

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

Ministère chargé de
l'environnement

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

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :
20/06/2018

Dossier complet le :
20/06/2018

N° d'enregistrement :
2018-0109

1. Intitulé du projet

Construction d'un ensemble immobilier à dominante de bureaux de 13300 m² de SdP en plusieurs permis valant division distincts, sur le site du Grand Carré dans le parc scientifique de la haute Borne sur la commune de Villeneuve d'Ascq

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

SOCV GRAND CARRÉ

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

CHRISTOPHE JANET DIRECTEUR GENERAL AVENTIM

RCS / SIRET

8 3 9 2 2 2 4 6 0

Forme juridique

SOCV

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.))
Catégorie 39 : Travaux, Ouvrages et opérations d'aménagement	Construction d'un ensemble immobilier dénommé Racine ² de 13300m ² de SdP (en plusieurs permis valant division distincts) donc compris entre 10000m ² et 40000m ² de SdP. La superficie de l'unité foncière globale (portant sur plusieurs permis valant division) est de 29870 m ² , donc inférieure aux seuils de 10ha (évaluation environnementale systématique) et 5ha (évaluation environnementale au cas par cas). Ce projet Racine ² est porté par la société AVENTIM. Création de 448 places dont 247 places en surface.
Catégorie 41a)	

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 projet s'inscrit dans la ZAC du Parc Scientifique de la Haute Borne sur les communes de Villeneuve d'Ascq et Sainghin en Mélançois, aménagée par la SPL Euralille par voie de concession d'aménagement confiée par la Métropole Européenne de Lille. Cette ZAC a fait l'objet d'une étude d'impact lors de sa création, qui prévoyait la réalisation de 250000m² de SdP. A ce jour, 190000m² de SdP ont été construits. Le Grand Carré prévoit la construction des 60000m² de SdP restants par le biais de plusieurs projets dont les suivants ont d'ores et déjà été validés par la SPL Euralille :

- Les Ets BOIRON pour 2461m² de SdP pour l'implantation d'un bâtiment dédié aux activités de bureaux et de recherche, dont le permis de construire est délivré.
- TERENEO pour 24965m² de SdP sur 15 immeubles de bureaux par le biais de 2 permis de construire distincts.
- Le projet Racine² porté par la société AVENTIM, pour la construction d'un ensemble immobilier de 13300m² de SdP, objet de la présente demande d'examen au cas par cas.

Le terrain d'assiette est accessible via une voie en double sens de 250m² desservant le Grand Carré dans le prolongement de l'avenue de l'Horizon, réalisée par l'aménageur. cette voie est équipée de pistes cyclables et bandes piétonnes de part et d'autre.

9

4.2 Objectifs du projet

Le projet Racine² vise à offrir une nouvelle offre immobilière sur le Parc Scientifique avec un niveau d'exigence ambitieux sur le plan environnemental et énergétique, en s'inscrivant dans la dynamique du parc. Le programme proposé porte sur la réalisation de 6 bâtiments à usage de bureaux et de services et un parking silo. Les constructions seront réalisées en structure bois et/ou béton. Un grand soin sera apporté à l'expression architecturale pour s'inscrire pleinement dans la qualité et l'innovation du Parc scientifique / un niveau d'exigence ambitieux sera recherché sur certains bâtiments à travers une certification "PassivHAUS". Les places de stationnements seront mutualisées à l'échelle du projet Racine² uniquement et réalisées pour partie au sein d'un parking silo démontable (structure réalisée en métal ou bois), avec foisonnement des places. Elles seront réalisées à raison de 1 place pour 30m² de SdP. Une offre de services de type restaurants sera réalisée au sein du programme qui permettra de limiter les déplacements, notamment à l'heure du déjeuner. Cette offre pourra servir aux autres programmes développés au sein du Grand Carré et situés à proximité immédiate. Les espaces libres seront conçus pour favoriser le développement de la biodiversité, et les fondamentaux environnementaux (gestion différenciée des espaces verts, sélection d'une palette végétale régionale, création de milieux humides, ou plantation de végétaux mellifères). Il est à noter que le site ne sera pas clôturé. Enfin, une conciergerie sera implantée au cœur du projet et viendra proposer à l'ensemble des futurs collaborateurs une multitude de services permettant de contribuer au bien-être au travail. Cette offre, dans un premier temps destinée aux futurs occupants du projet RACINE2, sera développée et élargie à l'ensemble du grand CARRÉ.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

L'ensemble du projet représentera 13.300 m² de SdP et 450 places de stationnement environ. Une 1^{ère} phase, développant 11.300 m² et 450 places devrait débuter fin 2018, avec une livraison prévisionnelle fin 2019 / début 2020, soit une durée comprise entre 12 et 14 mois (VRD et construction). Une seconde phase, développant 2000 m² de SdP devrait débuter en 2020 avec une durée de travaux estimée à 8 mois.

Les installations de chantier seront positionnées dans le périmètre de l'opération. La desserte du chantier se fera depuis la voie nouvelle raccordée sur l'avenue de l'Horizon.

Aucune contrainte spécifique en phase chantier n'a été identifiée.

Création de voiries : des voiries seront créées à l'échelle du projet RACINE2. Elles permettront aux usagers de circuler au sein du parc RACINE2 et de trouver une place de stationnement. Ces voiries internes au projet (une seule entrée et une seule sortie) seront connectées directement à celles réalisées par l'aménageur, la SPL Euralille ; ces voiries publiques desserviront quant à elles, les axes de dessertes de la Haute Borne.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

La phase exploitation du projet correspond à la vie d'un quartier d'affaires accueillant des salariés et des visiteurs, sans nuisances particulières. La desserte du projet se fera depuis la voie en double sens desservant le Grand Carré dans le prolongement de l'avenue de l'Horizon, réalisée par l'aménageur. Pour la gestion des eaux pluviales du projet, conformément au dossier Loi sur l'Eau de la ZAC, la pluie vicennale sera gérée à la parcelle, par infiltration.

Le projet engendra essentiellement des flux domicile-travail. Un arrêt de bus permettant le rabattement sur la station de métro des 4 Cantons est situé sur l'avenue de l'Horizon à moins de 300m du programme. L'offre de déplacement en transports en commun et modes alternatifs à la voiture particulière a vocation à croître au sein du parc d'activités. C'est pourquoi, le parking silo est conçu de telle sorte qu'il puisse être démonté et permettre l'accueil de programmes complémentaires ultérieurement. En l'état, le parking mutualisé projeté, le sera à l'échelle du parc Racine² uniquement. Ainsi, tout en apportant une réponse au stationnement en adéquation avec la réalité du moment, son concept de démontabilité offre un modèle de construction vertueuse, en s'adaptant également aux besoins de demain. Son évolutivité est présentée en annexe. L'utilisation des modes de déplacement doux sera incitée au moyen d'une offre de vélos électriques et de voitures électriques de type golfette pour les courtes distances, certains prospects ayant d'autres sites alentours. A cela s'ajoute, une offre de bornes de recharges de véhicules électriques au droit de chaque bâtiment. Des fourreaux d'attente seront posés pour permettre un renforcement ultérieur si besoin. Des parcs à vélos seront réalisés également au sein du projet pour sécuriser et ainsi favoriser son utilisation. Par ailleurs, une démarche est engagée, avec l'accord de la SPL, pour étudier les possibilités de mutualisation avec les solutions alternatives et les offres proposées par les programmes voisins (notamment TERENEO) : offre servicielle de conciergerie, mutualisation des places de stationnement, plateforme de covoiturage, mise à disposition d'une navette,...

De même, une étude "mobilité" est en cours à l'initiative de la SPL afin de proposer aux salariés du parc et alentours des solutions alternatives à la voiture. Sur le volet Energie, le label Passivhaus permettra d'atteindre des consommations limitées en phase exploitation sur certains bâtiments du programme. L'ensemble des constructions répondront à la norme RT2012 - 20%.

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).

plusieurs permis de construire valant division

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
superficie globale du projet	29870 m ²
emprise au sol des constructions projetées	9070m ²
surface de plancher développée	13300m ²
nombre de bâtiment	6 + 1 silo
hauteur maximale des bâtiments	21m pour le totem

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Villeneuve d'ascq
ZAC du Parc scientifique Européen
de la Haute Borne
Avenue de l'Horizon

Coordonnées géographiques¹

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

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 :

Villeneuve d'ascq

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

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

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ? Oui Non

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

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

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

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

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	il est précisé que le PPR de la vallée de la Marque approuvé le 2 octobre 2015 ne concerne pas le périmètre de l'opération, objet du présent projet.
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"/>	
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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

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

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
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"/>	Une couche de terre végétale est excédentaire sur une épaisseur de 50 cm et sera traitée en déblai. Une partie de cet excédent sera utilisée dans le cadre de l'aménagement paysager de la parcelle.
	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"/>	Apport de matériaux de construction Pas d'utilisation des ressources naturelles du sous-sol.
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"/>	
	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le terrain fait parti du programme global de la ZAC et est inscrit en zone UMa au PLU en vigueur pour l'accueil d'activités économiques (cf. note sur la ZAC en annexe).
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Notamment des flux domicile - travail et des déplacements au sein du parc scientifique
	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"/>	

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Pour les eaux pluviales, conformément au dossier Loi sur l'Eau de la ZAC, la pluie vicennale sera gérée à la parcelle, par infiltration. Pour les pluies au-delà de 20 ans, des surverses seront aménagées pour être dirigées vers une attente diamètre 200 de la SPL et rejoindre les bassins de tamponnement de la ZAC</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Pour les eaux usées du projet, compte tenu de la topographie, il est prévu de les refouler vers le réseau de la SPL. Il s'agit d'un poste privé avec un débit de pointe de 1,75 l/s.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>déchets inertes en phase chantier dont la collecte sera assurée par la mise en place de bennes sur site et retrait en centre de collecte agréé.</p>

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 checked="" type="checkbox"/>	Le terrain, objet du projet est inscrit en zone UMa au PLU en vigueur depuis de nombreuses années pour l'accueil d'activités économiques. L'activité agricole y était exercé de façon précaire dans l'attente des constructions.

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 :

A l'échelle du Grand Carré, le projet Racine² vient s'ajouter au projet porté par TERENEO, qui quant à lui vise à développer 24965m² de SdP sur 15 immeubles de bureaux. Ce projet a fait l'objet d'un examen au cas par cas, dont la décision de non soumission à étude d'impact a été signée le 28 mars 2018.

Le projet Racine², ainsi que celui de TERENEO, s'inscrit dans le programme des constructions initial de la ZAC du Parc Scientifique de la Haute Borne.

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) :

Mesures prises en compte dans le projet :

- Constructions réalisées en structure bois et/ou béton.
 - Places de stationnements mutualisées à l'échelle du projet Racine² uniquement, comprenant pour partie un parking silo démontable (structure réalisée en métal ou bois), avec foisonnement des places.
 - Offre de vélos électriques et de véhicules électriques de type golfette.
 - Bornes de recharges pour les véhicules électriques.
 - Parcs à vélos pour sécuriser et ainsi favoriser son utilisation. Renforcement du mobilier urbain dédiés aux vélos.
 - Volet énergie : certification "Passive House".
 - Volet paysager : espaces conçus pour favoriser le développement de la biodiversité, et les fondamentaux environnementaux tels que gestion différenciée des espaces verts, sélection d'une palette végétale régionale, création de milieux humides, ou plantation de végétaux mellifères. A noter que le site ne sera pas clôturé.
 - Mixité programmatique : bureaux / services, + offre servicielle de type restaurants pour limiter les déplacements des salariés au moment du déjeuner et de type médecine douce (kiné, ostéopathe)
- L'ensemble de ces mesures est détaillé en annexe.

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 offrir une nouvelle offre immobilière sur le Parc Scientifique avec un niveau d'exigence ambitieux sur le plan environnemental (choix des matériaux et des végétaux), énergétique (label Passivhaus) ; mais aussi sur le plan de la mobilité (réduire l'utilisation de la voiture en incitant à l'utilisation de vélos et de véhicules électriques / limiter les déplacements des salariés en offrant des services de proximité).

Par ailleurs, la ZAC de la haute Borne a fait l'objet d'une étude d'impact en 1999 sur un programme des constructions de 250.000 m². A ce jour, 190.000 m² ont été construits. Le projet est donc dans la parfaite continuité de l'étude d'impact initiale.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b), 9° a), b), c), d), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b), 9° a), b), c), d), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input type="checkbox"/>

9

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
notice explicative du projet note sur la ZAC

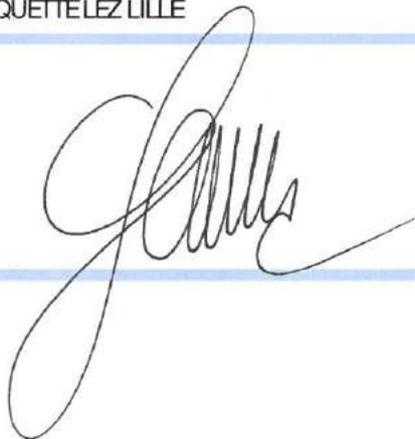
9. Engagement et signature

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

Fait à MARQUETTELEZ LILLE

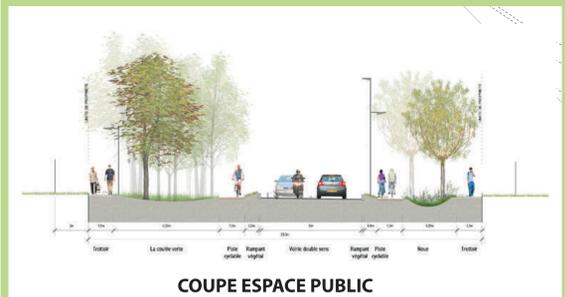
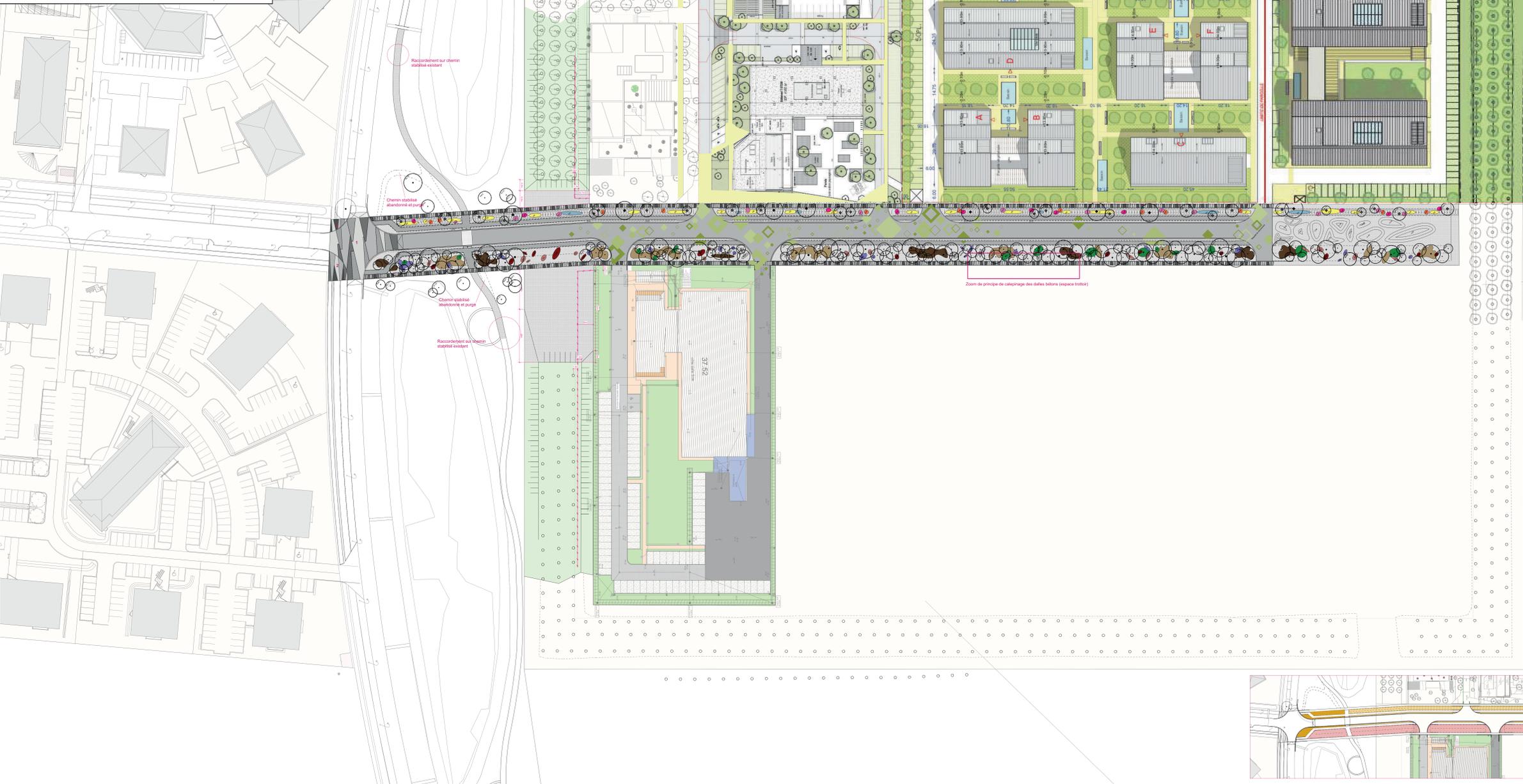
le, 18 juin 2018

Signature





Nord
 Echelle 1:500ème



LEGENDE PLAN REVETEMENTS / ESPACES VERTS / MOBILIER

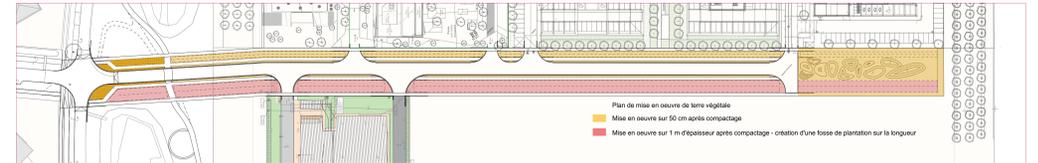
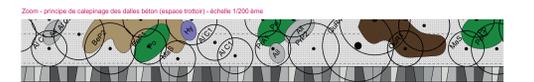
- Revetement de sol**
- Cheminement en sable stabilisé y compris fondation
 - Voie en enrobé noir
 - Piste cyclable en enrobé (PSE, enrobé noir photoluminescent)
 - Résine pépée sur enrobé (teintes rappelant les dalles bétons trottoir)
 - Marquage au sol en résine de couleur spécifique
 - Dalle béton de type Planarche de chez Acadie (Sp. 8 cm en trottoir / 14 cm en espace carrossable (entre-deux-garages))
 - Circulations piétonnes AVENTIM/TERENEO
 - Béton teinté dans la masse

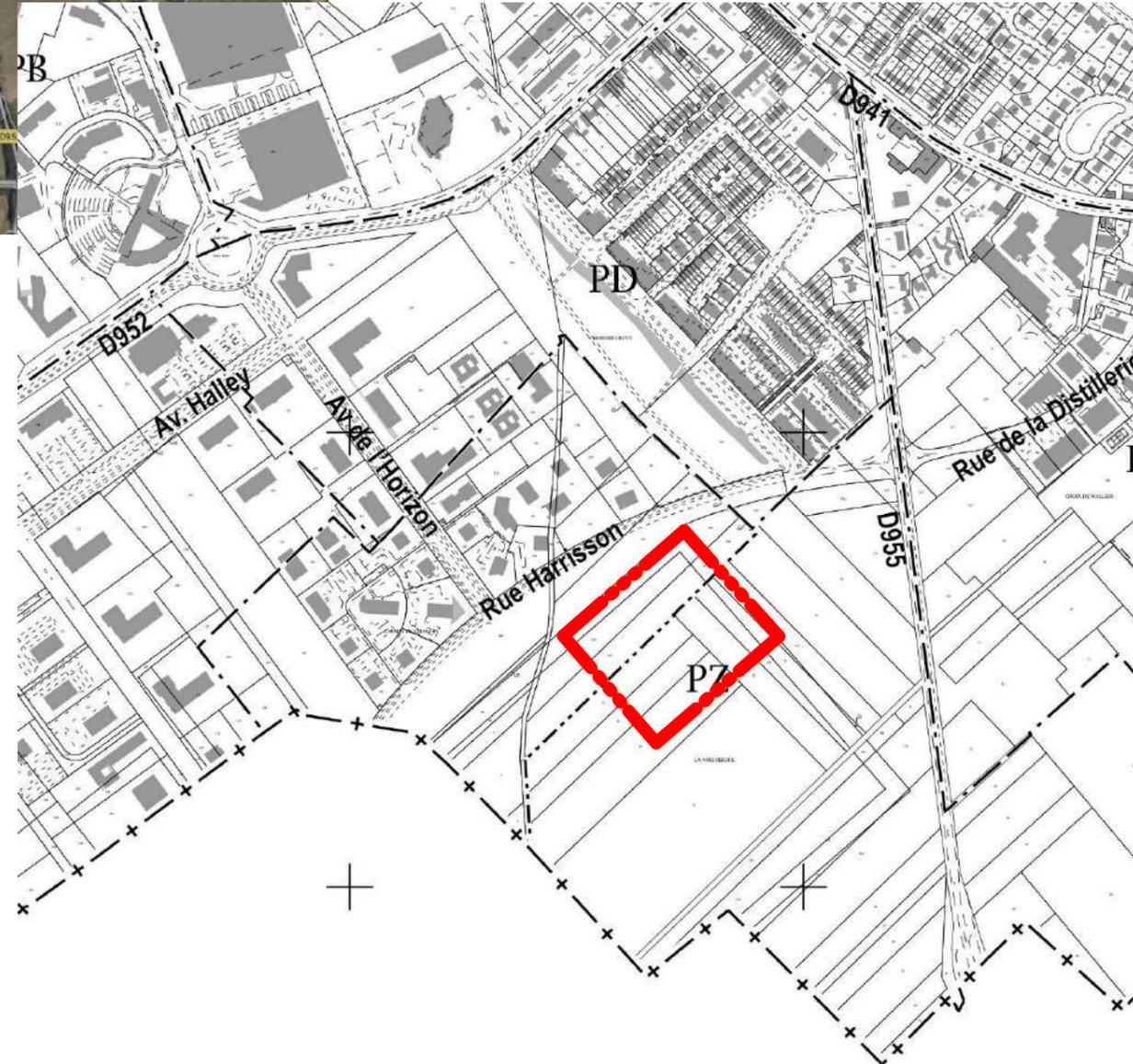
Mobilier

- Borne anti-bélier amovible

Plantations

- Arbres tiges**
- Ac1 - Acer campestre 18/20
 - Ac2 - Acer campestre 25/30
 - Ac3 - Acer campestre 35/40
 - Al C1 - Alnus cordata 18/20
 - Al C2 - Alnus cordata 20/25
 - BeP1 - Betula pendula 18/20
 - BeP2 - Betula pendula 25/30
 - MaS - Malus sylvestris 18/20
 - PA1 - Prunus avium 18/20
 - PA2 - Prunus avium 20/25
 - PA3 - Prunus avium 30/35
 - PP1 - Prunus padus 18/20
 - PP2 - Prunus padus 30/35
 - Qu P1 - Quercus petraea 18/20
 - Qu P2 - Quercus petraea 20/25
 - Qu P3 - Quercus petraea 30/35
 - QuR1 - Quercus robur 18/20
 - QuR2 - Quercus robur 20/25
 - QuR3 - Quercus robur 30/35
 - QuR4 - Quercus robur 35/40
 - Ul H - Ulmus 'Homesstead' 20/25
- Arbres taillés en lésard**
- SaA T1 - Saix alba Mirat 18/20
 - SaA T2 - Saix alba Mirat 20/25
 - SaA T3 - Saix alba Mirat 30/35
- Plantations de type sous bois**
- Intégration sous bois A: 70% Polydictum setiferum, 30% Carex morrowii 'Master'
 - Intégration sous bois B: 70% Althium flex-femina 'Lady in Red', 30% Carex morrowii
 - AT - Althium flex-femina 'Lady in Red'
 - Al - Allium ursinum
 - Cx - Carex morrowii
 - CM - Carex morrowii 'Master'
 - Hy - Hyacinthoides non-scripta (= Scilla)
 - Ps - Polydictum setiferum
 - Ca - Cardamine pratensis
 - CxP - Carex pendula
 - SP - Iris pseudacorus
 - IS - Iris sibirica
 - Lys - Lythrum salicaria
 - Lys - Lythrum vigatum
- Engazonnement**
-





MAITRISE D'OUVRAGE

SCCV Grand Carré

181, rue de Menin, Parc de l'innovation
59520 Marquette-Lez-Lille
Tél: 03.20.36.56.74



ARCHITECTES



PARTENAIRES

Projex
INGÉNIERIE

Diagobat
ENVIRONNEMENT

LAND



PC

RACINE 2

Av de l'Horizon
La Haute Borne
59 650 Villeneuve d'Ascq

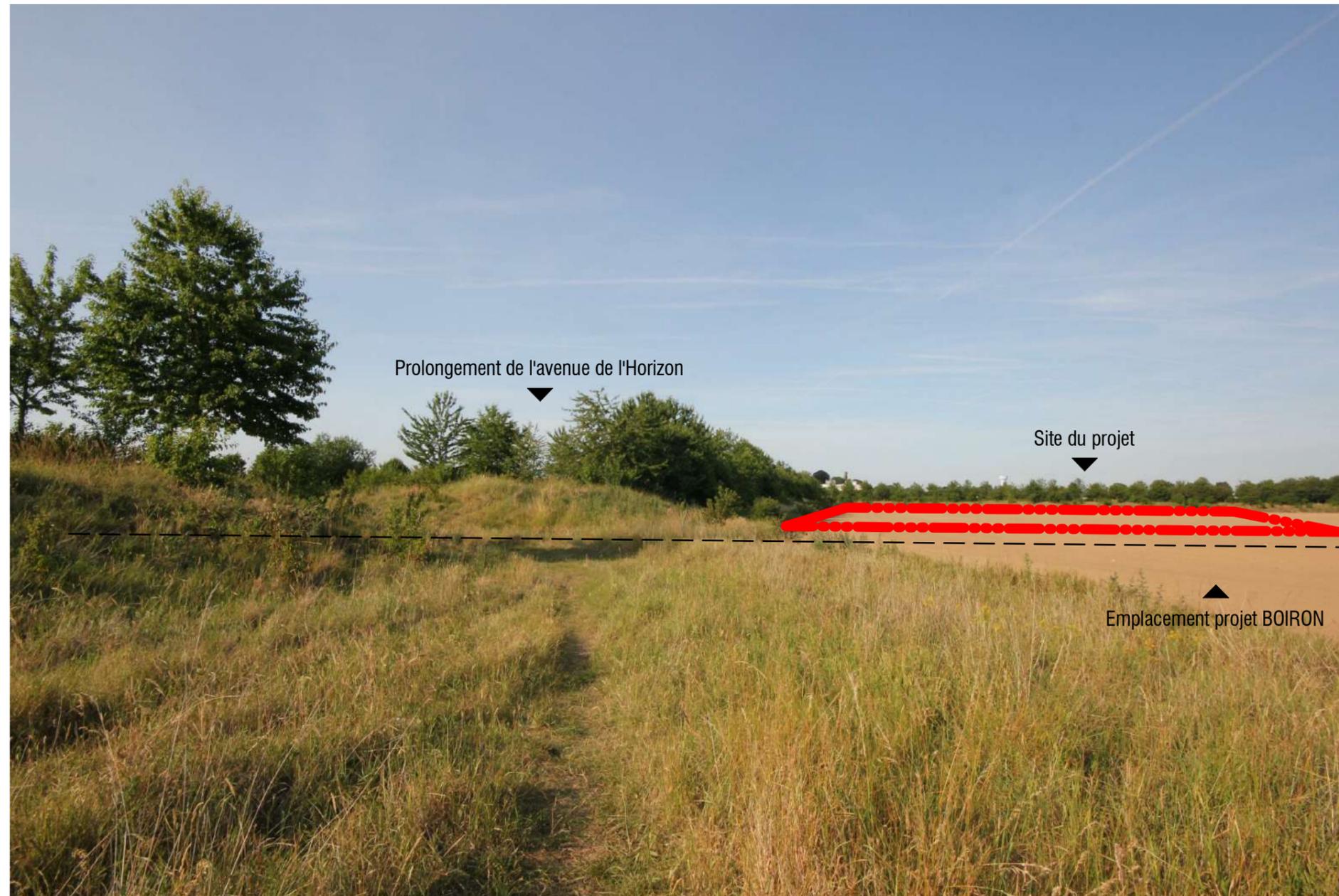
Plan de localisation

Date 04.05.2018

Echelle

N°plan PC01

Les présents plans sont exclusivement destinés à la demande de Permis de Construire.
Ils ne sont pas des plans d'exécution et ne peuvent donc en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction ou les aménagements.



MAITRISE D'OUVRAGE

SCCV Grand Carré

181, rue de Menin, Parc de l'innovation
59520 Marquette-Lez-Lille
Tél: 03.20.36.56.74

AVENTIM
L'IMMOBILIER AVANCE

WOODTIME
ECO-CONSTRUCTION

ARCHITECTES

**GOULARD
BRABANT
LOÏEZ**
GBL
Architectes

10, Rue Marcel Dassault
59705 Marcq-en-Baroeul
Tél: 03.20.72.54.24

PARTENAIRES

Projex

INGÉNIERIE

Diagobat

ENVIRONNEMENT

LAND

**BUREAU
VERITAS**

**INGE
BOIS**
STRUCTURES

LTA

P
PROFIL
INGENIERIE

PC

RACINE 2

Av de l'Horizon
La Haute Borne
59 650 Villeneuve d'Ascq

**Terrain environnement
lointain**

Date 04.05.2018

Echelle

N° plan PC08



MAITRISE D'OUVRAGE

SCCV Grand Carré

181, rue de Menin, Parc de l'innovation
59520 Marquette-Lez-Lille
Tél: 03.20.36.56.74



ARCHITECTES



PARTENAIRES



PC

RACINE 2

Av de l'Horizon
La Haute Borne
59 650 Villeneuve d'Ascq

**Terrain environnement
proche**

Date 04.05.2018

Echelle

N° plan PC07

PARC SCIENTIFIQUE DE LA HAUTE BORNE

VILLENEUVE d'ASCQ

**PROJET IMMOBILIER RACINE ² DEVELOPPE PAR AVENTIM (SCCV GRAND
CARRE) SUR LE SITE DU GRAND CARRE**

ANNEXE A LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

SOMMAIRE

1. ENJEUX ET OBJET DU PROJET	3
2. LE PROGRAMME (UN LIEU OU TRAVAILLER, SE RESTAURER ET SE DETENDRE)	4
3. LES MODES DOUX	7
4. LES PARKINGS	8
5. LE VOLET PAYSAGER	10
6. LES PRINCIPES D'ASSAINISSEMENT	12
7. LES PRINCIPES DE CONSTRUCTION ET LES CERTIFICATIONS	14
8. LES ENJEUX LIES A L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET A LA TRANSITION ENERGETIQUE	17
9. UN DESIGN ARCHITECTURAL RENFORCANT LE SENTIMENT D'APPARTENANCE ET DE BIEN ETRE	18
10. LA LUMIERE, LE BOIS, LE VEGETAL AU SERVICE D'UN BIEN ETRE AU TRAVAIL.....	19
11. LA COLLECTE DES DECHETS.....	21

1. ENJEUX ET OBJET DU PROJET

Objet du projet :

Le projet s'inscrit dans la ZAC du Parc Scientifique de la Haute Borne sur les communes de Villeneuve d'Ascq et Sainghin en Mélançois, aménagée par la SPL Euralille par voie de concession d'aménagement confiée par la Métropole Européenne de Lille. Cette ZAC a fait l'objet d'une étude d'impact lors de sa création, qui prévoyait la réalisation de 250000m² de SdP. A ce jour, 190000m² de SdP ont été construits. Le Grand Carré prévoit la construction des 60000m² de SdP restants par le biais de plusieurs projets dont les suivants ont d'ores et déjà été validés par la SPL Euralille :

- Les Ets BOIRON pour 2461m² de SdP pour l'implantation d'un bâtiment dédié aux activités de bureaux et de recherche, dont le permis de construire est délivré.
- TERESEO pour 24965m² de SdP sur 15 immeubles de bureaux par le biais de 2 permis de construire distincts.
- AVENTIM (SCCV GRAND CARRE) pour la construction d'un ensemble immobilier de 13300m² de SdP (en plusieurs permis valant division distincts).

Le terrain d'assiette, objet du présent projet est accessible via une voie en double sens de 250m² desservant le Grand Carré dans le prolongement de l'avenue de l'Horizon, réalisée par l'aménageur. Cette voie est équipée de pistes cyclables et bandes piétonnes de part et d'autre.

Les enjeux :

Les enjeux du projet sont les suivants :

- poursuivre la dynamique du Parc scientifique de la Haute Borne en proposant une nouvelle offre immobilière pour répondre aux besoins des acteurs économiques qui sont nombreux à vouloir s'implanter sur le Parc et **créer ainsi des emplois**.
- réaliser des **constructions durables** au sein desquelles il fait bon travailler
- **limiter les déplacements de véhicules** en proposant une offre de services sur site
- **favoriser les déplacements doux** : vélos, piétons,...

2. LE PROGRAMME (UN LIEU OU TRAVAILLER, SE RESTAURER ET SE DETENDRE)

Le programme proposé porte sur la réalisation de 6 bâtiments à usage de bureaux et de services et un parking silo.

L'emprise au sol des bâtiments sera de 9070m² sur une assiette foncière de 29 870m².

4 bâtiments seront en R+1, en structure bois. Un bâtiment de bureaux en R+3, en structure béton. Le dernier bâtiment, ERP, sera construit en R+4 et R+2, également en structure béton.

Une offre de services de type restaurants sera réalisée au sein du programme pour limiter les déplacements, notamment à l'heure du déjeuner.

Cette offre pourra servir aux autres programmes développés au sein du Grand Carré et à une échelle plus globale.





Perspective bâtiment 1



Perspective bâtiment 3



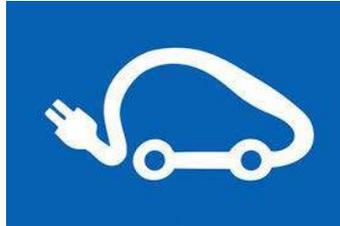
Perspective bâtiments 4



Perspective bâtiments 5

3. LES MODES DOUX

Les nouveaux comportements de mobilités sont intégrés au projet en cherchant à favoriser le recours aux véhicules propres et en contribuant à offrir des alternatives à l'usage de la voiture.



- **Voies piétonnes et cycles**

Dans la continuité des aménagements réalisés au sein de la ZAC, des espaces dédiés et sécurisés pour les piétons et les vélos seront réalisés au sein du projet pour sécuriser l'accès aux différents bâtiments.

- **Mise à disposition de vélos électriques et de véhicules électriques**

Des vélos seront offerts et intégrés dans les propositions commerciales, permettant de faciliter les déplacements courts au sein du Parc ou vers la station de métro des 4 cantons. Des véhicules électriques de type golfette seront également mis à disposition, notamment pour certains prospects qui disposent d'autres sites à proximité. Ce moyen permettra de se rendre d'un site à un autre via un moyen de locomotion propre et sans nuisance.

➔ **Soit environ 60 vélos électriques et 2 véhicules électriques.**

- **Mise à disposition de bornes de recharges pour véhicules électriques**

Des bornes de recharge de véhicules électriques seront implantées au droit des différents bâtiments permettant ainsi de favoriser ce moyen de déplacement en incitant les salariés à investir dans ce type de véhicule. De même, des fourreaux supplémentaires seront posés, pour pouvoir ajouter des bornes ultérieurement.

➔ **Soit 24 bornes électriques représentant plus de 5% des stationnements. 60% des places seront bornables à terme représentant 270 places).**

- **Stationnement pour les vélos**

Des locaux vélos privatisés seront prévus pour chaque bâtiment et un renforcement du mobilier urbain dédié au stationnement des vélos sera effectif au niveau du parvis afin d'accueillir les personnes venant profiter de l'offre servicielle.

A noter également que la SPL Euralille s'est adjoint les services d'une équipe dédiée à la mobilité pilotée par IVIA-TIC afin de proposer des solutions alternatives à la voiture à plus grande échelle.

4. LES PARKINGS

Les places de stationnements seront réalisées à raison de 1 place pour 30m² de SdP, soit 448 places réparties comme suit :

- 201 places de stationnement dans un parking silo démontable
- 247 places de stationnement en extérieur devant chaque bâtiment en dalles engazonnées permettant l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

Les places de stationnement au sein du parking silo seront foisonnées.

Elles pourront également être mises à disposition d'autres programmes voisins pour le cas où elles ne seraient pas utilisées en totalité.

Ce principe de gestion des parkings permet une bonne insertion dans le site en limitant l'impact visuel de ces stationnements depuis le parc et la voie d'accès, mais également depuis les bâtiments.

▪ Le parking silo démontable

Tout en apportant une réponse au stationnement en adéquation avec les réalités du moment, le parking silo met en œuvre un concept de démontabilité qui offre un modèle de construction vertueuse et permet d'envisager que dans le futur, quand les usages auront changé, ce dernier soit démonté au profit de l'accueil de programmes complémentaires. Sa structure primaire (en structure métallique ou en bois) serait démontée. La dalle de béton sur laquelle la structure repose resterait en place.



Palette de matériaux



BATIMENT A TAILLE HUMAINE ET DEMONTABLE

BATIMENT ARCHITECTURAL DE QUALITE (FACADE VERTICALE)

GESTION DE LA 5^{ème} FACADE (PARE-VUES, PERGOLA ET VEGETALISATION)

5. LE VOLET PAYSAGER

▪ Espaces libres

Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement seront végétalisés en plein terre. La surface affectée à ces espaces est de 11 897m², soit 40.16 % de la superficie de la parcelle.

Les espaces verts du projet s'inspirent de cahier des recommandations paysagères. Les strates herbacées (prairies, milieux humides, massifs de graminées et de vivaces) représentent 90% des espaces verts.

Les espaces ont été conçus pour favoriser le développement de la biodiversité, et les fondamentaux environnementaux tels que la gestion différenciée des espaces verts, la sélection d'une palette végétale régionale, la création de milieux humides, ou la plantation de végétaux mellifères ont guidé la conception du projet.



- **Aires de stationnement**

Un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et un arbre de haute tige pour 100m² d'espaces verts seront plantés. Le choix des essences se fait en dialogue avec le paysagiste de la ZAC pour harmoniser le traitement paysager du site.

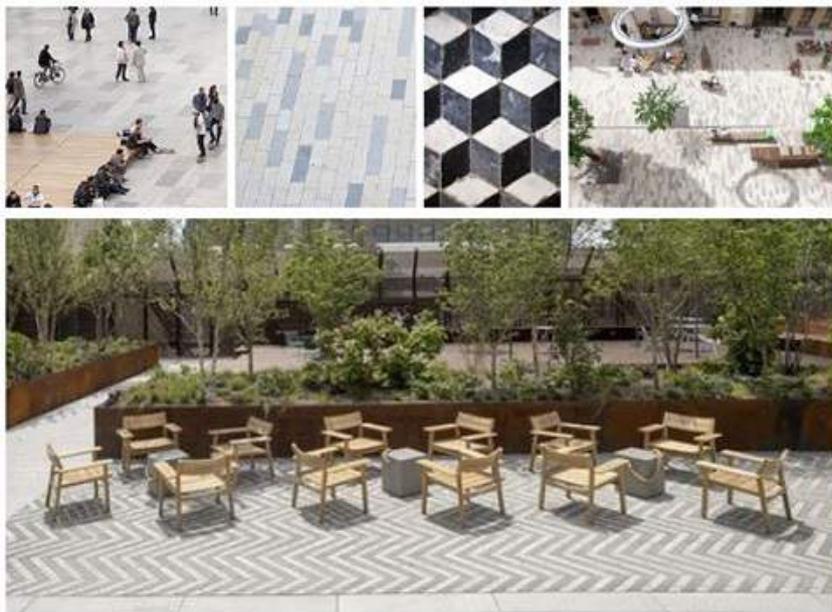
Les stationnements aériens seront réalisés au moyen de dalles béton engazonnées le long du parvis du parking silo, et en pavés joints vert ou dalles evergreen sur le reste de l'opération.



Butte paysagée autour du Grand Carré

Le Grand Carré est ceinturé d'une butte plantée qui fait notamment tampon avec les zones agricoles qui l'entourent. Dans le cadre du présent projet, cette butte sera préservée, ainsi que les arbres qui s'y trouvent.

Des espaces minéraux de qualité



6. LES PRINCIPES D'ASSAINISSEMENT

Pour les eaux usées du projet, compte tenu de la topographie, il est prévu de les refouler vers le réseau de la SPL. Il s'agit d'un poste privé avec un débit de pointe de 1,75 l/s.

Pour les eaux pluviales, conformément au dossier Loi sur l'Eau de la ZAC, la pluie vicennale sera gérée à la parcelle, par **infiltration par l'intermédiaire d'un parking à structure réservoir** pour toutes les voiries et les bâtiments Totem/Carré1 et Carré3.

Les bâtiments Jumeaux 1 et 2 seront gérés également par infiltration dans des structures alvéolaires ultra légères, sous espaces verts.

Pour les pluies au-delà de 20 ans, des surverses seront aménagées pour être dirigées vers une attente Ø200 de la SPL et rejoindre les bassins de tamponnement de la ZAC.

- - - Périmètre d'opération
- Niveau TN
- Niveau projet
- Réseau Eau Usées
- Réseau Eau Usées à créer
- ⊗ Station de reboisement des Eau Usées à créer
- Réseau de reboisement des Eau Usées à créer
- Point de rejet des Eau Pluviales
- Réseau Eau Pluviales à créer
- Pontage dominant pour collecter des eaux de ruisselle
- Structure réservoir
- Bassin de stockage et infiltration des eaux de toiture
- Poêle surdimensionner public à créer
- ▬ Tranchée Coverture
- ▬ Point de prélevement de réseaux

Les présents plans sont exclusivement destinés à servir de permis de construire.
 Ils ne servent pas pour l'exécution et ne peuvent être ni utilisés ni reproduits sans la permission écrite de l'auteur.

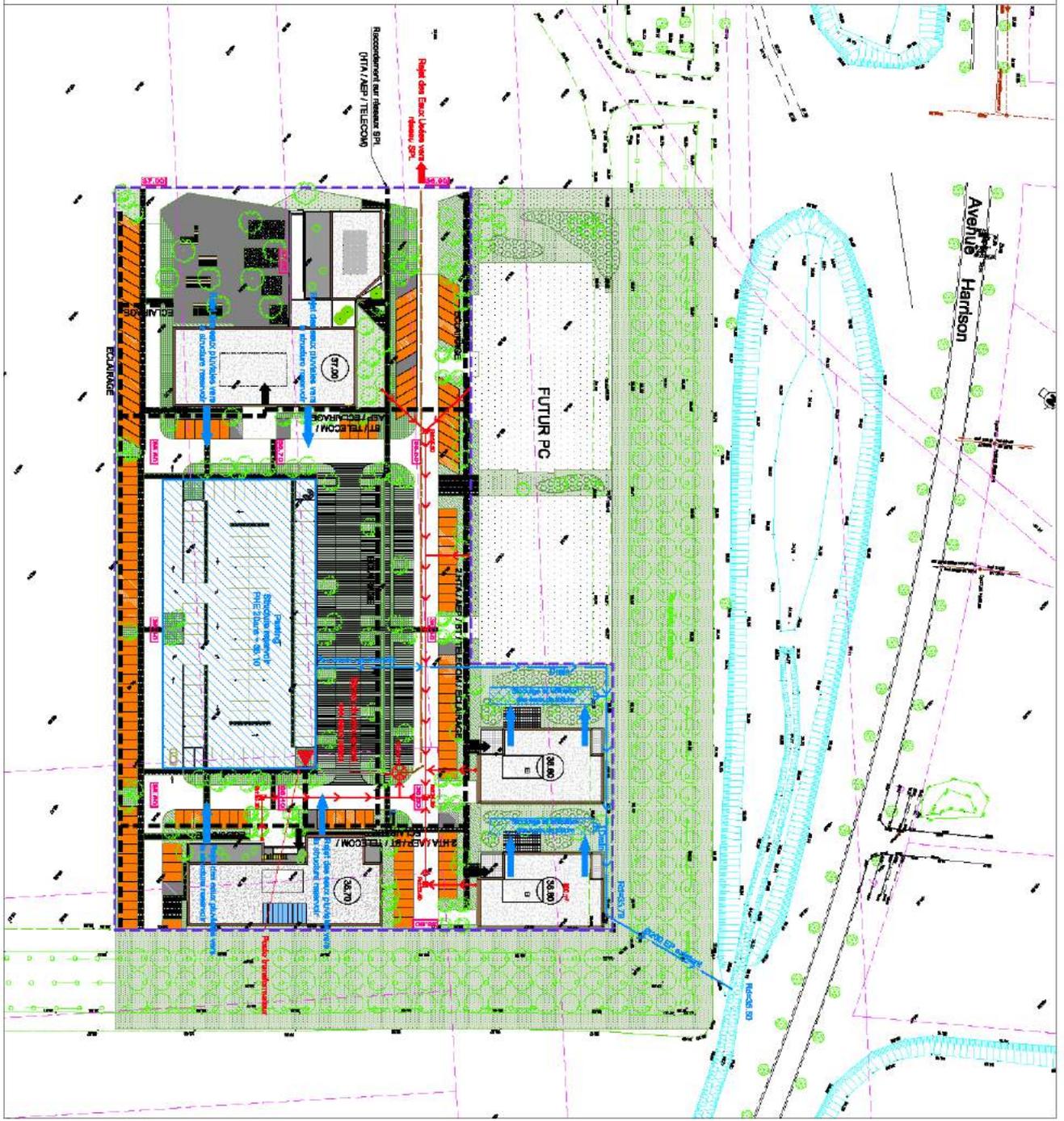
MATRICE POURVAGE

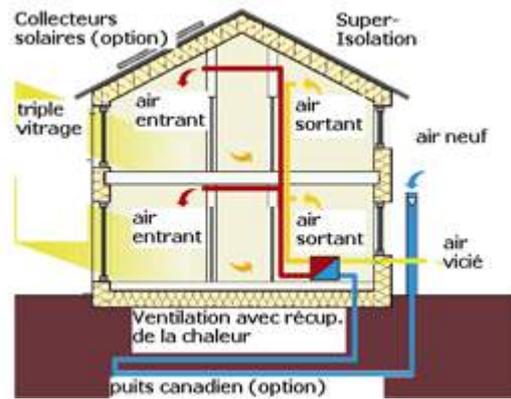
AVENTIM
 WOODTIME
 ARCHITECTES

PARTENAIRES
 prolex
 digigabot
 JTA
 INSEE
 INRAE
 P

PC
 NOME 1
 Air de Hudson
 La Haute Borne
 59 650 Villeneuve d'Ascq
 Plan des travaux VRD

Date : 04.10.2018
 Echelle : 1/200
 N° plan : PC 2C





Les critères du Label Passivhaus

L'obtention du label Passivhaus repose sur un cahier des charges précis :

La consommation de chauffage doit être inférieure à **15kWh** par mètre carré et par an. Dans un bâtiment bien isolé et étanche à l'air 15kWh/m²/an suffisent en besoin de chauffage grâce au soleil et à la récupération de la chaleur interne.

L'étanchéité de l'enveloppe de l'habitat doit être de **n50 ≤ 0.6 h-1**. Un bâtiment passif est 3 à 4 fois plus étanche qu'un bâtiment classique. Cette étanchéité participe au gain énergétique et au confort des occupants.

Les besoins en énergie primaire doivent être inférieurs à **120kWh** par mètre carré par an. Ces besoins représentent non seulement les besoins de chauffage mais aussi les autres consommations telles que l'éclairage, la ventilation, l'eau chaude sanitaire et l'électroménager.

Les bâtiments Passivhaus demandent donc de respecter certains principes :

Le bâtiment doit posséder une isolation thermique renforcée et supprimer tous ponts thermiques. Dans la plus part des cas les ponts thermiques sont quasiment nul dans un bâtiment passif, associé à une ventilation performante, le risque de condensation est fortement réduit.

L'étanchéité à l'air d'une maison passive est particulièrement optimisée. Une maison bien étanche et imperméable à toute fuite conservera mieux la chaleur. Il est donc nécessaire d'apporter un soin extrême à la mise en œuvre du bâtiment. Ces principes sont essentiels pour obtenir le label Passivhaus.

8. LES ENJEUX LIES A L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET A LA TRANSITION ENERGETIQUE

Le projet vise à développer une conception bioclimatique des aménagements et constructions pour un meilleur confort d'usage et d'ambiance, notamment en tirant parti du potentiel d'ensoleillement qui résulte de l'organisation du bâti et de son espace extérieur.

Outre l'orientation des constructions, les principes qui ont guidés les réflexions sont les suivants :

► **Implantation de végétaux**

- Planter des arbres pour contrer les vents dominants (conservation de la butte paysagère).
- Privilégier une strate arbustive et/ou arborée caduque pour laisser passer le rayonnement solaire en hiver et le limiter en été.

► **Ouvertures en façade des bâtiments**

- Limiter les ouvertures au nord afin de minimiser les déperditions thermiques ainsi que les grandes ouvertures à l'ouest.
- Éviter les fenêtres de toit.
- Réserver les baies vitrées ou grandes fenêtres au sud en les protégeant par une casquette solaire.

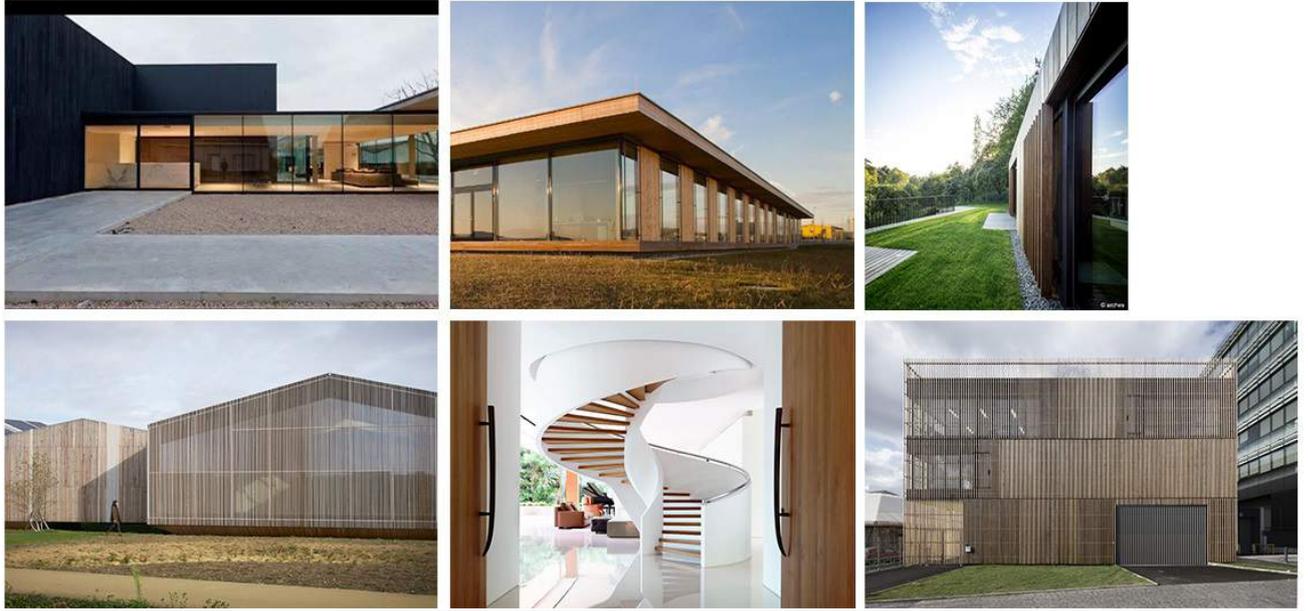
► **Les revêtements**

- Végétaliser les toitures à faibles pentes et les toitures terrasses.
- Éviter les phénomènes de stratification thermique en favorisant les sols foncés, des teintes variables sur les murs en fonction de la priorité entre la diffusion de la lumière et la captation de l'énergie solaire, des plafonds clairs.
- Privilégier des matériaux mats de surface granuleuse qui captent mieux la lumière et la convertissent davantage en chaleur que les surfaces lisses et brillantes.
- Limiter les matériaux comme les dallages ou les zones goudronnées et privilégier des espaces végétalisés (pelouse, arbres à feuille caduques, façades végétalisées, etc.).

► **Les aménagements**

- Concevoir des aménagements dont la forme, la taille et le mode de contact des volumes construits réduisent les déperditions thermiques.
- Aménager au nord des espaces non chauffés (sanitaire, local technique etc ...).
- Prendre en considération le calcul de l'énergie grise des matériaux.

9. UN DESIGN ARCHITECTURAL RENFORCANT LE SENTIMENT D'APPARTENANCE ET DE BIEN ETRE



Chaque bâtiment aura une expression architecturale qui lui sera propre. Les matériaux utilisés (bois, béton, métal) viendront harmoniser et lier chaque ouvrage, les uns aux autres.

10. LA LUMIERE, LE BOIS, LE VEGETAL AU SERVICE D'UN BIEN ETRE AU TRAVAIL



→ Des surfaces vitrées toute hauteur pour favoriser la lumière et la transparence

→ Utilisation du bois (structure, menuiserie et mobilier) renforçant le sentiment naturel de confort et de sérénité



- Principe de verrières (puits de lumière) afin d'inonder de lumière naturelle l'atrium central
- Noyau central de circulation permettant les échanges entre les collaborateurs
- le patio végétalisé invitant au calme et la détente

11.LA COLLECTE DES DECHETS

Chaque bâtiment sera équipé de son local poubelle en rez-de-chaussée. La collecte des déchets sera réalisée à l'échelle du projet RACINE² et se fera donc par acheminement depuis les locaux dédiés de chaque bâtiment vers un emplacement identifié pour la collecte des déchets, situé en entrée de parcelle.

LE PARC DE LA HAUTE BORNE

1. PREAMBULE

La ZAC prévoyait la construction de 250.000 m² de SdP sur la partie Activité et de 40.000 m² de SdP sur la partie logement.

La SAEM de la haute Borne a réalisé dans les 17 années de concession :

- 40.000 m² de SdP sur la partie logement
- 190.000 m² de SdP sur la partie activité

La MEL a confié à la SPL Euralille la concession de la ZAC de la Haute Borne au 1 janvier 2017 pour la réalisation des 60.000 m² de SdP restant sur la partie activité.

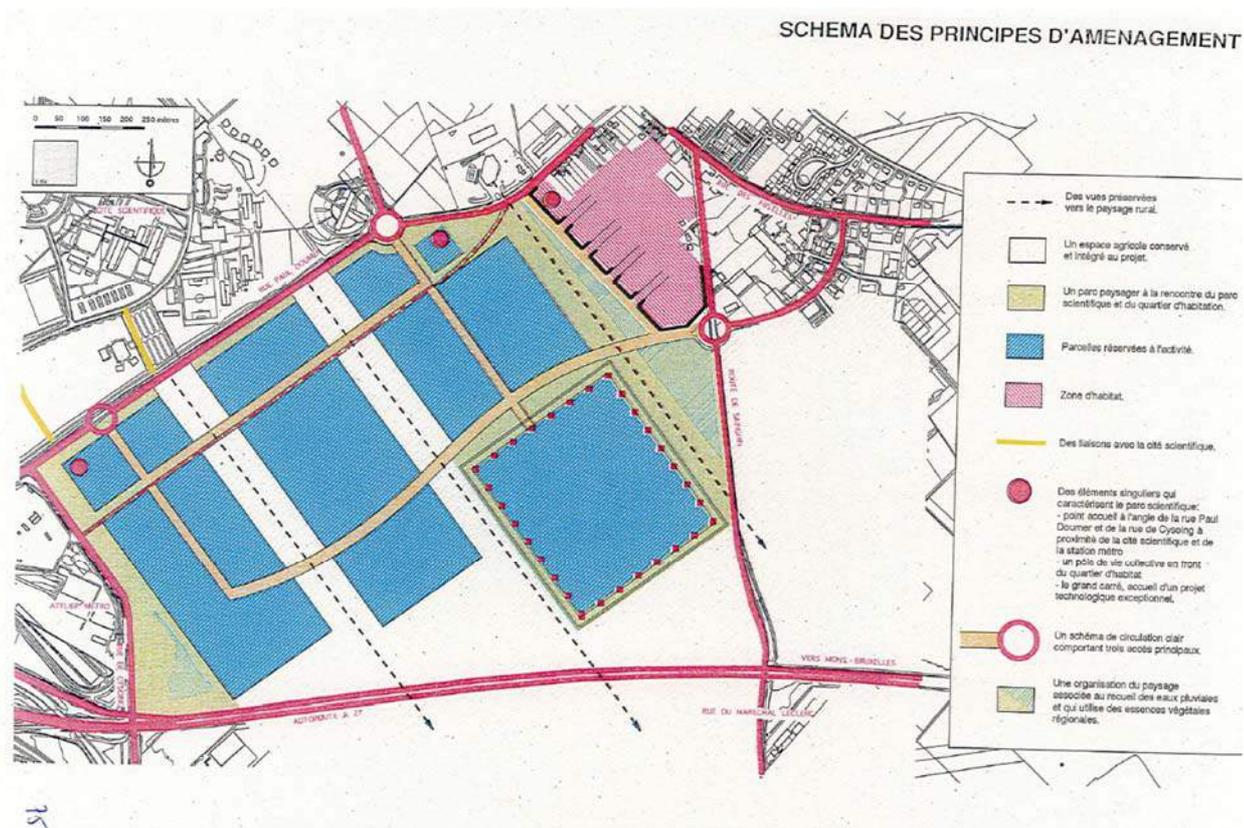


Schéma directeur des principes d'aménagement de la ZAC de la Haute Borne

2. HAUTE BORNE AUJOURD'HUI ?

2.1 HISTORIQUE DU PROJET URBAIN

Au milieu des années 80, Villeneuve d'Ascq est devenue une technopole verte qui s'assoit sur des transferts technologiques et sa proximité avec l'Université de Lille 1 et les grandes écoles du campus.

La vocation du site de la Haute Borne est confirmée dans les années 90 : accueillir des sociétés innovantes, susceptibles de travailler avec les entités de la Cité Scientifique et sensibilisées aux problématiques du Développement Durable. L'assainissement, l'habitat, l'éclairage, le développement des modes doux de déplacement et des transports en communs sur la zone, ainsi que le maintien de 20 hectares d'espaces verts et 40 hectares de terres agricoles participent à cette dynamique.

2.1.1. La Haute Borne, fille de la ville nouvelle !

Avant la construction de la Ville nouvelle de Villeneuve d'Ascq, les champs s'étalaient à perte de vue sur l'emprise de la Haute Borne, pour l'essentiel rattachée au village d'Ascq.

Au début des années 60 s'est produit le premier grand chambardement avec l'annonce de l'implantation de la Cité scientifique et de l'Université. Dès 1962, les premières expropriations d'agriculteurs ont lieu ; les agriculteurs ne détiennent plus les terres non bâties mais continuent de cultiver via des baux précaires.

Créé en 1967, l'EPALE (Établissement Public d'Aménagement de Lille-Est) a pour mission d'aménager le site de Villeneuve-d'Ascq pour le compte de l'État et des collectivités locales concernées sur un territoire couvrant les communes d'Ascq, Annappes et Flers, et, dès le début de la décennie suivante, élabore un projet dédié au monde économique en face de l'Université : 140 hectares sont identifiés comme réceptacle de sociétés destinées à collaborer avec la Cité scientifique ... En 1975, les agriculteurs des parcelles de la Haute Borne sont à leur tour expropriés et indemnisés. Et comme leurs anciens voisins, ils obtiennent l'autorisation de cultiver certaines parcelles jusqu'à la concrétisation du projet grâce à la signature de baux précaires.

2.1.2. Dans la continuité de la Technopole verte

L'idée de faire de la Ville nouvelle une technopole métropolitaine a été portée dès 1986 par l'association Villeneuve d'Ascq Technopole, créée par la Municipalité, l'USTL (Université des Sciences et Techniques de Lille-Flandres-Artois), ancêtre de Lille I, la CCI Grand Lille, la Délégation régionale à la Recherche et à la Technologie, des collectivités territoriales et des établissements publics. Il s'agissait, déjà, de favoriser et accélérer les échanges entre les acteurs de la recherche et le monde économique. Gérard Caudron, élu maire en mars 1977, avait dressé ce constat : le temps entre la naissance d'une innovation dans un laboratoire et son application au niveau industriel se comptait en années. Une durée jugée bien trop longue.

Villeneuve d'Ascq Technopole a très rapidement adhéré à l'Association internationale des parcs scientifiques, fondée en 1984 à Sophia Antipolis, et dont l'objet est de constituer un réseau mondial de parcs scientifiques et de zones d'innovation afin de stimuler la croissance, l'internationalisation et l'efficacité de ses membres.

Située au cœur de l'Eurométropole Lille-Kortrijk-Tournai, reliée par TGV à 3 grandes capitales européennes, Paris, Bruxelles et Londres, et au carrefour d'autoroutes stratégiques (vers et depuis Paris, Gand, Bruxelles, etc.), la technopole villeneuvoise bénéficie d'atouts reconnus pour rivaliser au niveau international : un raccordement au métro et au TGV, la proximité de l'aéroport de Lille-Lesquin.

Au cœur de la « Technopole verte », Villeneuve d'Ascq affirme plus que jamais son identité de ville verte. Des arguments incontestables sont égrenés : un parc de 45 ha, une zone nature de 300 ha, 38 ha de lacs et 10 ha forêts pour une superficie totale de 2.800 ha. Ce cadre verdoyant justifie l'appellation de "technopole verte" que revendique la municipalité.

2.1.3. Le parc scientifique acté en 1993

Les zones d'activités publiques et privées se multiplient à Villeneuve d'Ascq : Tir à Loques (devenu Miniparc et Technoparc), Recueil, Le Fort, La Pilaterie, le Grand Ruage, le centre-ville, le parc d'entreprises du Triolo inséré dans l'habitat et dédié aux services, le parc des Moulins, le parc club des Prés, la zone d'activités de la Plaine, Synergie Park ...

En 1989, Gérard Caudron réitère la volonté d'ériger la Haute Borne en site spécifique. « Un des grands enjeux de la Technopole, c'est le parc d'activités de la Haute Borne, destiné à devenir une vaste zone d'activités. Les 140 ha du parc situé au carrefour des principales voies autoroutières (Paris, Gand, Bruxelles, Anvers, Rotterdam) constituent une opportunité à saisir pour permettre à Villeneuve d'Ascq de prendre place dans les grands programmes de dimension internationale et accroître les contacts avec le reste de l'Europe. Située au sud du campus scientifique, cette zone est destinée à accueillir des sociétés qui souhaitent entretenir ou développer des rapports étroits avec les laboratoires universitaires. » (Source : Technopolis International, numéro hors-série, 3e trimestre 1989)

En 1993, le projet est inscrit au Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la Communauté urbaine de Lille. Le devenir de la Haute Borne est officiellement acté

Le lancement de cette zone d'activités est notamment impulsé par la candidature de la Métropole de Lille à l'accueil du synchrotron et de ses 400 chercheurs. L'emplacement, dit du « Grand Carré » est d'ailleurs spécialement réservé pour ce projet appelé SOLEIL (pour Source Optimisée de Lumière d'Énergie Intermédiaire de Lure, c'est-à-dire une machine de rayonnement synchrotron). Prolongation du laboratoire LURE (Laboratoire pour l'utilisation du rayonnement électromagnétique), le projet Soleil s'implantera finalement dans la région parisienne (à Gif-sur-Yvette).

La zone d'activités aurait pu être lancée dès les années 90, admet Gérard Caudron, mais le maire de Villeneuve d'Ascq a préféré retarder le projet afin que le concept atteigne sa pleine maturité.

En 1997, la SAEM (Société anonyme d'économie mixte) donne le coup d'envoi du programme de la Haute Borne en commandant une étude de faisabilité.

2.1.4. Genèse de l'aménagement inédit du parc scientifique

Le parc scientifique de la Haute Borne est issu d'un long processus de réflexion et de procédures successives :

- 1988 : définition du projet de Parc destiné à accueillir au cœur de la métropole, et à proximité immédiate de la Cité Scientifique, des entreprises de haute technologie.
- 1993 : élaboration du Schéma Directeur de développement, d'Aménagement et d'Urbanisme de la Métropole Lilloise (SDAU)
- 1995 : le SDAU est inscrit dans la Charte d'Objectifs de la métropole Lilloise initiée en 1993, et repris dans la Charte de développement élaborée en 1995 par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Lille métropole.
- 1996 : la décision est prise de créer une Société d'Economie Mixte afin de mener à bien ce projet, tant dans la conception, la mise en œuvre, et la commercialisation du site.
- Au premier semestre 1997, les statuts de la SAEM (Société anonyme d'économie mixte) ont été entérinés
- L'actionnariat est composé de collectivités territoriales et d'acteurs publics et privés, tous soucieux du développement économique régional et transfrontalier : Lille Métropole Communauté Urbaine, les communes de Villeneuve d'Ascq et de Sainghin-en-Mélantois, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Lille métropole, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'IDETA (Intercommunale de développement de Tournai-Ath), l'Université des Sciences et Technologies de Lille 1, l'Université Charles de Gaulles Lille 3, la Caisse d'Épargne de Flandres, le Crédit Agricole du Nord et Dexia Crédit local de France.
- Le maire de Villeneuve d'Ascq, Gérard Caudron - puis Jean-Michel Stievenard, maire de 2001 à 2008 - est nommé président du Conseil d'Administration. Preuve de la réelle volonté de concrétiser ce projet et de la capacité d'anticipation de la Ville nouvelle : le premier magistrat villeneuvois avait été habilité à exercer la fonction de président de la SAEM par une délibération du conseil municipal datée du 21 avril 1995 !
- 1997 - 1998 : la SAEM mène les études préparatoires nécessaires pour définir le projet de Parc Scientifique de la Haute Borne dans toutes ses composantes : économique, marketing, programmatique, urbaine, environnementale, technique, financière, opérationnelle, ... Sur la base de ces études, les actionnaires valident l'opportunité de créer le Parc Scientifique de la Haute Borne, et par modification de ses statuts, la SAEM devient société d'aménagement.

- Le 18 décembre 1998 : le dossier de création de ZAC est approuvé par Lille Métropole Communauté Urbaine (aujourd'hui M.E.L.).
- Le 18 juin 1999 : le dossier de réalisation de la ZAC est approuvé par le concessionnaire.
- Le 7 décembre 1999 : le Traité de Concession est notifié à la SAEM, lui permettant de lancer la phase opérationnelle du projet. La durée de la concession est fixée à 15 ans.
- 2002 : la commercialisation du site débute par l'implantation de COFIDIS, le développement d'Europarc par Sogeprom et Palm Promotion, la construction de la résidence hôtelière Olivarius et des laboratoires de 2 centres de recherche du CNRS : l'IRCICA (Institut de Recherche sur les Composants logiciels et matériels pour l'Information et la Communication Avancée) et l'IRI (Institut de Recherche Interdisciplinaire).
- 16 janvier 2003 : Le Parc est officiellement inauguré sous la présidence de Pierre MAUROY, président de Lille Métropole Communauté Urbaine, en présence de Jean-Michel STIEVENARD, maire de Villeneuve d'Ascq, Martine AUBRY, maire de Lille, et Bernard DEROSIER, député du Nord.
Durant les études de faisabilité, plusieurs axes sont déjà pointés : une faible densité de construction, un environnement de qualité, une circulation cycliste sur le site, la reconversion du "Grand Carré" en cas d'abandon d'accueil d'un grand équipement, etc. Très tôt également, les liaisons informatiques à haut débit sont exigées. Les contours généraux du parc scientifique sont esquissés.
- 21 juin 2013 : Avenant n°3 au Traité de concession : prolongation de la concession de 2 ans : « sa durée est fixée à 17 années à compter de sa prise d'effet (2 novembre 1999) »
- 2 novembre 2016 : Fin de la concession d'aménagement de la SAEM Haute Borne.
- 1er janvier 2017 : Attribution de la concession Haute Borne à la SPL Euralille

2.2 ANCRAGE TERRITORIAL

D'un point de vue géographique, l'une des particularités de cette opération d'aménagement est qu'elle se situe à cheval entre deux communes : Villeneuve d'Ascq et Sainghin-en-Mélantois. La première étant la quatrième ville de la Métropole Européenne de Lille en termes de nombre d'habitants, la seconde étant un village plutôt rural de 2.500 habitants qui a toutefois sur son territoire une partie du CRT dit de Lesquin ...

2.2.1. Une bonne accessibilité : voiture et transports en commun

A) L'accessibilité autoroutière :



B) Les transports en communs

La Haute Borne est reliée aux réseaux de transports en commun, grâce à sa proximité avec les stations de métro Quatre Cantons - Grand Stade et Cité scientifique - Professeur Gabillard et le passage de deux lignes de bus desservant le parc. En outre, la SAEM incite activement les salariés à pratiquer le covoiturage.

La Ligne 66 – Réseau Transpole - 5 arrêts sur la ZAC

- 40 passages / jour dans le sens 4Q> Habitat
- 1er départ à 6h15
- 40 passages / jour dans le sens Habitat>4Q
- dernière arrivée à 21h10



La Ligne 227 – Réseau Arc en Ciel - 3 arrêts sur la ZAC

- 18 passages / jour dans le sens 4 Q>HB
- 1er départ à 7h35
- 16 passages / jour dans le sens HB> 4 Q
- dernière arrivée à 19h27



C) La Station V'Lille

La station de métro 4 cantons, au terminus de la ligne 1, est un point de retrait VLD.

Il s'agit d'abri à vélos sécurisé et automatisé, accessible 7j/7 et 24h/24 aux abonnés VLD ou pour vélos personnels. équipé d'un système de vidéo protection et d'un système d'alarme anti intrusion.

Un valideur reconnaissant la carte d'accès aux abris permet de déverrouiller la porte du local dont l'éclairage est à leds et où l'on trouve un compresseur pour gonflage des pneus en libre accès pour les usagers du service.

2.2.2. Une proximité avec l'Université Lille 1

A) Villeneuve d'Ascq, une ville universitaire ...

Villeneuve d'Ascq dispose aussi d'indéniables ressources scientifiques et technologiques couvées et démultipliées par l'enseignement et la recherche universitaires. À la fin des années 80, Villeneuve d'Ascq concentre 65% du potentiel scientifique de la région. La technopole villeneuvoise a toujours encouragé une synergie approfondie en direction des universités, grandes écoles et entreprises, basée sur une volonté commune de travailler ensemble. Un lieu d'échange, la MACC (Maison d'Accueil de la Culture et des Colloques), a d'ailleurs ouvert ses portes en 1989 à la Cité Scientifique.

Dans cette même synergie, les Universités de Lille 1 et de Lille 3 ont toujours été associées au Parc Scientifique Européen de la Haute Borne, comme actionnaires de la SAEM dès sa création et jusqu'au jour de la liquidation. Les universités étaient aussi toutes deux membres du comité d'agrément de la Phase 1 et aujourd'hui encore l'Université de Lille 1, par la voix de son Président et de sa Conseillère Scientifique Recherche Innovation, est membre du comité consultatif chargé d'instruire les demandes d'agrément.

B) ... qui favorise le développement de la création d'entreprises

C'est à la Haute Borne que Cré'innov, l'incubateur de l'Université de Lille 1 créé en 2002, accueille, au HuB innovation, les porteurs de projets (chercheur, étudiant, cadre...) désirant développer une activité à partir d'une idée innovante, issue ou liée aux Sciences et Technologies. Destiné à favoriser et à développer la création d'entreprises innovantes en relation avec les compétences et les ressources scientifiques des laboratoires et formations de l'Université, Cré'innov accompagne des futurs créateurs d'entreprise dont les projets sont en lien étroit avec la recherche publique ou directement issus des laboratoires de recherche publics. En tant qu'incubateur académique, Cré'innov accompagne également les étudiants porteurs de projets à caractère innovant avéré. Par ailleurs, dans le cadre régional de la Stratégie Recherche Innovation pour une Spécialisation Intelligente (SRI-SI), Cré'innov est la structure de référence pour les projets entrant dans le domaine d'activité stratégique (DAS) « Chimie, Matériaux, Recyclage ».

2.3 L'AMENAGEMENT DU PARC

Durant les études de faisabilité, plusieurs axes sont déjà pointés : une faible densité de construction, un environnement de qualité, une circulation cycliste sur le site, la reconversion du "Grand Carré" en cas d'abandon d'accueil d'un grand équipement, etc. Très tôt également, les liaisons informatiques à haut débit sont exigées. Les contours généraux du parc scientifique sont esquissés.

2.3.1. Le concept

François Grether, grand prix de l'urbanisme 2012, attaché à la recomposition des friches urbaines et soucieux du cadre de vie, a conçu l'aménagement du parc scientifique en se pliant à certaines contraintes ; ainsi, afin d'anticiper l'installation et la cohabitation de petites, moyennes et grandes entités, il a été convenu de ne pas imposer un découpage parcellaire et de plan masse figé, cette orientation permettant à chaque promoteur ou occupant de s'étendre selon ses besoins.

Autre précepte à respecter pour celui qui a également participé à l'élaboration d'Euralille : préserver des emprises agricoles. De larges bandes d'espaces verts et de surfaces cultivables, ouvertes sur les constructions, ont été dessinées. Les programmes immobiliers s'insèrent ainsi dans de grands espaces verts ou agricoles tracés "en peigne".

Les bâtiments ne sont pas concentrés sur une zone spécifique du parc, au contraire, ils forment des îlots disséminés sur 140 ha. La densité est moindre que celle appliquée pour les parcs d'activités en général : le taux d'occupation du sol initial sur la totalité du site est fixé à 0,15 et à 0,3 sur les parcelles constructibles.

Depuis, une relative densification du site s'est opérée, conformément au souhait de la M.E.L.

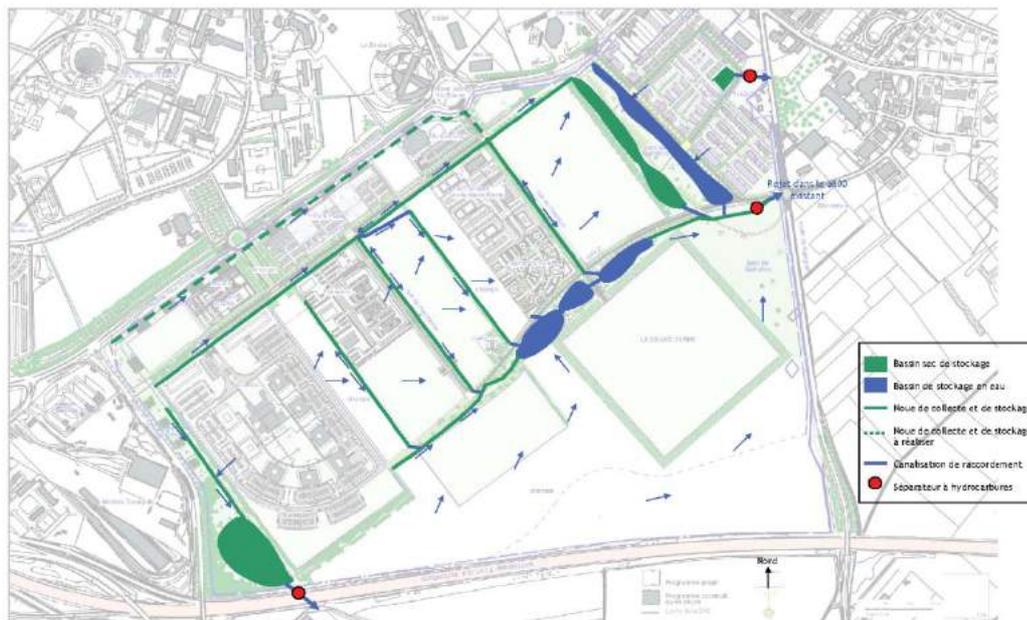


Figure 2 : Parcage du système de gestion des eaux pluviales

Ce mode de gestion des eaux pluviales sur les espaces publics est étendu réglementairement à l'ensemble des parcelles privées selon les mêmes modalités : il y a ainsi une cohérence d'ensemble et une unité paysagère globale qui se fait par ce dispositif. Le réseau des noues privées est relié aux noues publiques pour créer un réseau hydraulique de surface qui couvre tout le site.

La production d'eau de ruissellement est également limitée en réduisant les emprises construites, en limitant la largeur des chaussées à leur minimum utile ce qui a comme effet secondaire une réduction de la vitesse des véhicules et en ayant recours aux revêtements poreux ou perméables.

L'eau est ainsi mise en scène partout dans le site et sa visibilité permet de faire prendre conscience de sa valeur ; que ce soit côté activité ou sur la partie résidentielle, l'idée est de rendre visible le chemin de la goutte, tout en favorisant l'éclosion d'une véritable palette de biodiversité. Ces parcours constituent des petits corridors écologiques. Ce dispositif de récupération des eaux de pluie a été étendu sur l'ensemble du site, s'invitant jusque dans les parkings. Là aussi, tout le système est apparent, rendant impossible un quelconque branchement sauvage.

B) L'aménagement paysager : 20 hectares dédiés aux espaces verts

Les parcs s'organisent autour d'allées en stabilisé, un revêtement provenant de la région boulonnaise, et sont de véritables colonnes vertébrales de l'aménagement.

Les cheminements sont ponctués tout au long du parcours d'essences d'arbres très variées ou d'événements comme la constitution d'un verger avec des essences locales dans le secteur Habitat. Les fruitiers proviennent d'une pépinière locale.

Les haies «champêtres» longeant les percées agricoles sont les plus intéressantes sur le plan environnemental et ont diverses fonctions :

- Maîtriser le ruissellement pluvial et la conservation des sols : Elles favorisent l'infiltration de l'eau grâce à leurs racines, et l'évapo-transpiration grâce à leur feuillage. Les haies contribuent à diminuer et freiner les ruissellements. Elles protègent également les sols contre l'érosion.
- Brise-vent : les haies protègent contre les bourrasques.
- Confinement des pollutions : les haies captent et contribuent à dégrader les polluants véhiculés par les eaux de ruissellement.
- Sauvegarde de la biodiversité : les haies constituent d'indispensables refuges pour de nombreuses espèces animales et végétales. Perdrix, lièvres, pigeons et autres espèces, y recherchent gîte et nourriture. Le nombre d'espèces animales et végétales vivant dans les mares, sur les berges et sur le Parc de façon globale s'est multiplié au fil des années.
- Amélioration du cadre de vie : les haies champêtres ont une incontestable qualité paysagère. Elles permettent de filtrer et de cadrer les vues sur les bâtiments.

Plus de 2 000 arbres à hautes tiges ont été plantés sur les secteurs habitat et activité ainsi que 2 195 baliveaux.

Après la création des espaces verts, la SAEM s'était orientée vers une gestion différenciée qui permet aux usagers de bénéficier d'un paysage diversifié de qualité et une augmentation de la biodiversité. En adoptant ce principe de la gestion différenciée, on laisse davantage s'exprimer la végétation et on recrée, à certains endroits, des habitats différents (haie champêtre, prairie basse humide, surface de jeux, verger, etc.) auxquels est associée une faune particulière.

A d'autres endroits, on est plus attentif à la sécurité avec des entretiens soignés. Ce type de pratique permet une économie à la fois sur le temps de travail et une économie financière.

C) Des voiries et réseaux adaptés

En ce qui concerne les voiries, les revêtements ont été sciemment sélectionnés dans un esprit favorisant le développement durable. Certains enrobés définitifs sont en effet constitués de liants végétaux et de déchets de miroiterie. Outre son aspect, l'avantage de ce revêtement est de mieux capter l'attention des conducteurs grâce aux reflets des éclats de verre. L'utilisation de matériaux de récupération illustre une nouvelle fois l'orientation volontairement écologique adoptée pour aménager le parc scientifique.

En outre, les terrassements des voiries ont été réalisés grâce à la technique de la "chaux-ciment" qui est mélangée aux limons existants afin de constituer la première couche des fondations. Ainsi, les travaux de terrassement sont moins impactant pour l'environnement car ils limitent les apports et déplacements de matériaux.

Toujours dans un souci de limiter l'empreinte écologique, ce sont les terres issues des chantiers de la Haute Borne qui ont servi à ériger les talus bordant le "Grand Carré". Ces talus ont ensuite été engazonnés et des fosses creusées pour les arbres.

Par ailleurs, à l'exception de l'avenue de l'Harmonie, chaque route est associée à une piste cyclable, visualisée par un enrobé vert, un liant végétal amplement préféré au goudron. Il est ainsi aisé de se déplacer sur tout le parc scientifique en vélo.

2.3.3. Un parti pris d'aménagement en Développement Durable

Le parti d'aménagement du Parc Scientifique de la Haute Borne, sur la Phase 1, repose sur une approche environnementale de l'aménagement et la recherche d'un développement à faible impact, que l'on retrouve dans les principes de la Haute Qualité Environnementale.

Ainsi, depuis sa création la ZAC s'est voulue en avance sur plusieurs domaines, notamment par l'adoption d'une notice environnementale inspirante pour les porteurs de projets :

- Réduire les surfaces imperméabilisées du bâti et des infrastructures.
- Créer un aménagement ouvert sur son environnement : 20 hectares d'espaces verts (Verger, Parc de Sainghin, Promenade Stéphane Hessel, coulée verte)
- Maintenir des espaces disponibles pour s'adapter aux évolutions du programme
- Réduire les consommations énergétiques : usage de l'éclairage leds depuis 2008 et gestion de l'énergie au point lumineux
- Promouvoir une construction de bâtiments à consommation énergétique réduite : dès 2008, le Conseil d'Administration de la SAEM du Parc Scientifique Européen de la Haute Borne a demandé à ce que les promoteurs intègrent à la construction la labellisation BBC et la certification HQE sur l'ensemble des bâtiments à venir.

Dès 2008, la crèche Babilou s'est voulue en avance avec une consommation de 1200 watts / m².

En avril 2014, MODUO a construit en compte propre le premier bâtiment passif « passiv-haus » de la Haute Borne avec une consommation inférieure à 15kw/m²/an.

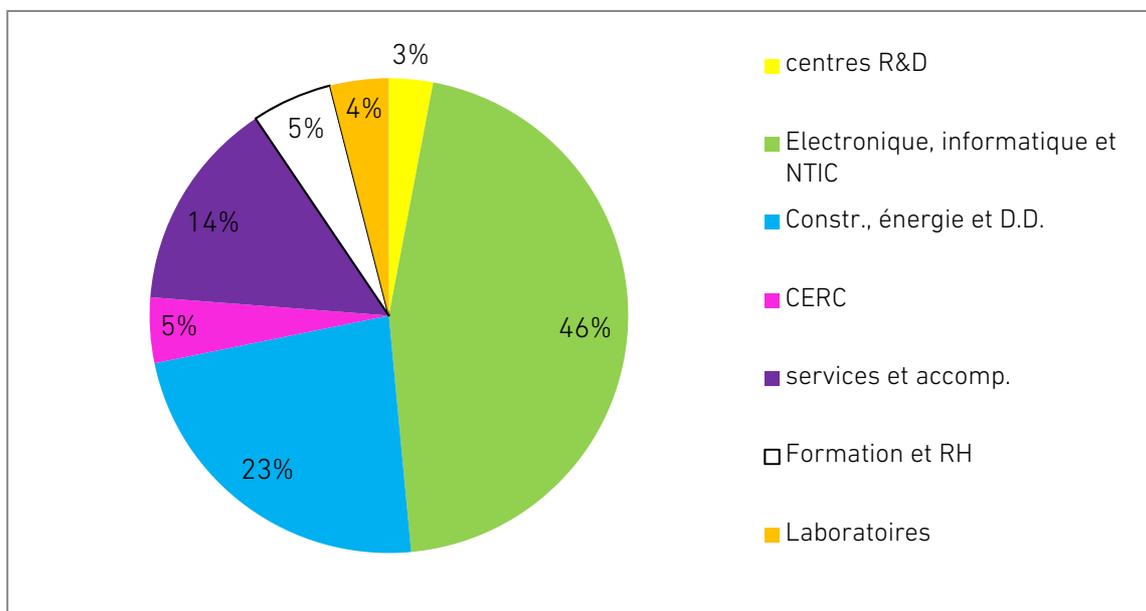
Concernant les bâtiments en cours de construction, le W@P devrait être labellisé BEPOS et Mobihub certifié Breeam « very good »

- Favoriser la biodiversité : protection de la faune (chasse interdite, perdrix, lièvres, pigeons et autres espèces, recherchent gîte et nourriture dans les haies.), 2.016 arbres à hautes tiges plantés, 2.195 baliveaux

3. L'IDENTITE ECONOMIQUE DU PARC

Le Parc Scientifique Européen de la Haute Borne accueille au 30 juin 2017, 210 sociétés, laboratoires et services et plus de 8.000 salariés.

3.1 TYPOLOGIE DES ENTREPRISES/ACTIVITES



3.2 LE ROLE DE MATIKEM

Matikem est un pôle de compétitivité national dédié aux matériaux, à la chimie et à la chimie verte. Sa mission est de faciliter et d'accélérer l'émergence de nouveaux projets de R&D, d'accompagner le montage de projets collaboratifs d'innovation, jusqu'à l'obtention de financements et la mise sur le marché des nouveaux produits, services ou procédés. Matikem contribue à soutenir la montée en compétences et en compétitivité des entreprises, des laboratoires de recherche académiques et des organismes publics de formation.

En outre, par délibération n°15 C 0435 en date du 19 juin 2015, le Conseil métropolitain a décidé de confier à l'association MATIKEM la mise en place d'un programme animation scientifique du parc de la Haute Borne. En effet, la MEL, en cohérence avec la Stratégie Recherche Innovation pour une Spécialisation Intelligente (SRI-SI) pour la période 2014-2020, avait souhaité inscrire le Parc Scientifique de la Haute Borne au sein d'un de ses Domaines d'Activité Stratégique (DAS), à l'instar des autres sites d'excellence métropolitain. Les deux acteurs majeurs que sont le pôle de compétitivité Matikem et l'IFMAS, Institut Français des Matériaux agrosourcés, constituent, en effet, des maillons complémentaires aux compétences de l'Université de Lille, mais également aux outils structurants en cours d'élaboration comme UPCAT (Upscaling de catalyse) et le programme VEREM, pour positionner le parc sur le DAS "Chimie-matériaux, recyclage".

3.3 L'IMMOBILIER DEVELOPPE

3.3.1. L'offre développée : la mixité typologique comme principe de développement.

L'immobilier de bureaux est le produit de base de développement de la Haute Borne. On y retrouve également quelques locaux d'activité intégrés dans un ensemble de bureaux (ex Technord, Micropross&Solid par exemple).

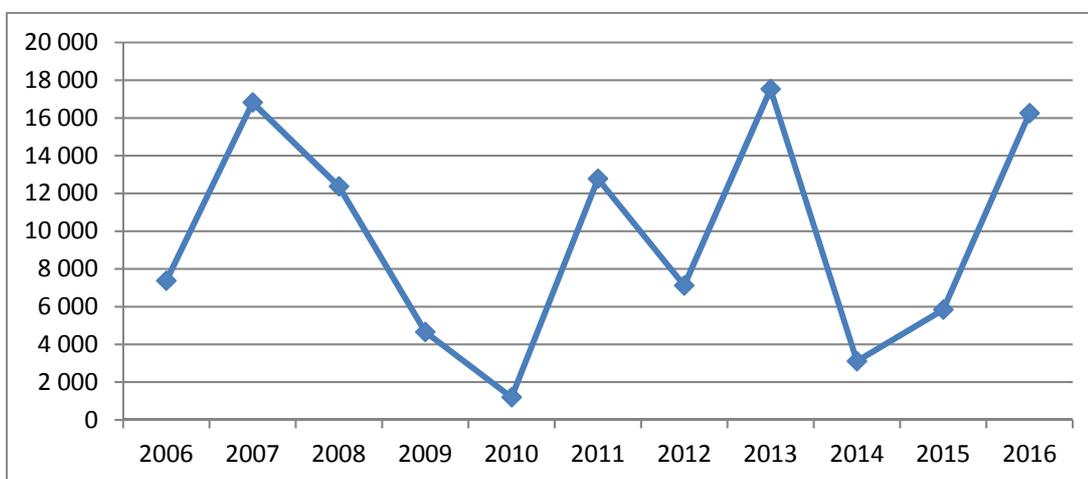
Le parc s'est développé sur la base de parcs d'affaires de 2 à 4 hectares proposant une typologie variée de bâtiments de bureaux allant de 500-1.000 m² / 1.200-1.400 m² / 2.500-3.000 m² / 4.000 m².

La mixité typologique s'est organisée en privilégiant les ensembles les plus denses vers l'entrée de la Haute Borne et les plus petits ensembles dans la profondeur du parc.

Cette mixité typologique s'est développée de manière simultanée ce qui a permis au parc de disposer tout au long de son développement d'une offre variée. Les petits ensembles ont notamment permis à certaines entreprises d'acquérir leurs locaux. Le « clé en main » est ainsi devenu une des spécificités du Parc, par adéquation de l'offre à la demande. On constate par ailleurs un très faible turn-over des entreprises au sein de la Haute Borne.

Le rythme moyen de vente de charges foncières sur la période 2006-2016 est d'env. 9.500 m² de droits à construire. Les ventes évoluent de la manière suivante :

2006	2007	2008	2009	2010	2011
7 369	16 820	12 374	4 657	1 198	12 777
2012	2013	2014	2015	2016	2006-2016
7 119	17 529	3 110	5 837	16 250	105 042



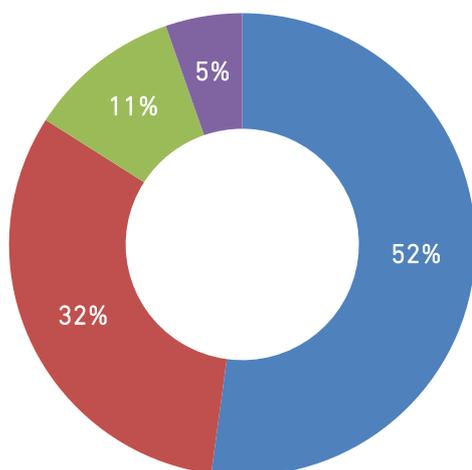
3.3.2 Des valeurs locatives révélatrices de l'évolution de la qualité de l'offre de bureaux.

La qualité de l'offre de bureaux développée mêle des ensembles de dernière génération BEPOS à des bâtiments de première génération non climatisés mais dont le loyer chargé reste in fine équivalent, la baisse des charges locatives sur les immeubles récents ayant été compensée par une hausse des loyers (160€ HT/m²/an hors impôts fonciers sur un immeuble de l'Europarc, 135 €H.T. pour un immeuble Park Plaza – 154€ HT/m²/an hors impôts fonciers sur un immeuble Synergie Park en RDC).

Le loyer prime de la Haute Borne se situe actuellement à 150 € HT/m²/an. Les bureaux de seconde main se louent entre 120 et 135 € HT/m²/an en fonction de l'âge des actifs et de leur commercialité.

Les charges varient en fonction de l'âge des immeubles et de leur taille (présence d'ascenseur ou non par exemple) : elles oscillent entre 30-35 € HT /m² sur les premiers immeubles livrés et 18-20 € HT / m² sur les immeubles livrés il y a cinq ans. Les petits immeubles dernières générations de Tereneo et de Synergie affichent quant à eux des charges très basses entre 5 et 10 €HT / m².

La Haute Borne contribue de manière significative au marché du neuf de la métropole et s'affirme autant sur les grandes transactions ainsi que sur les petites transactions.



	% d'entreprises	Nbre salariés
< 10 salariés	52,13 %	329
< 50 salariés	31,91 %	1.318
< 250 salariés	10,64 %	2.068
> 500 salariés	5,32 %	4.254
	100 %	7.969

Hors projets en incubation chez Cré'innov

La Haute Borne a contribué à hauteur de 18% en moyenne de l'offre neuve commercialisée (hors comptes propres) ces 5 dernières années. (13% score mini – 23.8% score maxi). À titre de comparaison Euralille affiche des taux de 20 à 25% à l'exception des dernières années.

Tranche de surface	0 – 250 m ²	250 m ² - 500 m ²	500 m ² - 1.000 m ²	1.000 m ² - 2.000 m ²	> 2.000 m ²
Nbre de transactions	28 soit 25.7 %	33 soit 30.3 %	19 soit 17.4 %	11 soit 10 %	18 soit 16.5 %

Chiffres 31-12-2016

4. LES PRESTATAIRES RETENUES A L'ELABORATION DE LA SUITE DE HAUTE BORNE

Le 1er janvier 2017, la SPL Euralille s'est vu octroyer la concession de la ZAC de la Haute Borne pour le développement de 60.000 m² de surface de plancher pour la phase 2 sur le terrain dit du « Grand Carré ».

La SPL Euralille a lancé une consultation de maîtrise d'œuvre en 3 lots pour conduire des missions d'études, de conceptions et de maîtrise d'œuvre..

Les prestataires ont pour missions des logiques d'organisation spatiale cohérente avec la vocation du parc Scientifique Européen de la haute Borne et travailleront à l'aménagement du « Grand Carré ». Ce plan d'aménagement se fera en dialogue avec les opérateurs immobiliers suivants leurs processus de développement et les logiques de commercialisations propres à chacun d'entre eux et à celle de la Haute borne.

Chaque opération immobilière retenue fera l'objet d'un travail itératif avec la maîtrise d'œuvre du projet urbain.

4.1. LOT 1 : MISSION DE CONCEPTION URBAINE ARCHITECTURALE ET MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE DES ESPACES PUBLICS ATTRIBUE AU GROUPEMENT :



Atelier Nervures
67 rue Nationale F Mitterrand
59280 ARMENTIERES



Atelier ma
9 rue du Dieu de Marcq
59000 LILLE



Strate
14 rue Haddock
59650 VILLENEUVE D'ASCQ

Leurs missions :

- **VOLET A** : Mission d'études préliminaires de conception urbaine :
 - Diagnostic de l'existant + scénarii d'aménagement
 - Conception spatiale du projet (plan masse d'insertion, espaces publics, trame viaire, traitement paysager, ...)
 - Approche économique du projet - estimation
- **VOLET B** : mission de **maîtrise d'œuvre des espaces publics**
au sens du décret n°93-1268 du 29 novembre 1993 : EP, AVP, PRO ACT, EXE/VISA, DET, AOR, OPC éventuellement.
- **VOLET C**
 - Suivi de la mise en œuvre du projet urbain
 - Accompagnement de l'élaboration des programmes immobiliers

4.2. LOT 2 : MISSION DEVELOPPEMENT DURABLE

Franck Boutté Consultants

43 bis rue d'Hauptoul
75019 PARIS

Leurs missions :

- **VOLET D** : Analyse/ Propositions - Mission menée en étroite collaboration avec les études du lot 1 au stade étude de faisabilité (volet A) et ESQ/AVP (volet B)
- **VOLET E** :
 - Cahier des Charges de prescriptions environnementales
 - Suivi du respect des obligations et/ou engagements environnementales

4.3. LOT 3 : MOBILITE ATTRIBUE AU GROUPEMENT



I-VIATIC
HuB innovation - 11A avenue de l'Harmonie
59650 VILLENEUVE D'ASCQ



Chaire explorateurs de la transition (EXTRA)
Institut Catholique de Lille
60 bd Vauban - BP 109
59016 LILLE CEDEX



Réseau Alliances
40 rue Eugène Jacquet
59700 MARCQ-EN-BAROEUL

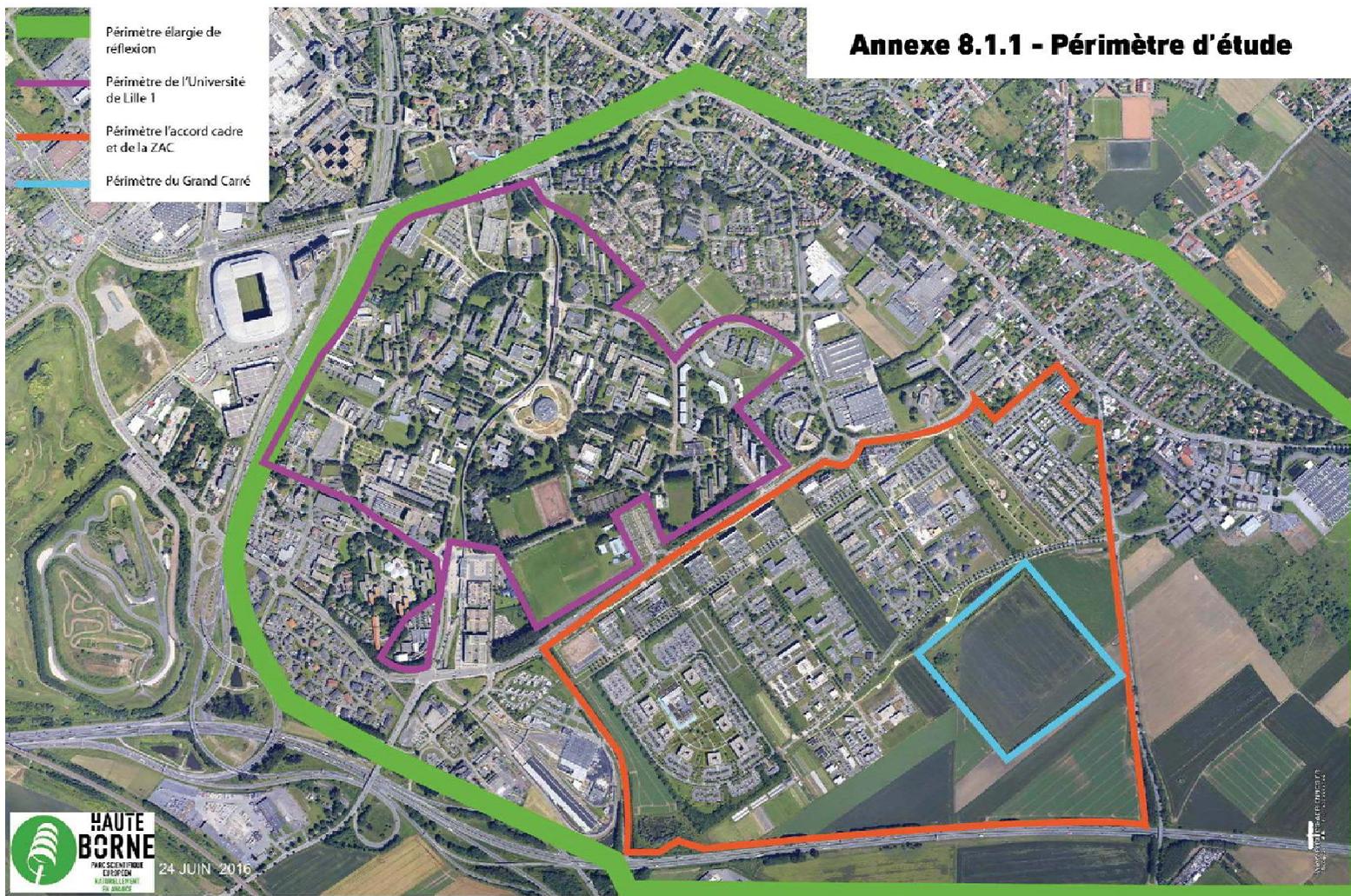


ADAV - Droit au vélo
23 rue Gosselet
59000 LILLE

Leurs missions :

- **VOLET F** : Diagnostic/Actions-Expérimentations/Bilan
 - Volet F1 : Diagnostic sur le périmètre de la ZAC et au-delà (cf. plan d'étude annexe 8-1)
 - Volet F2 : Actions/Expérimentations/Bilan
- **Volet G** : Cahier des charges mobilités spécifiant les solutions à mettre en place lors de l'implantation d'une entreprise et les aides pour y parvenir.

5. PERIMETRE DE LA MISSION MOBILITE



6. LES PREMIERS ELEMENTS DE COMMANDE A LA MOBILITE – LOT 3

6.1. LANCEMENT DE L'ETUDE / ANALYSE DES DOCUMENTS EXISTANTS / CONCERTATION AUPRES DES ACTEURS CLE

- Comités de pilotage : Cadrage et suivi de l'avancée du Plan-Guide et du diagnostic Mobilité
- Réunion de coordination avec les lots MOE et développement durable
- Analyse des documents stratégiques et d'aménagement impactant le Parc d'activités de la Haute Borne
- Analyse des données techniques de mobilité concernant la zone
- Réunion "technique" - Gestion des infrastructures, voiries et réseau
- Réunion "institutionnelle" - Stratégie de mobilité et grands projets
- Réunion spécifique Lille 1
- Définition d'une stratégie de communication à l'échelle du projet
- Coordination

6.2. ETAT DES LIEUX DES PRATIQUES DE MOBILITE ET INITIATIVES DES ENTREPRISES

- Réalisation d'entretiens auprès d'un panel d'entreprises sur la ZAC et le périmètre élargi
- Conception et administration d'une enquête en ligne auprès de toutes les entreprises de la zone
- Enquête en ligne auprès des collaborateurs sur leurs pratiques de mobilité auprès des entreprises de la ZAC et du périmètre élargi
- Animation et préparation d'un groupe de travail inter-entreprises sur la ZAC et le périmètre élargi
- Analyse et synthèse des informations collectées (rédaction d'un rapport d'étude)
- Coordination

6.3. DIAGNOSTIC D'ACCESSIBILITE DU PERIMETRE ELARGI

- Réalisation d'un diagnostic d'accessibilité de la zone par mode (dont diagnostic vélo) - SWOT
- Etude de géolocalisation des collaborateurs
- Coordination

6.4. CONTRIBUTION AU RAPPORT-GUIDE

- Enjeux d'innovation de la mobilité du futur + Perspectives de mobilité pour la Haute Borne de demain
- Benchmark des solutions de mobilité proposées par d'autres zones d'activité
- Coordination

6.5. SYNTHESE DES ELEMENTS ET IDENTIFICATION DES AXES D'ACTION PRIORITAIRES

- Synthèse des éléments recueillis
- Identification des principaux axes d'actions
- Comité de pilotage final
- Appui au commanditaire dans la préparation des expérimentations.