



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé de
l'environnement

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



N° 14734*03

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 : 10/02/2022 Dossier complet le : 10/02/2022 N° d'enregistrement : 2021-0326

1. Intitulé du projet

Nouveau Programme de renouvellement Urbaine - Lille Sud - Réhabilitation du secteur Jean Baptiste Clément

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 Métropole Européenne de Lille

Nom, prénom et qualité de la personne habilitée à représenter la personne morale Dominique Baert, Visite président politique de la ville

RCS / SIRET 2 4 5 9 0 0 4 1 0 0 0 0 1 1 Forme juridique EPCI

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 (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39. a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m ² 6.a création d'une voie	39.a) Le projet prévoit : - des opérations de démolition /reconstruction - des réhabilitations de logements collectifs et résidentialisation - la requalification d'une voirie - la création de voies de liaisons internes et places de stationnement associés 6.a 185 logements neufs 13 873 m ² SdP habitat et 390 m ² SdP commerce soit 14 263 m ² SdP totale

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

Le périmètre du projet JB Clément prévoit une opération de renouvellement urbain qui s'inscrit dans les dispositifs de l'ANRU (NPRU Lille Sud)

Le projet prévoit la démolition d'immeubles pour reconstruire un habitat diversifié et des espaces publics de qualité. Il prévoit également la requalification lourde de deux tours, propriétés de Vilogia et leur résidentialisation. (parking sécurisés)

Les travaux de démolitions des immeubles ont déjà été effectués par Vilogia qui a obtenu l'accord anticipé de l'ANRU pour reloger ses occupants. Des garages attenants seront également démolis.

Sur le foncier démoli, le projet prévoit la construction de 185 logements neufs, aux typologies variées et programmation mixtes. Des commerces en rez de chaussée longeront la rue du Faubourg d'Arras. Le programme comprend 13 873 m² SdP habitat et 390 m² SdP commerce soit 14 263 m² SdP totale

4.2 Objectifs du projet

Le projet propose aujourd'hui aux habitants une transformation dans la continuité des opérations réalisées sur les secteurs alentour (Nice Cannes et Arras Europe) avec un objectif de niveau de qualité équivalent.

L'objectif du projet est de :

1. préserver le caractère paysager du site tout en retrouvant un fonctionnement plus urbain. Ainsi, une nouvelle rue paysagée est créée, dont les inflexions permettent de préserver l'ensemble des beaux arbres du site, et valoriser les usages et déplacement doux. Une connexion vers le Nord et le parvis du centre social de l'Arbrisseau complète le maillage de quartier ;
2. Donner un caractère urbain classique sur la rue du faubourg d'Arras, en reconstituant une façade en front à rue constituée de collectifs et en élargissant et plantant son trottoir ;
3. Proposer une diversité de typologies de constructions - de la maison de ville, de l'intermédiaire et du collectif - en écho aux bâtis existants contigus

Ce projet urbain s'accompagne d'une programmation habitat finement proportionnée pour répondre aux enjeux :

- de déconcentration de l'offre sociale, avec la démolition au total de 60 logements;
- de diversification de l'offre : l'accession sociale et le libre représentent 90% des 198 logements neufs ;
- et enfin, de développement d'une offre spécifique de logements abordables à destination des seniors en PLAI, PLUS et PLS (23 logements dans le neuf et le fléchage possible de 4 logements PMR réalisés aux rez-de-chaussée des résidences restructurées)

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Phase 1 : résidentialisation des logements du bailleur vilogia au Sud - un accès transitoire depuis la rue JB Clément sera créé. Cet accès sera transféré temporairement sur la rue de l'Arbrisseau pendant les travaux d'espaces publics pour permettre aux riverain de continuer à se stationner sur le parking intérieur.

Phase 2 : requalification de la rue JB Clément et création d'une voie nouvelle reliant la rue du vaisseau le vengeur au Nord. Pendant la réalisation des travaux, les riverains utiliseront l'accès à leur logement par la rue de l'arbrisseau.

Phase 3 : le secteur central accueillera la diversification de l'offre de logements sur le foncier Vilogia avec la construction de logements individuels et de petits collectifs, et les stationnements associés. Création d'une voie de bouclage interne pour desservir ces lots.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Une fois les travaux achevés, les limites de propriétés publiques/privées seront bien marquées.

Les parking sécurisé autour des résidences seront clôturés et gérés par le bailleur.

Les voiries seront classées dans le domaine public et seront gérées par la MEL. Les espaces verts extérieurs aux résidences seront gérées par la ville de Lille.

Une nouvelle offre de commerces de proximité s'offrira aux habitants et de nouvelles connexions au Nord vers les équipements publics du quartier.

Des stationnements privatifs sous terrains sont prévus pour les nouveaux collectifs à créer:

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).

Permis d'aménager

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface totale du terrain : 30 416 m ² Surface de plancher créée : 13873 m ² SdP Habitat et 390m ² SdP de commerce Linéaire voies publiques créée : création voie au Nord : 100 m linéaires environ Requalification rue JB Clément : 200 m linéaires	Surface en m ²
Nombre de stationnement : 0,5places/logement social + 8 places supplémentaires 1 place par logement privé + 31 places publiques visiteurs	

4.6 Localisation du projet**Adresse et commune(s)
d'implantation**

Ville de Lille - Secteur Lille Sud
Périmètre délimité par les rues :
- Faubourg d'Arras à l'Est,
- rue de l'Arbrisseau à l'ouest,
- rue JB Clément au centre
et la rue Vaisseau le vengeur au Nord

Coordonnées géographiques¹Long. 50° 60' 17" 9 Lat. 3 ° 05' 32" 1

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 :

Lille Sud à la frontière de Wattignies

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 64.7 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 ?

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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
			Cf études antérieures jointes en annexe
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les sites Natura 2000 les plus proches sont localisés à plus de 15km du quartier. Il s'agit de la ZPS FR3112002 les « Cinq Tailles » et de la SIC FR3100506 « Bois de Flines-lez-Raches et système alluvial du courant des Vanneaux ». Ces sites - tous éloignés du quartier - correspondent à des milieux qui ne possèdent pas de liens écologiques avec le site du projet.
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 ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Terres excavées dans le cadre de la création de stationnement sous terrain
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet prévoit de maintenir les arbres en place. Un diagnostic phytosanitaire a été réalisé. Les cœurs d'îlots seront végétalisés avec une palette d'essences locales L'entretien et la gestion des espaces verts se fera par l'application de la charte zéro phyto aussi bien pour les espaces publics que pour les espaces privés résidentialisés Application par la ville de Lille de la Charte Lille Ville Bas Carbone
	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Risque de catiche Cartographie en annexe
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	S'agissant de la création de nouveaux logements et parking associés, des déplacements sont à prévoir. Le projet est bien desservi en transports en commun avec 5 lignes différentes et des arrêts de bus à moins de 3 minutes à pieds. Les études sur le passage du tramway rue du Faubourg d'Arras sont en cours. Les déplacements doux seront facilités par la création de pistes cyclables sécurisés et cheminements 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"/>	La rue du Faubourg d'Arras est classée en catégorie 3 selon l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. Les constructeurs seront tenus de respecter les isolations décrites dans cet arrêté.

	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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'intensité de l'éclairage sera adapté au besoin et à son utilisation. Des capteurs pourront permettre de n'éclairer que lorsque la présence d'un individu est détectée et protéger ainsi la biodiversité.
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

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) :

Application de la Charte Lille Ville Bas Carbone qui impose aux constructeurs de respecter un certain nombre de préconisations

Le schéma d'aménagement a été conçu dans le but de maintenir les arbres en place

Un cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères permettra d'imposer aux constructeurs la prise en compte des enjeux en terme d'environnement et de santé.

Le NPRU Lillois s'inscrit dans la volonté de créer des quartiers bas carbone et à santé positive, en mettant en place un urbanisme favorable à la santé dans toutes les étapes de suivi du projet.

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 vise à améliorer le cadre de vie des habitants et la qualité architecturale et paysagère du site. Le projet a été conçu pour conserver le maximum d'arbres, et notamment ceux bénéficiant d'une qualité singulière. Les espaces paysagers viendront renforcer la biodiversité.

Les bâtiments ayant déjà été démolis par viogla, aucune espèce protégée n'a été vue sur le site

Les continuités piétonnes viendront traverser le site, et les ouvertures vers le Nord faciliteront les accès vers les grands équipements publics du quartier. La résidence sera désenclavée, permettant ainsi de limiter les risques d'insécurité.

Enfin la programmation permettra de diversifier le peuplement et amener de la mixité sociale et générationnelle.

Les impacts du projet seront donc positifs

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 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 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 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 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

9. Engagement et signature

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



Fait à

Lille

le,

3 / 01 / 2021

Signature





Carte de localisation du site du projet



Carte de Localisation du Projet JB Cément à Lille Sud



Périmètre du projet (environ 2,5ha)



Schéma d'aménagement envisagé

ETUDE D'IMPACT JB Clément – Rendez-vous préalable au dépôt d'un formulaire cas par cas

Le présent document constitue une présentation synthétique du projet JB Clément à Lille Sud. Il expose les grandes lignes de l'opération, le périmètre d'étude et l'implantation territoriale du projet, l'historique et le contexte de la démarche menée et les enjeux sur la santé et l'environnement identifiés à ce stade.

SOMMAIRE

1. PRESENTATION GENERALE DU PROJET ET DE SON IMPLANTATION TERRITORIALE	2
2. PERIMETRES DU PROJET ET AIRE D'ETUDE	3
3. ENJEUX ET AMBITIONS POUR LE PROJET	5
4. ETUDES ANTIERIEURES SUR LE PROJET.....	7
5. IDENTIFICATION DES PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET EFFETS POSSIBLES DU PROJET	7

1. PRESENTATION GENERALE DU PROJET ET DE SON IMPLANTATION TERRITORIALE

LE SITE DE LA RESIDENCE JB CLEMENT AUJOURD'HUI

Le secteur Jean Baptiste Clément à Lille Sud a été retenu au titre des projets d'intérêt national par l'ANRU, dans l'objectif de conforter les interventions réalisées dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine de Lille Sud (ANRU1). Il se situe dans le secteur Croisette, à la limite des villes de Fâches Thumesnil et de Wattignies.

La Résidence est composée de 5 bâtiments de 5 étages de 20 logements chacun soit un total de 100 logements. Un bailleur unique, Vilogia, possède l'ensemble du parc. Le projet prévoit la démolition de 3 bâtiments (1, 2 et 4) ainsi que des garages.



Les espaces extérieurs situés entre les plots de logements sont des espaces ouverts, en pelouse, peu appropriés par les habitants car sans usage. Une voirie de desserte en double sens traverse le site pour aboutir à une batterie de garage. Cette voie en « semi-impasse » rejoint la voie privée JB

Clément appartenant à Vilogia et se connecte à la rue de l'Arbrisseau. Cette portion privée sert de stationnement privatif à la résidence Arbrisseau (Vilogia).

Les objectifs du projet sont de :

- Diversifier l'habitat, et rééquilibrer le peuplement du quartier
- Créer une mixité sociale et générationnelle,
- Clarifier les statuts fonciers des espaces publics et privés afin d'en améliorer la gestion et la sécurité, et rationaliser les parcelles construites et constructibles. Offrir des espaces publics de qualité
- Retrouver une façade valorisée sur la rue du Faubourg d'Arras
- Valoriser et développer le potentiel paysager du site



2. LOCALISATION / PERIMETRE DU PROJET

Le site se situe à l'extrême Sud de Lille, le long de la rue du Faubourg d'Arras, à la limite de la ville de Wattignies. L'emprise foncière du projet est de 3,4 hectares



La rue du Faubourg d'Arras, une entrée de ville métropolitaine

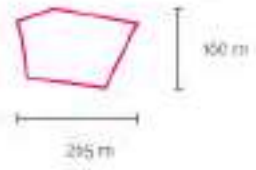
- _ Situé à l'extrême Sud de Lille en limite de Wattignies et Faches-Thumesnil.
- _ Secteur hyperconnecté : le périmètre Sud de Lille est accessible en 5 minutes.
- _ Site excentré - éloigné des polarités commerciales.
- _ Site non desservi par le métro.
- _ Desservi uniquement par le bus (7 lignes) : 55,14,233,202,209,205 et la Corolle.

- Tache urbaine
- Centre-ville
- Limites communales
- Principaux axes
- Polarités commerciales



Périmètre d'étude : 34 840 m²
3,4 ha

- Foncier Vilégi
- Foncier Discrète
- Foncier Résidence Topaze
- Foncier Logo 62
- Foncier non mutable



3. ENJEUX ET AMBITIONS POUR LE PROJET JB CLEMENT

Principales orientations et ambition du projet :

- **Poursuivre le désenclavement du « Sud de Lille Sud » et diffuser la transformation urbaine sur une des voies d'accès importante du Sud de la Métropole vers le centre de Lille en repensant la « façade » de la rue du faubourg d'Arras.**
- **Poursuivre la diversification du parc de logement** engagé sur le quartier de Lille-Sud, en proposant une programmation mixte en terme d'offre habitat
- **Définir un projet permettant d'assurer la transition énergétique du quartier conformément aux principes de la loi transition énergétique pour la croissance verte**
- **Conforter la structure urbaine du quartier et favoriser son attractivité résidentielle**, en structurant les espaces résidentialisés et les espaces publics, en poursuivant le vocabulaire paysager appliqué sur le secteur Nice-Cannes-Arbrisseau et redonner aux immeubles de logements un adressage lisible sur l'espace public
- **Retrouver une desserte inter-quartier satisfaisante** et une perméabilité du site entre la rue du Faubourg d'Arras et la rue de l'Arbrisseau. Le secteur JB Clément constitue une charnière entre la rue de faubourg et le cœur de ce quartier rénové
- **Valoriser le foncier maîtrisé constructible** en proposant des formes urbaines intégrées au paysage et dans la continuité du changement d'image amorcé dans le quartier.
- **Renforcer les qualités paysagères** du site afin de s'inscrire dans la continuité des aménagements réalisés sur Lille Sud.
- **Renforcer l'accessibilité du quartier et la mobilité des habitants de ce secteur Sud de Lille Sud** qui ne bénéficient pas à ce jour d'une offre de mobilité optimum. La poursuite du projet de renouvellement doit s'appuyer sur une amélioration de la desserte en transport en commun et des modes alternatifs à la voiture individuelle (co-voiturage, vélo libre-service) et un travail de réduction des freins sociaux à la mobilité.



PROGRAMME

La programmation à long terme et la volonté de rééquilibrer et diversifier le parc de logements suppose une intervention massive sur l'ensemble du patrimoine de Vilogia :

- En démolition : 3 tours correspondant à 300 logements
- En réhabilitation lourde : 2 tours correspondant à 200 logements
- Une résidentialisation des espaces privés au pieds des immeubles avec stationnement attenant

Le programme des travaux comprend :

➔ La requalification et création d'espaces publics :

- La requalification complète de la rue JB Clément accompagnée de larges espaces paysagers et cheminements piétonniers
- La création de pistes cyclables sécurisées
- Les aménagements proposés s'appuient sur la conservation des arbres existants qu'il conviendra de préserver
- La création d'une nouvelle voie de liaison Nord Sud entre la rue JB Clément et la rue Vaisseau Le vengeur
- La création d'une voie de desserte interne aux logements et stationnements associés

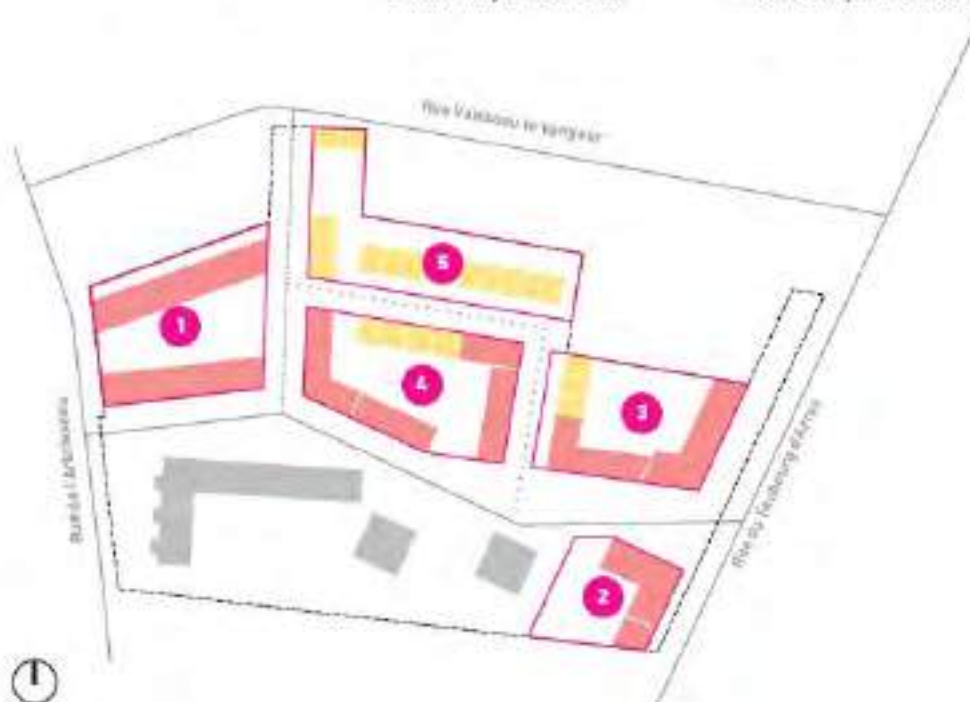
➔ Un programme de construction mixte :

. 185 logements neufs (21 logements individuels, 34 logements intermédiaires, 130 logements collectifs)

. 13 873 m² SdP habitat et 390 m² SdP commerce soit 14 263 m² SdP totale

Lot	Superficie du lot	Logements collectifs		Logements individuels	
		SdP**	Nb logements	SdP***	Nb logements
1	2 828 m ²	4 879 m ²	69	-	-
2	1 488 m ²	1 958 m ²	27	-	-
3	2 411 m ²	2 449 m ²	34	300 m ²	3
4	2 733 m ²	2 487 m ²	34	400 m ²	4
5	2 640 m ²	-	-	1 400 m ²	14
TOTAL	12 100 m²	11 773 m²	164	2 100 m²	21

** surface moyenne de 70 m² *** surface moyenne de 100 m²





Perspective visuelle du projet

4. ETUDES ANTERIEURES REALISEES

En 2009 un diagnostic géotechnique été mené par GINGER sur les terrains entre la rue JB Clément et la rue de l'arbrisseau

En 2017 : une étude de pollution des sols réalisée par Taux rue JB Clément

En 2019 : Diagnostic phytosanitaire

2018/2019 : études urbaines aboutissant à la production d'un schéma d'aménagement, d'un pré-chiffrage des travaux, et de cahier de préconisations architecturales et urbaines.

Il est à noter que ces projets feront l'objet d'une concertation avec les habitants en 2021 et seront susceptibles d'évoluer à la marge pour tenir compte des attentes formulées à cette occasion.

5. IDENTIFICATION DES PRINCIPAUX EFFETS POSSIBLES DU PROJET

En phase travaux

Les démolitions des bâtiments ont déjà eu lieu. Les relogements sur les tours à réhabiliter sont désormais achevés. Les principales nuisances seront dues aux chantiers de constructions et de requalification des espaces publics générateurs de bruits et de poussière.

En phase exploitation

Plusieurs incidences positives sont attendues, du fait de la rénovation urbaine du quartier :

- amélioration de l'habitat,
- développement des commerces et des activités,

- redéfinition et valorisation des espaces verts
- meilleure définition des limites publiques/privées
- sécurisation des accès résidentiels

Concernant la biodiversité, des études phytosanitaires ont été conduites, et le schéma d'aménagement proposé tient compte de la volonté de conservation des espèces remarquables.

Un diagnostic Faune Flore et zones humides est annexé au site.



C1
R+4

C2
R+4

Inter 5
R+2

Inter 4
R+2

Inter 3
R+2

Inter 2
R+2

Inter 1
R+2

C3
R+4

C3
R+5

R+2

Plat eau
pié ton

NPRU_SECTEUR JEAN BAPTISTE CLEMENT

Diagnostic

moa

Métropole Européenne de Lille

1 Rue du Ballon
59034 LILLE

Ville de Lille

Place Augustin Laurent
59033 LILLE

Vilogia

74 rue Jean Jaures
59664 VILLENEUVE D'ASCQ

moe

Atelier MA
/ architecte - urbaniste

9 rue du Dieu de Marcq
59000 LILLE

SLAP
/ paysagiste

48 Rue Parmentier
59370 MONS-EN-BARŒUL

MA-GEO
/ génie urbain

51 Boulevard de Strasbourg
59044 LILLE

Objectifs de l'étude

extrait du cahier des charges

Un Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) a été adopté par loi du 21 février 2014. Il prévoit que les enjeux de cohésion sociale, de renouvellement urbain et de développement économique soient traités de façon globale à travers des stratégies territoriales intégrées dont la Métropole Européenne de Lille assure désormais la cohérence, au travers du Contrat de Ville.

La zone Sud de Lille et plus précisément le secteur de la résidence Jean Baptiste Clément au sud du quartier de Lille Sud, objet de l'étude urbaine, a été identifiée par l'Etat comme un secteur prioritaire sur la base de critères socio-économiques et comme un quartier d'intérêt national dans le cadre du NPNRU. Cette opportunité s'inscrit dans la continuité territoriale et la confortation du Projet de Rénovation urbaine de Lille Sud en cours de finalisation.

Ce secteur, qui n'a pas fait l'objet d'intervention dans le cadre du premier PRU, présente pourtant des dysfonctionnements structurels et urbains qu'il convient de résoudre afin de poursuivre le changement d'image amorcé.

Vilogia a lancé différentes études concourant d'une part à analyser le potentiel constructif et de diversification de l'offre d'habitat et d'autre part une analyse de l'occupation du patrimoine social permettant de déterminer les conditions de prise en charge du relogement des ménages.

Par ailleurs, une équipe de maîtrise d'oeuvre (Nortec ingénierie/Architecture de l'Union) est mandatée par Vilogia pour préparer la restructuration des tours 1, 3 et 5, les tours 2 et 4 étant prévues à la démolition.

Enfin, dans le cadre de l'acquisition du Speedy, en 2016, par Vilogia suite à une préemption communale pour permettre la réalisation du projet, des études de sol avant-vente ont été transmises. Cependant, ces dernières devront être complétées pour confirmer la compatibilité des sols avec leurs usages futurs.

Ces études seront à la disposition du pétitionnaire dans le cadre de l'étude et pour permettre d'analyser la faisabilité du projet urbain.

Afin de préparer la phase opérationnelle d'intervention sur ce secteur, la MEL, la Ville et Vilogia ont décidé de lancer une étude urbaine. Cette étude permettra de vérifier la faisabilité des hypothèses avancées par les études antérieures, d'élaborer un projet urbain permettant de désenclaver ce secteur et de valoriser le foncier mutable. Elle visera à définir un bilan d'aménagement et un phasage en vue du passage à l'opérationnel.

La période du Protocole de préfiguration du NPRU doit permettre de consolider un projet urbain réaliste, planifié et chiffré, qui fera, au terme de l'étude, l'objet d'une convention financière avec l'ANRU et les partenaires du projet.

Les éléments de missions et de rendus :

La mission doit être réalisée dans le temps du protocole afin de préparer le contenu de la convention opérationnelle.

Diagnostic : (2 mois hors phase de validation)

Une phase diagnostic permettra de comprendre les enjeux à toutes les échelles, dans le territoire d'intervention du quartier jusqu'à l'échelle de la Résidence JB Clément.

Cette phase aboutira à une analyse du site suivant différentes thématiques (foncier, statut des espaces et nature des usages, paysage, réseaux, nature des sols, stationnement, risques, etc.)

Elle mettra en exergue les atouts sur lesquels appuyer le futur projet de renouvellement et les faiblesses qu'il conviendra de surmonter.

Une analyse critique des études antérieures permettra aussi de se constituer une culture commune sur l'ensemble des réflexions qui ont pu avoir lieu sur ce secteur.

Il s'agit donc de produire un document de synthèse résumant les enjeux et fixant les objectifs qu'il conviendra de partager avec l'ensemble des membres de la maîtrise d'ouvrage.

Les enjeux urbains

- Poursuivre le désenclavement du « Sud de Lille Sud » et diffuser la transformation urbaine sur une des voies d'accès importante du Sud de la Métropole vers le centre de Lille en repensant la « façade » de la rue du faubourg d'Arras.

- Définir un projet permettant d'assurer la transition énergétique du quartier conformément aux principes de la loi transition énergétique pour la croissance verte

- Conforter la structure urbaine du quartier et favoriser son attractivité résidentielle, en structurant les espaces résidentialisés et les espaces publics, en poursuivant le vocabulaire paysager appliqué sur le secteur Nice-Cannes-Arbrisseau et redonner aux immeubles de logements un adressage lisible sur l'espace public

- Retrouver une desserte inter-quartier satisfaisante et une perméabilité du site entre la rue du Faubourg d'Arras et la rue de l'Arbrisseau. Le secteur JB Clément constitue une charnière entre la rue de faubourg et le coeur de ce quartier rénové

La question de la perméabilité Est/Ouest de l'îlot est à interroger en fonction des potentiels de constructibilité notamment, la voie actuelle en semi impasse ne répondant ni aux besoins, normes. Une qualité résidentielle et paysagère sera à rechercher dans la proposition des espaces publics, dans la continuité de ce qui a été réalisé dans le cadre du PRU 1 (cf CC prescriptions Nice Cannes Arbrisseau)

- Favoriser la connexion avec les équipements publics structurants du quartier, notamment avec le centre social et culturel de l'Arbrisseau qui constitue un pôle d'animation du quartier. (cf. liste et cartographie des équipements du secteur).

- Valoriser le foncier maîtrisé constructible en proposant des formes urbaines intégrées au paysage et dans la continuité du changement d'image amorcé dans le quartier.

- Renforcer les qualités paysagères du site afin de s'inscrire dans la continuité des aménagements réalisés sur Lille Sud.

- Renforcer l'accessibilité du quartier et la mobilité des habitants de ce secteur Sud de Lille Sud qui ne bénéficient pas à ce jour d'une offre de mobilité optimum. La poursuite du projet de renouvellement doit s'appuyer sur une amélioration de la desserte en transport en commun et des modes alternatifs à la voiture individuelle (co-voiturage, vélo libre service) et un travail de réduction des freins sociaux à la mobilité.

- La question du stationnement est relevée comme un enjeu de qualité résidentielle et urbaine : le parking en ouvrage sera à privilégier, mais ne pourra être l'unique réponse. Un travail fin entre type de logement, typologie de bâtiment et stationnement sera à conduire.

- les enjeux relatifs à la gestion urbaine de proximité, à la sûreté et à la sécurité publique seront également à prendre en compte. Une approche en coût global dans

les préconisations sera demandée de manière à limiter, pour les différents maîtres d'ouvrage, les coûts de fonctionnement et d'entretien des bâtiments et espaces publics réalisés dans le cadre du projet.

Les enjeux sur l'habitat

- Poursuivre la diversification de l'habitat et le rééquilibrage du peuplement :

- en déconcentrant l'offre locative sociale sur le secteur Jean-Baptiste Clément par des démolitions et une diversification de l'offre par la création de logements,

- en diversifiant l'offre locative sociale, par des restructurations d'ampleur, avec une exigence forte en matière de performance énergétique et de qualité environnementale.

La démolition de 2 bâtiments (2 et 4) est inscrite dans le protocole de préfiguration. Les relogements commenceront dès 2017. L'éventualité de la démolition d'un 3e bâtiment sera à étudier dans le cadre de la présente étude au regard des enjeux urbains, sociaux et économiques du projet.

Les autres bâtiments seront restructurés lourdement et réhabilités, et feront partie du projet de résidentialisation global.

- Créer de la mixité sociale et générationnelle :

- Développer un habitat diversifié (statut) et attractif (formes urbaines/prix de sortie)

- Requalifier durablement l'offre existante dans le cadre d'une stratégie globale d'intervention

- Renforcer la connaissance des dynamiques résidentielles pour adapter les politiques d'attribution

Le projet de requalification du secteur visera à clarifier les statuts fonciers des espaces publics et privés et à rationaliser les parcelles construites et constructibles. Pour ce faire, un remembrement foncier sera nécessaire.

L'un des enjeux sur ce site est de retrouver une façade valorisée sur la rue du Faubourg d'Arras. L'acquisition récente du Speedy par Vilogia via la Ville, situé en bordure de Faubourg constitue également un potentiel de remembrement et de valorisation du foncier.

Les tours 2 et 4, situées en arrière-plan du Speedy sont ciblées en démolition ainsi que les batteries de garages afin de permettre de dégager une emprise foncière importante.

L'équipe devra étudier la question de la réhabilitation ou de la démolition/reconstruction de la tour 1 située en bordure de Faubourg. Ces hypothèses constitueront des variantes au projet urbain.

Trois parcelles, situées le long du Faubourg d'Arras sont également incluses dans l'étude urbaine en raison de leur mutation potentielle à court/moyen terme, de leur imbrication avec le périmètre de rénovation urbaine et de leur faible emprise construite. Il s'agit des parcelles DL409, appartenant à la congrégation des filles Enfant Jésus et des parcelles DL410 et 421 appartenant à l'association diocésaine de Lille. Ces parcelles accueillent notamment un centre de santé polyvalent.

Enfin, le terrain situé au nord de la portion privée de la voie Jean-Baptiste Clément était initialement fléché dans la convention ANRU comme contrepartie de l'Association Foncière Logement (AFL). L'AFL a construit la résidence Topaze (30 logements en locatif libre livrés en novembre 2016) et le reste du terrain (nu à l'heure actuelle) a fait l'objet d'une procédure de transfert à Logis 62 (opérateur d'Action Logement). Une bande de 8m de large le long de la rue Vaisseau le vengeur (sur 25m de profondeur) est concernée par une servitude de cour commune en lien avec la construction de la résidence Topaze.

MAÎTRISE D'OUVRAGE



Métropole Européenne de Lille

1 Rue du Ballon
59034 LILLE

Chef de Projet Renouvellement Urbain
Houria Daisse / hdaisse@lillemetropole.fr



Ville de Lille

Place Augustin Laurent
59033 LILLE

Charlotte Rosier / crosier@mairie-lille.fr
Nicolas Vanpoucke / nvanpoucke@mairie-lille.fr
Sophie Leleu / syleleu@mairie-lille.fr



Vilogia

74 rue Jean Jaures
59664 VILLENEUVE D'ASCQ

Gwenaelle François / gwenaelle.francois@vilogia.fr
Christophe Cousin / christophe.cousin@vilogia.fr

MAÎTRISE D'ŒUVRE



Atelier MA

Architecture et urbanisme

9 rue du Dieu de Marcq
59000 LILLE
T: 03 62 92 93 08

Directeur des études
Simon Delloue / s.delloue@ma-atelier.fr

Chef du Pôle Urbanisme
Douchka Domon / contact@ma-atelier.fr

Chef de projet
Bertrand Salanon / contact@ma-atelier.fr



SLAP

Paysage

48 Rue Parmentier
59370 MONS-EN-BARŒUL
T: 03 62 52 83 91

Sylvain Luquet / slap@bbox.fr
Bertrand Coudray / slap.admi@bbox.fr



MA-GEO

Génie urbain

51 Boulevard de Strasbourg
59044 LILLE
T: 03 20 52 59 82

Nicolas Vanmeenen / n.vanmeenen@ma-geo.fr
Pierre Bountham / p.bountham@ma-geo.fr

Contexte	7	ANALYSE TECHNIQUE	55
ANALYSE URBAINE ET ARCHITECTURALE	11	1 Climat	56
1 Un peu d'histoire	12	2 Relief à grande échelle	57
2 Façade urbaine	14	3 Relief à l'échelle du site	58
3 Mobilité	17	4 Perméabilité et risques naturels	60
4 Espaces extérieurs	22	5 Risques technologiques	67
5 Typo-morphologies	26	6 Nature des sols	69
6 Potentiel constructible	28	7 Réseaux	70
7 Stationnement	32	8 Gestion des eaux pluviales	75
8 Programmation	36	ENJEUX	77
ANALYSE PAYSAGÈRE	39	1 Synthèse	78
1 Trame verte urbaine	40	2 Analyse critique	79
2 Patrimoine paysager	42	3 Arbitrages	81
3 Gestion des espaces plantés	48		
4 Ambiances chromatiques	49		
5 Vocabulaire des espaces publics	52		

Un Potentiel à l'échelle de la métropole de Lille



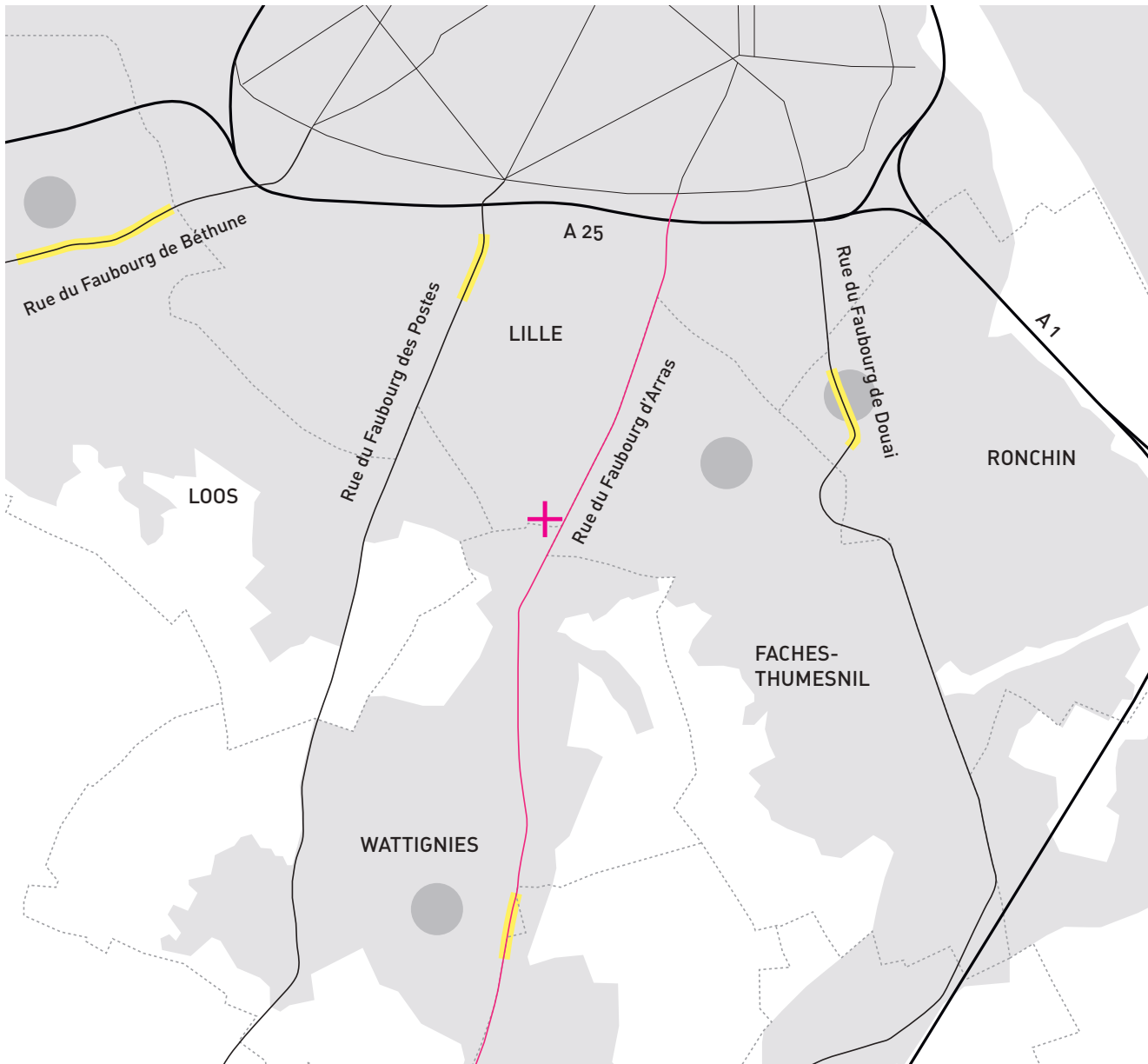
Source : ADULM, C659, LMCU

Un site inscrit dans un secteur d'espaces naturels et récréatifs

- _ Au Sud d'un secteur en renouvellement urbain.
- _ Potentiel paysager. Quartier boisé. À proximité d'espaces agricoles et espaces verts variés (espaces naturels agricoles des Pêrizeaux, plaine agricole de Loos, parc de la Deûle).
- _ Site à intégrer à la dynamique de renouvellement urbain et d'amélioration du cadre de vie métropolitain.

■ Site d'étude NPRU J.B. Clément

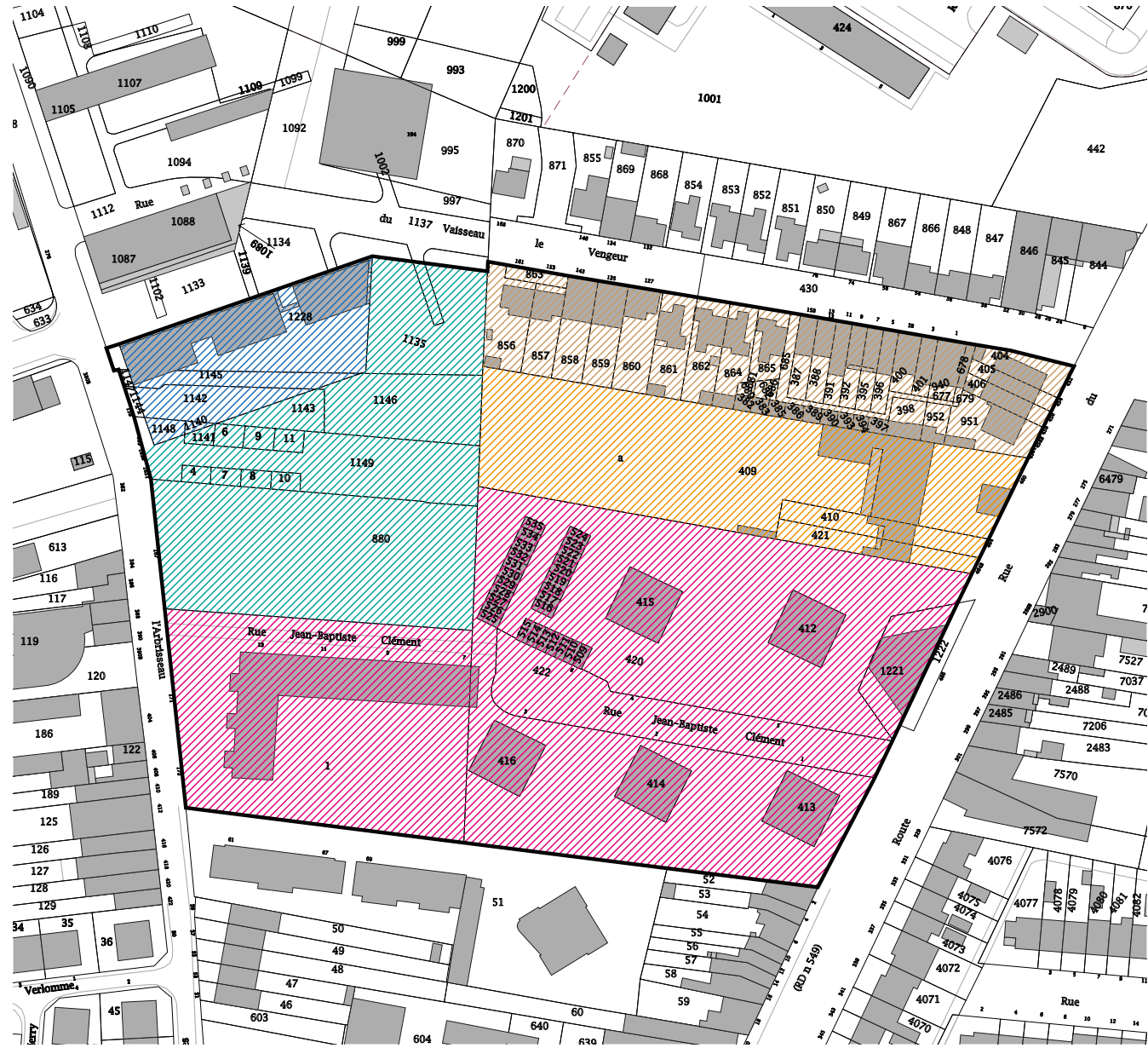
- Secteur de rénovation urbaine
Cannes-Arbrisseau & Arras-Europe
- Parcs, jardins, squares, plaines de jeux
- Espaces naturels ouverts au public
- Promenades vertes
- Base de loisirs
- ▨ Espace naturel des Pêrizeaux
- Jardins familiaux
- Golfs
- Cimetières militaires ou paysagers








La rue du Faubourg d'Arras, une entrée de ville métropolitaine

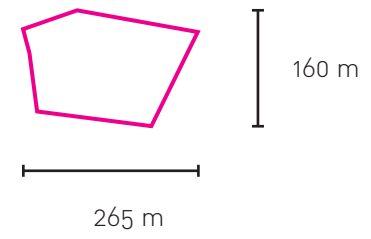
- _ Situé à l'extrême Sud de Lille en limite de Wattignies et Faches-Thumesnil.
- _ Secteur hyperconnecté : le périphérique Sud de Lille est accessible en 5 minutes.
- _ Site excentré - éloigné des polarités commerciales.
- _ Site non desservi par le métro.
- _ Desservi uniquement par le bus (7 lignes) : 55,14,233,202,209,206 et la Corolle.

- Tache urbaine
- Centre-ville
- Limites communales
- Principaux axes
- Polarités commerciales



 Périimètre d'étude : 34 846 m²
 3,4 ha

-  Foncier Vilogia
-  Foncier Diocèse
-  Foncier Résidence Topaze
-  Foncier Logis 62
-  Foncier non mutable



ANALYSE URBAINE ET ARCHITECTURALE

XIX^e



- _ Urbanisation linéaire le long de la rue du Faubourg d'Arras
- _ Aménagement du tramway
- _ Trottoirs larges pour les piétons
- _ Activité agricole

1957



- _ Développement de l'industrie et de l'urbanisation
- _ Formation et densification progressive du système viaire de part et d'autre du faubourg
- _ Augmentation du trafic automobile
- _ L'espace dédié au piéton est réduit

2015



- _ Désinstallation du tramway en 1966
- _ Renouveau urbain du quartier depuis 2010 (construction de nouveaux équipements et aménagement de nouveaux espaces verts)
- _ Augmentation constante du trafic



A l'avenir ?



— —
Respiration



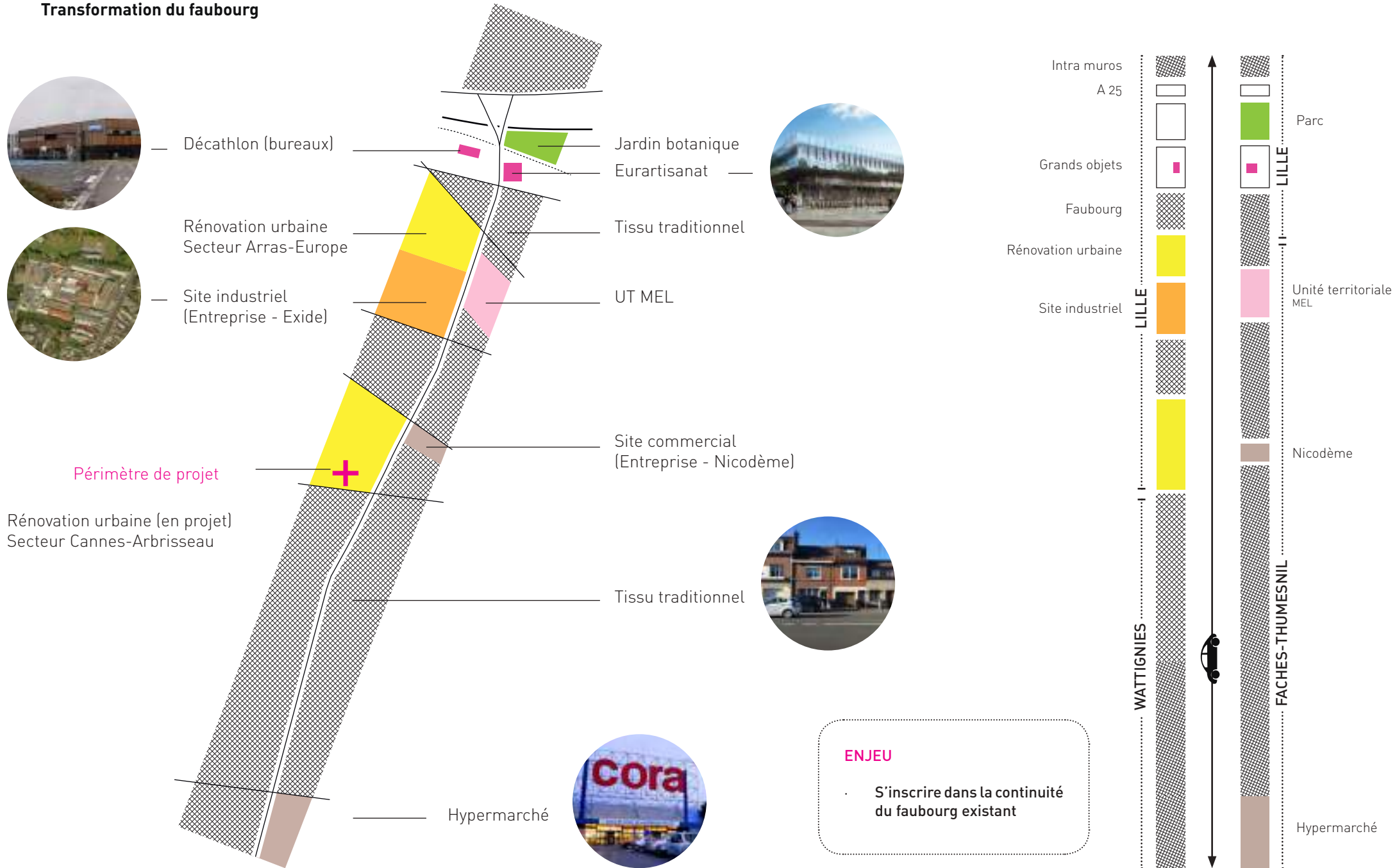
Le Welcome (ICADE immobilier)
Secteur Arras-Europe

- _ Respiration par l'élargissement du trottoir
- _ Plantation d'arbres
- _ Échelle du bâti correspond au statut de la rue

ENJEU

- Redéfinir le rapport entre la volumétrie du bâti et le gabarit de la rue du Faubourg d'Arras

Transformation du faubourg

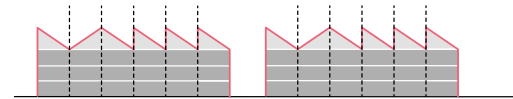


Façade urbaine du renouvellement urbain du secteur Cannes Arbrisseau

New Wave et la résidence service Odalys Campus (Bouygues immobilier)

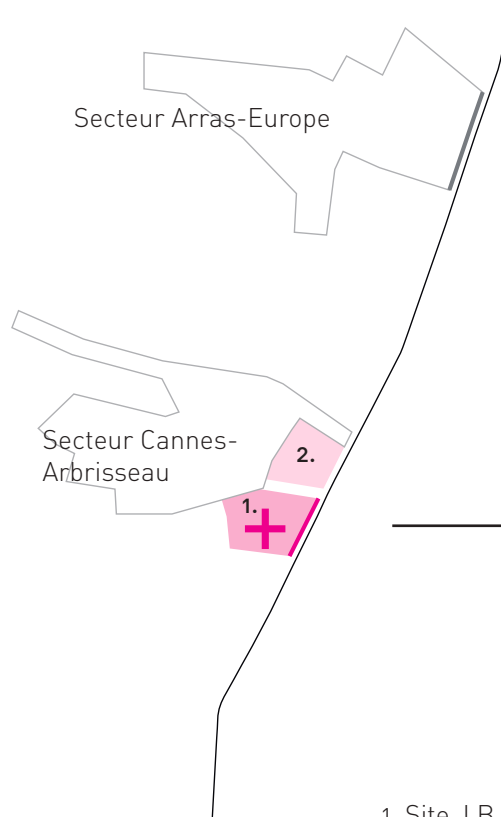


White Corner + Le Welcome (ICADE immobilier)

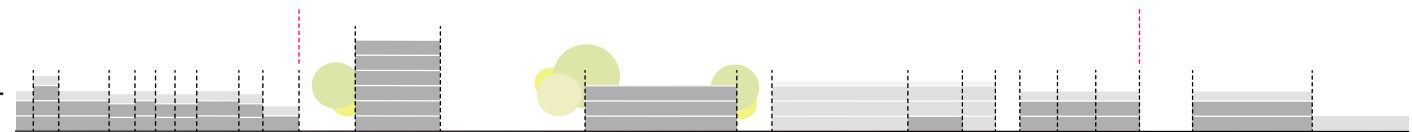


Les jeux de toiture permettent de créer un rythme.

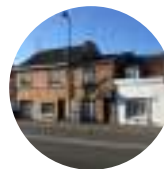
L'écriture architecturale prolonge la trame des façades des maisons de faubourg.



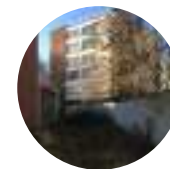
1. Site J.B. Clément
2. Site Albert Camus



Faubourg



Grands ensembles



Centre de santé

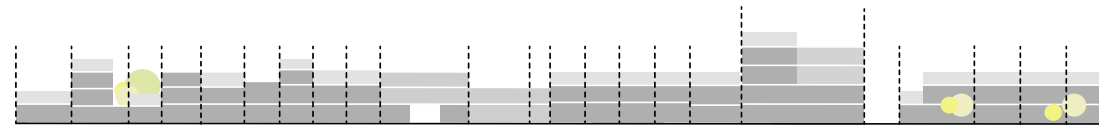
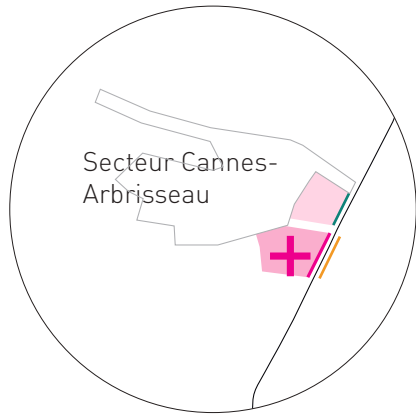


Faubourg



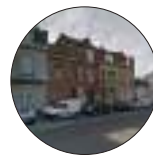
ENJEUX

- Donner à voir le renouveau du quartier Cannes-Arbrisseau
- Adresser les constructions neuves rue du Faubourg d'Arras



- _ Tissu traditionnel de faubourg
- _ Ambiance minérale

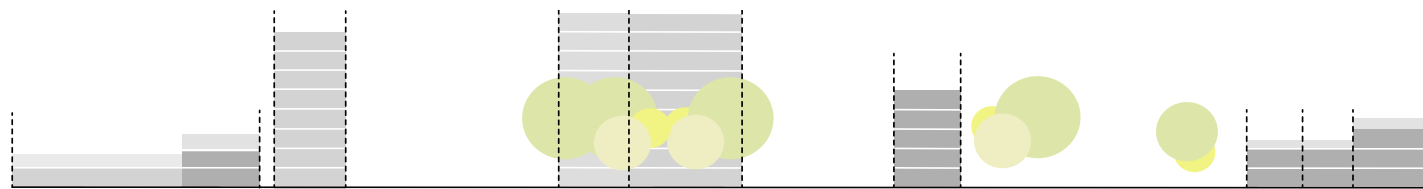
Faubourg



Opération récente



Faubourg



- _ Immeubles hauts
- _ Ambiance aérée et arborée

Faubourg



Rue Paul Bourget
Grands ensembles




Faubourg



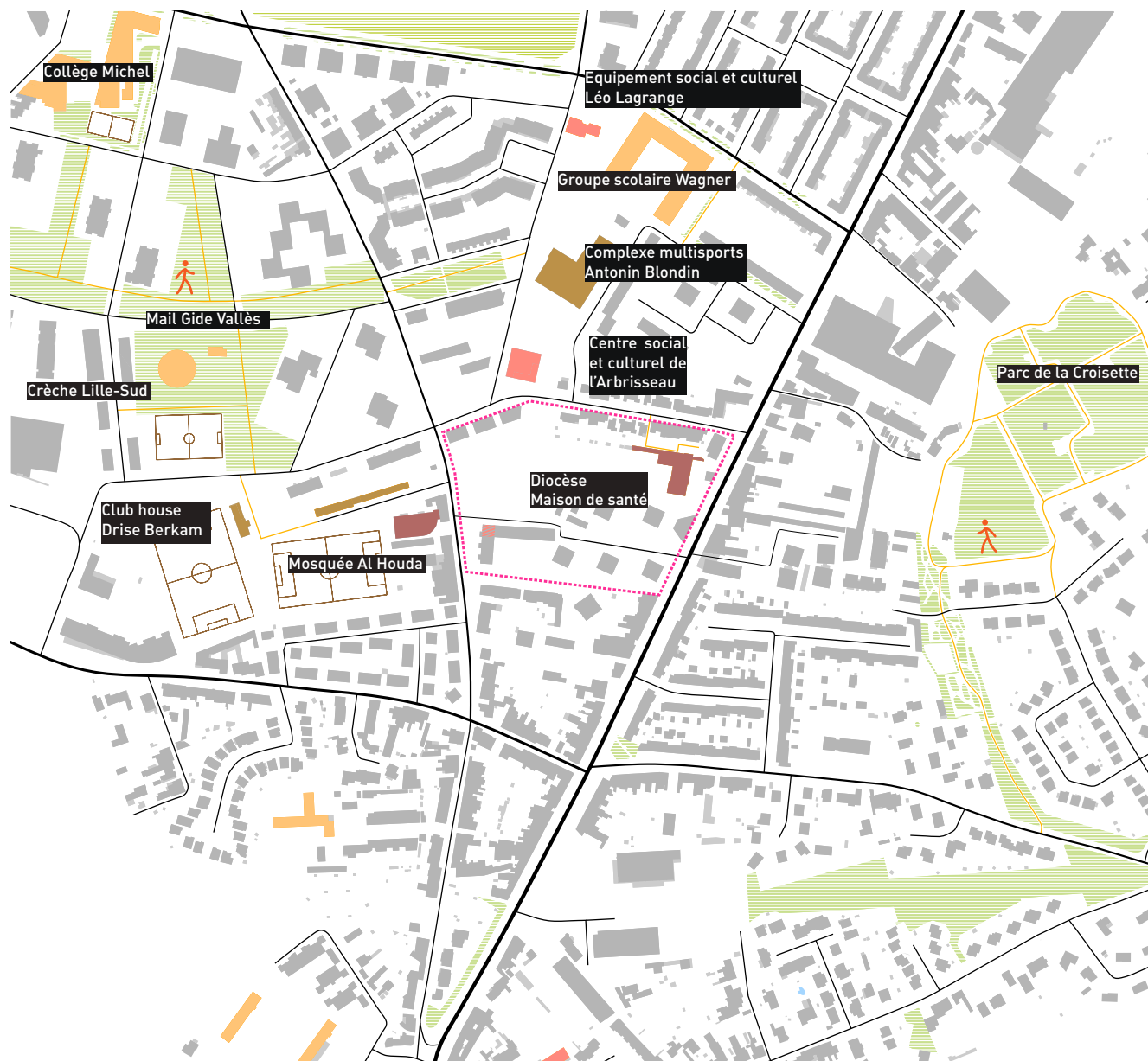
Structure viaire du quartier



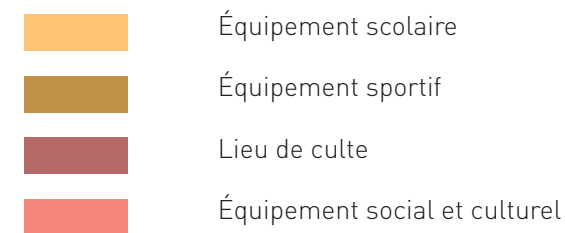
- _ D 549 Axe Nord Sud constituant une entrée de ville métropolitaine
- _ D 48 Axe Est Ouest connectant Eurasanté à Haubourdin
- _ Présence de voiries en impasse le long de la Rue du Faubourg d'Arras (coté Faches-Thumesnil)
- _ Rue JB Clément : la partie Est est une voirie publique prolongée par une voirie privée (Vilogia) à usage public

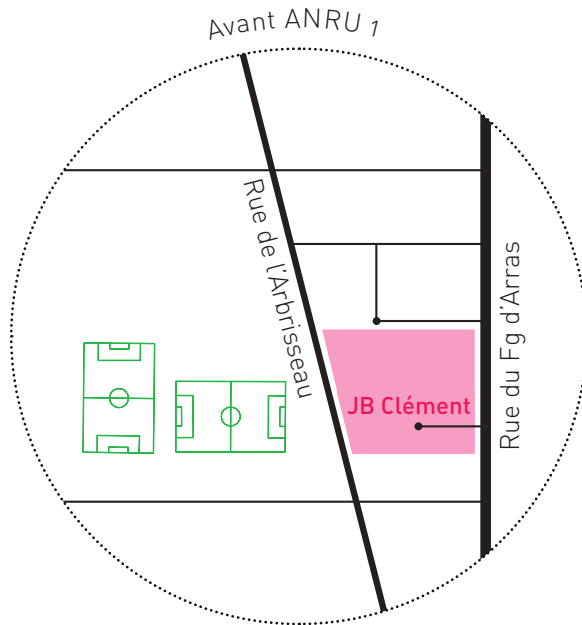
	Voirie principale
	Voirie secondaire
	Voirie tertiaire
	Voirie privée

Trame viaire et pôles d'attraction

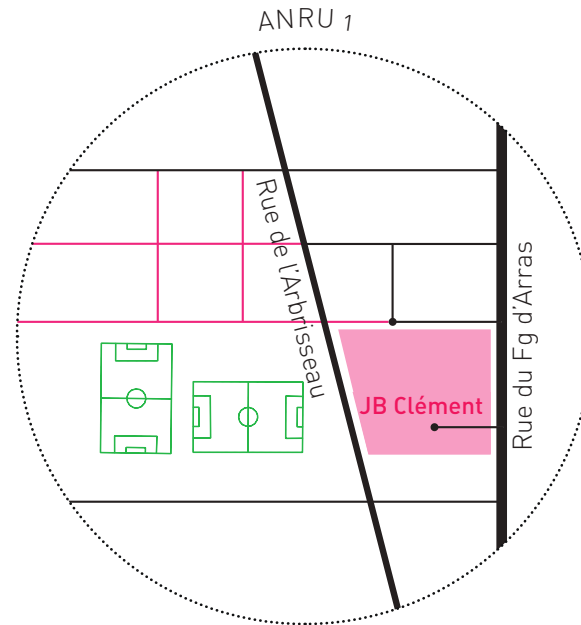


- _ Importance des équipements sportifs dans le quartier
- _ Proximité des équipements scolaires
- _ Présence de lieux de culte : Mosquée Al Houda et Chapelle St Germaine
- _ Mail Jules Vallès offre un espace de promenade structurant dans le quartier
- _ Accès au parc de la Croisette difficile depuis le quartier Cannes-Arbrisseau

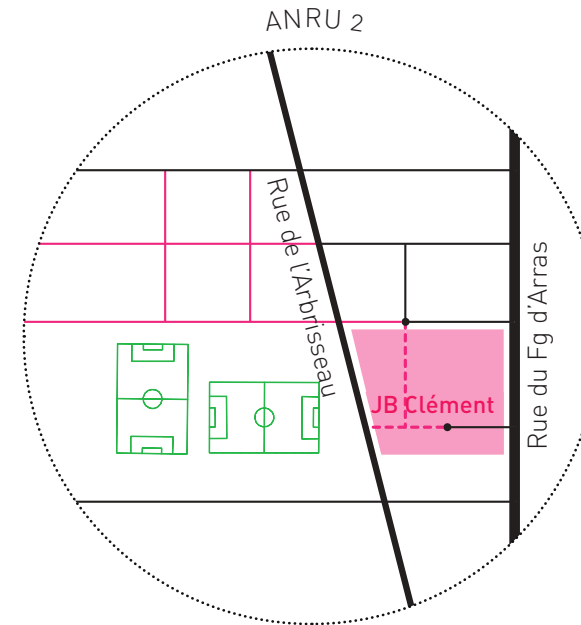




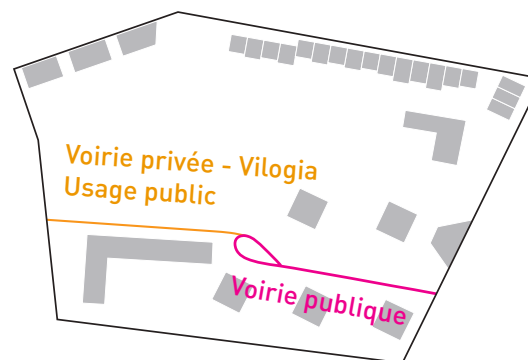
- _ Quartier peu maillé
- _ Voiries secondaires en impasse



- _ Resserrement progressif du système viarie
- _ Prolongement et désenclavement des impasses
- _ Les déplacements sont facilités.

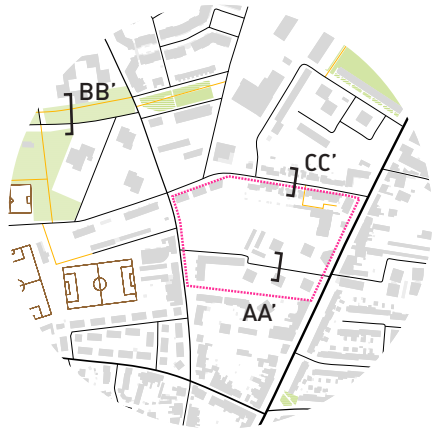


- _ Prolonger la densification du réseau viarie au site ?

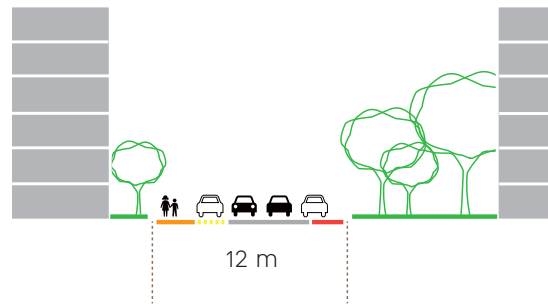


QUESTIONNEMENT

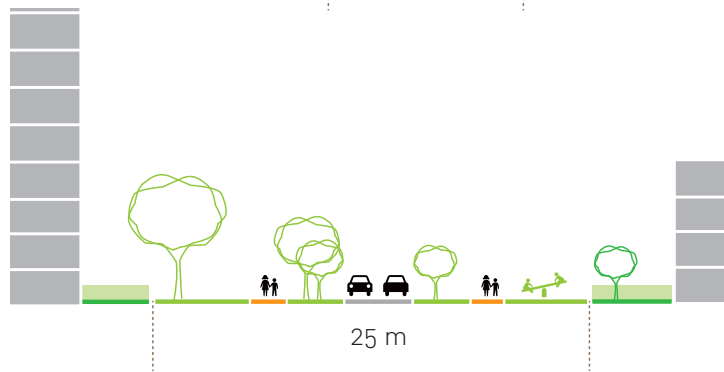
- Maintien des voiries existantes ?
- Le projet peut-il prendre appui sur la voirie privée (Vilogia) ?
- La voirie privée doit-elle être maintenue (stationnement) ?



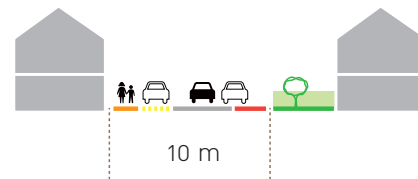
Quelques profils de voirie



AA'_ Rue J.B. Clément



BB'_ Mail Gide Vallès



CC'_ Rue Vaisseau le Vengeur



- Omniprésence du stationnement le long de la voirie
- Absence de traitement paysager intégré au profil de voirie
- Espaces extérieurs privés arborés



- + Espace de promenade dissocié de la chaussée (plus sécurisant)
- Moins de liberté dans les déplacements des piétons
- + Forte densité végétale
- Largeur de voirie importante

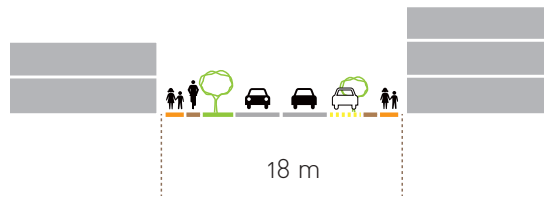


- Stationnement sauvage sur les trottoirs gênant les piétons



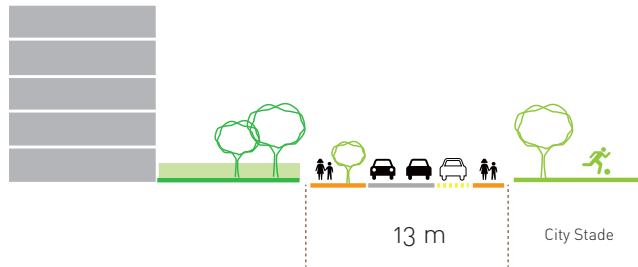
Quelques profils de voirie

DD' _ Rue R. Wagner



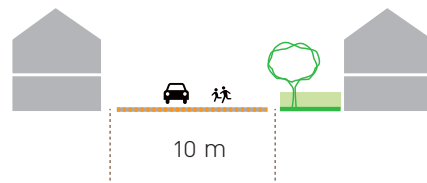
- + Le traitement paysager isole la chaussée et sécurise les modes doux (cyclistes+piétons)
- + Piste cyclable aménagé sur le trottoir (plus sécurisant)
- + Alignements d'arbres de part et d'autre de la chaussée
- Moins de liberté dans les déplacements des piétons

EE' _ Rue de l'Asie



- + Stationnement longitudinal alterné de part et d'autre de la chaussée
- Alignement d'arbres d'un seul côté
- Espaces extérieurs privés arborés

FF' _ Voirie partagée type



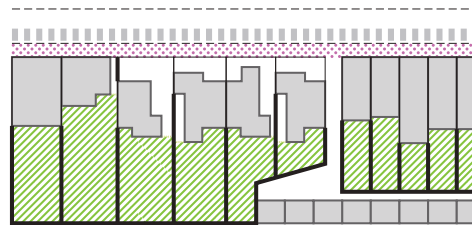
- + Apaisement de la circulation
- + Cohabitation entre les piétons et les véhicules à faible vitesse
- + Favorise l'usage des modes doux
- + Davantage de liberté dans les déplacements des piétons

QUALITÉ DU CADRE DE VIE

Le secteur d'étude inclut de vastes espaces extérieurs. La générosité des jardins confère à l'ensemble une certaine quiétude. Les logements jouissent d'un environnement aéré et végétalisé.

En outre, les espaces extérieurs contribuent à articuler les différentes typologies urbaines.

Maisons individuelles rue Vaisseau le Vengeur



- Jardins individuels orientés plein Sud
- Usages privatifs des espaces extérieurs

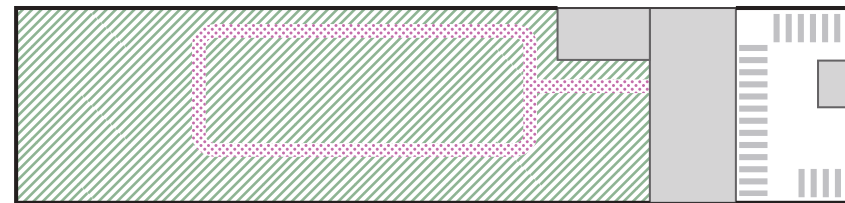


USAGES DES ESPACES EXTÉRIEURS

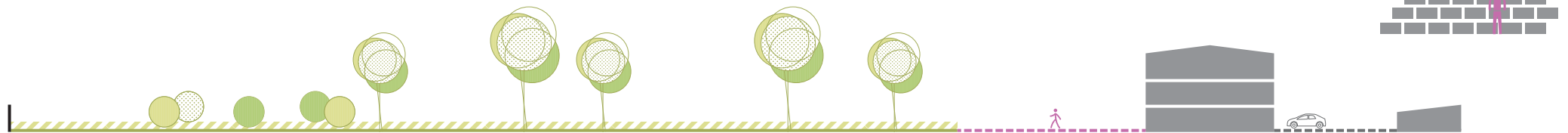
Les espaces extérieurs ne permettent pas une grande variété d'usages.

Les interactions entre logements et espaces extérieurs sont souvent insuffisantes.

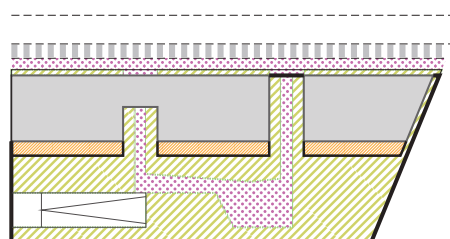
Centre de santé polyvalent



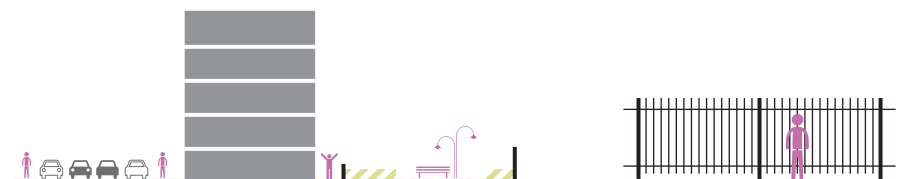
- Espace engazonné et planté
- Lieu de promenade et de détente pour les usagers de la maison médicale



Résidence Topaze

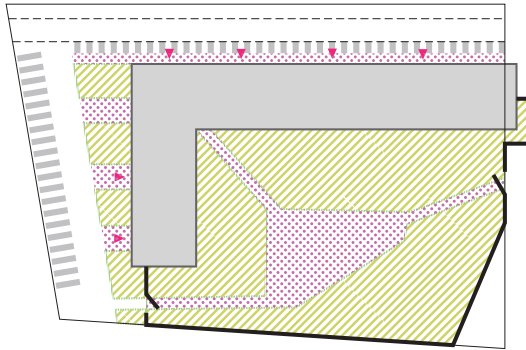


- Espace extérieur clôturé et réservé à un usage de voisinage
- Espaces paysagers plantés - non praticables par les habitants
- Attribution de terrasses privées orientées Sud aux logements implantés en rez-de-chaussée du bâtiment

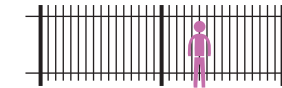


- ▨ jardins individuels
- ▨ parc réservé à la maison médicale
- ▨ espace extérieur résidentielisé
- ▨ pelouse arborée ouverte et accessible
- clôture
- ▨ sol piéton
- ▨ terrasse privée

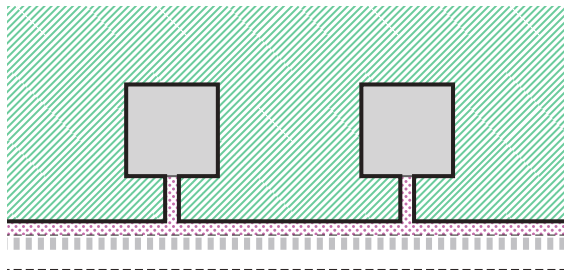
Résidence Arbrisseau



- Espace extérieur résidentielisé : pelouse plantée clôturée et réservée à un usage de voisinage
- Mobilier urbain propice à la rencontre/échange entre voisins
- Usages confus des espaces engazonnés



Tours



- Vaste pelouse arborée - environnement aéré et végétalisé
- Espaces par défaut : défaut de statut (difficile d'identifier si l'on se trouve sur un espace public ou privé, défaut de délimitation, défaut de fonction, **défaut d'appropriation et d'individualisation**)
- Pas de débordement de l'habitat sur les espaces extérieurs
- Absence d'effets de seuils et d'espaces de transition entre espace urbain et espace domestique



Clôture interrompue :

- raccourci piéton pour accéder à l'immeuble
- invitation à pratiquer l'espace vert ?

ENJEUX

- Trouver des solutions pour que les espaces publics soient plus conviviaux et leurs usages plus divers
- Qualifier les espaces entre rue et logement (organisation du rapport public/privé)
- Permettre les interactions sociales
- Assurer le lien social collectif et la satisfaction individuelle

QUELS USAGES ?

rencontrer, traverser, s'asseoir, se reposer, jouer, participer à des évènements...

Typologies d'espaces extérieurs susceptibles d'accueillir et de produire des pratiques et des formes nouvelles de sociabilité



placette



aire de jeux



jardin partagé



lieu de promenade



jardin individuel



espace vert partagé



jardinet en front à rue



verger collectif



jardin collectif



espace vert partagé



aire de jeux



jardin collectif



jardins familiaux



city stade



espace de convivialité



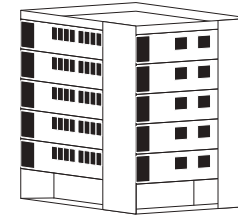
- _ Maisons de ville traditionnelles
- _ Maisons de ville récentes

Rue Vaisseau le Vengeur



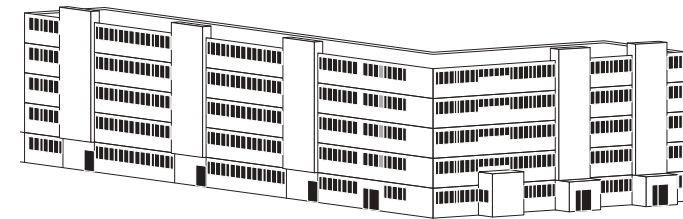
- _ Tours

Tours Vilogia rue J.B. Clément



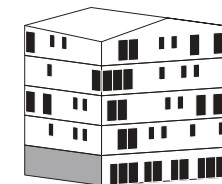
- _ Barre

Résidence de l'Arbrisseau
(Vilogia)

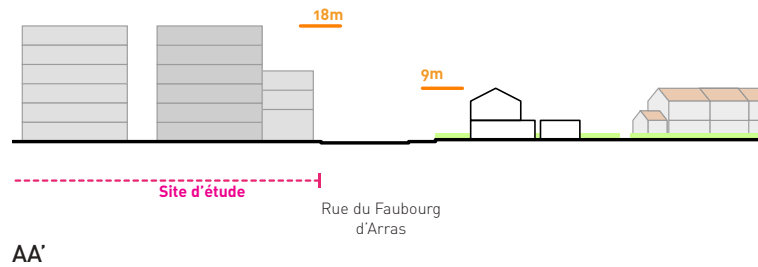
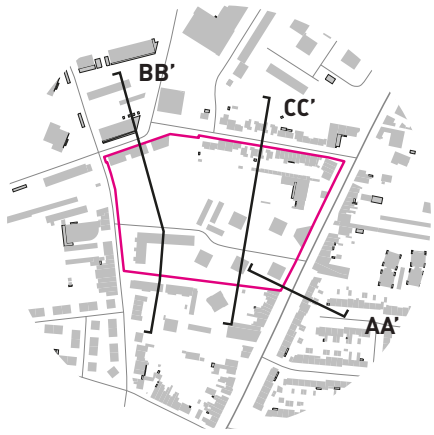


- _ Plots

Résidence Topaze



_ Importante diversité typo-morphologique sur le site



ENJEUX

- Établir un dialogue entre les différentes opérations urbaines
- Corriger les ruptures d'échelle
- Conforter la mixité typologique du secteur

Hauteurs du bâti

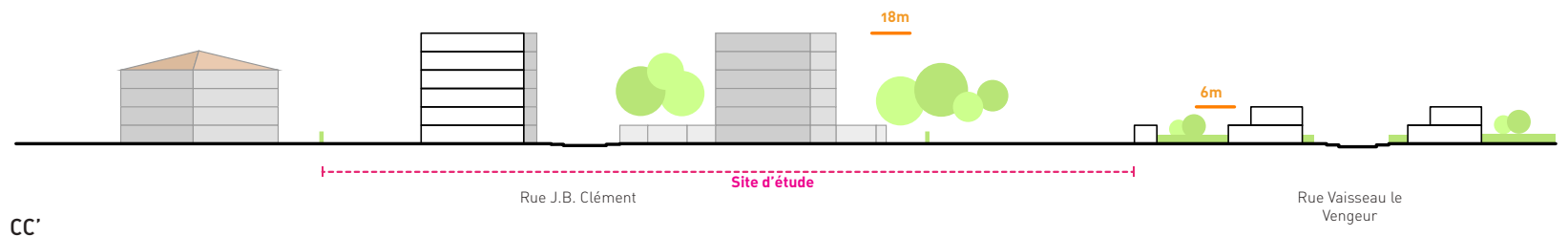
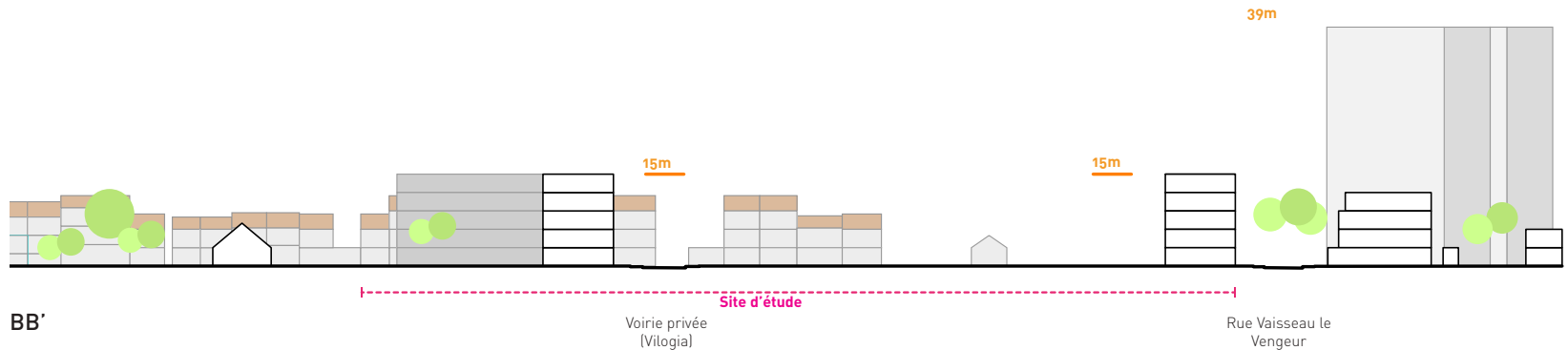
_ Maison de ville : entre 6 et 9 m

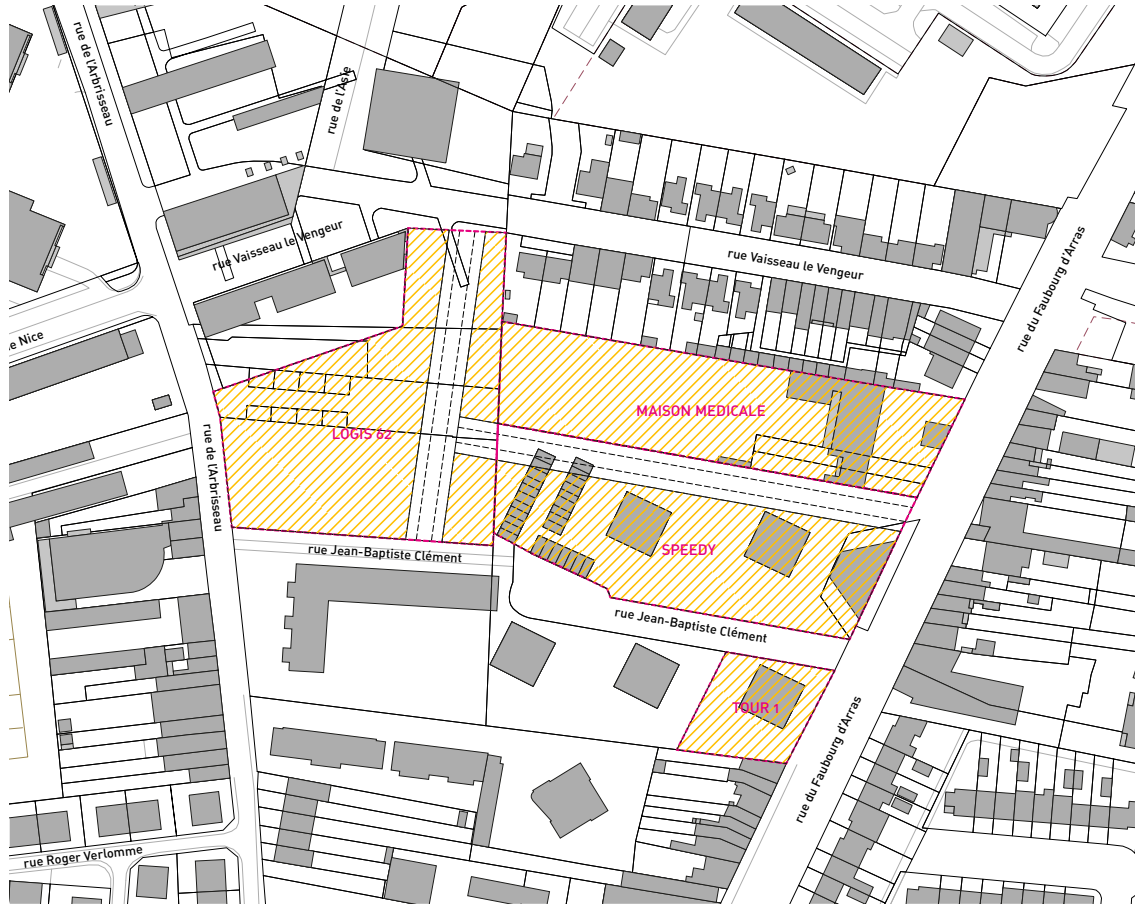
_ Tours Vilogia : 18 m

_ Rupture d'échelle entre les immeubles de grandes hauteurs et les maisons de ville.

_ Les opérations récentes ne dépassent pas les 15 m.

_ En terme de gabarit : rue de l'Arbrisseau, s'inscrire dans la continuité des dernières opérations ?





_ Densité cible **COS = 1 hors voirie**

Secteur LOGIS 62

----- 6 709 m²
 \\\ 5 306 m²

potentiel constructible 4 775 m² SHab
 72 logements

Secteur SPEEDY

----- 6 212 m²
 \\\ 4 555 m²

potentiel constructible 4 100 m² SHab
 62 logements

Secteur TOUR 1

----- 1 222 m²
 \\\ 1 222 m²

potentiel constructible 1 100 m² SHab
 16 logements

Secteur MAISON MÉDICALE

----- 5 012 m²
 \\\ 5 012 m²

potentiel constructible 4 510 m² SHab
 68 logements

TOTAL 218 logements

MÉTHODE DE CALCUL

Exemple : parcelle de 1 000 m²

potentiel constructible 1 000 m² SdP

coefficient SdP / SHab 0,9

1 000 x 0,9 = 900

potentiel constructible 900 m² SHab

SHab moyenne logement **66 m²**

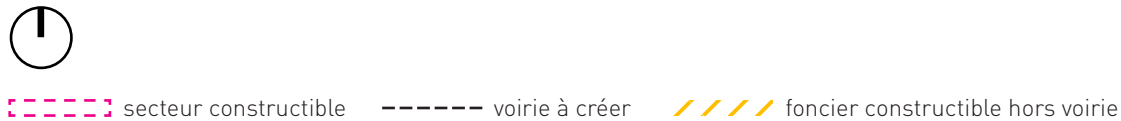
900 / 66 = 13,6

potentiel constructible 13 logements

Répartition typologique logements

T2	25 %	47 m ² SHab
T3	45 %	65 m ² SHab
T4	20 %	78 m ² SHab
T5	10 %	90 m ² SHab

SHab moyenne logement **66 m²**



À TITRE INDICATIF

5 tours Vilogia COS = 0,63
 Résidence Topaze COS = 1,31

TESTS DE CAPACITÉ

HYPOTHÈSE = 218 LOGEMENTS NEUFS

TOURS



RÉSIDENCE TOPAZE



RÉSIDENCE L'ARBRISSEAU

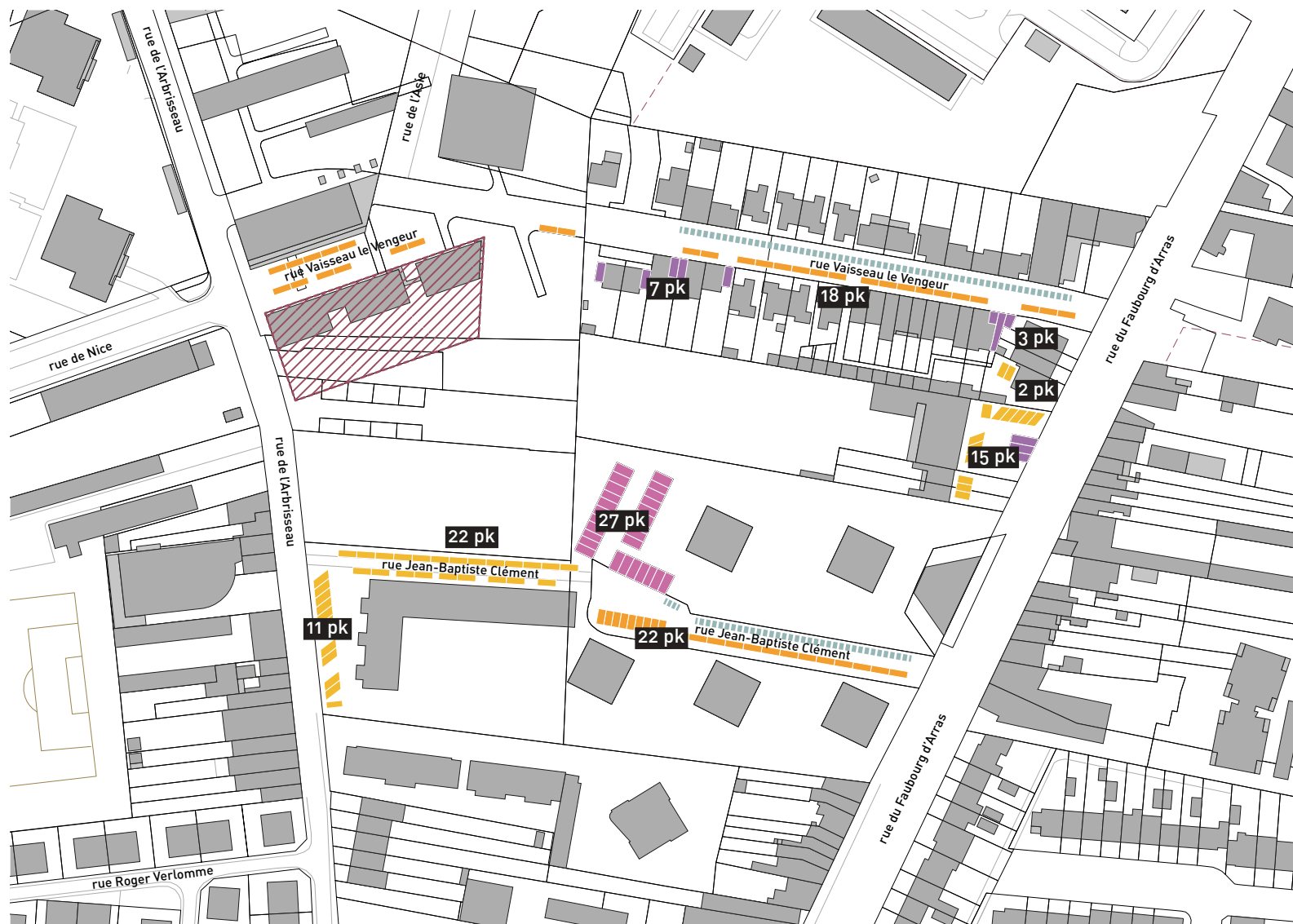


MAISONS INDIVIDUELLES - 135 LOGEMENTS









_ Offre en stationnement multiforme : stationnement le long des voiries (publiques et privées), stationnement aérien à la parcelle, garages accolés au logement, batteries de garages, stationnement souterrain...

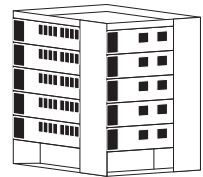
_ Stationnement sauvage constaté au droit des trottoirs Nord des rues Vaisseau le Vengeur et Jean-Baptiste Clément

_ Batteries de garages au pied des tours vouées à être démolies



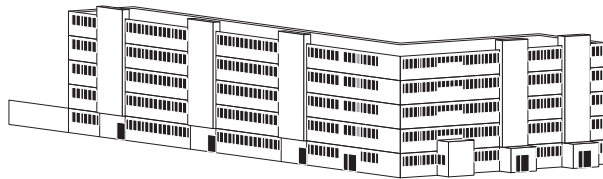
RAPPEL PLU 1 place de stationnement /logement

Hypothèse = 218 logements neufs



TOURS VILOGIA

100 logements
49 places de stationnement
soit 0,49 places de stationnement /logement



RÉSIDENCE L'ARBRISSEAU

59 logements
33 places de stationnement
soit 0,56 places de stationnement /logement

MAISONS INDIVIDUELLES



22 logements
21 places de stationnement
soit 0,95 places de stationnement /logement

ENJEUX

- Réduire l'impact de la voiture dans le paysage urbain

QUELLE GESTION DU STATIONNEMENT ?



stationnement souterrain



poche de stationnement aérien



stationnement le long de la voirie



carport collectif



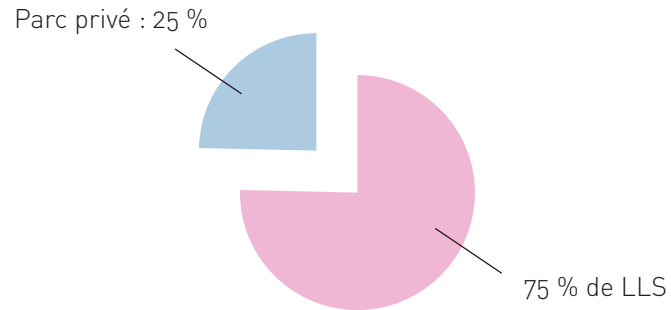
carport individuel



stationnement en front à rue



Une majorité de LLS sur le site



_ 22 logements individuels privés le long de la Rue Vaisseau Vengeur

_ 30 logements privés à usage locatif de la résidence Topaze

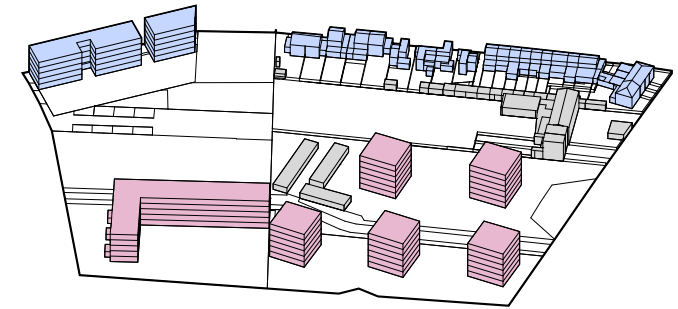
_ 59 LLS de la résidence de l'Arbrisseau (Vilogia)

_ 100 LLS des 5 tours (Vilogia)

_ A l'échelle du site : surreprésentation des LLS

_ Reconstruction de logements sociaux impossible sur le site compte tenu du règlement de l'ANRU

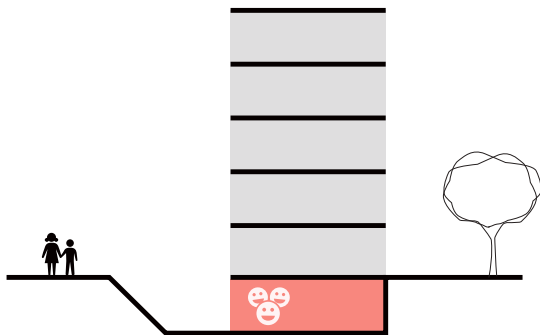
_ La démolition d'une partie des tours Vilogia permettra de réintroduire de la mixité sociale



Servitude Mixité Sociale

Dans tout programme comprenant au moins 1 100 m² de surface de plancher ou 17 logements : 30% minimum de surface de plancher affectée à du logement intermédiaire.

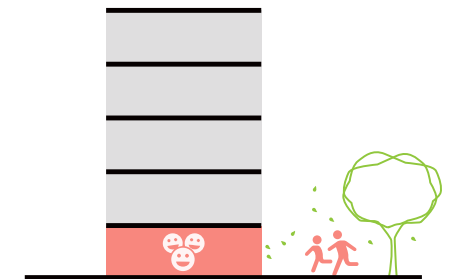
Salle de convivialité de la résidence de l'Arbrisseau



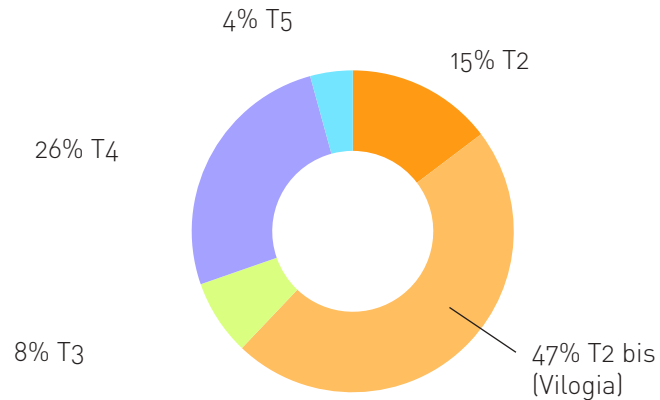
- + présence d'un programme vecteur de lien social
- local souterrain sans contact avec un espace extérieur

VIGILANCE

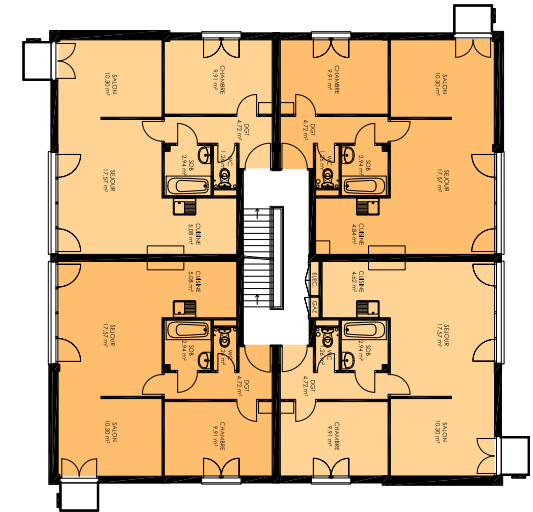
- Privilégier l'intégration de ce type de programme en rez-de-chaussée d'une opération collective pour profiter et animer les espaces extérieurs



Répartition typologique sur le site



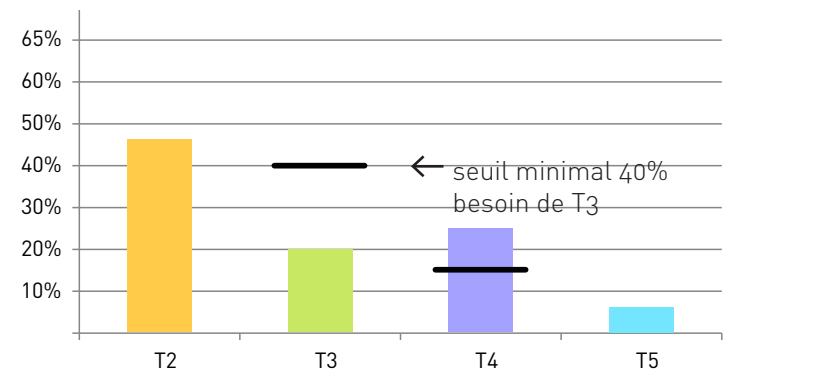
- _ Les 5 tours Vilogia sont composées exclusivement de T2 bis (50 m²)
- _ Résidence de l'Arbrisseau : 25 T2 et 34 T4
- _ Résidence Topaze : 6 T2, 16 T3 et 8 T4
- _ Maisons de ville traditionnelles : 13 T4
- _ Maisons de ville récentes : 9 T5
- _ A l'échelle du site : surreprésentation de T2 (62%)



Projection en intégrant le projet Vilogia (scénario démolition des tours 1,2 et 4 et réhabilitation des tours 3 et 5)

Servitude Taille des Logements

- Dans tout programme comprenant au moins 25 logements :
- au moins 40% T3
 - au moins 15% T4



ANALYSE PAYSAGÈRE

Un maillon de la trame verte urbaine sur le secteur Lille-Sud

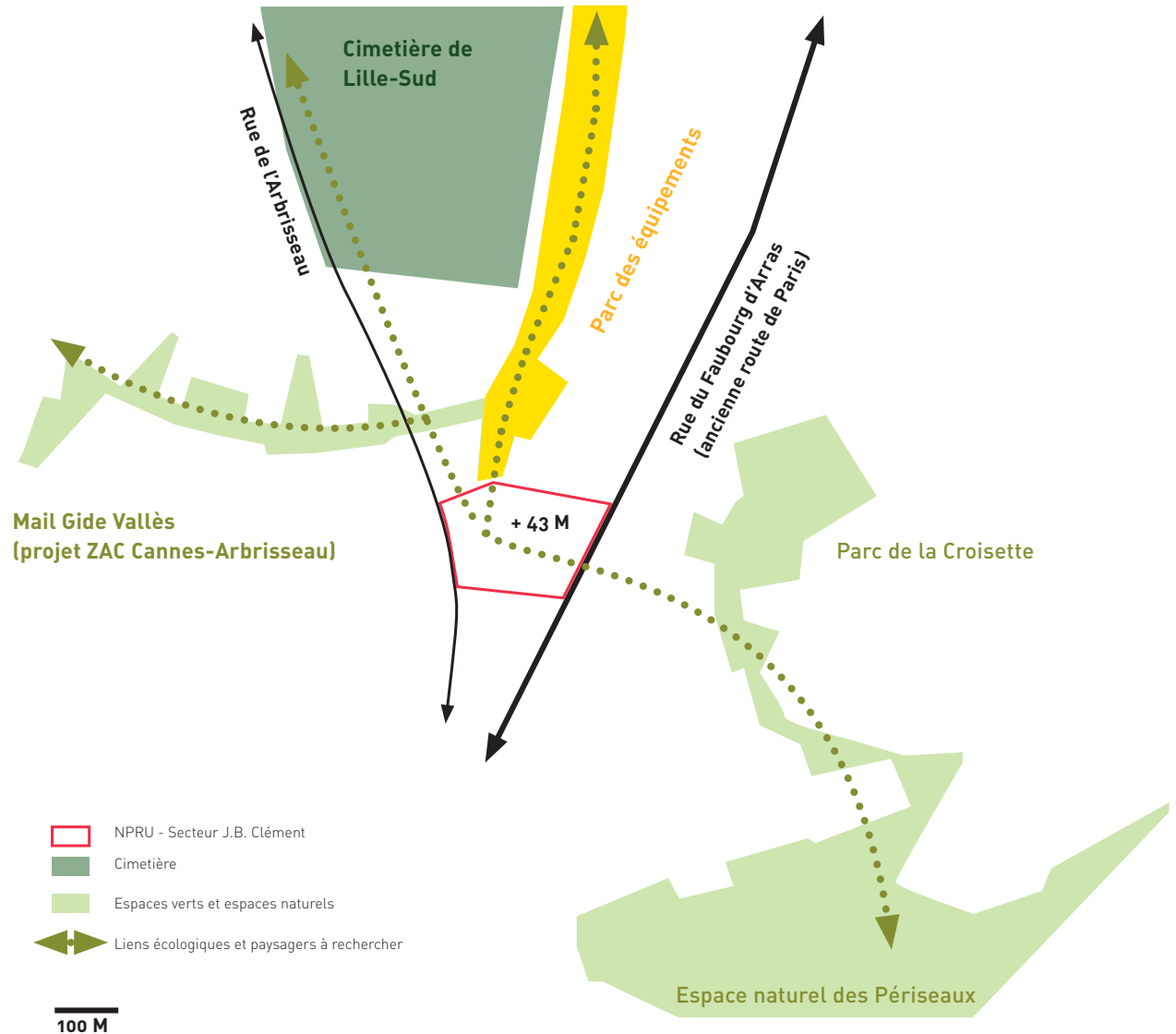
Élément d'articulation pour les enjeux métropolitains

_ SCOT de la MEL : Enjeu de continuités écologiques et naturelles Nord-Sud pour Lille Sud. Espace de transition ville/ espace agricole

_ Le site est situé entre deux entités paysagères. Enjeu de continuité écologique

_ A l'Ouest, nouveaux espaces verts réalisés dans le cadre des ZAC Cannes-Arbrisseau et Arras-Europe

_ A l'Est, présence du Parc de la Croisette et de l'espace naturel des Périseaux



TRAME VERTE ET BLEU
Source SCOT Lille Métropole 2016

- Espace de nature en ville
- Espace de nature relais
- Principe de continuité à conforter
- Secteur d'étude



TRAME VERTE ET BLEU RÉCRÉATIVE
Source SCOT Lille Métropole 2016

- Point d'appui récréatif secondaire
- Réservoir de biodiversité métropolitain
- Espace de pratiques récréatives légères
- Autre continuité en milieu urbain
- Secteur d'étude

Le site J.B. Clément, support de liens sur le quartier



50 M

- NPRU - secteur J.B. Clément
- Équipements du secteur Cannes-Arbrisseau
- Espaces Naturels de la Métropole
- Potentiel de connexion à l'échelle du quartier pour la création d'une liaison douce vers le parc de la Croisette
- Axe non convoqué pour la mise en place d'une continuité
- Connexions vers équipements à créer
- Continuités écologiques à conforter
- Liens écologiques à créer

Des enjeux de connexions paysagères et écologiques

_ Potentiel de liens écologiques à l'Est (rue d'Haubourdin, cité Opsomer) vers le parc de la Croisette et à l'Ouest par la rue de Nice, la rue Vaisseau le Vengeur (rue plantée), la rue Jean Jaurès et la rue Philippe de Girard pour rejoindre la campagne urbaine

_ Potentiel de lien physique entre les équipements et la rue du Faubourg d'Arras

Des espaces végétalisés généreux - un potentiel à conforter

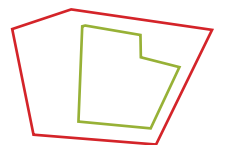


J.B. Clément : une résidence à l'échelle d'un parc arboré

_ Site marqué par une conception des espaces extérieurs datant des années 1950

_ Patrimoine arboré marqueur d'identité

_ Densité végétale remarquable à l'échelle du quartier et du tissu urbain environnant



Site J.B. Clément
Zone arborée : 1.5 ha



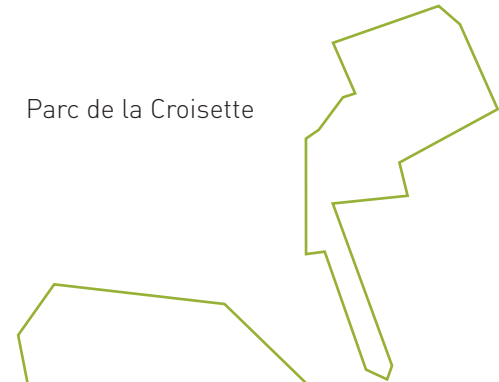
Mail Gide Vallès



Parc Tudor



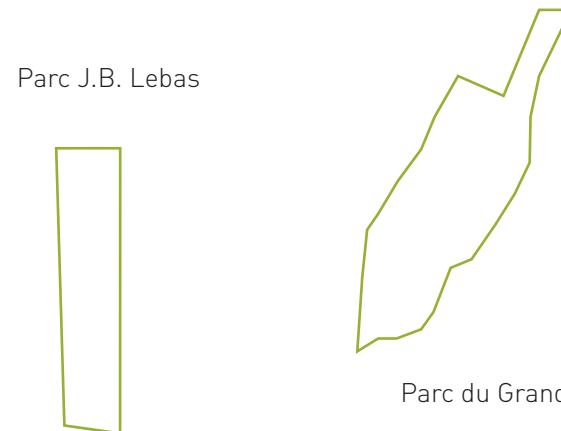
Square Dutilleul



Parc de la Croisette



Halle de glisse



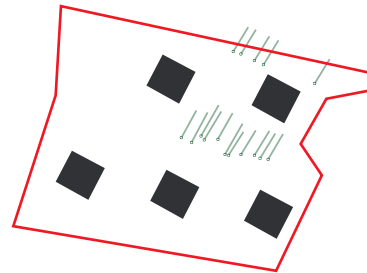
Parc J.B. Lebas



Cimetière Lille-Sud

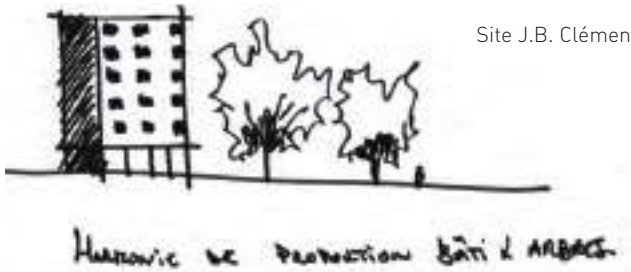
Parc du Grand Sud

Une présence végétale pensée au départ de l'opération

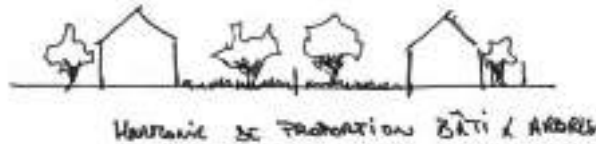


_ Plantations d'origine, arbres d'une cinquantaine d'années

Un rapport d'échelle végétal/bâti pertinent



Cité des 400 maisons, rue du Faubourg d'Arras

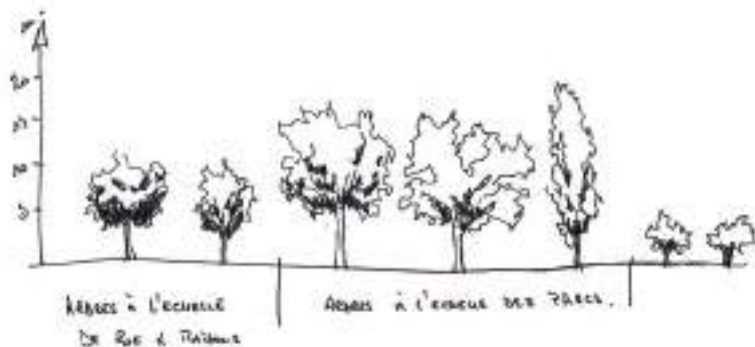


_ Importance de la hauteur des arbres par rapport au bâti (proportion)

_ Site J.B. Clément : densité de plantation élevée et développement important en hauteur permettant l'intégration des bâtiments

_ Cité des 400 maisons : essences à petit développement des les secteurs d'habitat individuel

Des essences végétales assimilables aux parcs urbains



_ Ambiance de parc «résidentiel»

_ Le végétal marque l'identité du site et lui confère une identité marquée sur le secteur

Ambiance végétale existante : une poche boisée offrant des ambiances qualitatives et apaisées

Harmonie d'échelle / Ambiance de sous-bois



Verticalité et profondeur

Horizontalités nuancées et mêlées



Nuances des saisonnalités



Traitement des limites très atténuée

Perte d'échelle humaine / Perte d'usages



Verticalité écrasée par l'alignement en bordure de parcelle

Ombres massives des bâtiments



Végétation monotone



Forte présence des clôtures

Espace fermé / Peu attractif

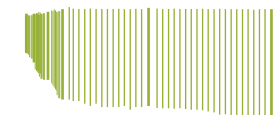


Pas de présence d'arbre ou d'arbuste

Végétation basse effacée



Forte présence des clôtures



Ambiances végétales projetées : Vers une affirmation de l'ambiance de parc

Densités boisées variables
Modulation de sols et plantations basses



Traitement des circulations très ouvertes



Continuité de l'ambiance de parc avec les pieds de résidences



Une végétation très présente à conforter et renforcer



- Végétation spontanée sur friche (espace en attente)
- Végétation ornementale basse (jardin résidentiel) - potentiel écologique à développer
- Végétation de type engazonné (jardin résidentiel) - peu de potentiel écologique à développer
- Végétation variée (jardins privés) - potentiel écologique varié
- Arbre de haute tige - fort potentiel écologique à conforter

1 - Espace de jardin résidentiel Topaze



2 - Espaces engazonnés



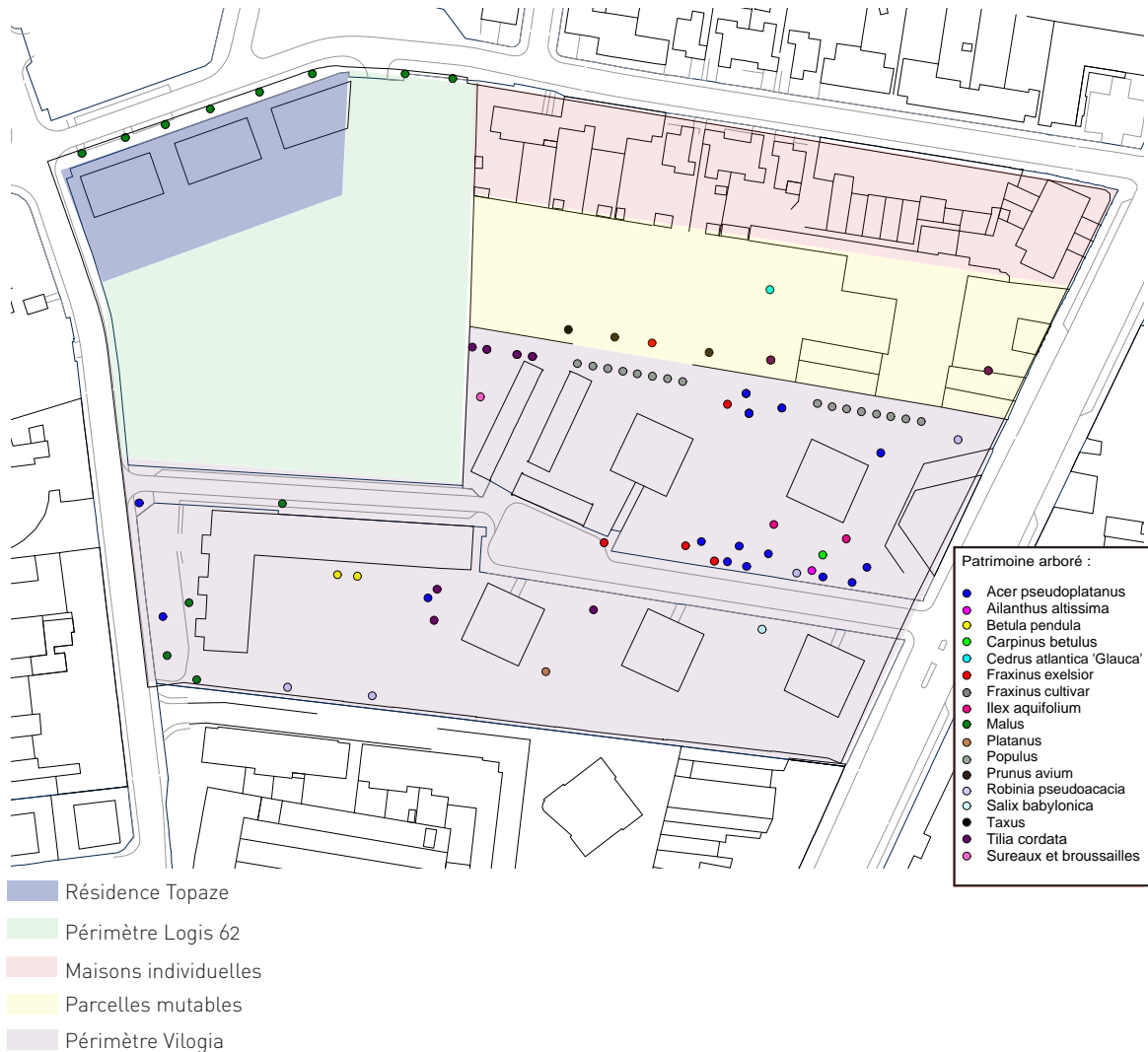
3 - Espace de friche



4 - Arbre de haute tige



Une strate arborée en coeur d'îlot



Patrimoine arboré :

_ Arbres de haute tige au centre du périmètre d'étude Vilogia et au niveau des parcelles mutables

_ Jeunes sujets poussant en périphérie Est du site devant la résidence Topaze et à l'Est de la résidence Vilogia



_ Présence de dégradations dues à des élagages sévères ou des arrachages

_ Apparition de maladies de type cryptogamique engageant l'avenir des arbres. Enjeu de gestion des arbres



Une gestion des espaces plantés à ré-orienter

Des éléments qualitatifs à accompagner



- _ Vastes pelouses entourant les bâtiments et accueillant des arbres de haute tige
- _ Impression de monotonie liée au manque de diversités végétales et d'usages
- _ Arbres de haute tige intégrant les volumes bâtis



- _ Massifs d'arbustes, sans rapport avec l'échelle des bâtiments
- _ Végétaux taillés en boule
- _ Espaces résiduels



- _ Dégradations par élagages sévères des arbres
- _ Avenir incertain des arbres à confirmer par un diagnostic phytosanitaire

Vers des espaces animés par des séquences et des usages extérieurs



Secteur Cannes-Arbrisseaux

- _ Aux pieds des bâtiments, diversité des usages (potagers partagés, espaces de jeux, parkings plantés)
- _ Présence végétale qui participe à l'idée de nature urbaine



Mail Gide Vallès

- _ Large bande végétalisée multi-strates
- _ Espaces verdoyants qui accompagnent les circulations
- _ Mise en valeur des alignements d'arbres plus anciens



Parvis du centre social et culturel

- _ Mise en valeur de l'existant «végétal» avec les nouvelles opérations
- _ Accompagnement des nouvelles typologies bâties et transition des échelles

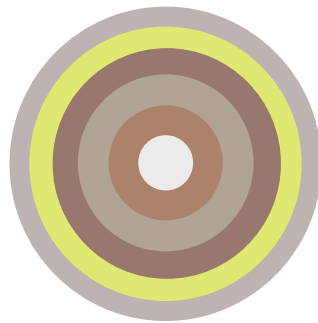
Ambiances chromatiques du site d'étude

Les couleurs et textures qui définissent le périmètre d'étude

La palette chromatique minérale

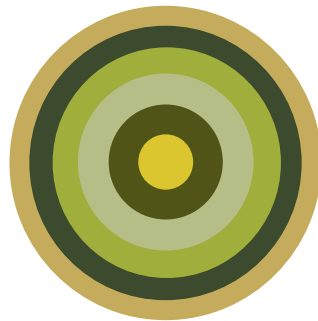
_ nuances de blanc, gris clair et teintes rouge brique

_ couleurs tranchées pour les nouveaux logements (teintes vertes en contraste avec le reste du quartier)

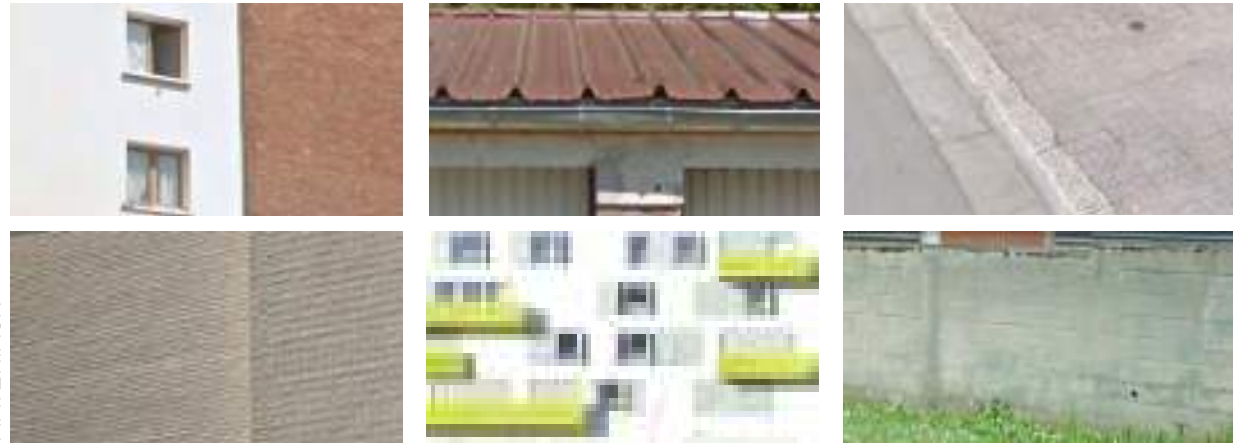


La palette chromatique végétale marquée par les feuillages

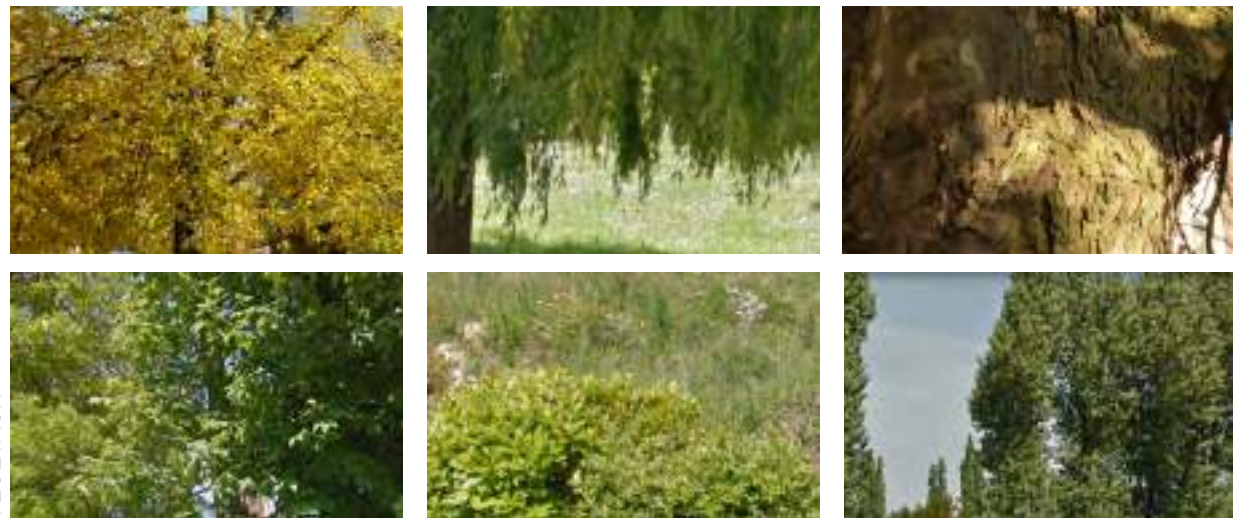
_ nuances de vert allant de teintes claires à foncées, en passant par des vert-gris, complétés de teintes plus chaudes, type automnales



MATÉRIAUX



VÉGÉTAUX

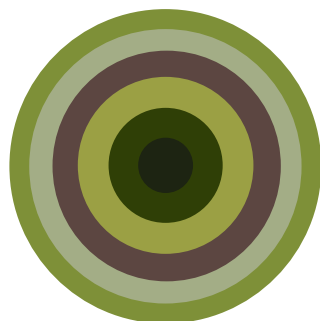


Les couleurs et textures du végétal autour du périmètre d'étude

La palette chromatique végétale sur les poches anciennes

_ nuances de vert allant de teintes claires à foncées

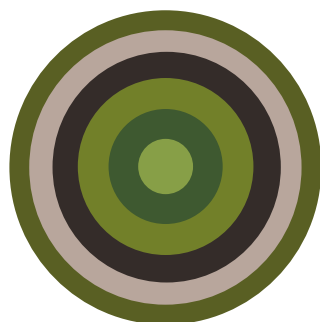
_ touches de pourpre



La palette chromatique végétale sur les secteurs renouvelés

_ nuances de vert avec des contrastes marqués

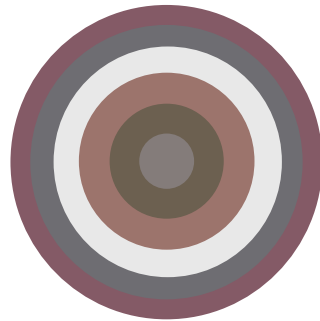
_ ponctuation de teintes brunes et grises



Les couleurs et textures des matériaux autour du périmètre d'étude

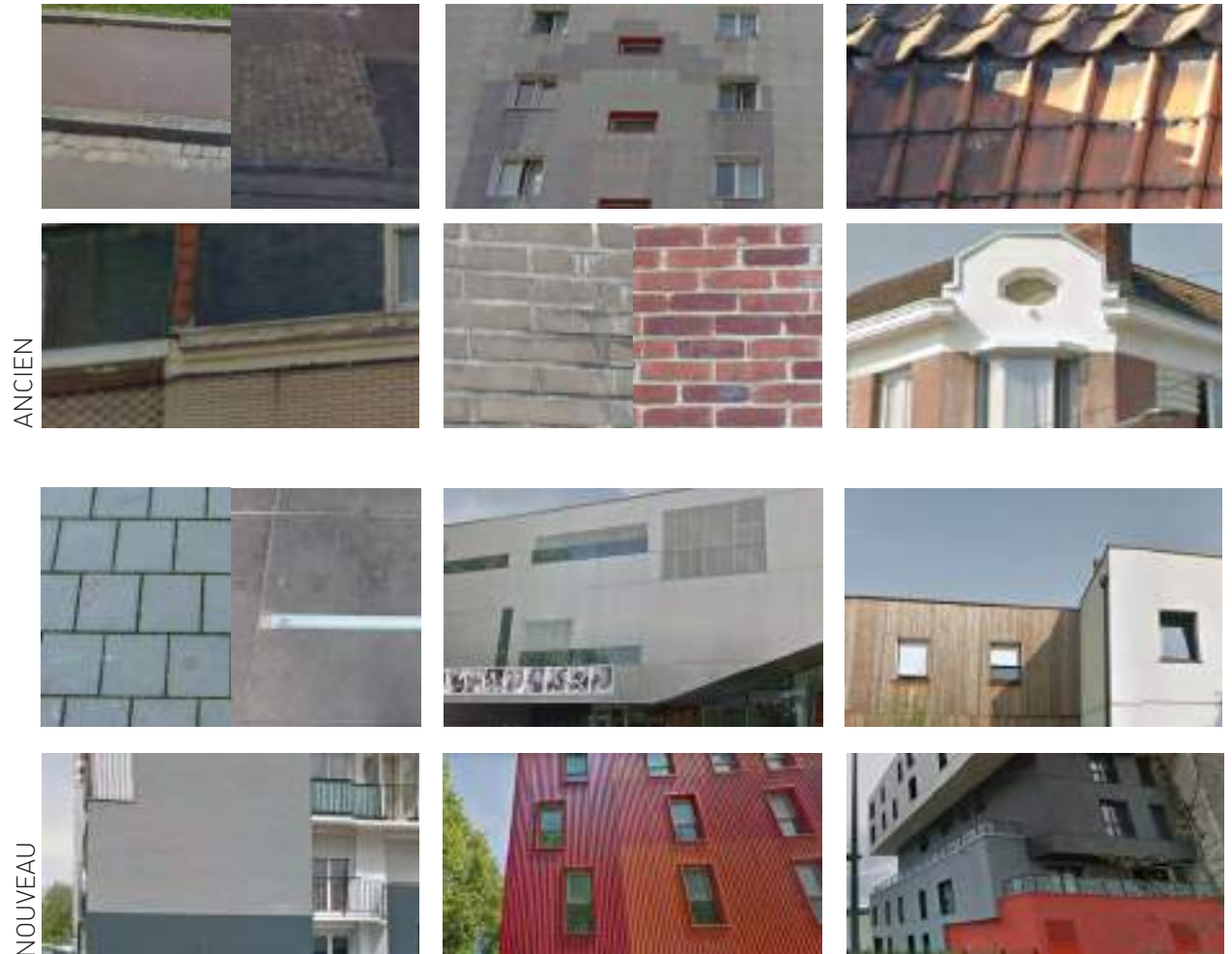
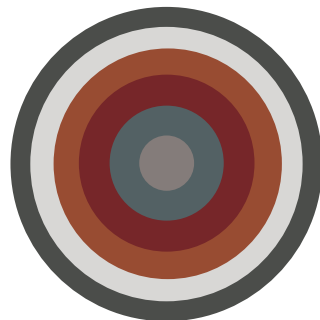
Palette chromatique du bâti ancien

_ nuances de gris, de blanc et de teintes rouge brique



Palette chromatique minérale du bâti rénové

_ nuances de gris et de blanc. Teintes plus tranchées de rouge, orange, bois, métallique



L'identité du secteur Arbrisseau renouvelé



Homogénéité des aménagements

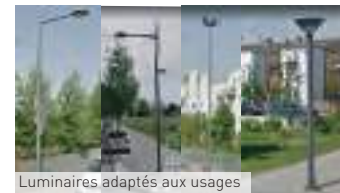
Matériaux



Végétaux



Mobilier



Circulations



Une multiplicité du vocabulaire urbain - patchwork



Hétérogénéité des aménagements

Matériaux Divers



Alternance pavés granit, pavés béton, enrobé



Trottoir enrobé, bordures béton, caniveau béton



Pavés béton rouges, bordures et pavés granit



Trottoir enrobé, bordure et caniveau granit



Pavés béton beiges, bordure béton, enrobé

Végétaux



Grands sujets en bordure de voirie



Quelques jeunes arbres



Des massifs d'arbustes isolés

Mobiliers divers



Mobiliers multiples



Types de luminaire hétéroclites



Mobilier sécuritaire ponctuel

Circulations



Stationnement sur trottoirs et espaces délaissés



Pression stationnement/gabarit de voirie



Stationnement sur trottoir

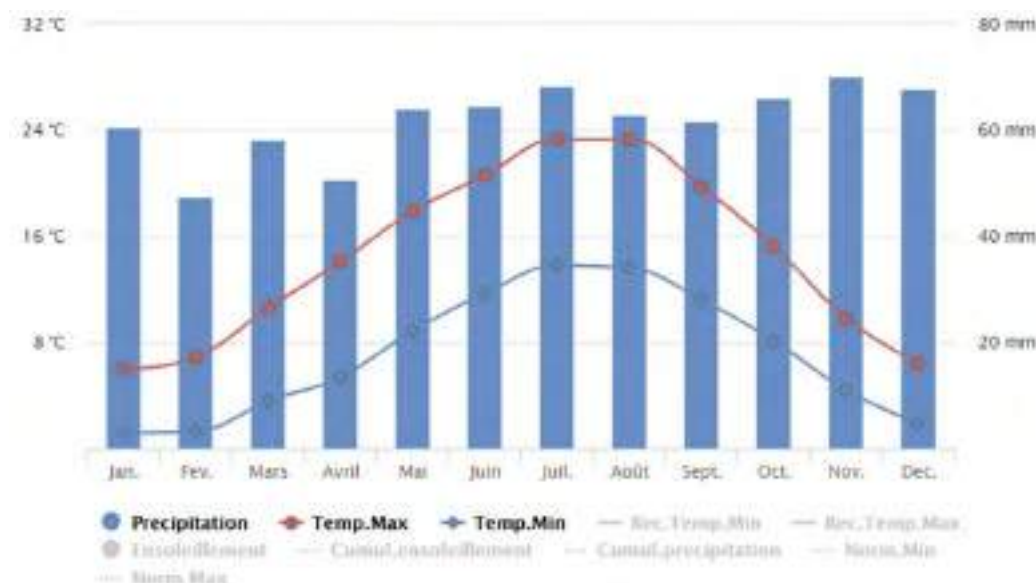
ANALYSE TECHNIQUE

Le climat des Hauts de France est un climat océanique. Les amplitudes thermiques sont faibles, les hivers doux et les étés plutôt frais. La moyenne annuelle des températures est d'environ 11 °C. Il existe des contrastes climatiques importants au sein de la région : le caractère océanique étant plus marqué sur les côtes que dans les terres et les reliefs étant les plus arrosés par les précipitations.



Relevés de 2017 - Lille

	Température Minimale	Température Maximale	Hauteur de Précipitations	Duration d'insolation
Janvier	-0,8 °C	4,7 °C	47,6 mm	81,3 h
Février	3,4 °C	9,9 °C	61,2 mm	50,2 h
Mars	5,7 °C	14,1 °C	39,1 mm	153,9 h
Avril	4,3 °C	14,9 °C	6,2 mm	196,2 h
Mai	10,8 °C	20,8 °C	40,6 mm	207,8 h
Juin	14,2 °C	24,9 °C	39,6 mm	240,9 h
Juillet	14,5 °C	24,8 °C	25,6 mm	191,3 h
Août	13,0 °C	23,7 °C	77,6 mm	178,4 h
Septembre	10,5 °C	19,3 °C	56,7 mm	138,3 h
Octobre	10,3 °C	17,3 °C	41,3 mm	101,7 h
Novembre	4,0 °C	10,5 °C	119,9 mm	88,5 h
Décembre	-1,3 °C	4,1 °C	2,6 mm	3,6 h



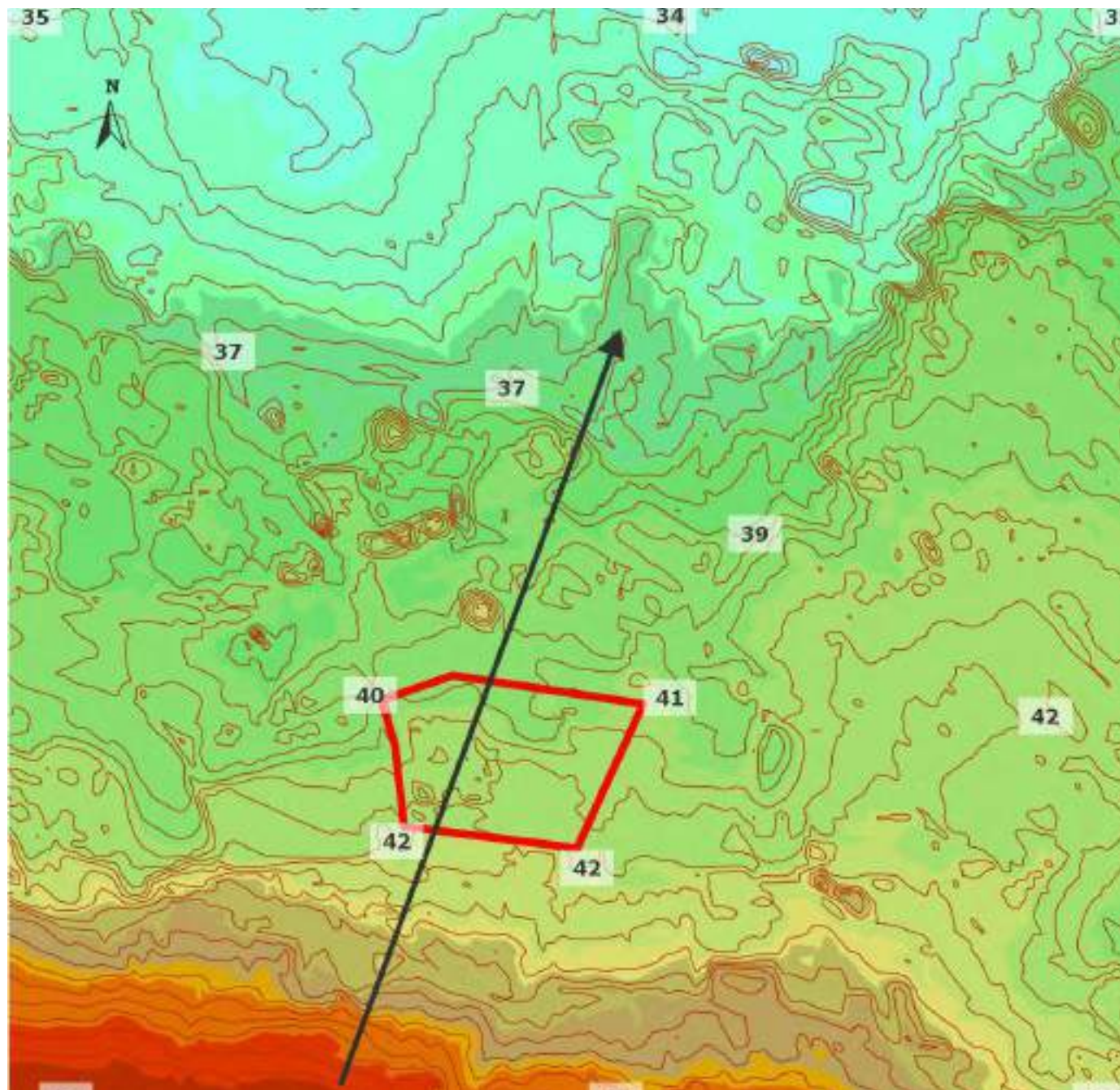
Source : Météo France

Les altitudes minimum et maximum de Lille sont respectivement de 17m et 45m.

Notre site se situe à 45m environ.



Plages d'altitude



Source : Géodoc

La pente générale du site est très faible orientée Sud-Nord, avec des altimétries comprises entre 42m et 40m

Les points les plus hauts sont situés au sud du site



Source : Géodoc



Source : Plan d'exposition aux risques

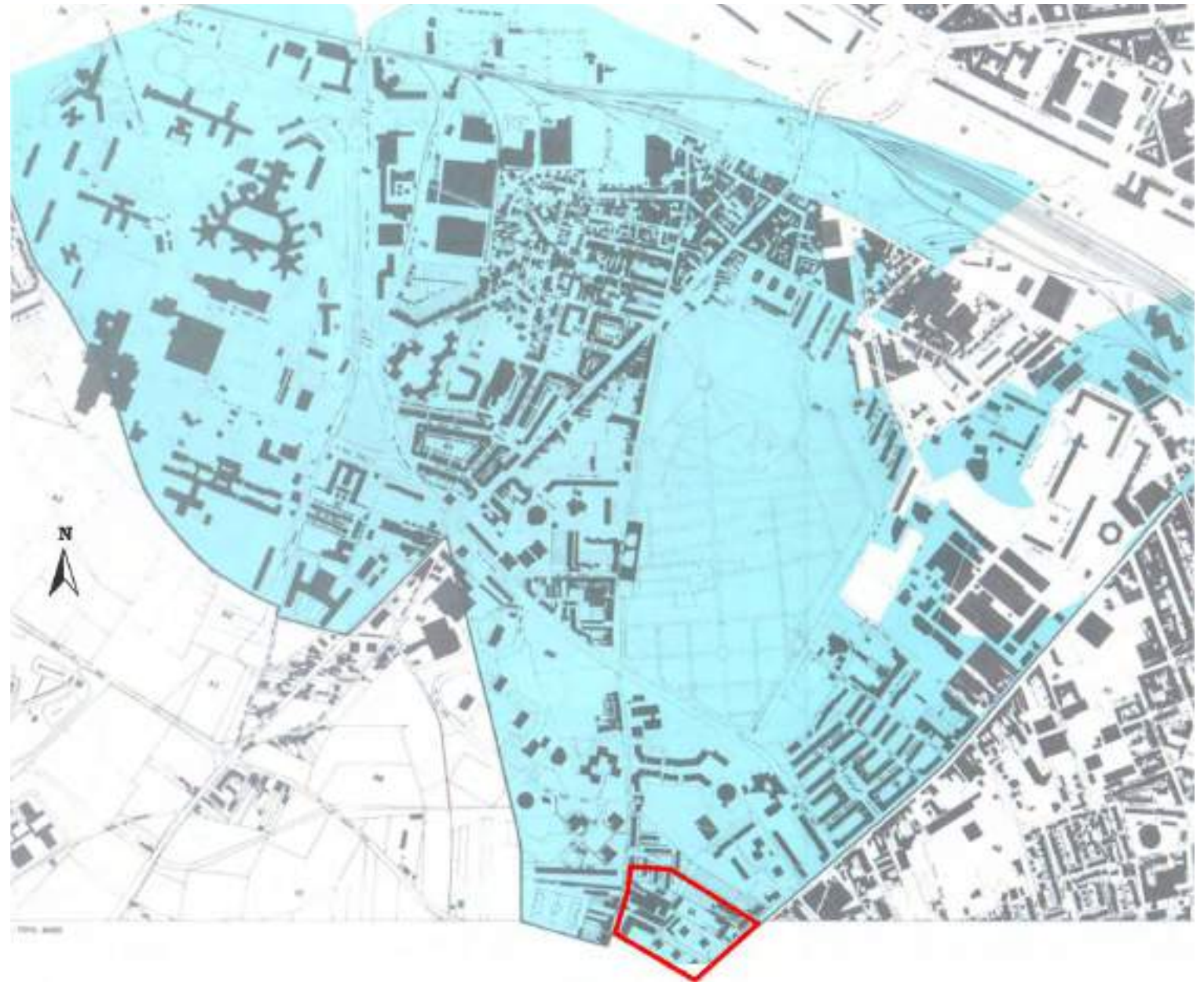
Catiche

Zone bleue

Projets situés hors cavités connues
Ces installations reposeront, compte tenu des caractéristiques du sol et du sous-sol :

- Soit sur une structure rigide
- Soit sur des fondations profondes
- Soit sur une cavité consolidée

Néanmoins, il pourra être dérogé à ces prescriptions après un examen approfondi de la potentialité des cavités et si cet examen en a démontré l'absence.



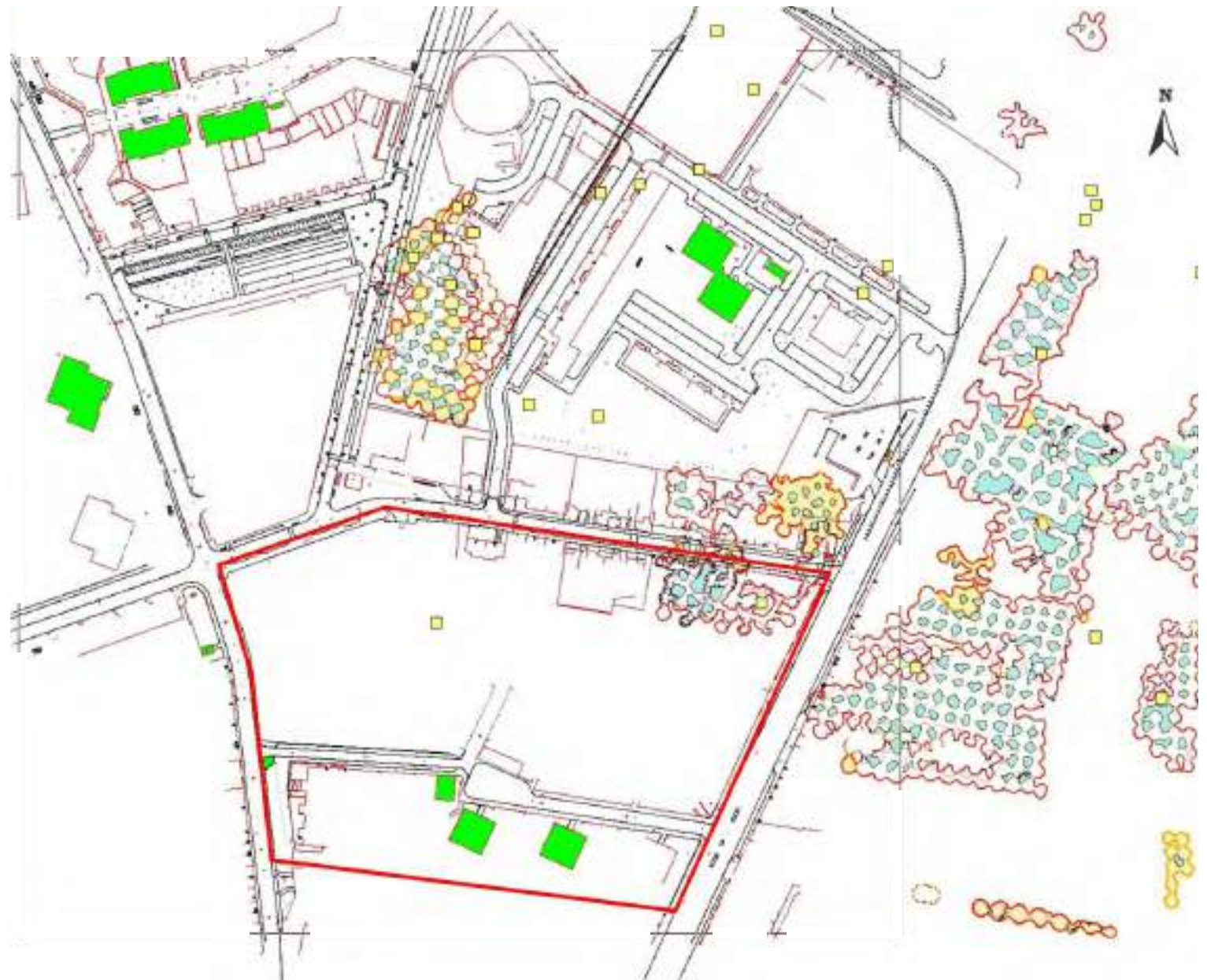
Site d'étude



Zone soumise à des mesures de préventions






Zone sans mesures de préventions

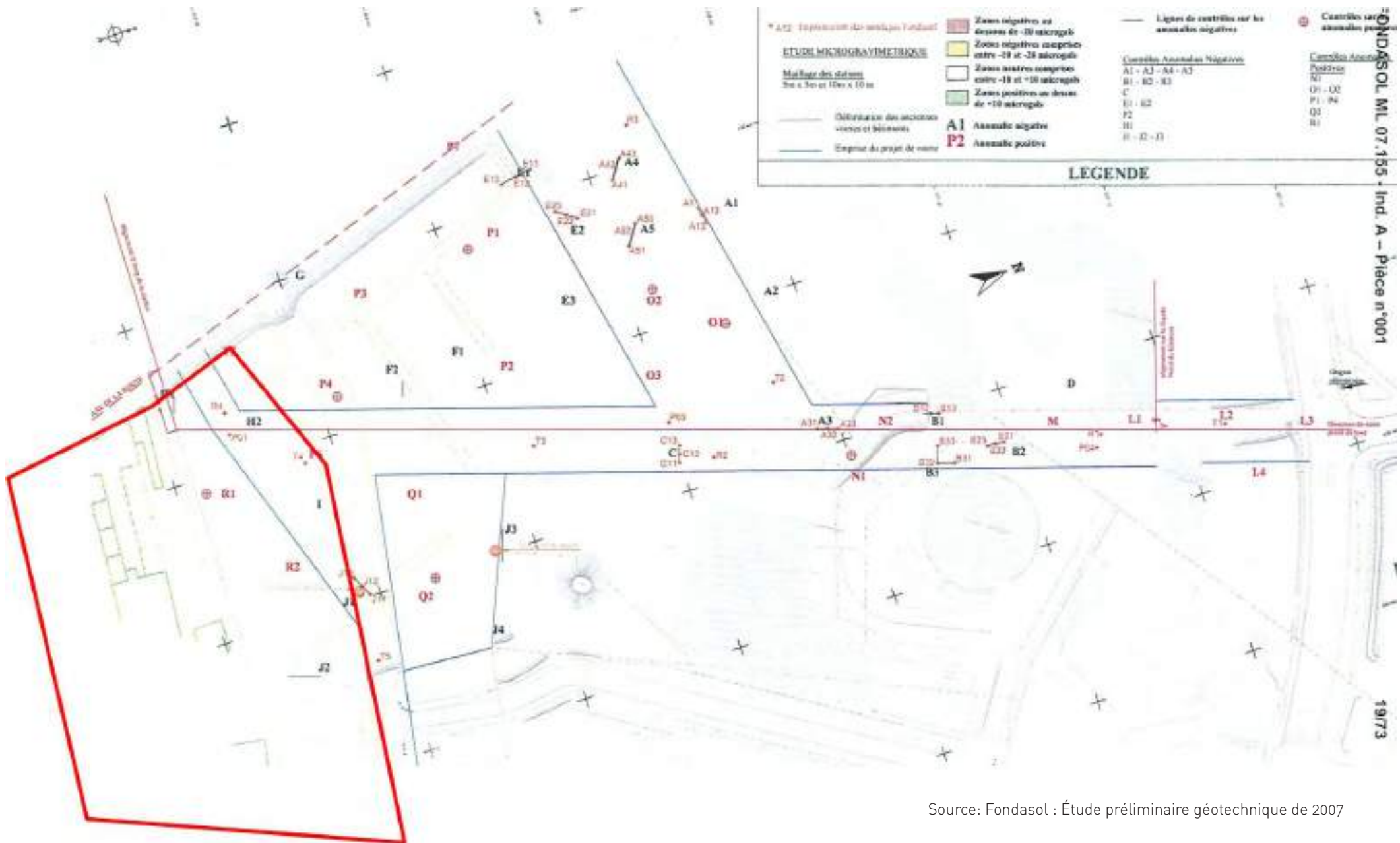


Localisation de la catiche située à proximité



-  Site d'étude
-  Contour de la catiche
Rapport Tauw Environnement, juin 2006
-  Localisation des effondrements

L'étude ne couvre pas toute l'emprise du projet.
Il faut en réaliser une complète.



Selon les données du brgm le site d'étude est classé en zone d'aléa faible pour le retrait-gonflement des argiles.

Il se trouve dans une zone de cavités non localisées avec de nombreuses carrières.

Cavités

- Carrières ■
- Site d'étude



Argiles

- Aléa fort ■
- Aléa moyen ■
- Aléa faible ■
- Aléa à priori nul
- Site d'étude

Source : Infoterre BRGM

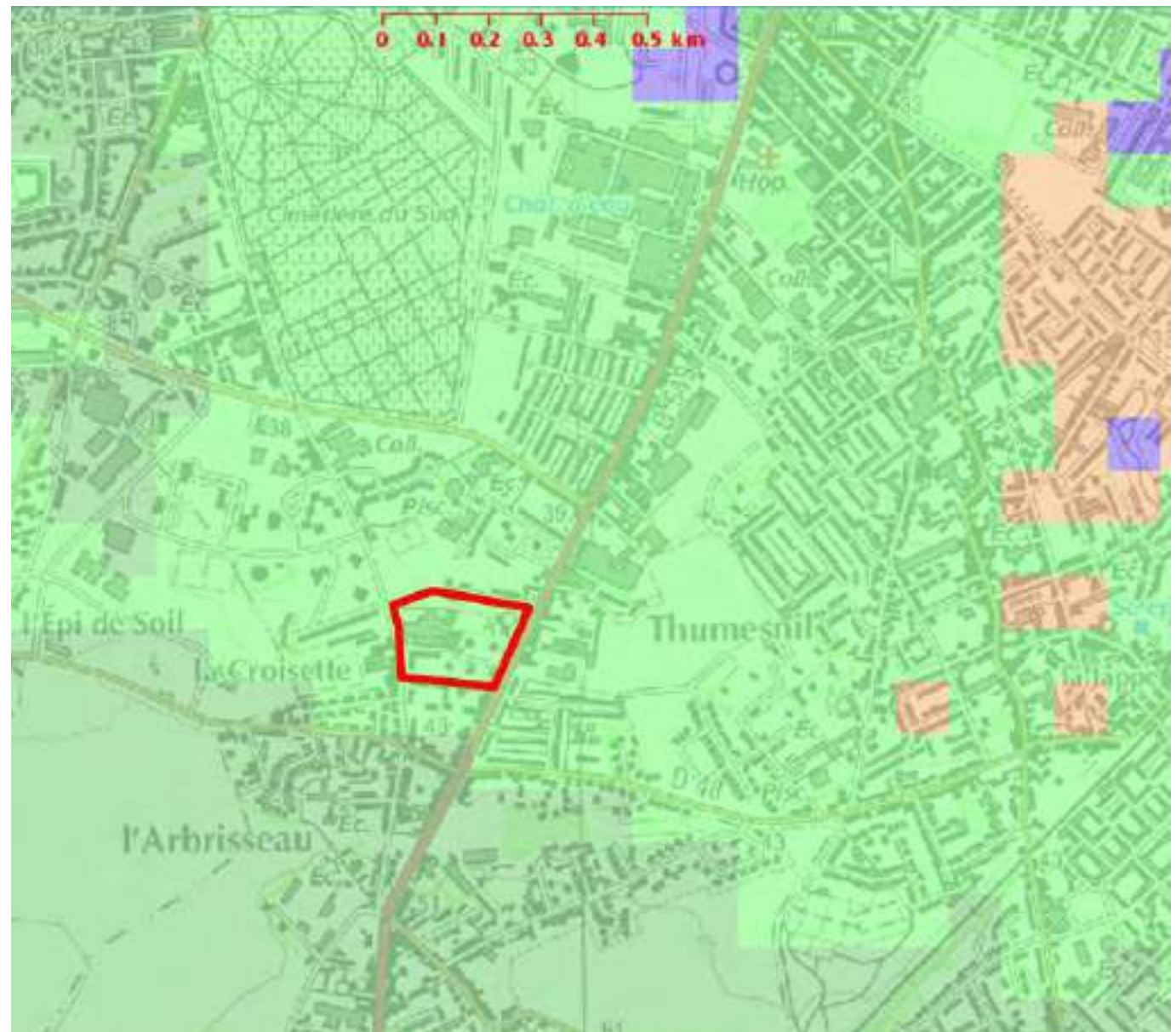


Le site d'étude est caractérisé par une sensibilité faible de remontée de nappe

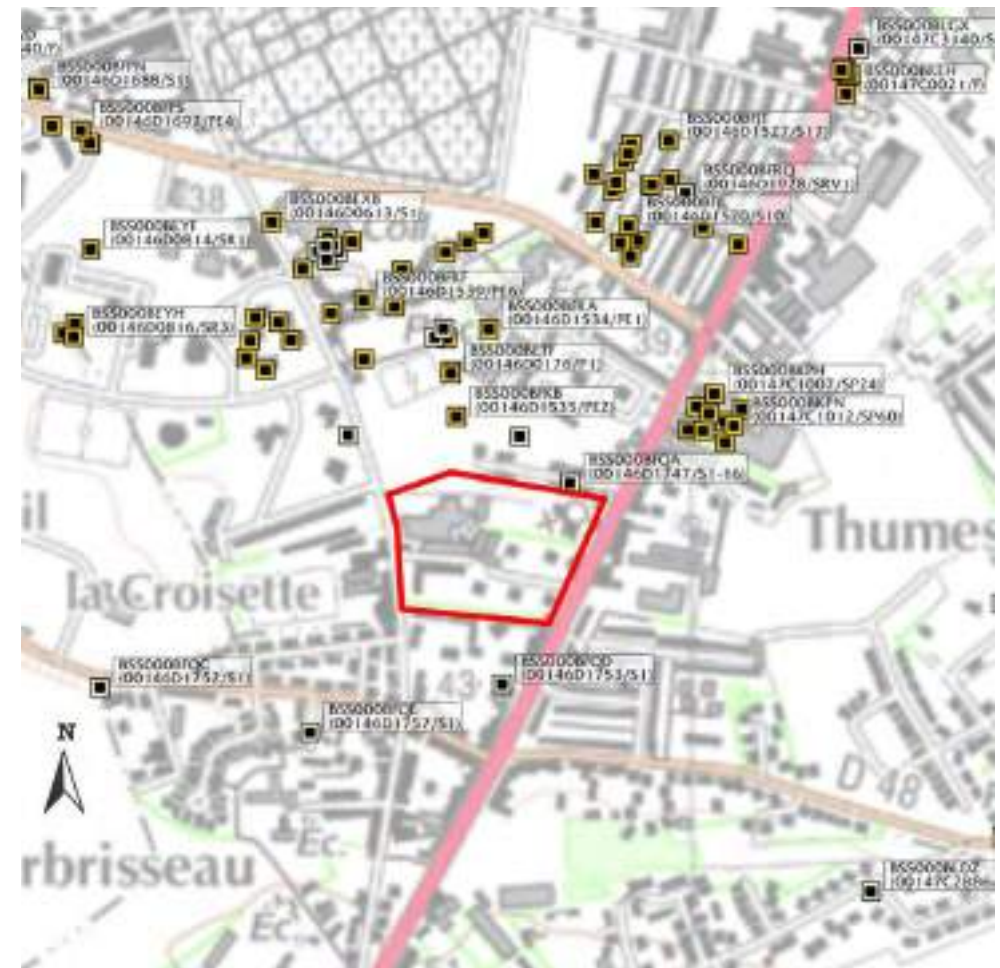
Remontées de nappes




- Nappe sub-affleurante
- Sensibilité très forte
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible
- Non réalisé

Site d'étude



Source : Infoterre BRGM



-  Site d'étude
-  Ouvrages sans géologie mais documents disponibles
-  Ouvrages avec géologie initiale et documents

Source : georisques.gov

L'usine de fabrication de batteries est située rue du Faubourg-d'Arras.

C'est le dernier site industriel en activité dans la ville.

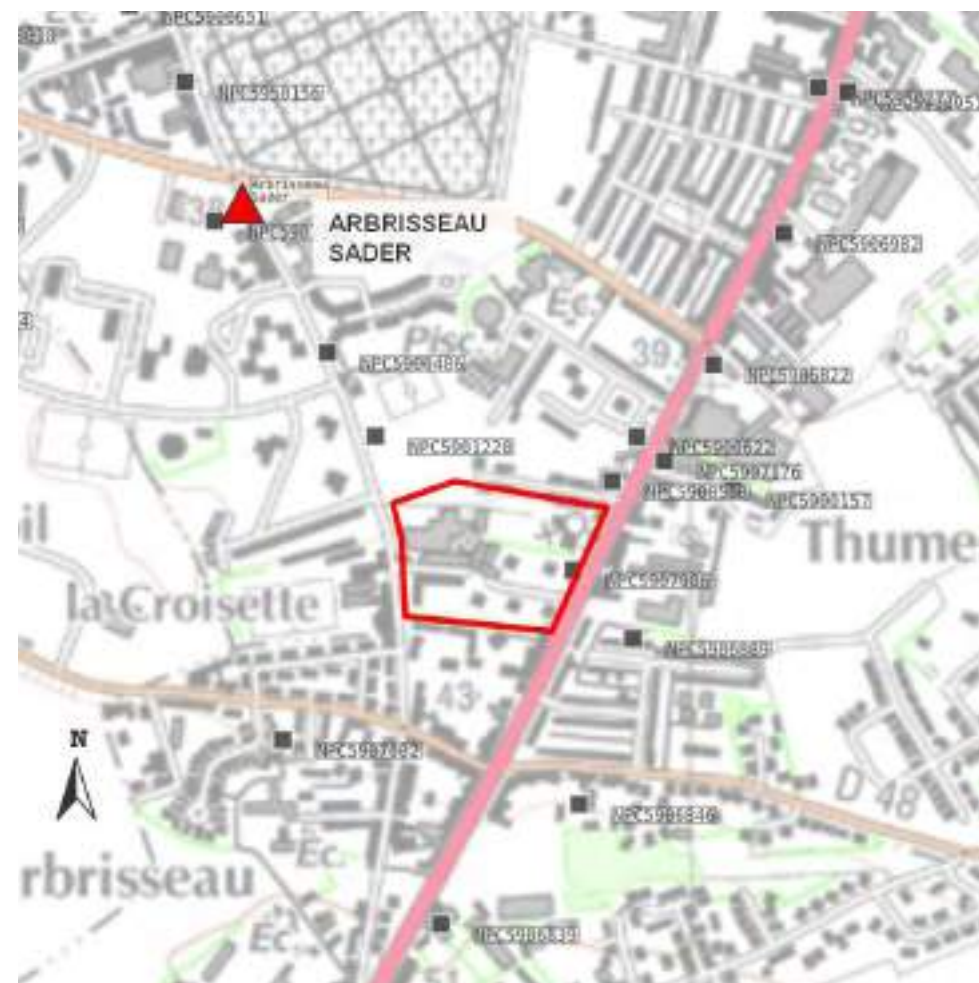
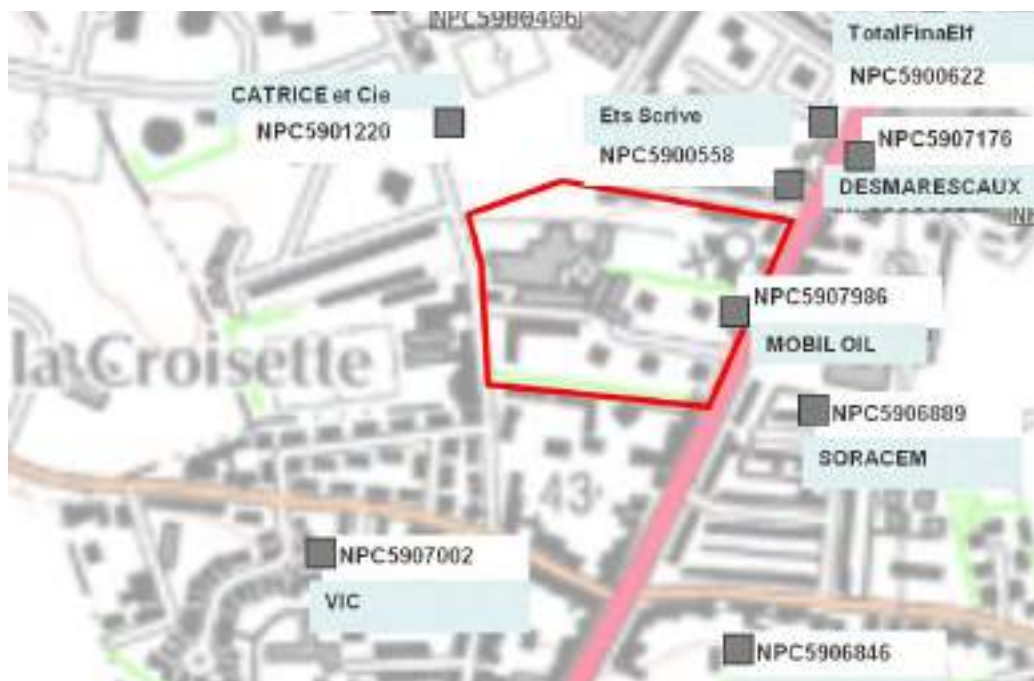
Parce que son implantation est en zone urbaine (on continue de construire des habitations à proximité) et parce que les matières premières employées dans le processus de fabrication des batteries sont dangereuses et polluantes (plomb et acide), l'usine a été classée SEVESO seuil haut.



Usine SEVESO



Source : Infoterre BRGM



BASOL ▲

Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics

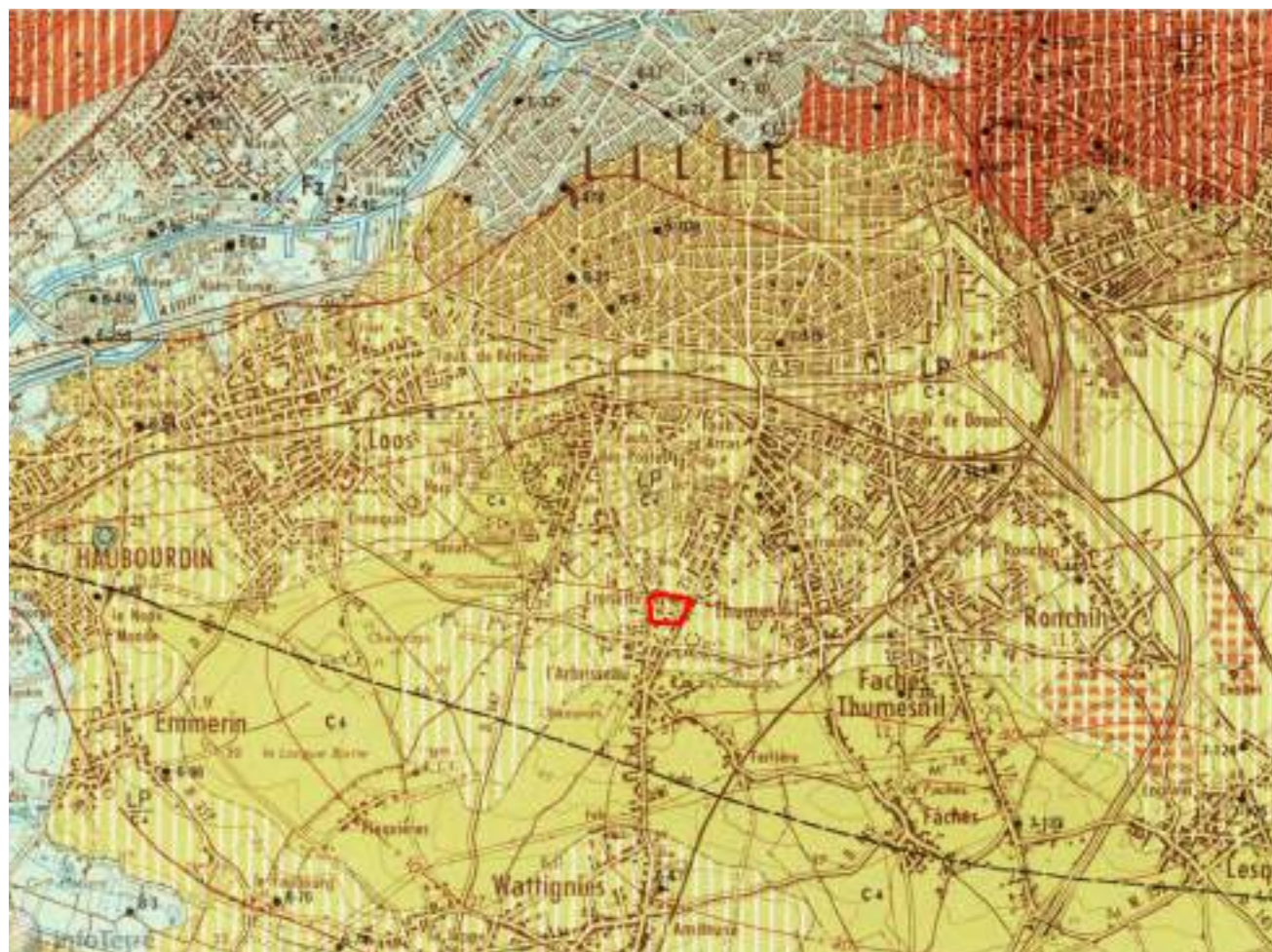
BASIAS ■






Inventaire historique des sites industriels et activités de service

GÉOLOGIE

Notre site repose sur du limons de plateaux sur craie blanche du senonien : lp/c4

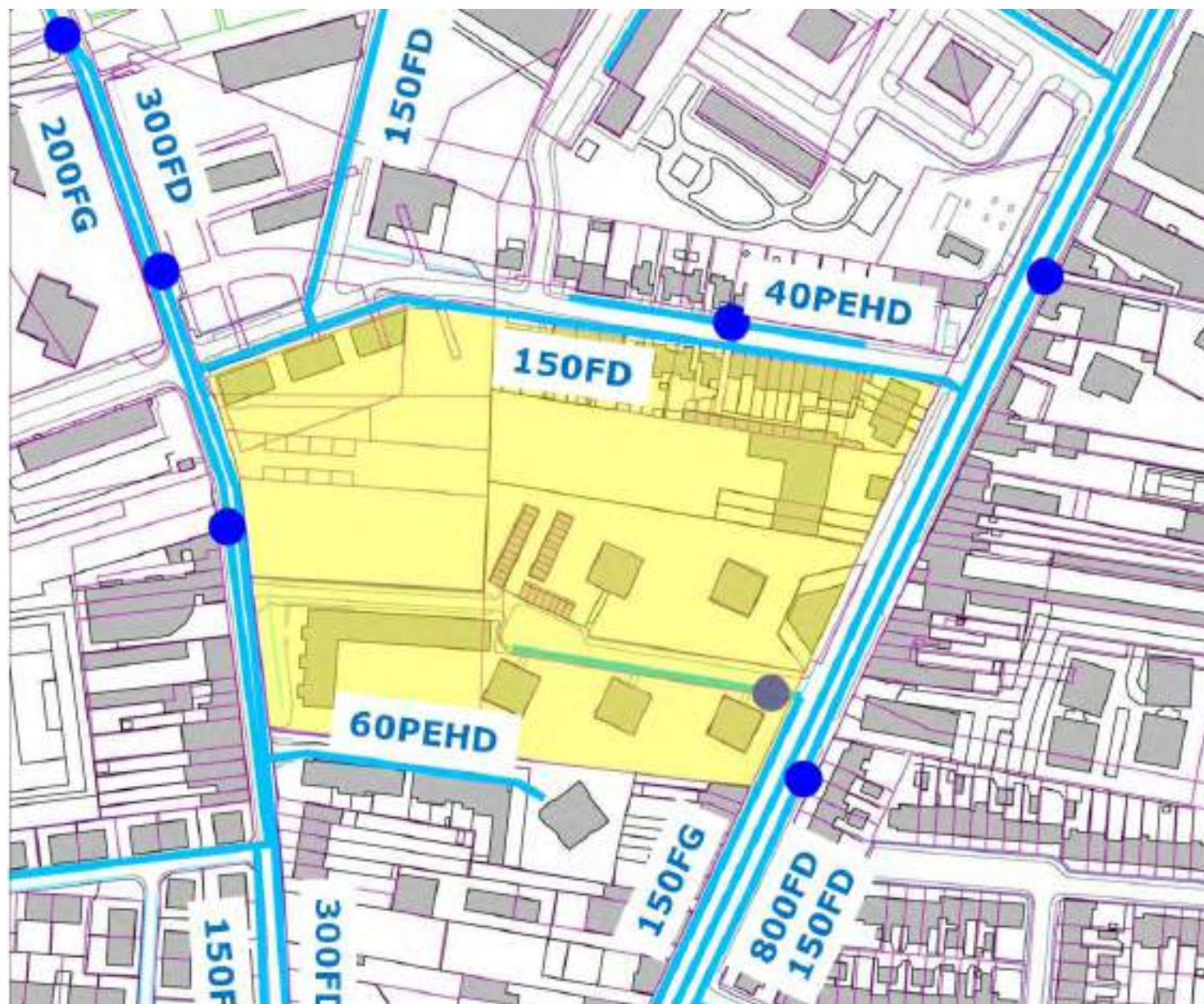
Source : Infoterre BRGM



-  LP/c4 : Limons de plateaux sur craie blanche du Senonien
-  C4 : Senonien, Craie blanche
-  LP/c2a : Limons de plateaux sur argile de Louvil et Tuffeau de Valenciennes du Landénien
-  Fz : Alluvions modernes
-  Site d'étude

RÉSEAUX EAU POTABLE : EAUX DE LA MEL

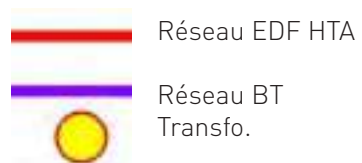
Fond de plan géoweb complétés par les réseaux concessionnaires reçus



Réseau AEP
Équipement incendie

RÉSEAUX ÉLECTRICITÉ : ENEDIS

Fond de plan géoweb
complétés par les réseaux
cessionnaires reçus



RÉSEAUX GAZ : GRDF

Fond de plan géoweb
complétés par les réseaux
cessionnaires reçus



— Réseau Gaz
moyenne pression

RÉSEAUX TÉLÉPHONIE

Fond de plan géoweb
complétés par les réseaux
concessionnaires reçus




-  Orange souterrain
-  Orange aérien
-  Fibre (iliad)
-  Numericable
-  SFR



RÉSEAUX ASSAINISSEMENT

Fond de plan géoweb
complétés par les réseaux
cessionnaires reçus



-  Réseau unitaire
-  Réseau eaux pluviales
-  Réseau eaux usées

Périmètre du SAGE
Source : Agence de l'eau Artois Picardie



Source : Géoportail



RÉSEAUX ASSAINISSEMENT

Fond de plan géoweb
complétés par les réseaux
cessionnaires reçus



- Réseaux unitaires
- Réseaux eaux pluviales
- Réseaux eaux usées

ENJEUX

FORCES**Cadre de vie**

Secteur faisant l'objet de multiples opérations de renouvellement urbain

Façade urbaine

Le site est bordé par un axe d'entrée de ville

Typo-morphologie

Importante diversité

Paysage

Important patrimoine arboré sur le site
Générosité des espaces extérieurs

Programmation

Quartier bien pourvu en équipements

OPPORTUNITÉS**Programmation**

Réintroduire de la mixité sociale par la démolition d'une partie des tours Vilogia et la construction de nouveaux logements à statut privé
Diminuer la proportion de T2 au profit des T3 par la réhabilitation d'une partie des tours Vilogia

Façade urbaine

Donner à voir le renouveau du quartier via la future façade urbaine de l'opération

Épannelage

Créer des transitions réconciliant les différentes échelles de bâti

Espaces extérieurs

Qualifier les usages
Aménager des espaces extérieurs traversant support de vie sociale
Concilier intimité des logements et la vie sociale propre aux espaces publics

FAIBLESSES**Programmation**

Parc privé peu représenté
Forte proportion de logements collectifs
Surreprésentation des petites typologies de logements

Épannelage

Rupture d'échelle entre le faubourg et les tours Vilogia
Hauteurs bâties très contrastées au sein du secteur d'étude

Mobilité

Maillage viaire peu développé
Absence de liaison Nord-Sud
Stationnement sauvage sur les trottoirs

Espaces extérieurs

Espaces verts ouverts non appropriés par les habitants

MENACES**Mobilité**

Supprimer les impasses - Risque d'isolement du quartier

Espaces extérieurs

Supprimer les espaces résiduels - Risque de trafic

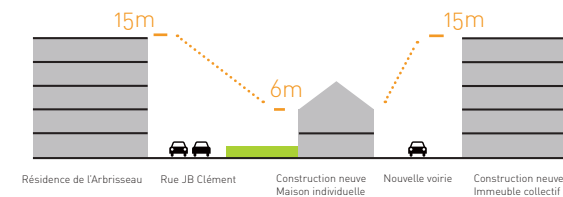
Densité bâtie perçue

Une densification trop importante peut être mal perçue par les habitants du quartier et les potentiels futurs acquéreurs



PROPOSITION URBAINE – CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET URBAINES

- L'opération tourne le dos à l'existant (pas de dialogue entre les constructions neuves et bâtiments existants)
- + Mixité typologique (maisons individuelles + logements collectifs)
- Schéma viaire non optimisé : les maisons implantées face à la résidence de l'Arbrisseau sont desservies par deux voiries
- + Stationnement peu impactant pour le paysage urbain
- Rupture d'échelle entre la résidence de l'Arbrisseau et les maisons individuelles et immeubles collectifs en construction neuve. Risque de vis-à-vis incommodes.
- Absence d'espace public (à l'exception de la voirie)



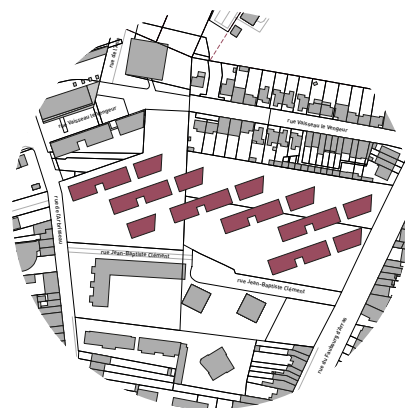
- + Voirie à sens unique
- Voirie plantée d'arbres disposés selon un rythme régulier et en quinconce d'un trottoir à l'autre
- Stationnement le long de la voirie nouvelle de part et d'autre de la chaussée contraire le stationnement sauvage sur trottoir
- Liaison piétonne ténue et peu visible entre la rue JB Clément et la voirie nouvellement créée (espace résiduel)
- + Jardins individuels orientés Sud et Est
- Vigilance sur le traitement du pignon



ÉTUDE DE CAPACITÉ_ DE ALZUA

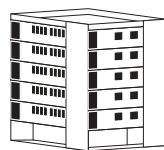
- Absence d'espace public (à l'exception de la voirie)
- + Mixité typologique
- + Maisons implantées en retrait de l'espace public (jardinnet en front à rue) - retrait assurant une relative intimité aux logements et contribuant à la végétalisation de l'espace public
- L'implantation urbaine proposée le long de la rue de l'Arbrisseau s'inscrit dans la continuité des opérations récemment aménagées plus au Nord. Une percée visuelle Est-Ouest est maintenue.
- + Rue du Faubourg d'Arras, l'implantation du bâti parallèle à la rue crée une façade urbaine (avec léger retrait et bande végétalisée en pied de façade)
- + L'épannelage proposé permet de créer des transitions entre les différentes échelles de bâti, notamment autour des maisons.
- Stationnement impactant (importante emprise au sol) au détriment des espaces verts
- + Optimisation du schéma viaire, la nouvelle voirie se greffe sur le rue JB Clément
- + Maintien d'un environnement aéré face aux tours Vilogia

Quelle densité ?

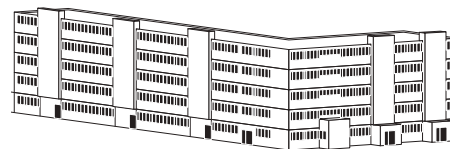


COS 1

Quelle typo-morphologie ?



ou



ou



ou



ou

?

Tour

Barre

Maison

Plot

Quel rapport avec la rue du Faubourg d'Arras ?

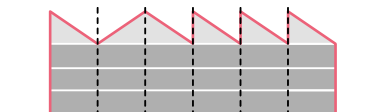


S'aligner aux maisons existantes



Créer une respiration

Quelle façade urbaine pour la rue du Faubourg d'Arras ?



S'inscrire dans la continuité du faubourg existant.
(créer un rythme dans les façades)

ou



S'inscrire en rupture par rapport au faubourg existant
(conserver la tour 1)

Quel profil de voirie ?



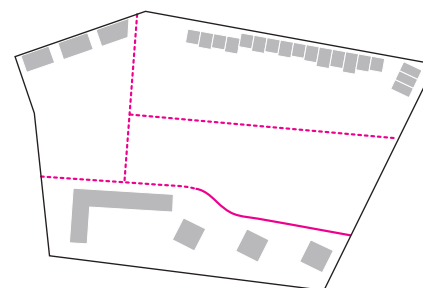
Voirie classique

ou



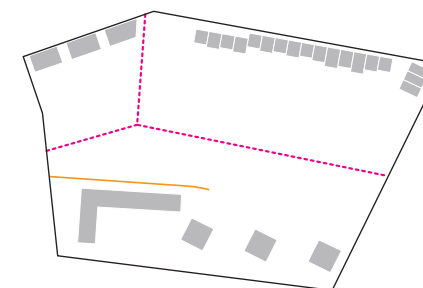
Voirie partagée

Quel positionnement de voirie ?



Le projet peut-il prendre appui sur la voirie privée (Vilogia) ?

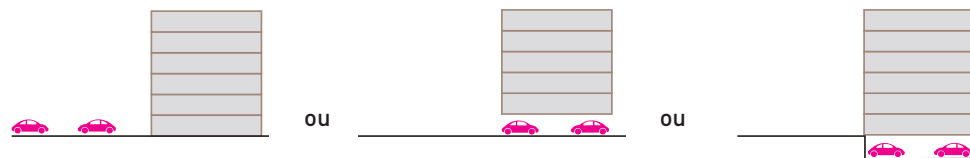
ou



La voirie privée reste indépendante du reste de l'opération

Quelle gestion du stationnement ?

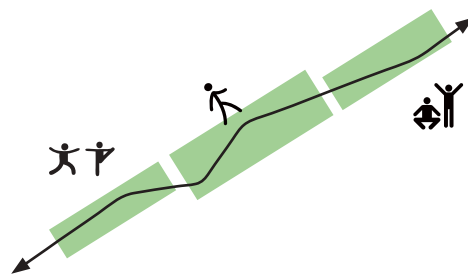
a. stationnement à la parcelle ou mutualisé ?



b. stationnement aérien stationnement en rdc stationnement souterrain

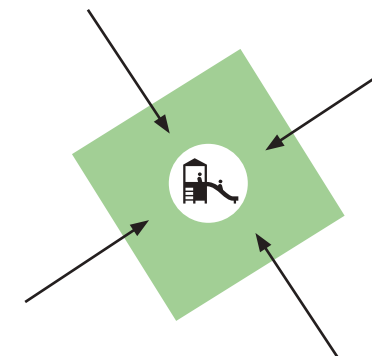
c. le stationnement le long de la voirie peut-il être comptabilisé pour répondre aux exigences du PLU (1 place de stationnement par logement) ?

Quels espaces publics ?



succession d'espaces
verts de proximité

ou



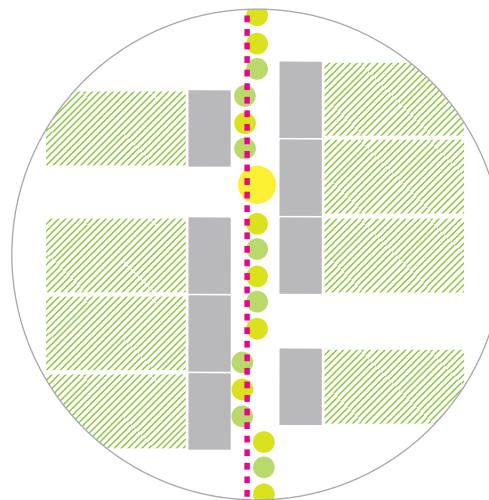
espace vert structurant

Quels usages pour les espaces extérieurs ?

jardins familiaux
jardin collectif
verger collectif
jardin partagé
espace vert partagé
jardin en front à rue

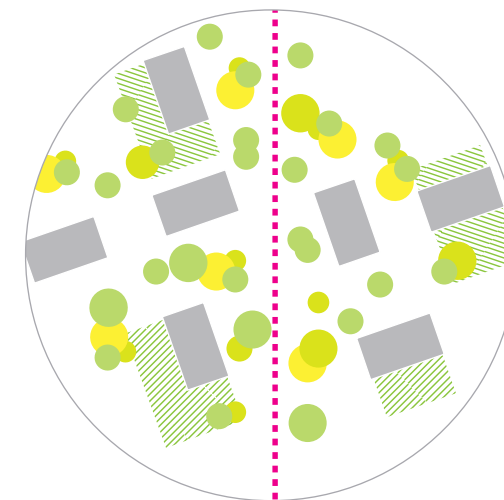
placette
lieu de promenade
aire de jeux
city stade
espace de convivialité

Quel parti-pris paysager pour les espaces extérieurs ?



Rues arborées ?

ou



Parc habité ?

moa

MEL

1 Rue du Ballon
59034 LILLE

Ville de Lille

Place Augustin Laurent
59033 LILLE

Vilogia

74 rue Jean Jaures
59664 VILLENEUVE D'ASCQ

moe

Atelier MA

/ architecte - urbaniste

9 rue du Dieu de Marcq
59000 LILLE

SLAP

/ paysagiste

48 Rue Parmentier
59370 MONS-EN-BARŒUL

MA-GEO

/ génie urbain

51 Boulevard de Strasbourg
59044 LILLE