sur les déplacements au sein du site avec une valorisation des déplacements alternatifs (gestion de la vitesse des véhicules, mutualisation ou externalisation possible des stationnements, ...) des espaces publics de qualité via une gestion optimum des éclairages publics, la réflexion poussée sur la gestion des déchets et ses possibilités de mutation et sur le maillage des espaces verts et de la gestion des eaux pluviales (qualité des sols et topographies en travers).

La composition des matériaux et éléments des aménagements respecteront ces objectifs. Ainsi, dans la mesure du possible, il sera préconisé d'utiliser des matériaux locaux et / ou biosourcés afin de respecter une démarche de qualité environnementale. De plus, il faudra faire en sorte que le choix des matériaux soit lié à la mise en application d'un savoir-faire local afin de rester cohérents dans la démarche et de mettre en avant les entreprises régionales.

1 – Le plan masse

▪ Le respect des principes du programme

Le plan masse proposé respecte les objectifs du programme au travers d'une organisation urbaine où la mixité, la qualité des espaces, les liens visuels et physiques entre le site et son environnement, les choix d'aménagements et de constructions vont contribuer à **créer un ensemble cohérent et adapté au quartier dans lequel le site s'insère.**

Sur le plan, on retrouve les principes énoncés dans le « schéma de synthèse prévisionnel du programme », tout en apportant des adaptations qui nous semblent pour certaines incontournables, pour d'autres intéressantes à proposer.

Ainsi, le projet propose :

- Les constructions demandées dans le programme en termes de fonction
- Une organisation spatiale basée sur une traverse permettant de créer une liaison douce forte entre la rue de la Croix Saint-Claude et la rue du Général Leclerc et des transversales permettant de créer des liens avec le Boulevard du Maréchal Juin.

Le projet privilégie la qualité du cadre de vie avec une forte présence des espaces paysagers et des liaisons douces au travers du site et en relation avec les rues avoisinantes.

La présence des véhicules est minimisée au sein du projet. Leur circulation est strictement limitée à un accès de parking et le stationnement des résidents se fait sous les bâtiments (en rez-de-chaussée ou en sous-terrain) en exploitant la topographie du site.



■ L'organisation générale

Ainsi, le projet propose :

1 Les constructions demandées dans le programme en termes de mixité :

P1, P2, P3, P4, P5 et P6 → Logements

MES → Maison des étudiants et de santé

PF → Pépinière d'entreprises et formation

2 Une organisation spatiale basée sur une traverse permettant de créer une **liaison douce forte** entre la rue de la Croix Saint-Claude et la rue du Général Leclerc et des transversales permettant de créer des liens avec le Boulevard du Maréchal Juin

3 L'achèvement des aménagements sur le boulevard du Maréchal Juin et la rénovation de la rue de la Croix Saint Claude

4 La rénovation de la rue Saint-Antoine et des espaces situés entre cette rue et la rue du Général Leclerc



2 – Le découpage des lots

■ Le découpage des lots

Le programme de l'opération propose :



La construction d'une pépinière d'entreprises et formation



La construction de 99 chambres dans la maison des étudiants et l'accueil de 7/8 personnels de santé dans la maison de la santé



La construction de 88 logements :


- 25 logements en locatif social (P1)
- 20 logements en accession sociale (P2)
- 20 logements en accession libre (P3 + P5)
- 17 logements en accession libre (P4)
- 6 logements intermédiaires (P6)



L'installation de Commerce – activité – services en rez-de-chaussée des logements



Il est envisagé la création de **185 places de parking** sur l'ensemble du site (en aérien et en souterrain). Elles sont réparties en fonction des programmes de constructions.

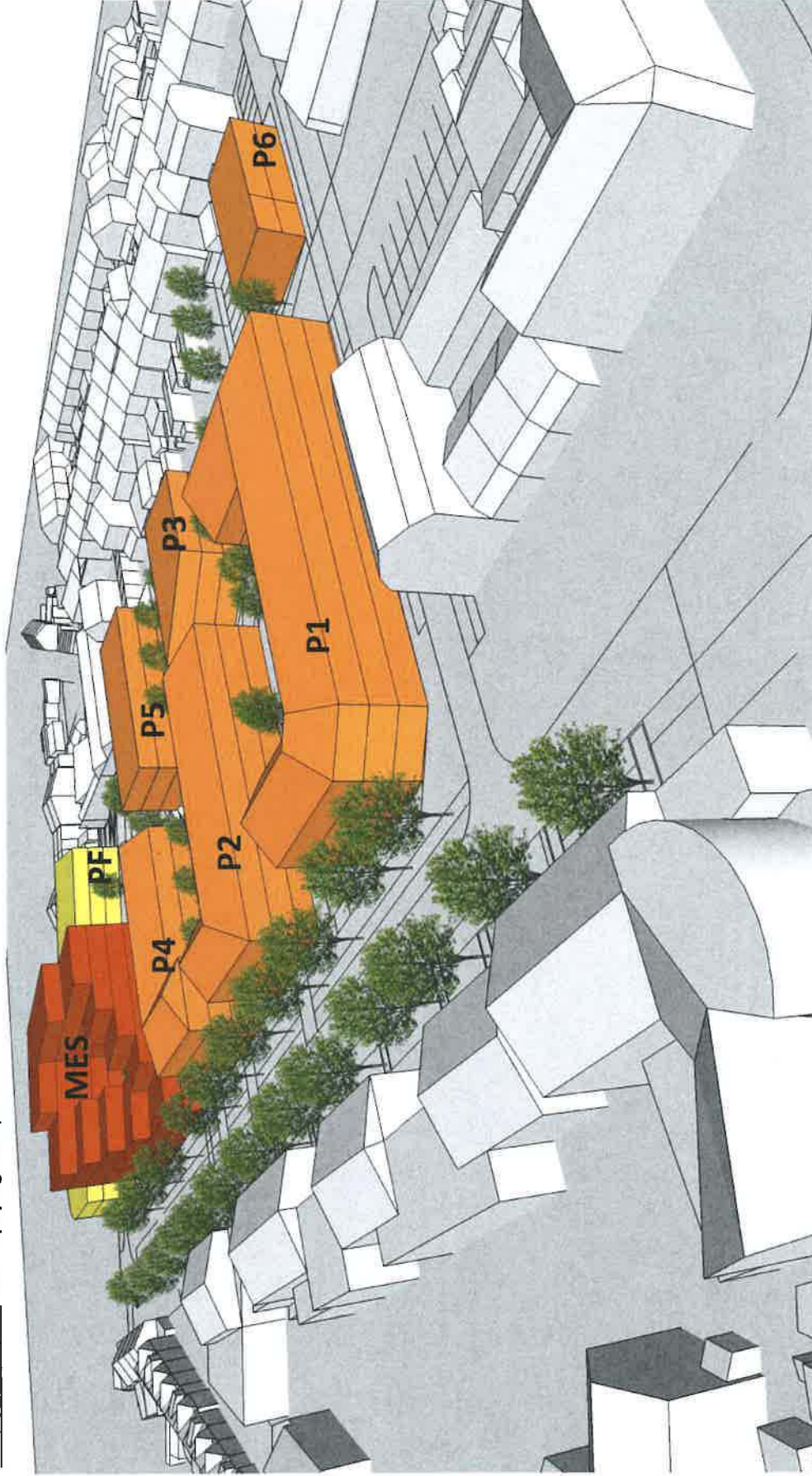
 Les constructions de logements s'inscrivent dans des « îlots » facilement identifiables.

▪ **Les principes des volumes des constructions**

Le projet a pris en compte les contraintes du règlement du P.L.U.i et le programme des constructions demandées.

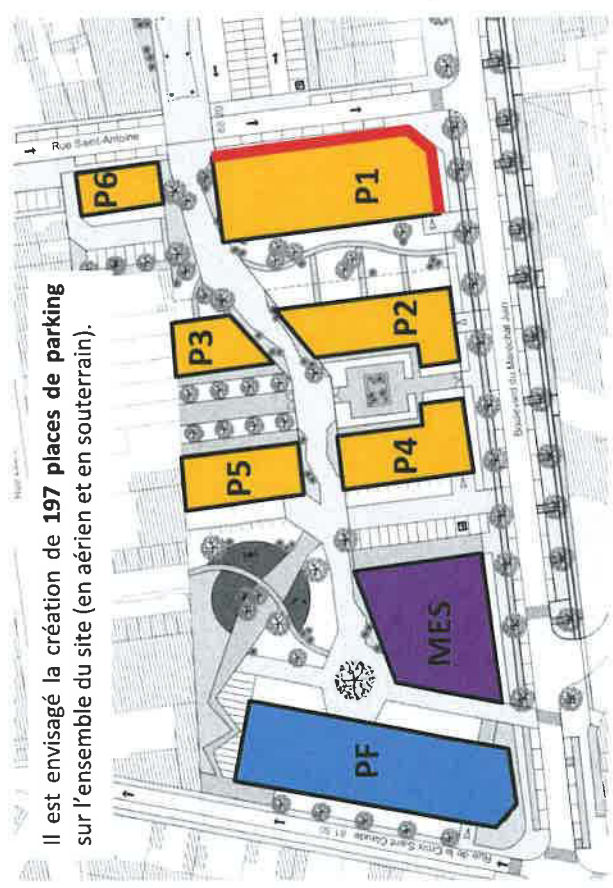
Les 2 contraintes que nous avons identifiées La hauteur des constructions et Le stationnement ont amené certains choix et modification dans le programme, mais en termes de volume essentiellement.

Principe des volumes des constructions → la Maison des étudiants et de la santé (MES) devient un élément repère dans le paysage du quartier



Le programme de l'opération propose :

- La construction d'une pépinière d'entreprises et formation
- La construction de 99 chambres dans la maison des étudiants et l'accueil de 7/8 professionnels de santé dans la maison de la santé
- La construction de 88 logements :
 - o 25 logements en locatif social (P1)
 - o 20 logements en accession sociale (P2)
 - o 20 logements en accession libre (P3 + P5)
 - o 17 logements en accession libre (P4)
 - o 6 logements intermédiaires (P6)
- L'installation de Commerce – activité – services en rez-de-chaussée des logements



Il est envisagé la création de 197 places de parking sur l'ensemble du site (en aérien et en souterrain).

Programme initial du cahier de charges en SDP		Programme proposé par le SEDA et l'équipe de Maîtrise d'œuvre				%	
Fonction	Etage	Plateau brut	Ratio : Brut > SDP	SDP	SDP > SHAB	SHAB	logis.
Pépinière d'entreprises et formation PF							
3 600 m²							
	R+2	1 430 m²	0,70	1 001 m²	0,80	801 m²	
	R+1	1 430 m²	0,70	1 001 m²	0,80	801 m²	
	Rez de Jardin	1 430 m²	0,70	1 001 m²	0,80	801 m²	
	Rez-bas	715 m²	0,70	501 m²	0,80	400 m²	
	Rez-bas	715 m²	0,70	501 m²	0,80	400 m²	
24 places de parking							
3 600 m²							
Maison des étudiants et de santé MES							
3 750 m²							
	R+6	580 m²	0,70	406 m²	0,82	333 m²	
	R+5	640 m²	0,70	448 m²	0,82	367 m²	
	R+4	700 m²	0,70	490 m²	0,82	402 m²	
	R+3	710 m²	0,70	497 m²	0,82	408 m²	
	R+2	820 m²	0,70	574 m²	0,82	471 m²	
	R+1	890 m²	0,70	623 m²	0,80	498 m²	
	Rdc	890 m²	0,70	623 m²	0,80	498 m²	
	R-1	890 m²	0,70	623 m²	0,80	498 m²	
	R-1	890 m²	0,70	623 m²	0,80	498 m²	
30 places de parking							
3 750 m²							
Logements et commerces P1							
4 046 m²							
	Comble	450 m²	0,80	360 m²	0,85	306 m²	
	R+2	900 m²	0,80	720 m²	0,85	612 m²	
	R+1	900 m²	0,80	720 m²	0,85	612 m²	
	Rdc	300 m²	0,80	240 m²	0,85	204 m²	
	Rdc	600 m²	0,80	480 m²	0,85	408 m²	
	Rez de Jardin	896 m²	0,80	717 m²	0,85	604 m²	
	Rez de Jardin	896 m²	0,80	717 m²	0,85	604 m²	
25 logements							
4 046 m²							
P2							
2 520 m²							
	Comble	300 m²	0,80	240 m²	0,85	204 m²	
	R+2	600 m²	0,80	480 m²	0,85	408 m²	
	R+1	600 m²	0,80	480 m²	0,85	408 m²	
	Rez de Jardin	600 m²	0,80	480 m²	0,85	408 m²	
	Rez-bas	219 m²	0,80	175 m²	0,85	147 m²	
	Rez-bas	219 m²	0,80	175 m²	0,85	147 m²	
20 logements							
2 520 m²							
P3							
1 600 m²							
	R+2	260 m²	0,80	208 m²	0,85	177 m²	
	R+1	260 m²	0,80	208 m²	0,85	177 m²	
	Rez de Jardin	780 m²	0,80	624 m²	0,85	530 m²	
	Rez de Jardin	780 m²	0,80	624 m²	0,85	530 m²	
8 logements							
1 600 m²							
P4							
1 424 m²							
	Comble	250 m²	0,80	200 m²	0,85	170 m²	
	R+2	510 m²	0,80	408 m²	0,85	347 m²	
	R+1	510 m²	0,80	408 m²	0,85	347 m²	
	Rez cours	510 m²	0,80	408 m²	0,85	347 m²	
	Rez de Jardin	890 m²	0,80	712 m²	0,85	605 m²	
	Rez de Jardin	890 m²	0,80	712 m²	0,85	605 m²	
17 logements							
1 424 m²							
P5							
1 200 m²							
	R+2	410 m²	0,80	328 m²	0,85	279 m²	
	R+1	410 m²	0,80	328 m²	0,85	279 m²	
	Rez-Fours	410 m²	0,80	328 m²	0,85	279 m²	
	Rez de Jardin	1 200 m²	0,80	960 m²	0,85	816 m²	
	Rez de Jardin	1 200 m²	0,80	960 m²	0,85	816 m²	
40 places de parking							
1 200 m²							
P6							
7750 m²							
	Comble	125 m²	0,80	100 m²	0,85	85 m²	
	R+1	250 m²	0,80	200 m²	0,85	170 m²	
	Rdc	250 m²	0,80	200 m²	0,85	170 m²	
	Rdc	625 m²	0,80	500 m²	0,85	425 m²	
	Rdc	625 m²	0,80	500 m²	0,85	425 m²	
6 logements							
7750 m²							
Total							
Total logements (P1+P2+P3+P4+P5+P6)		12 200 m²		7 732 m²		6 164 m²	
dont parking souterrain :		3 735 m²					
et parking aérien :							
+ Logement étudiant		4 340 m²		3 038 m²		2 430 m²	
+ Logement étudiant		890 m²		623 m²		498 m²	
+ Maison de santé		890 m²		623 m²		498 m²	
Total commercialisé		22 055 m²		11 393 m²		9 063 m²	
Programme :		15 100 m² de SDP		14 897 m² de SDP		11 944 m² de SHAB	
Projet :							
Accession libre (P1 + P3 + P4 + P5) :							42%
Acces soc/inter (P2) :							30%
Locatif social (P6) :							28%
Total :							100%

3 – La domanialité des espaces

▪ La domanialité prévisionnelle



Les **espaces publics** représentant la majeure partie des espaces non bâtis du site, soit environ 12 150m².

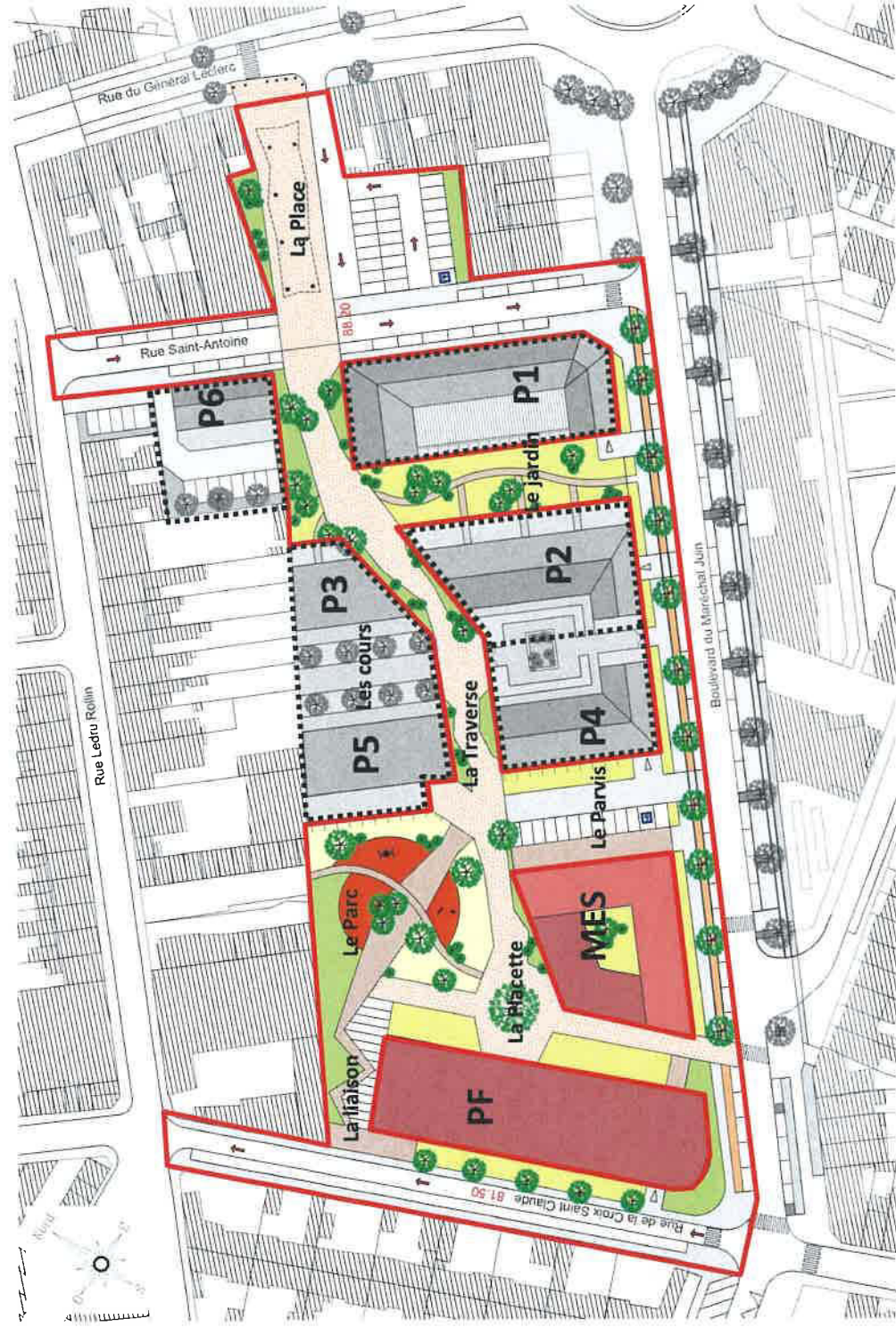
Ils se composent de différentes entités aux fonctions complémentaires :

- circulation : voirie, liaisons douces, ...
- détente
- stationnement
- valorisation paysagère.

L'ensemble de ces espaces présente **une identité cohérente** qui aura un impact positif sur le cadre de vie du site et du quartier dans son ensemble.



Les **espaces privés** sont uniquement les cours des constructions centrales du programme. Ces cours seront résidentialisés.



4 – Le plan d'organisation des circulations

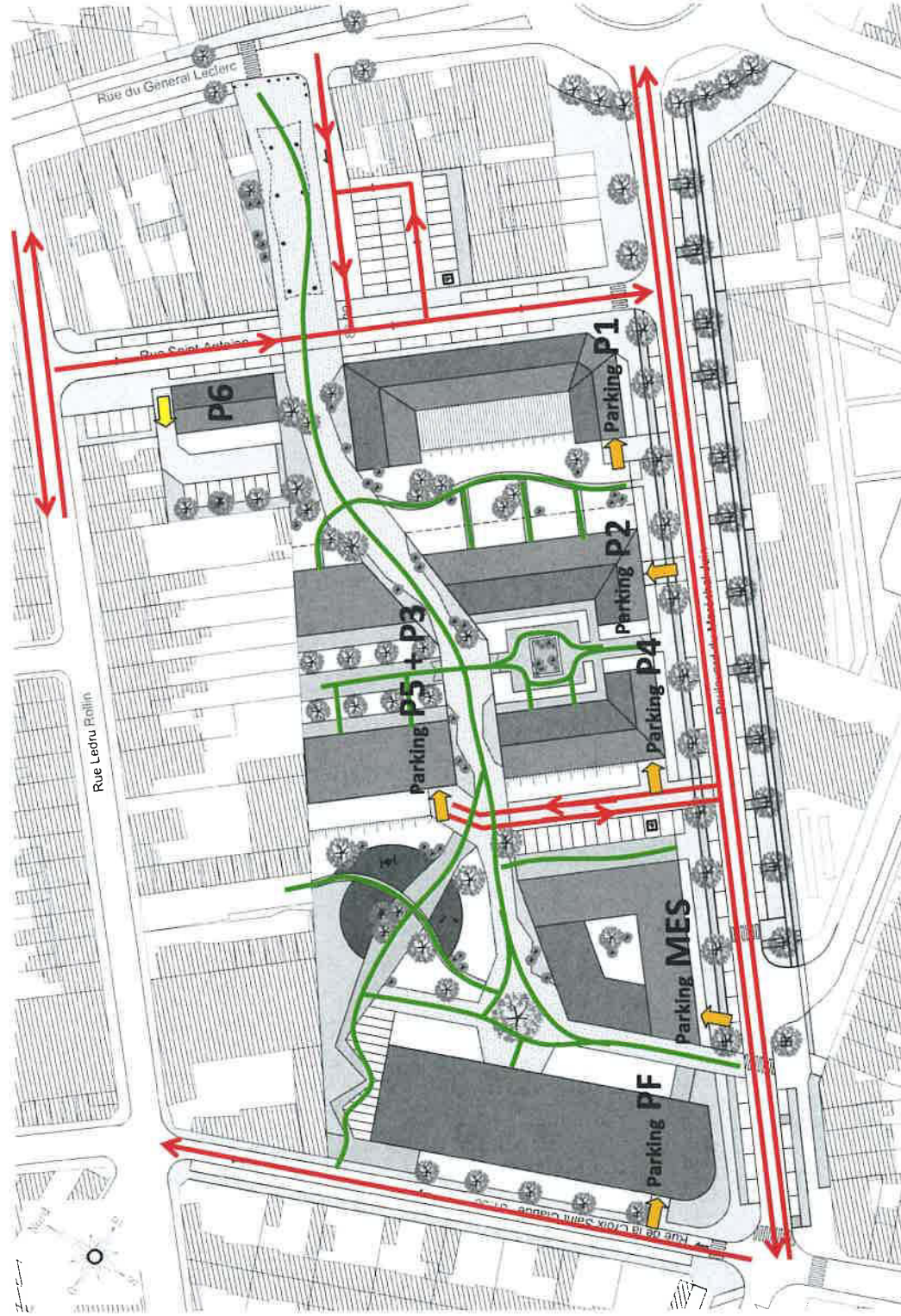
▪ Les circulations

Les différents modes de circulation sont bien répartis sur le site avec la volonté de réduire au maximum les risques de conflit.

Le cœur du site reste ainsi essentiellement dévolu aux modes doux de déplacement, avec des espaces qui s'organisent à partir de la transversale.

Il y aurait seulement une traversée de véhicules pour accéder au stationnement privé du bâtiment P5.

La circulation des véhicules s'effectue en périphérie du programme, par les rues existantes. Une étude pourra être menée pour vérifier la faisabilité de mise en sens unique de la rue de la Croix Saint Claude et de la rue Saint Antoine.



■ **Le stationnement**

Le stationnement est présent au travers de l'ensemble du programme sous diverses formes :

■ Stationnement aérien :

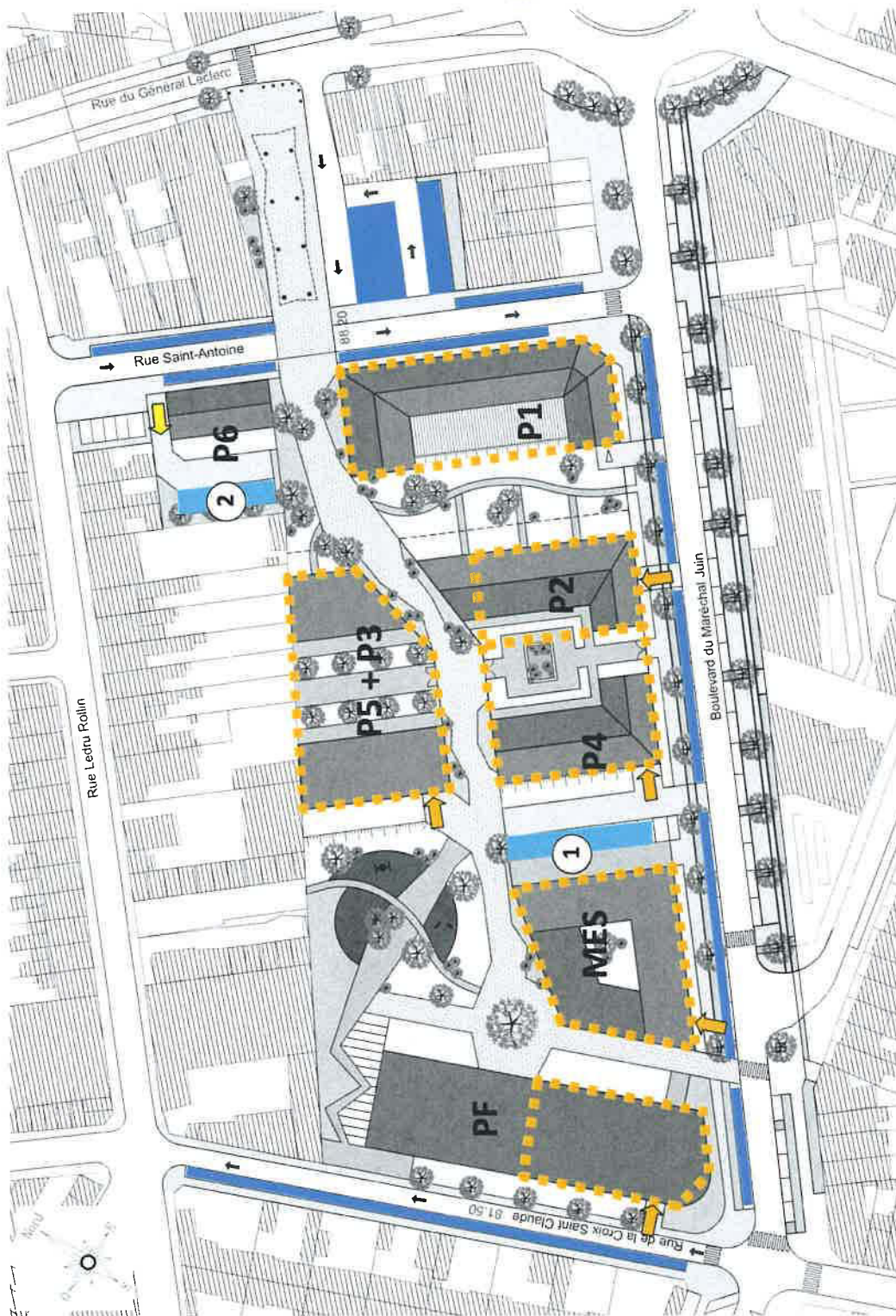
① Réservé (personnel de la Maison des étudiants et de la santé) (12 places)

② Privé (6 places)

■ Stationnement libre, public

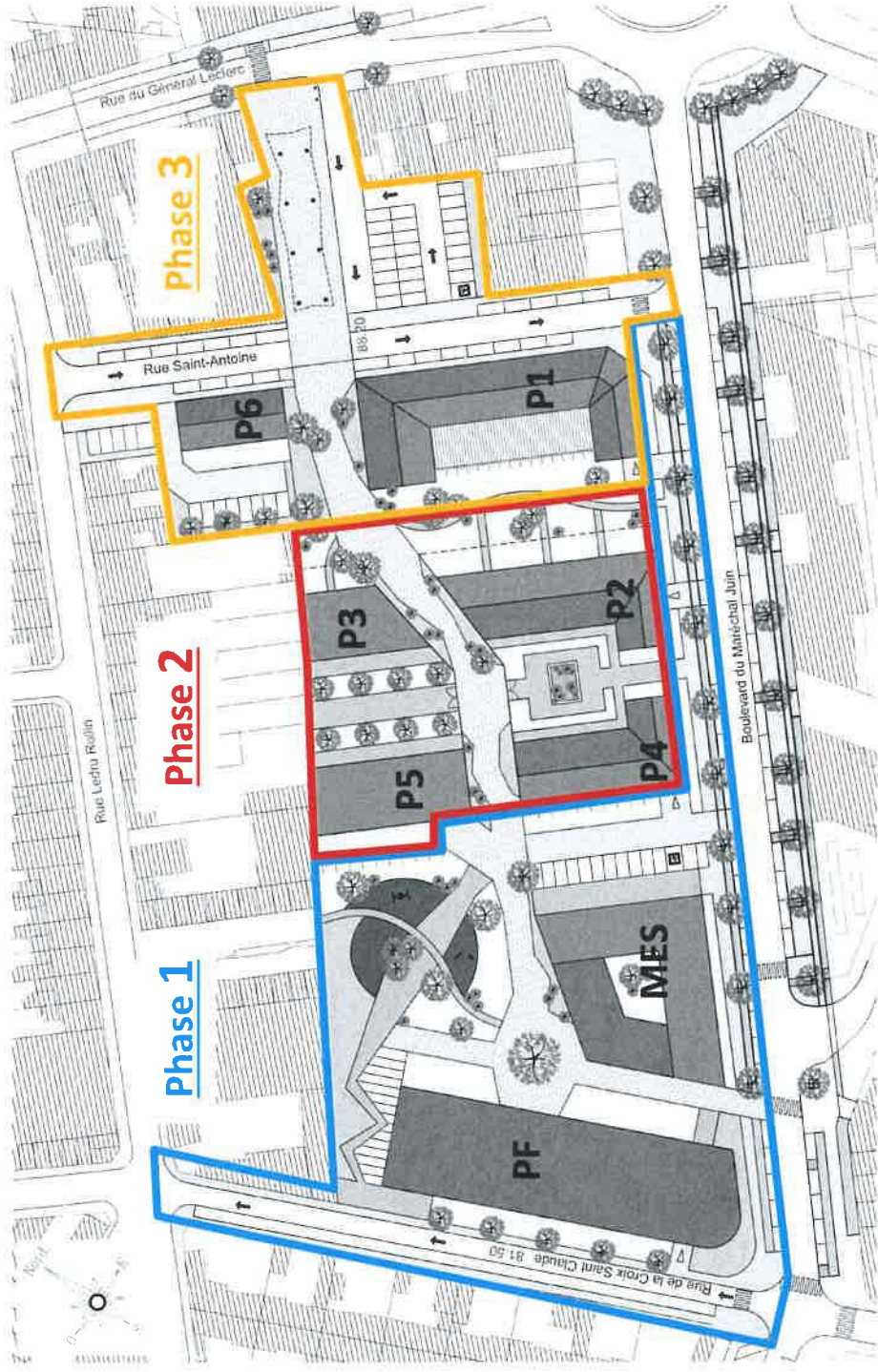
■ Parkings sous bâtiment (179 places)

⇐ Accès parkings privés
 ⇐ (sous bâtiment)
 ⇐ (aériens)



5 – Le phasage

Le projet permet une réalisation de l'opération en 3 phases.



Phase 1

- Construction de la pépinière d'entreprise et du bâtiment formation (PF)
- Construction de la maison des étudiants et de la santé (PF) (99 chambres)
- Finalisation des travaux de requalification du Boulevard du Maréchal Juin
- Aménagement de la rue de la Croix Saint Claude
- Aménagement des espaces publics en cœur de site : parvis, parc, circulation des piétons
- Construction du parking de proximité : 12 places pour la Maison de la Santé

Phase 2

- Construction des 57 logements :
 - P2 : accession sociale (20 logements)
 - P3 : accession libre (8 logements)
 - P4 : accession libre (17 logements)
 - P5 : accession libre (12 logements)
- Aménagement des espaces résidentiels au cœur des immeubles : cours, plantations
- Aménagement d'un jardin public (entre P2 et P1) avec une liaison vers le Boulevard du Maréchal Juin

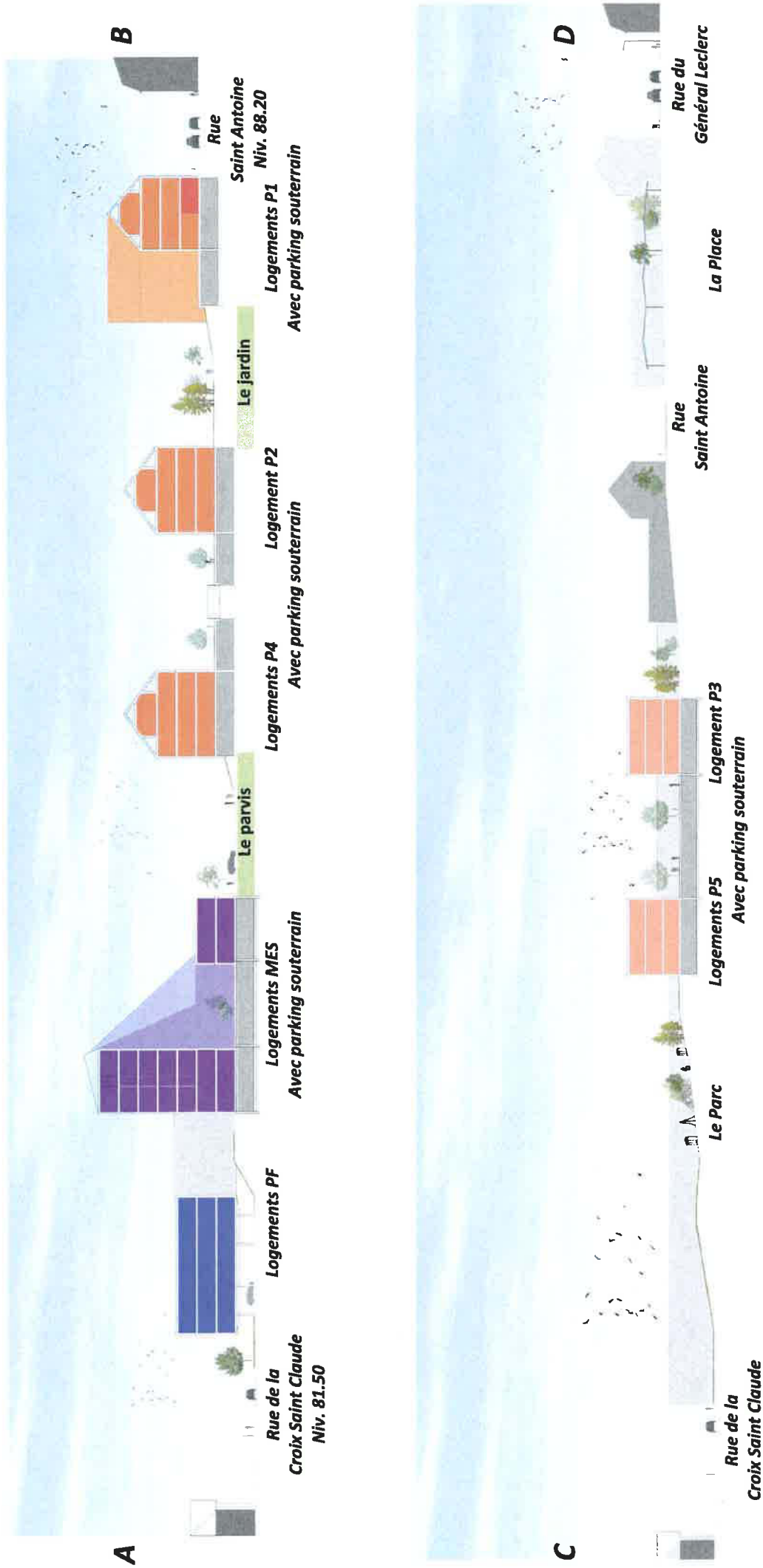
Phase 3

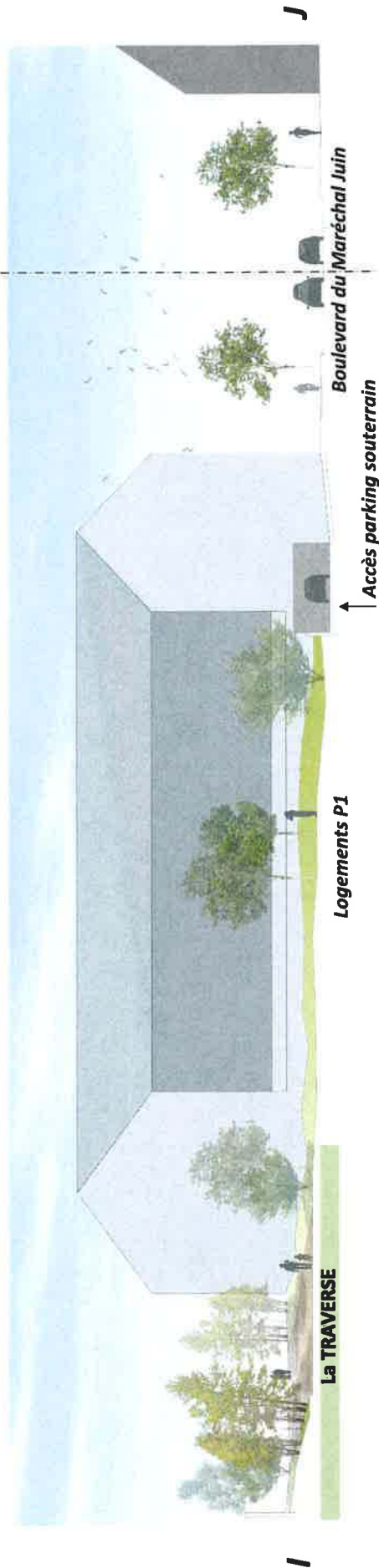
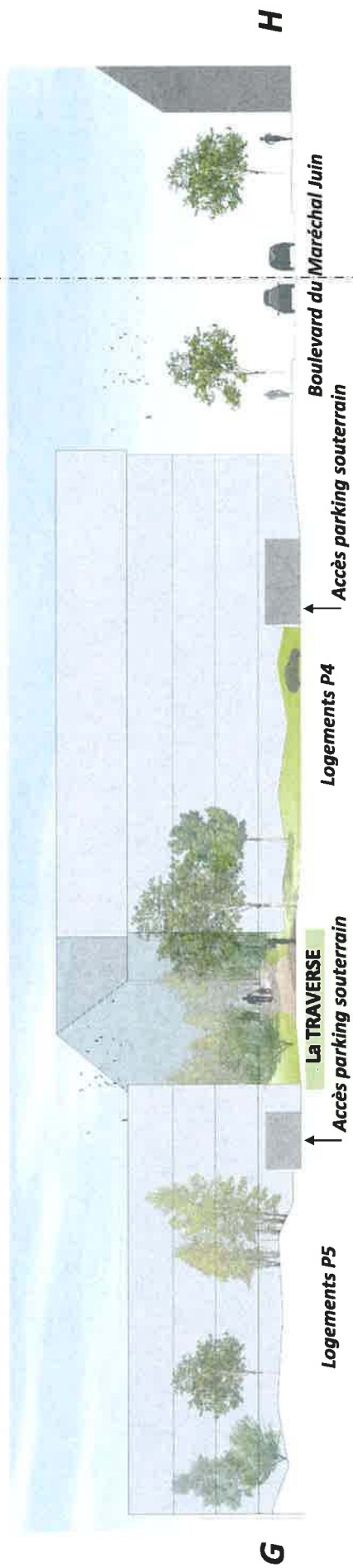
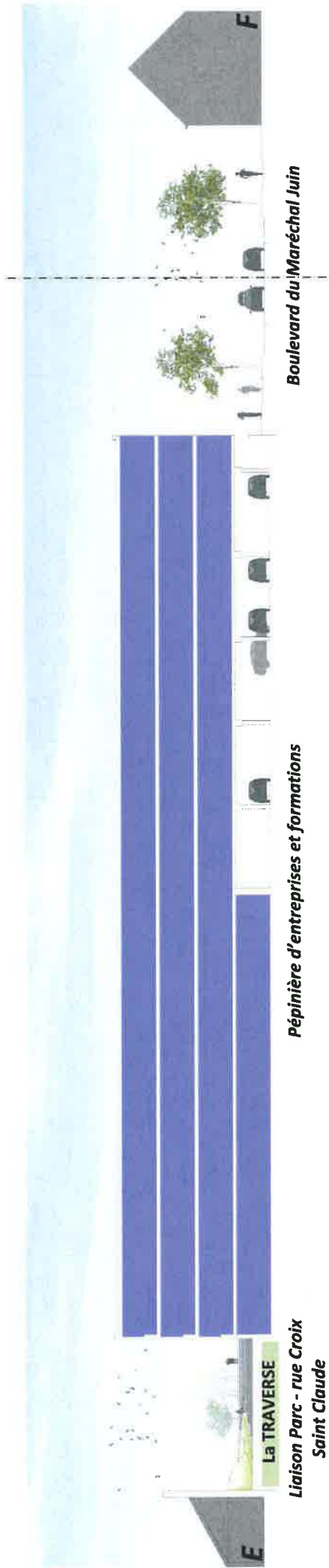
- Construction des 31 logements :
 - P1 : locatif social (25 logements)
 - P6 : logements intermédiaires (6 logements)
- Finalisation de l'aménagement du jardin public (entre P2 et P1)
- Aménagement de la cour privée de P6
- Requalification de la rue Saint Antoine
- Aménagement de la place entre la rue Saint Antoine et la rue du Général Leclerc

6 – Les coupes



Les coupes sont schématiques et veulent surtout rendre compte du volume des constructions et des principes de répartition des espaces.
 Il ne s'agit pas d'un programme architectural figé.





6 – Les principes du projet en images

▪ Les ambiances possibles

LA TRAVERSE

C'est un lieu de circulation pour les modes doux de déplacement. Elle traverse le site, dessert tous les immeubles et crée une liaison forte en direction de l'Université.

Cette traverse doit être agrémentée d'espaces de détente qui la rendent conviviale et animée.

Il s'agira d'un espace minéral qui serpente entre les bâtiments et s'accompagne d'une végétation diversifiée qui participe à la qualité environnementale du quartier.



LA GESTION DE L'EAU

La traverse et les espaces verts seront aussi aménagés pour participer à la gestion des eaux pluviales.

Des moyens esthétiques et fonctionnels pourront être intégrés dans le projet, après accord des services compétents.



LE PARC

Le parc est un espace vert qui offre une « respiration » dans le paysage du site et plus largement du quartier.

Espace de détente, de jeux, de convivialité, il est agrémenté d'arbres, de massifs et d'espaces engazonnés. Des allées le traversent, offrant des liaisons vers les différentes rues riveraines du site.





LES ESPACES DE CIRCULATIONS

Les espaces seront traités en matériaux adaptés pour identifier les différentes fonctions et pour créer un cadre de vie qualitatif.

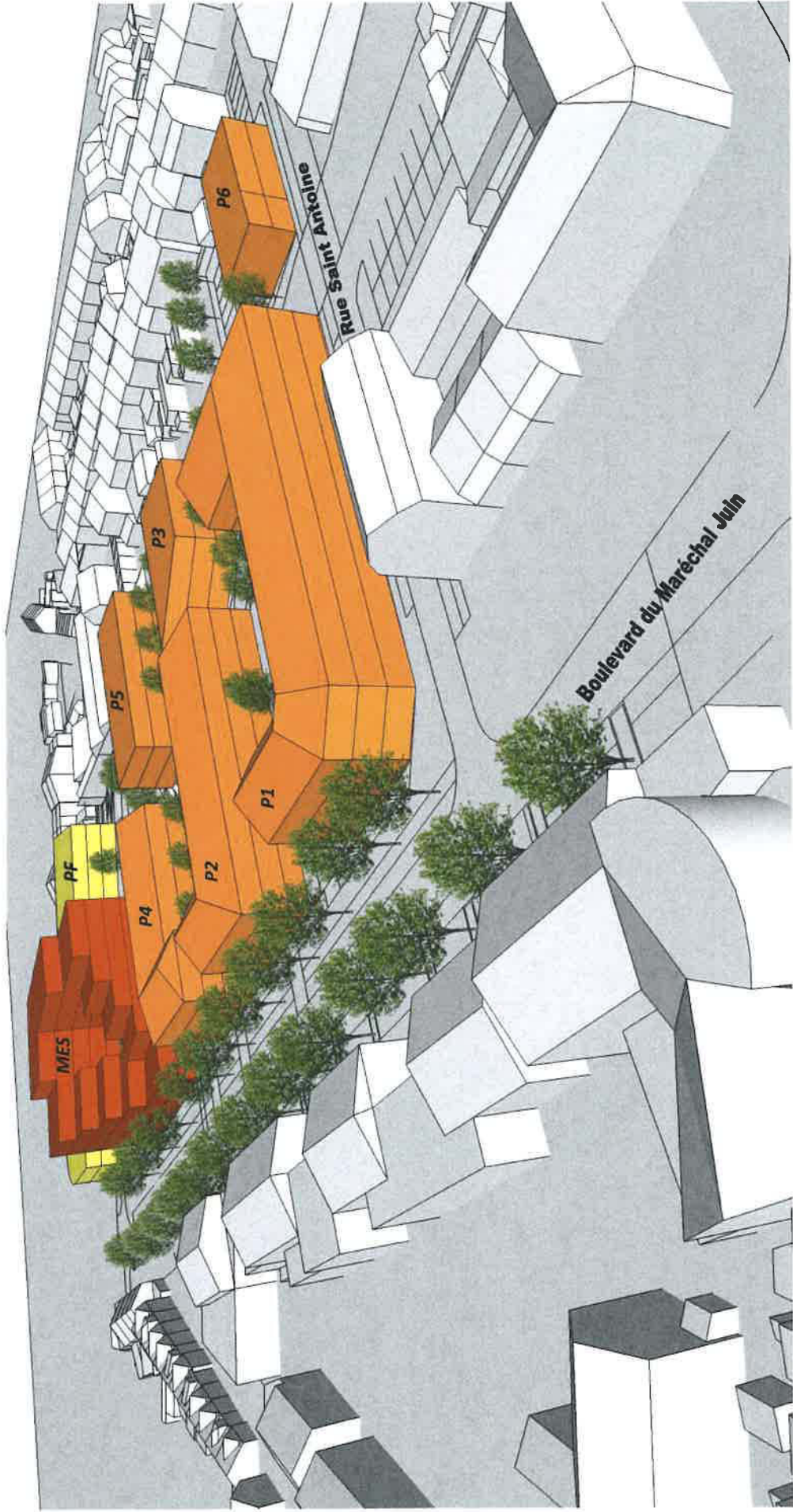
Le choix se portera sur des matériaux en harmonie avec les espaces déjà aménagés dans le quartier.

Les espaces minéralisés s'accompagneront d'espaces plantés, d'éclairage, d'éléments de mobilier. Tout sera conçu pour ne pas présenter de contrainte forte en termes d'entretien futur et dans une réelle maîtrise des coûts de à la réalisation.

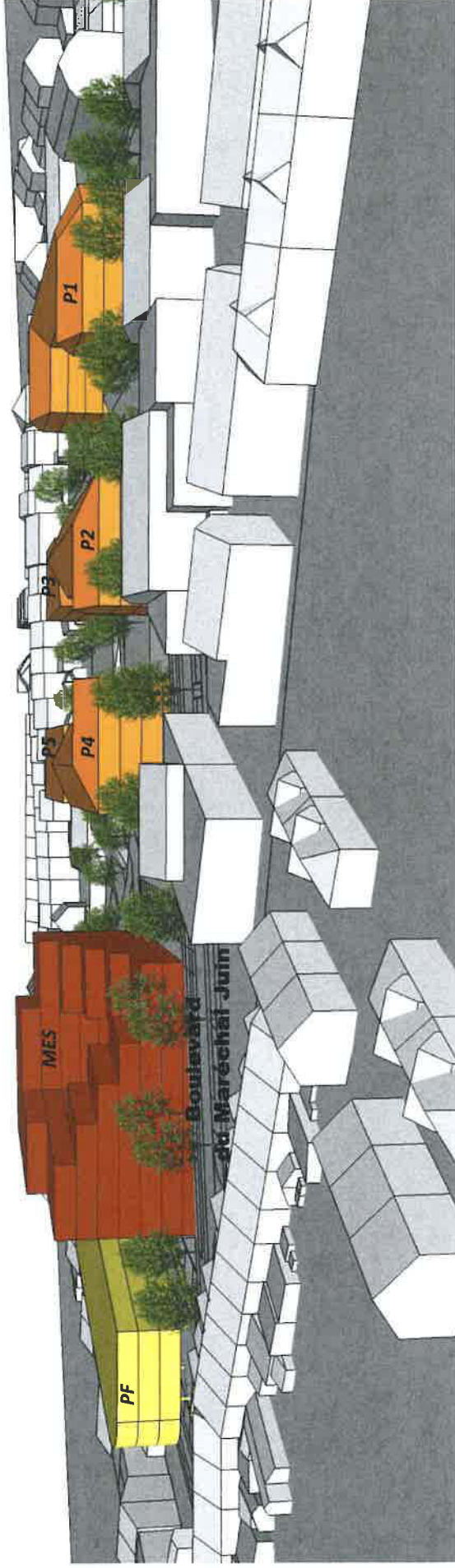
Il faudra également choisir des matériaux, éclairage et éléments de mobilier en prenant en compte que le projet sera phasé dans sa réalisation.

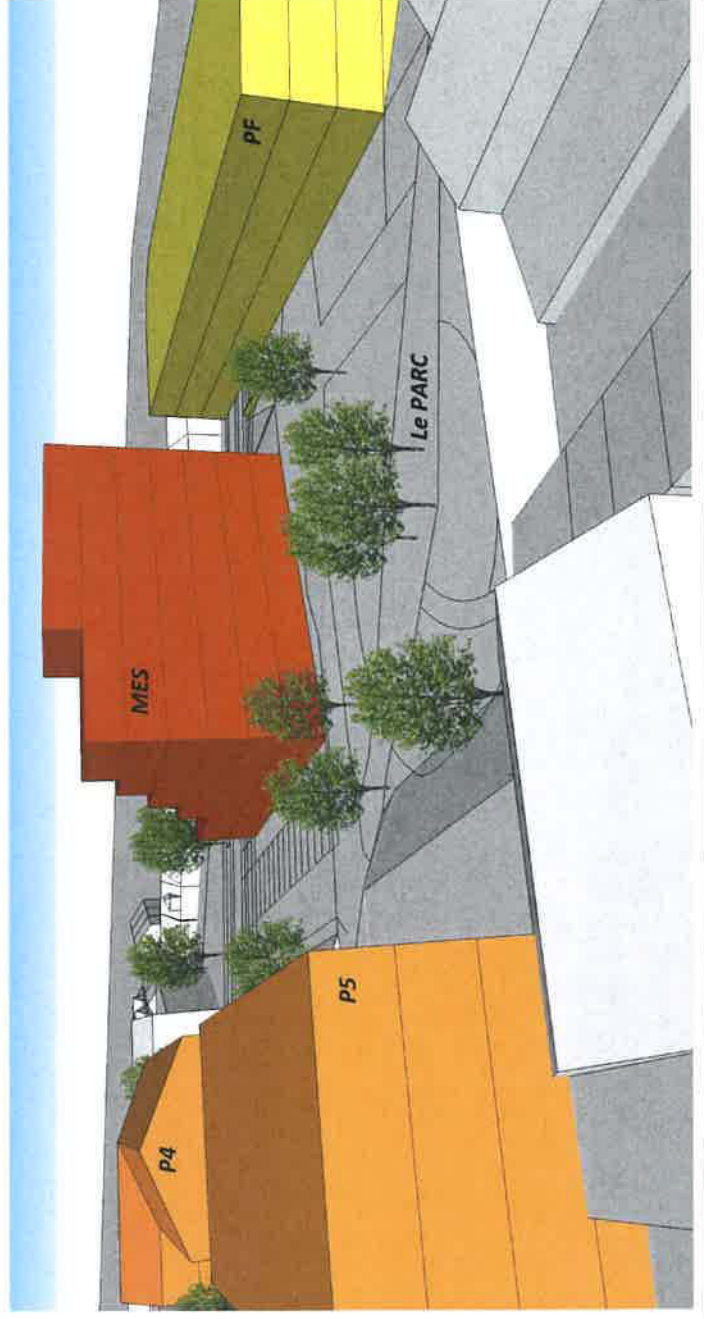


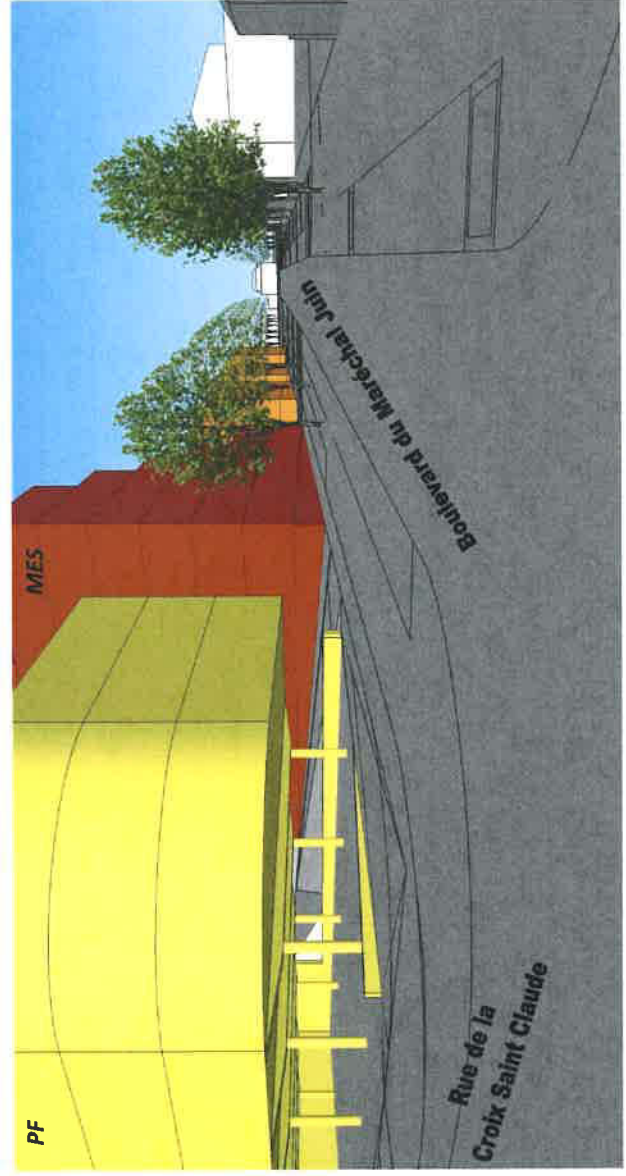
▪ Les vues schématiques 3D du projet











C – LA NOTE D’INTENTION EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE, DE TROISIEME REVOLUTION INDUSTRIELLE ET D’OBJECTIFS DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Au travers du programme de la concession d'aménagement, nous avons dégagé quelques tendances importantes :

- le stationnement et les déplacements alternatifs,
- la gestion de l'eau,
- l'intégration des espaces verts à la parcelle,
- la gestion des déchets,
- la performance énergétique.

Nous avons noté le souhait de la communauté d'agglomération d'inscrire l'opération dans une **démarche de labellisation éco-quartier** ; pour ce faire, nous vous proposons de rédiger la note d'intention au regard **la charte EcoQuartier** permettant ainsi au maître d'ouvrage de s'intégrer dans le label éco-quartier étape 1.

Cette liste n'est pas exhaustive mais a pour objet de mettre en lumière la capacité de notre projet à s'intégrer à la démarche du label EcoQuartier.

Nous aborderons donc les dimensions suivantes et les engagements correspondants de la charte EcoQuartier :

- la dimension « démarche et processus » (engagement n°2)
- la dimension « cadre de vie et usages » (engagements n°6, n°9)
- la dimension « développement durable » (engagements n°12, n°14, n°15)
- la dimension « environnement et climat » (engagements n°17, n°18, n°19, n°16, n°20)

▪ DIMENSION « Démarche et processus »

La communauté d'agglomération a déjà intégré l'engagement numéro 2 qui consiste à formaliser le processus participatif et la gouvernance. La délibération du conseil communautaire en date du 22 janvier 2018 reprend les éléments de la concertation. Il en ressort les éléments suivants :

- une attente particulière du public quant à l'acte de construire, qui se traduit par des interrogations sur les hauteurs et les formes des futures constructions,
- la place de la voiture est une autre thématique évoquée par les habitants, elle se traduit aux niveaux des stationnements et des craintes de l'empiètement sur les existants,
- les habitants souhaitent également une mixité fonctionnelle par la création de la maison médicale, en réponse à une désertification de l'offre dans le quartier.
- Enfin, des attentes fortes ressortent sur la gestion des espaces publics et la possibilité de création d'espaces de jeux pour les enfants et d'un cœur d'îlot végétalisé.

Le programme, dans sa rédaction et au travers de notre réponse, répond à ces attentes.

▪ **DIMENSION « Cadre de vie et usages »**

Le projet peut être positionné sur l'**engagement numéro 6** « travailler en priorité sur la ville existante et proposer des formes urbaines adaptées pour lutter contre l'étalement urbain ».

Le projet répond pleinement à cet engagement par la reconstruction de la ville en son sein en lieu et place d'une friche industrielle.

Toujours dans cette dimension, le projet répond également à l'**engagement numéro 9** : mettre en œuvre une qualité urbaine paysagère et architecturale.

L'équipe s'est en effet attachée à respecter l'environnement général du futur quartier et à travailler les formes en réponse à celui-ci. Les gabarits proposés respectent les gabarits environnants et le projet transforme les contraintes altimétriques en une force d'aménagement.

Des ambiances sont créés : l'escalier, la cour, le jardin, la placette, le parc, ... et participent à la hiérarchisation des espaces tout en créant à la fois une promenade urbaine et un cœur de projet restant propice aux échanges et partages.



▪ DIMENSION « Développement territorial »

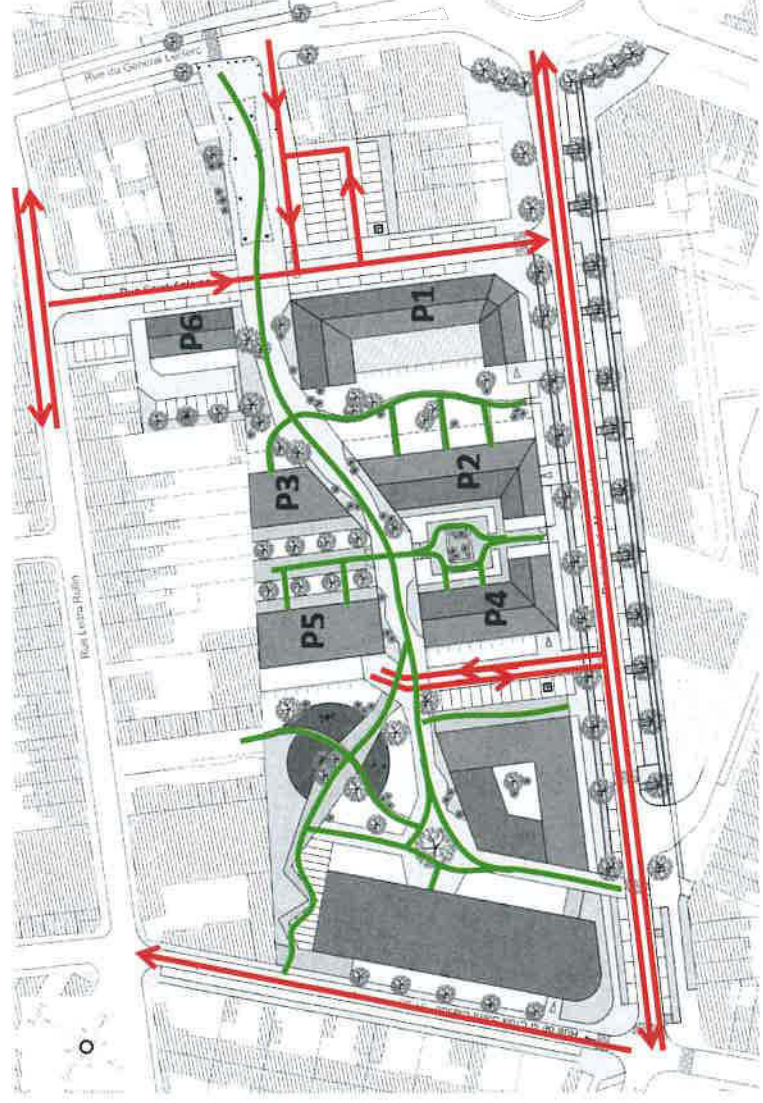
Le projet y contribue via l'**engagement numéro 12** « favoriser la diversité des fonctions et leurs proximités ».

Le programme permet en effet de disposer de plusieurs typologies de logement, de commerces de proximité, d'une maison de santé, de l'intégration du logement étudiant à proximité de la faculté et d'une pépinière d'entreprises.

Le zonage des bâtiments fait que l'on retrouve la pépinière d'entreprises, l'espace formation et la maison des étudiants (dont les logements) du côté de la rue de la Croix St Claude.

Les logements, dont les financements (locatif social et accession), se situent au cœur du futur quartier et on trouve enfin un ensemble de logements et de commerces en RDC à l'angle des rues du Maréchal Juin et St Antoine.

Ce zonage répond à un usage (orientation vers l'université ou vers des rues plus passantes), tout en permettant une mixité et une cohérence d'ensemble, une identité.



Le projet répond également à l'**engagement 14** « favoriser les modes actifs, le transport collectif et les offres alternatives de déplacement ».

Le schéma ci-contre illustre la volonté de minimiser la voiture « en surface » via les stationnements sur pilotis (la voiture reste peu présente sur l'espace public) permettant de créer des espaces de rencontre et de privilégier le déplacement piétonnier ou doux (rollers, vélo, ...) sur des espaces où la voiture est reléguée au second plan.

Dans le cadre de la réflexion générale sur l'aménagement du futur EcoQuartier, les cahiers des charges des différents lots imposeront, pour chaque lot, des places de stationnement dédiées au vélo en espaces sécurisés ainsi que des espaces pour la recharge des voitures électriques

Dans le cadre de l'**engagement numéro 15**, le projet favorisera la transition numérique vers la ville intelligente en intégrant une desserte via la fibre afin de faciliter les communications extérieurs/intérieurs avec le quartier et notamment avec les commerces et/ou l'espace santé.

Les bâtiments seront connectés via les suivis techniques des fluides permettant aux exploitants ou Maître d'Ouvrage de piloter aisément ces derniers.

↔ Circulation des véhicules
↔ Circulation douce (piéton/cycles en site propre)

▪ **DIMENSION « Environnement et climat »**

Le projet répond également à au moins 4 des 5 engagements relatifs cette dimension.

L'**engagement numéro 17** visant la sobriété énergétique et la diversification des ressources sera traduit par un cahier des charges ambitieux en terme énergétiques. Cette ambition se retrouvera au travers des préconisations principalement axées sur la qualité d'isolation des bâtiments et sera couplée aux performances énergétiques des équipements techniques.

L'impossibilité de raccorder au réseau de chaleur sera contournée par la mise en place de chaufferie collective permettant une modification de la molécule de chauffe. De même il sera demandé aux preneurs de lots une étude ENR portant à minima sur la production d'eau chaude solaire et/ou la production d'électricité locale via des systèmes photovoltaïques.

A ce stade, nous anticiperons la RT 2020 en fixant la performance à minima sur un niveau E2C1 du label E+C- avec des variantes à prendre en compte sur ces niveaux en fonction de l'avancement des phases. Les avantages d'adosser la performance à ce label sont :

- Un référentiel commun de performance
- Une préfiguration dès maintenant de la future réglementation
- Une intégration de la performance en travaillant sur le bilan BEPOS, intégrant les consommations non reprises dans la RT 2012
- Un travail sur le poids carbone, non pas des consommations énergétiques mais du bâtiment.

Afin de répondre aux préoccupations de l'**engagement numéro 18** « limiter la production de déchets, valorisation du recyclage », nous travaillerons deux axes : le premier sur la gestion des déchets de chantier en imposant une charte chantier propre (taux de valorisation des déchets de chantier, le recours systématique au calepinage, minimiser les déblais/remblais, etc ...).

Le second axe de travail concerne la gestion des déchets d'activités et notamment l'obligation de réaliser une étude déchets afin de dimensionner correctement les locaux déchets en fonction des consignes de collecte de la collectivité.

En phase conception, nous verrons avec la collectivité le bien-fondé de la mise en place de colonnes d'apports volontaires (PAV), enterrées ou non, mais principalement sur l'espace public. En effet, le souhait assumé, de rejeter le stationnement non visible en surface laisse peu de possibilité aux camions de collecte de pénétrer sur le site (absence d'aire de retournement, gabarits inadaptés).

▪ DIMENSION « Environnement et climat »

Engagement numéro 19 : préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe.

Les économies d'eau potable feront partie intégrante des contraintes reprises dans les cahiers des charges avec des préconisations quant aux systèmes hydro économes.

Concernant les eaux pluviales, deux approches parallèles seront faites, elles seront dépendantes des résultats des études complémentaires dont la détermination du coefficient d'infiltration des eaux :

- Imposer une gestion à la parcelle des eaux pluviales des lots avec en priorité une limitation des rejets aux espaces publics du site et une limitation des rejets au réseau public communautaire.
- Une gestion in situ des espaces publiques de la parcelle. En première approche, l'eau ne sera pas identifiable en tant qu'élément visuel de l'aménagement (infiltration sous piétonniers). Cependant, après compléments d'étude, il est envisageable d'utiliser l'aire de jeux comme bassin sec pour des événements exceptionnels.

Cette gestion permettra *in fine* de raccrocher l'**engagement numéro 16** (un urbanisme anticipant les changements climatiques).

Engagement numéro 20 : Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels. De fait, de par la reconstruction *in situ*, l'impact sur les sols est minimisé. Un travail sera fait sur les essences végétales proposées dans les aménagements avec pour objectifs de favoriser la biodiversité tout en respectant les essences locales et les contraintes d'un faible entretien.

Le projet que nous avons imaginé répond aux objectifs d'un projet urbain tel que défini par la Communauté d'Agglomération, il contribue à :

- La redynamisation du quartier, via sa programmation et l'« effacement » de l'ancienne friche urbaine.
- Renforcer le quartier en tant que lieu de vie et son articulation avec le campus universitaire, en proposant une mixité fonctionnelle logement/services/commerces.
- Compléter la structure urbaine du quartier, en la respectant, notamment au regard de ses gabarits mesurés.
- Intégrer la requalification urbaine des espaces publiques, en intégrant une hiérarchisation des déplacements, des stationnements et en remettant le piéton au cœur de l'espace, du quartier.
- Tourner ce dernier vers le concept de ville durable, via des bâtiments faibles consommateurs d'énergie, connectés pour en maîtriser la gestion ...