



Projet Kipsta

Zone de l'Union



Notice Architecturale PC

décembre 2012

Béal Blanckaert Architectes

Artélia Bureau d'Etudes Techniques

Agence Canopée Paysagiste

Veritas Bureau de Contrôle

Sommaire :

- 1 Préambule
- 2 Programme
- 3 Description succincte du Projet
- 4 Rappels – Grands principes urbains et paysagés
- 5 Edifices existants sur la parcelle Kipsta
- 6 Rappels : Le contexte urbain proche
- 7 Le projet
- 8 Les accès du site et les grands axes de distribution:
- 9 Description du projet par entités programmatiques
 - 9.1 La halle béton et ses extensions
 - 9.2 La plaine de jeux
 - 9.3 L'interface avec la rue de l'Union
 - 9.4 Les parkings
 - 9.5 La tour Kipsta
 - 9.6 « La place du village »
 - 9.7 Les bâtiments existants conservés
- 10 Traitements des façades
- 11 Rappels : conformité au PLU et annexes

1 Préambule

L'objet de la demande de Permis de Construire concerne le projet d'implantation du site mondial de la marque Kipsta, sur la zone de l'Union, plus spécifiquement sur les terrains des anciennes friches Terken et Transpole.

Deux citations résument bien les ambitions du projet :

Extraits du dossier de presse, mars 2009.
« L'Union de demain – Kipsta s'installe à Tourcoing ».

« Notre projet est de rapprocher les équipes de conception de Kipsta de leurs clients et utilisateurs. C'est pourquoi nous allons rassembler à Tourcoing l'équipe des passionnés de sports collectifs.

Ici, les ingénieurs, les designers, les chefs de produit et leurs équipes créeront et innoveront au cœur de ce grand complexe les produits vendus dans le monde. Cette proximité des utilisateurs et clients va nous aider à mieux détecter et définir les attentes de nos pratiquants et par conséquent de concevoir les meilleurs produits mondiaux pour chacun d'entre eux.

Kipsta sera un lieu de pratique pour nos différents sports collectifs : le football, le rugby, le basketball, le volleyball, le handball mais également le cricket, le baseball, le football américain et le hockey sur gazon.

Un magasin entièrement consacré aux sports collectifs donnera une dimension particulière au site grâce à des lieux de pratique en salle et des terrains extérieurs.

De plus, ce site aura une fonction de recherche pour nous permettre de tester nos prototypes avec nos utilisateurs ».

Franck Demaret, Directeur de la marque Kipsta

« Kipsta, la marque centrée sur les sports collectifs, implante son siège mondial sur le site de l'Union situé au croisement de Tourcoing, Roubaix et Wattrelos.

C'est là que seront imaginés, designés et testés les différents produits de la marque qui seront ensuite fabriqués et commercialisés dans le monde entier.

Ce site bénéficiera également d'un vaste espace dédié à la pratique sportive indoor et outdoor qui permettra à tous les sportifs habitant à proximité de s'y retrouver tous les jours de la semaine pour y pratiquer leur sport passion ».

Yves Claude, Directeur Général du groupe Oxylane

2 Programme

Le programme combine les entités principales suivantes :

- Des bureaux pour la recherche et la conception des produits (équipements, vêtements, chaussures, praticables...) qui touchent aux sports collectifs : Foot-Rugby-Basket-Hand-Volley principalement, et quelques sports US. Les espaces de travail sont en lien direct avec les utilisateurs (sportifs pratiquants - acheteurs).
- Des espaces dédiés à la pratique sportives : des terrains intérieurs couverts et des terrains extérieurs (une plaine de jeux).
- Un espace de vente : le magasin.
- Un « mail » principal pour distribuer les programmes.
- Des parkings, des espaces paysagers, une intervention « signal » sur la tour existante, etc...

Les interventions dans les bâtiments existants concernent :

- La réhabilitation de la halle aux arches béton (ex Transpole) pour accueillir les bureaux (zones tertiaire, ateliers de recherche et logistique...), des terrains de foot en salle, le magasin, un mail distributif et des parties techniques.
- La conservation des charpentes métalliques des ex-halles Transpole après dépose de la toiture trop endommagée pour être conservée.
- La mise en place d'une couverture partielle du parking sur les portiques de l'ex halle métallique transpole (halle ouest).

(cf description aux paragraphes suivants)

Les constructions neuves concernent :

- Une nouvelle halle sur le flanc Est de la halle béton, pour accueillir des activités sportives de type Foot en salle-Basket-Hand-Volley (9m de hauteur libre sous plafond). Une cuve de sprinklage implantée entre la halle existante et la halle neuve, pour ne pas être visible depuis l'extérieur. Des vestiaires sur le flanc Sud de la halle béton.
- Des terrains de pratiques sportives sur la plaine de jeux située entre la rue de l'Union, le canal, la halle béton et la rue de Tourcoing. Ces terrains s'accompagnent de traitements paysagés en continuité avec le « parc du drapé » de l'Union.
- Un vaste parking paysagé, connecté à la rue de l'Union, sur lequel est conservée la charpente métallique des ex-halles Transpole.

Les bâtiments existants conservés sur le front à canal ne sont pas affectés ; ils sont simplement repeints :

Les derniers bâtiments de l'ancienne brasserie Terken sont maintenus en l'état. Ils pourront servir ultérieurement aux développements futurs de la marque. Aucun programme ne s'implante dans ces bâtiments, que ce soit dans l'ancienne brasserie, la malterie ou encore la partie embouteillage.

Ces édifices sont sécurisés (accès condamnés) et les façades sont repeintes. Cf documents graphiques.

Cas particulier de l'ancienne brasserie:

Cet édifice fortement endommagé est malheureusement irrécupérable. Un incendie et des destructions liées au temps ont eu raison de sa stabilité ; devant les dangers qu'il présente, il est nécessaire de le déposer. Hormis la façade sur le canal qui présente un intérêt: continuité du front bâti, mémoire des lieux, personnalisation de l'entrée Sud du site Kipsta, etc...En l'occurrence, la façade sera étayée, pérennisée et repeinte.

Cas particulier de la Tour :

La partie sommitale de la tour fait l'objet d'une intervention signalétique : une coiffe en résille métallique est réalisée sur les charpentes existantes. Des enseignes lumineuses ponctuelles seront placées sur les deux plus grands cotés (Est et Ouest) de la résille. Une mise en lumière sera réalisée dans les niveaux intermédiaires. Un logo de la marque sera peint sur le pignon Nord, orienté vers l'entrée du site et la rue de l'Union. Cf documents graphiques.



Plan masse
A noter, la partie neuve en extension de la halle béton (Kipstadium)

Démolitions:

Les démolitions sont entreprises par la SEM et/ou par Kipsta.

Elles concernent :

- La toiture des ex halles métalliques Transpole (cf 6) (toiture tuiles très endommagée), les murs en remplissage briques pour ne conserver que le « squelette » (transparence visuelle recherchée), et une trame côté sud pour dégager un recul suffisant avec la halle béton (bureaux-magasin-sports).
- La petite halle existante entre les halles métalliques et la halle béton (cf 5)
- La toiture de la halle n°2 Transpole (cf 3) et murs attenants (cf 4) : nota une partie de la charpente est conservée afin de couvrir ponctuellement le parking.
- La maison et les constructions limitrophes sur la rue de l'Union (cf 1 et 2)
- La brasserie hormis le mur en front à canal (cf 7)

Les diagrammes suivants permettent d'apprécier les différentes démolitions – déconstructions prises en charge par la SEM ou par la marque.

Démolitions/Déconstructions



■ Démolitions/Déconstructions prises en charge par la SEMVR

1. Maison rue de l'Union
2. Bâtiments annexes Transpole
3. Halle n°2 (poteaux à conserver)
4. Mur de soutènement
5. Atelier (toiture + charpente)

■ Déconstruction prise en charge par Kipsta

6. Halle métallique (toiture + murs brique)
7. Brasserie (conservation façade + éléments structurels)

Le schéma suivant illustre les parties conservées :



Conservations

1. Poteaux et charpente de la halle n°2
2. Halle métallique «Chapiteau»
3. Halle Béton
4. Tour

5. Brasserie (façade+éléments structurels)
6. Malterie
7. Embouteillage

3 Description succincte du Projet

- **Ex Halle Transpole Métallique:** dépose de la toiture en tuiles trop endommagée pour être récupérée, réfection de la charpente destinée à rester apparente, dépose des murs pour créer la transparence nécessaire, confortements métalliques structurels, suppression de la première trame coté Sud pour ménager le recul suffisant avec la halle béton, traitements de sols et paysagers du parking, allées de circulations véhicules, mail piétons, plantations... Mise en place d'une couverture ponctuelle en bardage translucide sur les portiques conservés de la halle transpole n°2. (cf plan parkings).
- **Ex Halle Transpole (aux arches béton):** réhabilitation de toute la halle et ses parties attenantes en différentes entités réunies: bureaux, magasin, locaux techniques, pôle restauration, terrains de sports : cf plans. Création de baies et mise en place de bouchements.
- **Zone existante entre les deux halles béton et métallique:** démolition
- **Parking extérieur:** selon plan masse, 279 places de stationnement, plantations d'arbres, zone de livraisons, voiries, stationnement bus, les accès rue de l'union, portails, tamponnement des eaux pluviales, local transfo, abris vélos...
- **Aménagements extérieurs divers:** mails piétons, plantations et engazonnement généraux, voiries pompiers, sécurité, maintenances réseaux, livraison ...
- **VRD:** tous réseaux enterrés, bassins de rétention, éclairages extérieurs..., engazonnement de la place centrale du site entre la halle béton, les bâtiments existants et autour de la tour
- **Terrains sportifs:** fondations, drainage, etc... revêtements synthétiques ou engazonnés pour les surfaces de jeux, filets pare-ballons, éclairage des terrains.
- **Plaine des jeux:** buttes côté rue de l'Union, mouvements topographiques, noues, corridor écologique, plantations, concordances avec le "drapé - parc de l'Union", aménagement du mur "ex rue Cadeau" qui sera arasé.
- **Tour Kipsta (ex Terken):** mesures conservatoires et mise en sécurité en partie basse, signalétique en partie haute sous forme d'une "coiffe" en résille métallique, 2 enseignes lumineuses, mise en lumière des étages intermédiaires, logo peint en pignon Nord.
- **Clôture du site:** clôtures définitives différentes selon cas : clôtures en serrurerie sur toutes les zones dégagées, clôtures poteaux bois et métal dans toutes les zones paysagées (clôtures intégrées aux noues ou à des massifs arbustifs).
- **Grande halle Kipstadium:** partie neuve en extension de la halle béton: comprenant des terrains de jeux – structure porteuses verticales apparentes en béton, remplissages en bardages inox ou aluminium en façades. Parties translucides en pignons et ponctuellement façade Est coté Wattlelos.
- **Vestiaires:** partie neuve en extension sur la façade Sud de la halle béton – structure béton, remplissages bardages inox ou aluminium, bardages translucides et vitrages.
- **Sprinklage:** cuve de sprinklage, réseaux – Position centrale, dans la cour de service afin d'être dissimulée et non directement visible de l'extérieur.
- **Sécurisation des bâtiments existants conservés:** dispositifs anti-intrusion, confortements divers, bouchements des baies, peinture des façades...
- **Façade de l'ancienne brasserie:** Confortement et préservation, étaieement définitif, démolitions des parties vétustes non récupérables.

4 Rappels – Grands principes urbains et paysagés



Le projet s'intègre aux opérations de rénovation urbaine de la « zone de l'Union », à la croisée des villes de Tourcoing-Roubaix-Wattrelos, sur les terrains en friche des anciennes brasseries Terken et des ex-entrepôts « Transpole », dont les édifices majeurs et à valeur patrimoniale potentielle sont conservés.

Le terrain occupe un peu moins de 8ha entre l'opération dite de « La Tossée » au Nord (réhabilitation-transformation de l'usine textile du même nom), le canal de Roubaix au Sud, la limite administrative de Wattrelos à l'Est et le parc « du Drapé » à l'Ouest.

Ce projet s'inscrit en ville(s), au sein d'un grand parc paysagé.



5 Edifices existants sur la parcelle Kipsta



Etat existant

Les édifices existants en front à canal sont conservés hormis l'ancienne brasserie trop endommagée (seul le mur sur le front à canal est conservé).

Cette disposition correspond au souhait de la marque Kipsta pour préserver des possibilités de développements ultérieurs. Elle correspond également aux souhaits des villes, de la SEM et de l'ABF, en vue de maintenir un front urbain sur le canal.

Kipsta a évalué le potentiel d'exploitation des édifices, dans l'optique d'y déployer des programmes variés dans le futur : atelier de prototypage, espaces de pratiques sportives, bureaux, exposition, foyer, « brasserie », etc...

Les mesures conservatoires consistent à sécuriser les abords, interdire les accès, boucher les baies provisoirement et repeindre les façades. Teinte gris anthracite pour les baies, fond gris clair pour les façades, en respect des préconisations de l'Urbaniste en chef, Agence Reichen & Robert.



Etat projeté

Cas de la tour

Une forte attente (tant de la marque que des villes) porte sur le « phare » du site : l'ex « tour Terken » qui devient la « tour Kipsta ». Les premiers travaux portants sur ce symbole fort (coiffe sommitale, enseigne lumineuse et mise en lumière) sont décrits dans les chapitres qui suivent.



La halle béton

La halle béton, aux structures caractéristiques en arcs extérieurs (nombre de poteaux limités à l'intérieur pour le stationnement de bus), offre de multiples possibilités pour le développement des surfaces de bureaux de recherche, logistique, espaces de ventes, et espaces de pratique (foot en salle). Cette halle est conservée dans sa totalité. Seules, les quelques adjonctions situées dans l'angle Nord-Est (au fond à droite la photo suivante), et ne présentant pas d'intérêt pour le projet, sont détruites pour libérer une cour de service dans laquelle prendra place la cuve de sprinklage.



6 Rappels : Le contexte urbain proche

Le site Kispta est bordé de plusieurs grandes entités remarquables :

6.1 A l'Ouest, le CETI (Centre Européen des Textiles Innovants)

Réalisation : Saison-Menu Architectes.



Ce projet regroupe des ateliers-entrepôts et plateaux tertiaires. Les façades principales sont constituées de lames métalliques brise soleil ainsi que de bardages réhaussés de profils colorés.



6.2 A l'Ouest et au Sud-Ouest, le parc de la zone de l'Union, « Le Drapé »

Réalisation : Empreinte Paysagistes.



Nous imaginons que ce vaste parc trouve des prolongements au sein du projet Kipsta, et vice-versa. Une stratégie d'intégration est recherchée, privilégiant les mises en continuité, plutôt qu'une juxtaposition de traitements.



Visuels transmis par le Cabinet Empreinte.



Le parc de proximité 2,8 ha

Lié à la vie des quartiers alentours et aux habitants de l'Union, il s'agit d'un espace du quotidien qui possède de nombreux équipements et permet différentes activités : jardins, jeux pour enfants, promenade, mobilier, événements temporaires, etc.

En référence : parc JB Lebas

Le parc de l'eau 5,5 ha

Lié au canal de Roubaix, et aux équipements emblématiques de l'Union (Kipsta, Celf), il a une vocation plus naturelle et touche un public plus étendu : promenades le long du canal, darses, etc.



Les interfaces concernent:

- Le traitement des limites, les natures de clôtures, les continuités paysagères (intérêt faune-flore, corridor écologique, etc...), les continuités des plantations (essences arborées),
- La cohabitation du « marais calme » et sa faune spécifique, à proximité des espaces de jeux, des terrains sportifs.
- La nature des filets pare-balls (protection des oiseaux), les éclairages nocturnes des terrains de sports et de la tour (protection de la faune), la qualité des rejets d'eau

6.3 Au Nord de la parcelle Kipsta, l'opération de « La Tossée »



La ruche d'entreprise et parkings silo : Tank Architectes.



La ruche d'entreprise TO14 : Béal-Blanckaert Architectes. (TO13 en premier plan : non encore réhabilité).

Le site de « la Tossée » occupe le flanc Nord de la rue de l'Union et du site Kipsta (cf plan masse).

Des constructions neuves s'inscrivent entre des bâtiments conservés (entrepôts, chaufferie, cheminée...). Les programmes prévus sont à dominante tertiaire.

Face à la plaine de jeux, « la Tossée » présente un front bâti qui ouvre sur celle-ci. Le recul de la rue de l'Union et le traitement paysagé (buttes plantées), permet de régler le degré d'intimité/visibilité. Une « porosité » visuelle minimum est recherchée.

6.4 A l'Est de la parcelle Kipsta, des terrains de Wattrelos attendent une mutation



Des inconnues planent sur les terrains limitrophes du site : maintien des jardins ouvriers ?, implantation d'un grand équipement métropolitain à vocation sportive (possibilité de mutualisation avec Kipsta) ?, espaces résidentiels ?, prolongements de la rue de l'Union nécessitant quelques expropriations ?, etc...

Dans ce contexte, le projet Kipsta préserve l'avenir : il ne « tourne pas le dos ».

Le projet Kipsta « ne présente pas un arrière » ce qui se traduit architecturalement par :

- Une façade noble coté Est de la partie neuve
- Une partie en bardage translucide afin de présenter « une ouverture » coté Wattrelos (cf élévation Est).
- La cuve de sprinklage, un moment imaginée de ce coté, n'est plus visible.

Nota :

Le PLU ne prévoit pas de prospect. Le projet n'est donc pas contraint en hauteur. Un recul significatif avec les limites séparatives est prévu (distance de recul variable compte-tenu de la sinuosité de la limite parcellaire).

7 Le projet :

Les vues aériennes suivantes synthétisent la vision du projet :

Vue aérienne depuis l'angle Nord-Est :

Au premier plan les parkings sous les anciennes charpentes des halles métalliques conservées – au second plan l'extension (Kipstadium) accolée à la halle béton conservée – En arrière plan, la Tour Kipsta et sa coiffe lumineuse, la « place du village » engazonnée, les édifices existants conservés et plus à l'Ouest, la plaine de jeux.

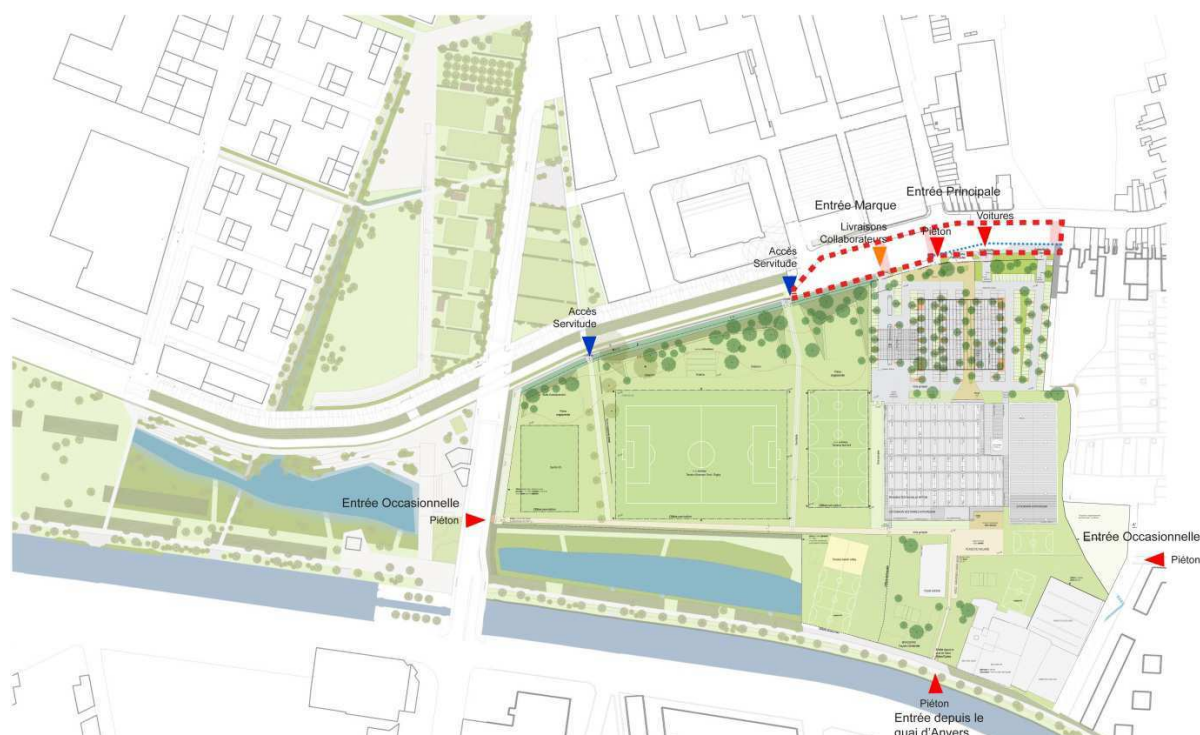


Vue aérienne depuis l'angle Sud-Ouest :

Ci-dessous, au premier plan la plaine de jeux, à l'arrière du marais calme et du canal, en arrière-plan la halle béton conservée, la Tour Kipsta et sa coiffe lumineuse, la « place du village » engazonnée, etc...



8 Les accès du site et les grands axes de distribution:



Le principe structurant de deux grands axes, l'un Nord-Sud (« Cardo »), l'autre Est-Ouest (« décumanus »), est retenu.

Les deux axes se croisent au centre de gravité du site, au droit de la « place du village », futur cœur du site. L'axe Nord-Sud traverse les édifices, sous forme de « mail ». Celui-ci distribue les programmes réalisés dans la halle béton existante (bureaux, vente, pratique sportive) et, en vis-à-vis, les programmes neufs : nouvelle halle des sports Foot-Basket-Hand-Volley, pôle restauration, pôle logistique et technique.

En extrémité Sud du mail, dans l'axe et à l'opposé de l'entrée, se déploie la terrasse du restaurant, sur « la place du village ».

Plus au Sud, une connexion de l'axe Nord-Sud est prévue avec le front à canal. Cette zone constitue une entrée très visible (intégrée aux façades conservées de la brasserie).

L'axe Est-Ouest traverse également tout le site. Une connexion ultérieure est possible vers Wattrelos. A l'Ouest, un accès potentiel occasionnel est prévu avec le « parc du Drapé » (non loin de la « Maison de l'Union »).

Tous les véhicules (véhicules personnel, clientèle, livraisons, bus, transport de fonds, sécurité incendie – pompiers, sécurité police, etc...) accèdent au site par la rue de l'Union, face aux halles métalliques conservées.

Nota : le projet prévoit que les bus et camions de livraison se retournent à l'intérieur de la parcelle.

Deux accès sont prévus pour les servitudes de réseaux : canalisation pluviale enterrée et canalisation chauffage urbain. (accès de type portails sur la rue de l'Union).

Les modes de déplacements doux peuvent bénéficier de plusieurs entrées tant au Nord sur la rue de l'Union, qu'au Sud sur le quai du canal de Roubaix, qu'à l'Ouest depuis le « parc du Drapé ».

9 Description du projet par entités programmatiques

9.1 La halle béton et ses extensions

Bâtiment Marque – Magasin – Kipstadium



La halle béton développe une surface libre conséquente. Elle permet d'envisager une grande flexibilité d'usages et de programmes dans le temps. Elle est considérée comme un « grand espace capable » qu'il ne s'agit pas d'encombrer de « points durs » afin de préserver l'avenir. Les quelques poteaux centraux « plastiquement » intéressants sont valorisés pour qualifier les espaces dans lesquels ils apparaissent.

Le plan de distribution est l'expression des besoins en « phase 1 » exprimés par la marque (objet du présent dossier PC). Un ordre d'agencement clair et efficace est mis en place, tant pour le cloisonnement, la distribution générale et les réseaux techniques apparents. Pour les cloisons séparatives des différents programmes, la trame des poutres de plafond sert de guide : la lecture des « coques » en plafond est préservée.

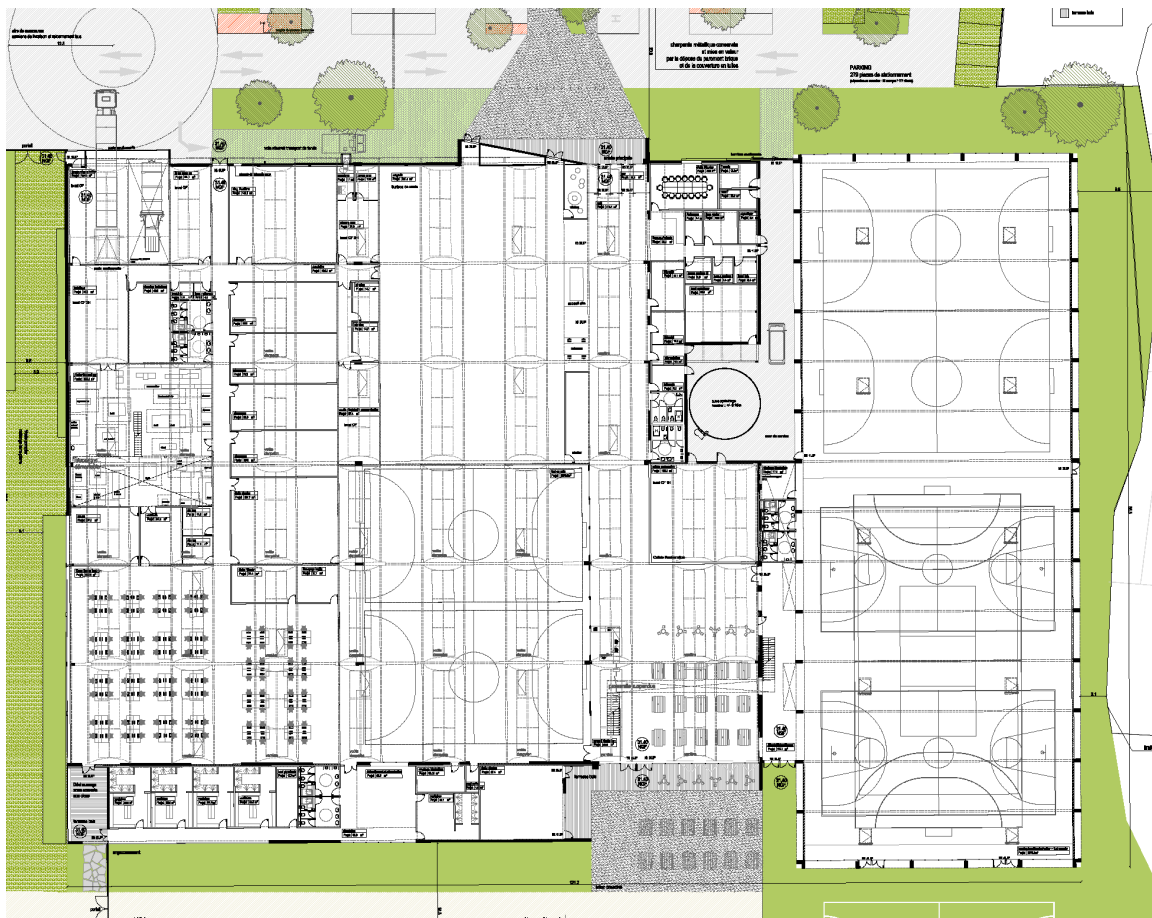


Des verrières zénithales remplacent certaines couvertures en polycarbonate pour amener la lumière naturelle en cœur d'édifice et offrir des vues croisées vers la tour. Les ouvertures zénithales existantes non nécessaires sont occultées au moyen de dispositifs démontables (mesures conservatoires).

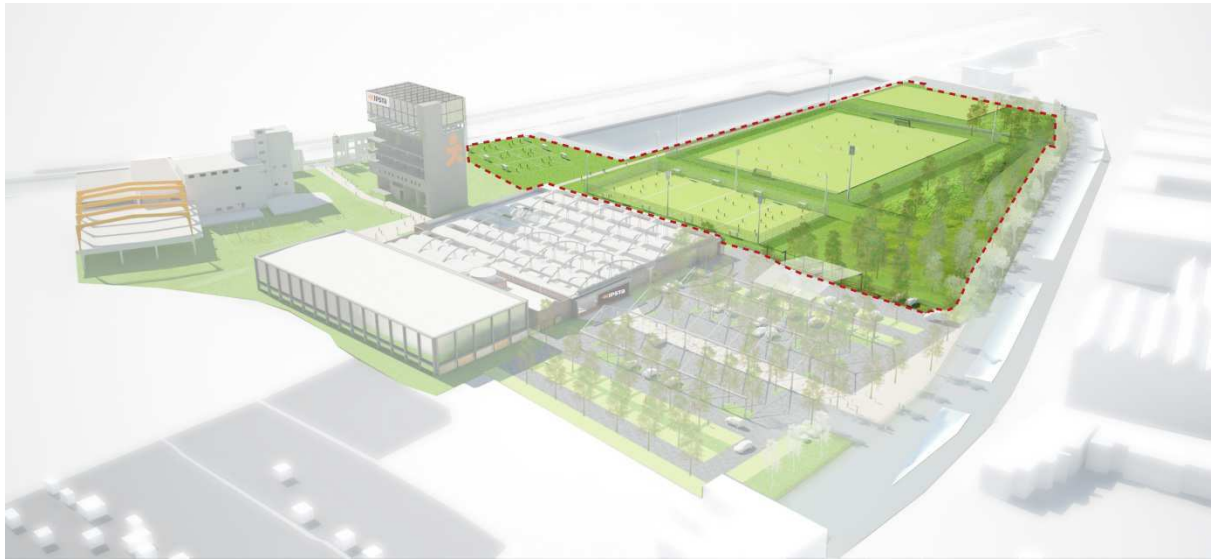
La totalité des surfaces existantes est exploitée. Toutes les constructions neuves se greffent sur la halle béton existante (vestiaires au Sud, cuve de sprinklage en cour de service, intégrée et non visible de l'extérieur, etc...).

Illustration sur le plan ci-dessous : recherche d'un ordre et d'une organisation rationnelle, claire et efficace des différentes entités programmatiques, rationalité des cloisonnements.

Principe : chaque entité se présente comme un ensemble rectangulaire, réglé, non tronqué, calepiné sur la trame de poutres du plafond. Le plan des réseaux en plafond respectera cet ordre rigoureux.



9.2 La plaine de jeux



La Plaine de jeux s'inscrit dans un espace délimité :

- A l'Est, par les parkings et l'alignement avec la façade de la halle béton
- Au Sud, par la limite avec le marais et le front à canal
- Au Nord, par la rue de l'Union
- A l'Ouest, par la rue de Tourcoing orientée Nord-Sud, qui traverse le canal de Roubaix et le parc « du drapé ».

Cet espace est divisé en 3 zones orientées Nord-Sud, déterminées par le passage de deux canalisations enterrées qui nécessitent une servitude de passage (éventualité uniquement en cas de réfection des réseaux enterrés) :

- La (les) canalisation(s) enterrée(s) d'Eaux Pluviales cheminent entre le terrain d'honneur Foot-Rugby et les mini-terrains de Foot qui pourront être couverts à terme.
- La (les) canalisation(s) enterrée(s) Chauffage Urbain cheminent entre le terrain d'honneur Foot-Rugby et le terrain dédié aux sports US (Base Ball, etc...), à proximité du mur d'enceinte de l'ex-rue Cadeau.

a)

Première bande nord-sud, entre le parking, la façade de la halle béton et les canalisations d'eaux pluviales :

Au Sud, proche du canal et du marais: une zone engazonnée où seront mis en place des terrains en sable pour le beach-volley.

Au centre, des terrains de mini-foot, en synthétique. Ces terrains seront couverts à l'avenir (couverture sans façades). Filets pare-ballons périphériques. Eclairages nocturnes.

Au Nord, entre le terrain de mini-foot et la rue de l'Union, une réserve foncière paysagée : plantations, topographie de type butte d'entraînement.

b)

Seconde bande Nord-Sud, entre les canalisations d'eaux pluviales et les canalisations réseau Chauffage Urbain :

Au Sud, le long du marais, le terrain d'honneur Foot-Rugby en synthétique. Ce terrain est clos par des filets pare-ballons périphériques. Eclairages nocturnes par mâts. Au nord, un traitement paysagé : plantations et topographie de type buttes d'entraînement. Nota : l'une des buttes sert de tribune naturelle.

c)

Troisième bande Nord-Sud, entre les canalisations réseau Chauffage Urbain (mur d'enceinte ex-rue Cadeau) et la rue de Tourcoing : le terrain (engazonné ou synthétique selon l'étude du Maître d'Ouvrage) est dédié aux sports US (Base Ball, etc...). Nota : le mur d'enceinte de l'ancienne rue Cadeau sera arasé pour ne pas constituer d'obstacle visuel (sécurité – contrôle). Ce mur sera conservé et transformé en un long banc avec assises et plateaux (espace convivialité).

Les trois zones a, b, c sont reliées au Sud par l'axe traversant Est-Ouest traité en chemin carrossable pour véhicules (accès ambulances, pompiers et engins d'entretien).

Au Nord, coté rue de l'Union, le traitement paysagé des buttes et plantations, assure la continuité avec le « parc du Drapé ».

Mise en sécurité : notion très importante pour la marque.

Tout le site, et plus spécifiquement toute la plaine de jeux est sécurisée et enclose. C'est une nécessité impérieuse dans la mesure où des enfants seront confiés aux animateurs sportifs de la marque. Ainsi, en plus de clôtures, sont prévus des équipements techniques de type : caméras de surveillance, accès badgé,

Traitement des clôtures :

Le traitement des clôtures en périphérie de la plaine de jeux se veut homogène, et intégré dans un aménagement paysager spécifique, permettant de dissimuler autant que possible la clôture.

Cette clôture périphérique est composée de poteaux bois, en privilégiant les essences locales de type Châtaignier (*Castanea sativa*) ou Robinier (*Robinia pseudo-acacia*), essences naturellement classe IV au regard de la classification de durabilité et de résistance des bois.

Un grillage en treillis soudé et galvanisé est ensuite tendu entre les poteaux afin d'obtenir une clôture de hauteur moyenne 1,80m.

La maille du grillage reste large en pied de clôture afin de conserver le passage de la faune le long de la rue de l'Union (continuité écologique et prolongement du Parc du Drapé).



Illustration de la matérialité des clôtures et des pare-balls de la plaine de jeu – document Canopée

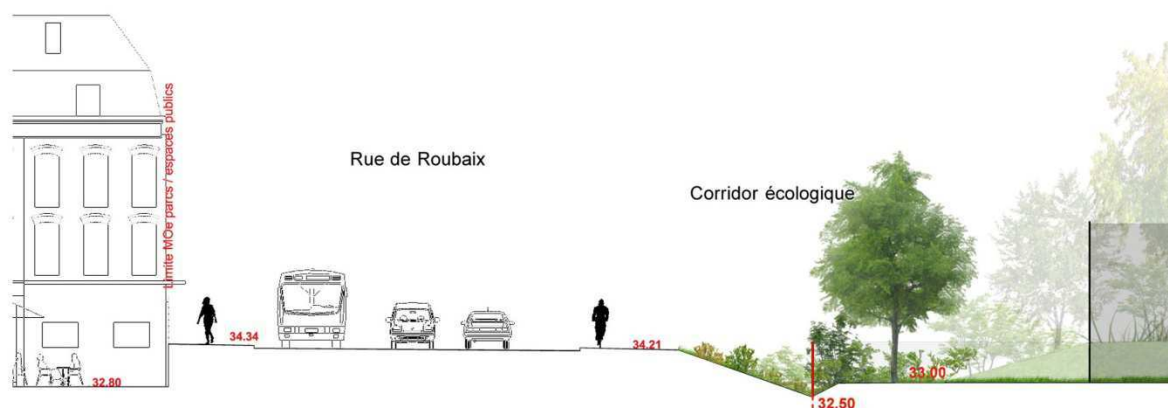
Afin de minimiser l'impact visuel de la clôture depuis les axes de desserte (rue de l'Union, rue de Tourcoing), la clôture est implantée à 5m de distance des trottoirs en espace public, et positionnée en fond de noue plantée, soit 70cm à 80cm encaissés par rapport au niveau des circulations en espace public (chaussée et trottoir).

Le projet paysager de la zone de l'Union privilégie l'interpénétration des espaces paysagers publics / privés (site KIPSTA), plutôt qu'une juxtaposition de traitements paysagers distincts. Le corridor écologique réalisé le long de l'espace public se poursuivra à l'intérieur du site KIPSTA, et dans les mêmes intentions paysagères (respect de la logique d'entités et de séquences graduelles – végétation basse dans la noue, végétation prairiale, arbustive, de lisière et boisée).

La clôture sera donc « noyée » dans cette végétation, et l'impact en sera réduit au maximum. Seuls les portails d'accès seront eux visibles (portail dans l'axe Est-Ouest au Nord du marais préservé, et portails au droit des servitudes de réseaux enterrées), puisque non intégrés dans la végétation.



Principe : coupe sur Rue de l'Union – Document Canopée



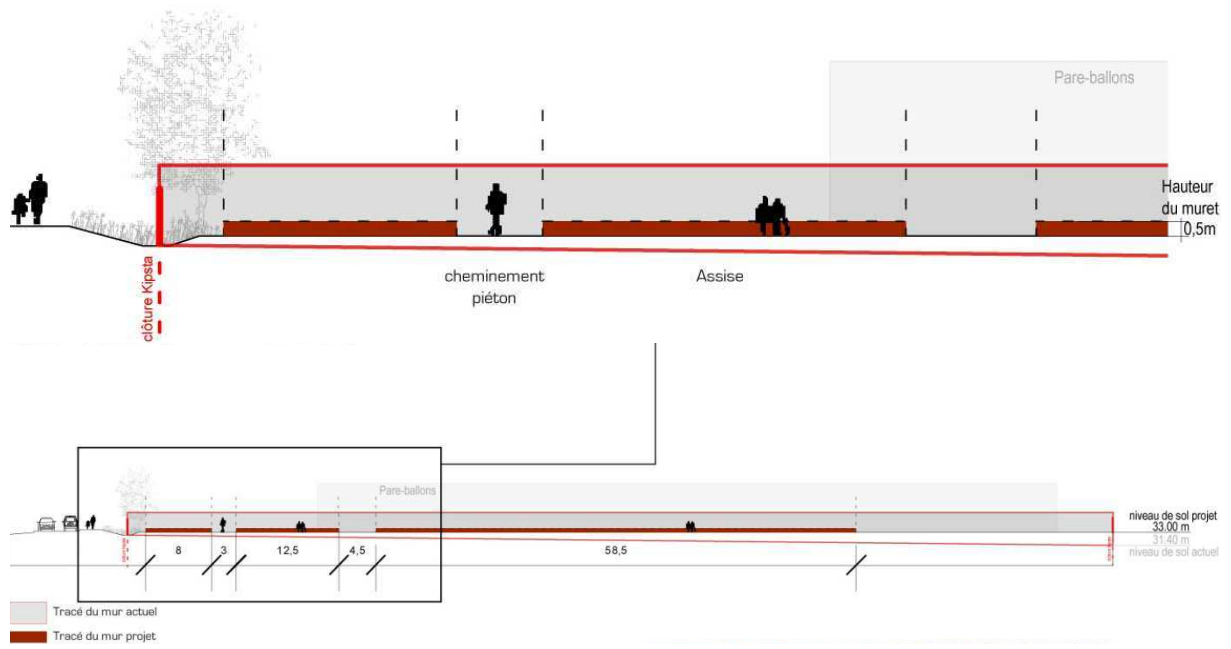
Principe : coupe sur Rue de Roubaix – Document Canopée

Le mur maçonné de la rue Cadeau :

Le mur maçonné existant parcourant la plaine de jeux dans l'axe Nord-Sud le long de la servitude enterrée, sera conservé partiellement. L'objectif est d'asurer la maçonnerie et de conserver le muret apparent a une hauteur hors-sol de 50-60cm, afin de pouvoir s'en servir comme élément d'assise, et ce des deux côtés du muret, offrant ainsi un visuel vers les terrains de sports US et vers le terrain d'honneur.

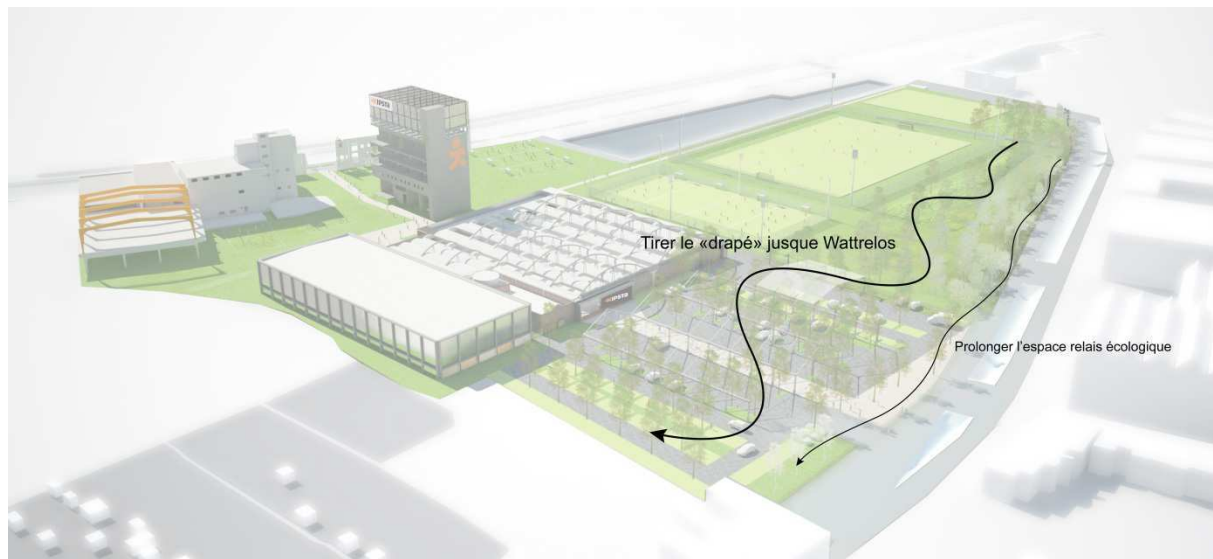
Afin d'améliorer les déplacements entre les différents terrains sportifs, le mur de la rue Cadeau sera également ouvert à deux reprises : création de passages entre la plaine de sport US et le terrain d'honneur.

Ces deux percées permettront également de créer des circuits pour l'entraînement et l'échauffement des joueurs.



arrasement du mur de la rue cadeau - document Caopée

9.3 L'interface avec la rue de l'Union



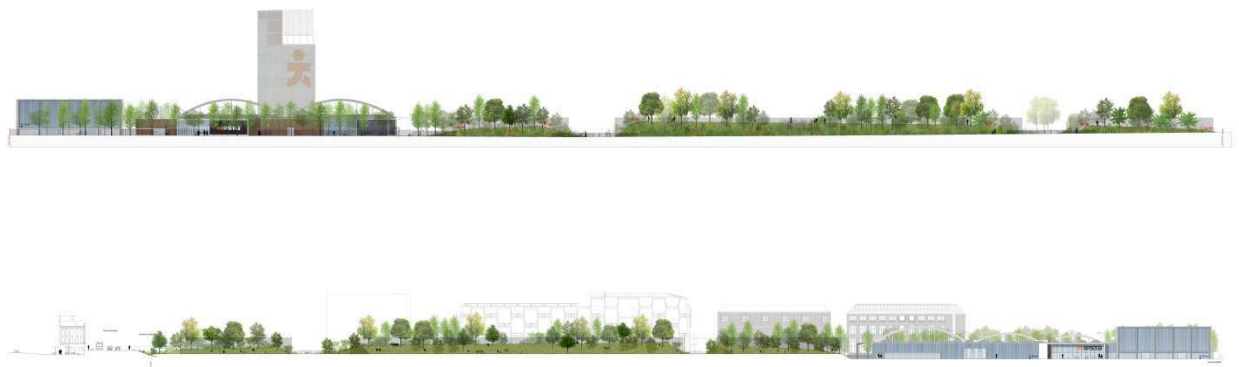
Ambition : Les halles métalliques sont conservées sans couverture de manière à pouvoir planter au maximum le parking et prolonger le « parc du Drapé » jusqu'en limite de Watrelos (Limite angle Nord-Est). Le « corridor écologique » souhaité par la SEM y trouve toute sa logique.

Le parking est largement planté, ce qui le valorise. Les plantations et la présence de l'ancienne halle métallique évitent l'écueil des parkings disgracieux.

Nota important : la surface calculée du parking développe plus de 6 000 m² en aérien d'où la nécessité d'une couverture partielle. Cf. paragraphe suivant 'parkings'.

Sujétions particulières :

Vue depuis la rue de l'Union : Simulation – Etudes : profil des buttes d'entraînement et fractionnement de celles-ci en vue de créer des « fenêtres » sur le site.



Vue depuis la rue de l'union puis sur celle-ci depuis la plaine de jeu – cf planches graphiques

Il est prévu la création de buttes paysagères structurées tout au long de la rue de l'Union, jusqu'à l'entrée du site KIPSTA.

Ces buttes paysagères auront une hauteur de 3 à 4m afin d'affirmer une présence et une volonté forte de modeler le paysage.

La création de ces buttes répond a plusieurs objectifs :

- Créer un effet de transition entre les bâtiments de la Tossée (front bâti), et les terrains sportifs de la Plaine de Jeux (horizontalité très marquée).
- Apporter une continuité avec le Parc du Drapé réalisé par l'agence Empreinte, au cœur de la zone de l'Union. A ce titre, pour ne pas concurrencer la lecture générale du la zone de l'Union, les buttes paysagères du site KIPSTA atteindront le point de niveau 37.00, tandis que le belvédère conçu par l'agence Empreinte sera au point de niveau 38.00. Ce belvédère au centre de l'espace public reste donc le point culminant de la zone (effet signal – repère).
- Un prolongement du corridor écologique, qui démarre en noue plantée et se prolonge en lisière arbustive et arborée.
- Créer une intimité pour KIPSTA.
- Apporter d'autres fonctionnalités, comme la création de pistes d'entraînement, d'échauffements pour la pratique des sports sur la plaine de Jeux, une forme de gradins naturels (effet de tribunes), la réalisation de solariums (pentes engazonnées orientée au Sud).

Le traitement paysager des buttes permettra une certaine « porosité » souhaitée entre la zone de la Tossée et le site KIPSTA. L'objectif est de cadrer certains points de vue vers KIPSTA (conserver des vues sur la tour, créer des points de vues vers la halle réhabilitée, vers les terrains sportifs de la Plaine de Jeux).

Deux ouvertures visuelles se créent naturellement le long de la rue de l'Union au droit des deux servitudes de réseaux enterrés. Un point de vue surplombe également le site le long de la rue de Tourcoing.

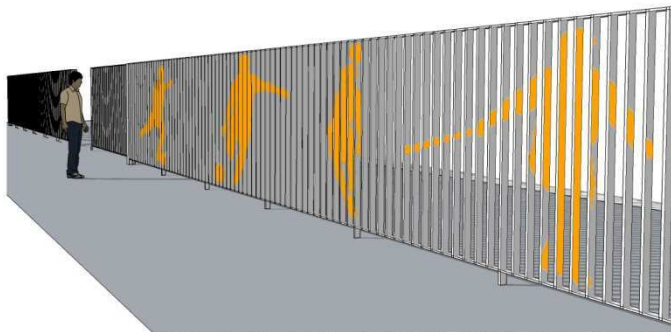
Le parvis d'entrée

L'entrée du site se présente sous la forme d'un vaste parvis ouvert sur l'espace public, avec une clôture barreaudée qualitative, apportant une transparence entre l'espace public et l'espace privé.

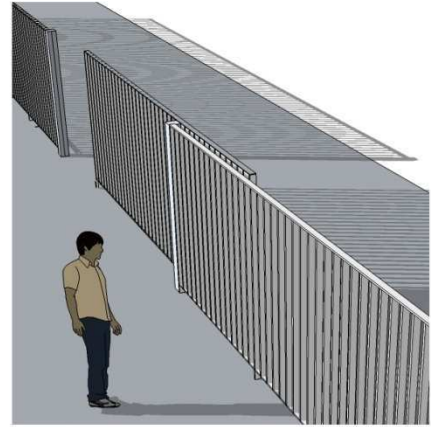
Une sérigraphie est appliquée sur les fers plats de la clôture afin de faire apparaître des pictogrammes en fonction du point de vue où l'on se trouve (principe d'anamorphose). De cette manière, une signalétique propre à KIPSTA peut être déroulée le long de l'espace public, sans rajouter des éléments de signalétique supplémentaires, venant encombrer l'espace public.



Les clôtures intègrent les portails – document Canopée



Principe de conception : en fonction du point de vue, des images apparaissent pour tisser un dialogue entre le site et l'observateur.



Principe d'intégration des portails coulissants dans la clôture sur-mesure.

Principe de sérigraphie des clôtures (anamorphose) – document Canopée



La palette végétale :

La palette végétale est sélectionnée en fonction des critères suivants :

- Mise en cohérence de la palette végétale avec les prescriptions des agences Empreinte et ALFA pour l'aménagement des espaces publics de la zone de l'Union (tirer « le Drapé » jusque Wattrelos, prolonger l'espace relais écologique).
- Respect du PLU et du référentiel dynamique, imposant 95% d'essences locales, et une force minimum pour les arbres de hautes-tiges.

9.4 Les parkings



Les parkings sont implantés « classiquement » en amont du complexe : soit ici entre la rue de l'Union et la halle béton, sous les halles métalliques conservées et de part et d'autre de celles-ci. Cette implantation concentrée à l'entrée du site optimise les surfaces non accessibles aux véhicules au profit de zones de pratiques sportives et des espaces paysagés.

Les parkings développent :

- 183 places clients
- 96 places personnel

Soit 279 places.

Ainsi que :

- 3 places de stationnement bus
- Un parking vélos sous abris

Rappel du texte en zone UNb :

- les aires de stationnement en surface non couvertes, dans la limite de 6 000 m² ;
- les aires de stationnement couvertes, dès lors qu'elles sont intégrées à un bâtiment existant depuis plus de 10 ans.

Nota important :

La surface totale calculée du parking, conformément aux textes de lois, développe 6 500 m².

D'où la nécessité d'une couverture d'au moins 500 m² pour se conformer au PLU. Cette exigence est satisfaite par la couverture ponctuelle de la halle Transpole n°2, située à l'Ouest du parking qui totalise 600m² de couverture.

Conclusion :

Le parking développe 600 m² couverts et 5 900 m² en aérien.

Le stationnement et l'évolution des véhicules sont assurés en dehors des emprises publiques. Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte prennent en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons et des vélos : le vaste mail piétons-vélos est très clairement identifié.

Le parking comprend des emplacements clos et couverts pour stationnements vélos, proches de l'entrée, faciles à contrôler.

Surface de garage cycles fermé intégré au parking : 69 m²

Surface de garage cycles non fermé sur la place du village : 141 m²

Le parking comprend des zones de stationnement pour bus : 3 emplacements.

Les bus et camion de livraison se retournent sur la parcelle : aire de retournement libre de tout obstacle = 25 mètres de diamètre.

L'accès au parking est contrôlé afin de s'assurer que le public venant stationner correspond bien au site Kipsta (éviter le stationnement parasite des personnes qui n'utiliseraient pas le parking payant de « La Tossée »).



Perspective sur l'entrée.

Principe de parkings paysagés en premier plan, les halles métalliques en pergola...

Traitement paysager du parking :

Le traitement paysager sur le parking poursuit la volonté de créer un « bois stationné », dans l'optique de prolonger le Parc arboré du « Drapé » jusqu'aux jardins familiaux sur la commune de Wattrelos.

La plantation d'arbres de hautes tiges est répartie de manière aléatoire sur le parking afin de donner un effet de sous-bois plus naturel.

Les arbres respecteront les prescriptions du PLU et seront au minimum de force 20/25 jusque 30/35 (30/35 correspondant à la circonférence du tronc en cm, à 1m du sol).

Une strate ornementale (composée d'arbustes, de vivaces et de graminées) est plantée le long du mail piétonnier au centre du parking et sur le parvis à l'entrée du site. Au pied des massifs de plantation, il est prévu la mise en place d'un paillage (mulch à définir ultérieurement).

Sur le parking, les arbres sont plantés dans des bandes intercalées entre les places de stationnement, d'1,25m par 5m de longueur. Il est prévu la mise en place d'un revêtement drainant à cet emplacement (pavés à joints verts par exemple).

Les massifs de plantation de type arbustes, vivaces et graminées seront judicieusement positionnés. Le plan de principe d'aménagement du parking permet de regrouper les zones de plantation afin d'éviter les « délaissés » et zones de plantations dites « résiduelles », qui sont à la fois contraignantes à entretenir et qui risquent de se développer difficilement. En effet, les espaces de parking sont des

espaces très sollicités par le piétinement et par la vocation même du lieu (nez de véhicule en débord des places, ouvertures des portières, etc...).

La plantation d'arbres de haute tige permet de conserver une transparence sur le parking (le houppier démarre à une hauteur de 2,30m – 2,50m). Cette visibilité permet une lecture plus simple du fonctionnement du parking.



Elevation du parking l'année des plantations et dix ans après

9.5 La tour Kipsta



Pour mémoire – ex-tour Terken



Tour Kipsta - Etat projeté

Coiffe de la tour :

Travaux : Mise en place d'une résille métallique translucide, type métal déployé laqué ou équivalent, fixée sur les ossatures existantes. Les travaux engagés en première phase sont envisagés comme « définitifs ». Le caractère léger, économique et esthétique est recherché. Le dispositif doit être facilement démontable, repositionnable, interchangeable. Par-dessus la résille métallique translucide sont fixées deux enseignes : une sur chaque grands cotés. Cf élévations pour dimensions.

Réalisation d'un logo peint sur le béton du pignon nord.

Mise en lumière de la coiffe de la tour :

Mise en place de projecteurs sur les charpentes et supports béton. Principe d'un rétro éclairage global et diffusion de lumière artificielle sur les résilles.

Sujétions particulières :

Couleur des éclairages (teintes froide ou chaude...), asservissement à une horloge...



Mise en lumière et traitement provisoire des étages intermédiaires de la tour :

Mise en place de projecteurs destinés à éclairer les murs de refends en béton. Eclairages directs ou rasants.

Principe architectural : Diffusion de lumière artificielle sur les murs béton des « casiers » de la Tour.

Sujétions particulières :

Option : Aplats colorés peints sur les murs refends.

Couleur des éclairages (teintes froide ou chaude...), asservissement à une horloge.

Sécurisation globale

Sécurisation des accès à la tour (aucun accès public dans les niveaux supérieurs)

Sécurisation générale d'ensemble.

Activités en pied de tour

Mise en place de jeux extérieurs dans les espaces en pied de tour : panneaux de basket, etc...

Ces espaces serviront également de préaux, de zone abritée.

9.6 « La place du village »



« La place du village »

La place incarne le futur centre de gravité du site, au pied de la tour Kipsta, cœur de vie autour duquel les constructions existantes et à venir s'articuleront.

En première phase ces espaces sont simplement engazonnés (mesure minimale en attente des travaux futurs sur les bâtiments existants). La définition des programmes à venir, en neuf ou en réhabilitation (Malterie et Embouteillage) permettront d'engager la réflexion sur le devenir de ces espaces publics.

En libre accès, ouverts aux visiteurs et habitants du quartier, des espaces dédiés aux activités sportives et récréatives sont prévus sur les pelouses.

Le traitement paysagé consiste en des pelouses rustiques en majeure partie ponctuées d'« îlots champêtres fleuris quatre saisons ». Une gestion différenciée des espaces engazonnés permettra d'obtenir des terrains sportifs tondus régulièrement (12 à 16 tontes par an) et des espaces traités en fauche (prévoir deux fauches / an).

De cette manière, on arrive à délimiter des terrains de sports aisément, avec une alternance dans la fréquence d'entretien et de coupe des surfacesensemencées.

Des cheminements en « stabilisé » seront mis en place au droit de deux axes structurants Nord-Sud et Est-Ouest qui se croisent au centre du « Campo », au pied de la tour Kipsta.

A noter : la terrasse plein sud, en extrémité du mail anime « la place du village »

D'un point de vue sécuritaire, des talus seront réalisés en différents endroits autour de la tour KIPSTA et en façade du bâtiment « Malterie » afin de supprimer les différences de niveau actuellement présentes, entre le niveau des bâtiments et le niveau du sol.



Vue de la place du village au pied de la tour Kipsta, en arrivant depuis le quai de Gand

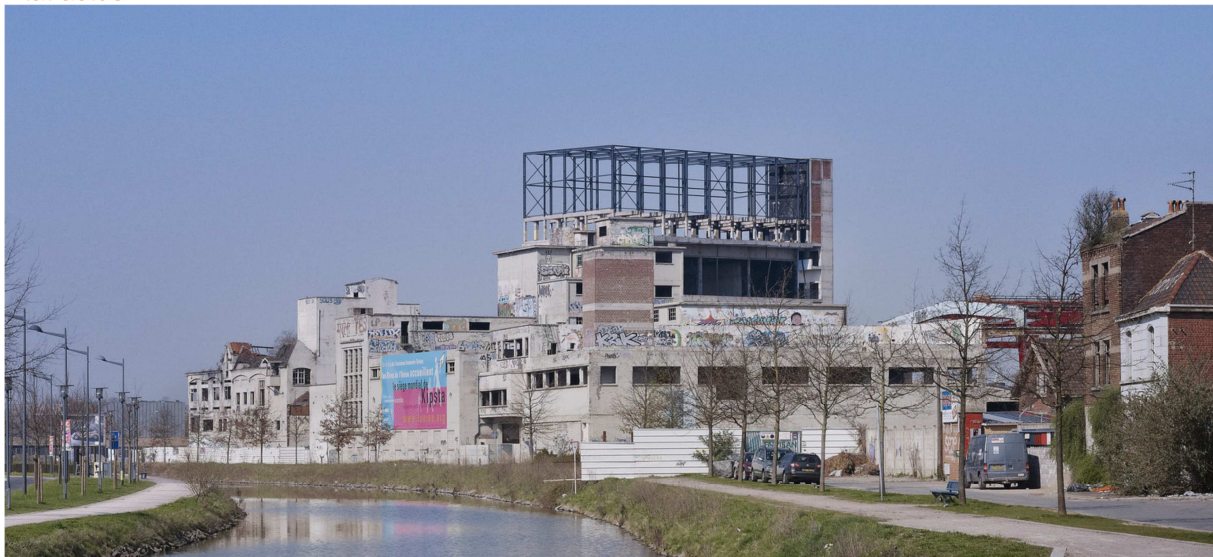
9.7 Les bâtiments existants conservés



Les Bâtiments existants, non exploités en phase 1 font l'objet :

- D'une mise en sécurité :
Fermeture des baies interdisant l'accès du public à l'intérieur des édifices, mesures conservatoires permettant l'accès du personnel, dépose-démontage des parties dangereuses, mise sous alarme ...
- D'un traitement minimal « avenant » :
Bouchements provisoires des baies peintes en gris foncé, peinture des façades en « gris clair » proche du blanc.

Etat actuel



Etat projeté - Principe : baies bouchées peintes en gris anthracite, façades peintes en gris clair



Cas particulier du mur de l'ancienne brasserie

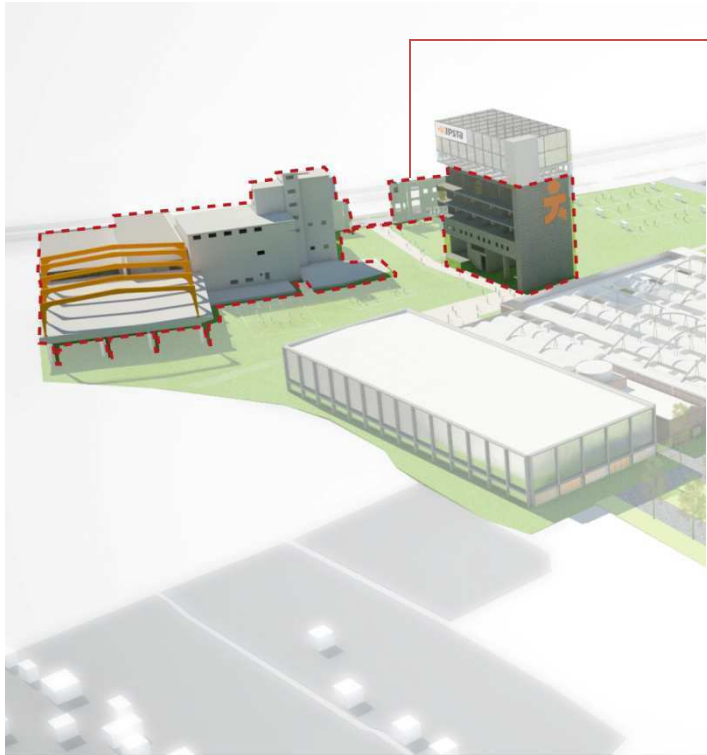


Vues de l'arrière, côté intérieur du site



Elévation sur le canal – Façade sur la ville

Compte-tenu du très mauvais état de cet édifice, seul le mur de façade sur le canal est conservé. Des contreforts nécessaires à sa stabilité sont mis en œuvre. Le mur conservé désigne l'entrée du site Kipsta sur le canal. Cette conservation satisfait les souhaits de Kipsta, des villes et de l'architecte des bâtiments de France (ABF) (mémoire du lieu, front bâti maintenu sur le canal...).



Principe de contreforts : en référence, le mur d'entrée du musée « La Piscine » à Roubaix.

10 Traitements des façades

Description succincte



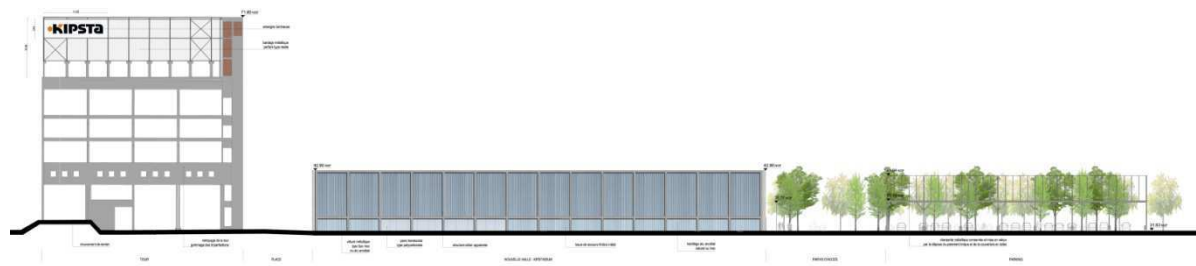
Elévation Nord



Elévation Ouest



Elévation Sud



Elévation Est

Un même principe architectural se déploie sur les édifices existants et sur les parties neuves. L'intégration-transformation est préférée à toute juxtaposition d'édifices qui n'entretiendraient pas de relations entre eux. Les dispositions retenues sont les suivantes :

- 1) Le Cadre – 2) L'expression visible des structures – 3) Un contraste de matériaux nobles : briques, béton, verre, polycarbonates translucides,, inox...

Ici, ce que nous dénommons « cadre » se lit à travers la mise en valeur des structures apparentes (poteaux, poutres, encadrements de baies), de toutes tailles et toutes échelles. Le cadre permet de réunir et d'intégrer plusieurs entités programmatiques (sentiment d'appartenance collective, mise en écho de différents édifices...).

L'exemple illustré ci-dessous (boxy résidence – Martin Van Severen Architecte) est intéressant à plus d'un titre :

- La brique en fond neutre : cf murs de brique de la halle
- Contemporanéité – Modernité : deux cadres de fenêtres suffisent à faire basculer dans la modernité une bâtisse ancienne.
- Matériaux nobles ponctuels : ici des cadres en inox - logique économique
- « Système » facile à déployer, tant sur l'existant que sur le neuf



boxy résidence – Martin Van Severen Architecte

Cette logique transversale est appliquée et déclinée sur chacune des interventions, neuves ou existantes. Cf élévations.

11 Annexes

GESTION DES EAUX PLUVIALES



Ci-dessus le plan des réseaux d'assainissement et localisation des 2 bassins de tamponnement (sous le parking et au pied de la tour Kipsta).

Ci-après les notes de calcul pour dimensionnement des bassins de tamponnement :

CALCUL DU VOLUME DU BASSIN DE RETENTION SOUS-PARKING

Affaire: 6462 - KIPSTA

Méthode des volumes :

1 DONNEES

B	= Surface du bâtiment	Sa	= Surface active (hectare)
V	= Surface voirie + parking	Qf	= Débit de fuite (L/s)
E	= Surface espaces verts	q	= Débit de fuite (mm/h)
DG	= Surface dalle beton gazon		
M	= Surface melange terre pierre		
T	= Temps de retour		
ha	= Capacité spécifique de stockage (mm)		
V	= Volume de stockage (m3)		

2 CALCUL DU VOLUME DU BASSIN

$$Sa = (B + V) \times 0,9 + E \times 0,3 + DG \times 0,7 + M \times 0,7$$

$$q \text{ (mm/h)} = (Qf \times 3600) / (Sa \times 10000)$$

Lecture sur abaque Ab.7 :

$$q \text{ (mm/h)} \longrightarrow ha$$

T

$$V \text{ (m3)} = ha \times Sa \times 10$$

B =	5590	m2
V =	7054	m2
E =	2632	m2
DG =	203	m2
M =	2013	m2

$$Sa = 1,3720 \text{ Hectare}$$

$$T = 10 \text{ ans}$$

$$Qf = 6 \text{ L/s}$$

$$q = 1,574298125 \text{ mm/h}$$

$$ha = 29,77160119 \text{ mm} \quad \begin{matrix} ha=33,5/q^{0,26} \\ 29,7716012 \text{ mm} \end{matrix}$$

$$V = 408,4783 \text{ m3}$$

SOIT

543,28 pour 30 ans

CALCUL DU VOLUME DU BASSIN DE RETENTION TOUR KIPSTA

Affaire: 6462 - KIPSTA

Méthode des volumes :

1 DONNEES

B = Surface du bâtiment	Sa = Surface active (hectare)
V = Surface voirie + piétonnier	Qf = Débit de fuite (L/s)
E = Surface espaces verts	q = Débit de fuite (mm/h)
S = Surface stabilisée	
TS = terrain synthétique	
M = Surface mélange terre pierre	
T = Temps de retour	
ha = Capacité spécifique de stockage (mm)	
V = Volume de stockage (m3)	

2 CALCUL DU VOLUME DU BASSIN

$$Sa = (B + V) \times 0,9 + E \times 0,3 + S \times 0,7 + TS \times 0,60 + M \times 0,7$$

$$q \text{ (mm/h)} = (Qf \times 3600) / (Sa \times 10000)$$

Lecture sur abaque Ab.7 :

q (mm/h) → ha
T

$$V \text{ (m3)} = ha \times Sa \times 10$$

B =	5705	m2
V =	360	m2
E =	10967	m2
S =	2030	m2
TS =	16600	m2
M =	274	m2

Sa = 2,0321 Hectare

T = 10 ans

Qf = 6 L/s

q = 1,062918893 mm/h

ha = 32,97271996 mm ha=33,5/q^{0,28}
32,97272 mm

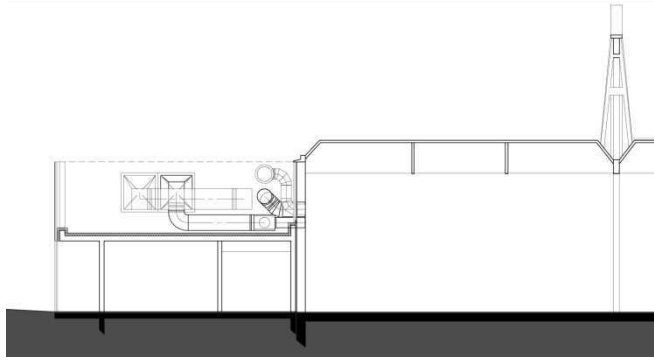
V = 670,0518 m3

SOIT

891,17 pour 30 ans

TRAITEMENT DES EDICULES TECHNIQUES

Les édicules techniques sont dissimulés derrière des acrotères hauts et ne seront pas visible depuis l'extérieur. Les installations techniques sont principalement situées sur le toit des vestiaires, façade Sud et en plénums intérieurs (zone logistique au-dessus du compacteur, zone sanitaires au-dessus de ceux-ci...).



Coupe transversale sur les vestiaires. Organes techniques dissimulés derrière des acrotères hautes.