

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

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

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

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception :	Dossier complet le :	N° d'enregistrement :
06 janvier 2022	06 janvier 2022	2021-0246

1. Intitulé du projet

Ensemble de logements de logements collectifs et individuels sur l'ancien site industriel Jules Flipo - Chaussée Fernand Forest à Tourcoing

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

EDMP HAUTS DE FRANCE

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

Charles DUFRENOY

RCS / SIRET

8 7 9 7 6 9 1 1 5 0 0 0 1 2

Forme juridique

SASU

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.))
n°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 code supérieure ou égale à 10 000 m ² .

4. Caractéristiques générales du projet

Dolvent 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 est une opération d'aménagement global, construction et réhabilitation partielle pour réaliser 182 logements individuels et collectif ainsi qu'une future cellule d'activités ou de commerce, et création de voirie d'accès et d'espaces verts. Le projet de construction consiste à créer 5 bâtiments et 25 maisons et à réhabiliter le bâtiment existant des bureaux à l'angle de la chaussée Fernand Forest, décomposé ainsi:

- 112 logements collectifs en 5 bâtiments distincts (nommés 1,2,4,5 et 6)
- 25 logements individuels
- 45 logements collectifs dans la réhabilitation et la sur-élévation du bâtiment existant (nommé 3)
- Création d'une nouvelle voie de desserte en double sens permettant l'accès aux résidents et aux véhicules de secours
- Création de voiries et stationnements privés pour logements (collectifs et individuels)
- Création d'une placette, d'un square en stabilisé et d'un espace vert commune
- Création d'une cense privée pour les logements individuels.

4.2 Objectifs du projet

L'idée principale du projet consiste à réhabiliter cet ancien site industriel Jules Flipo afin de recréer un véritable quartier résidentiel et de réconcilier le site avec la ville environnante et leurs habitants, de le désenclaver, de répondre à la demande en logements pour en faire un pôle attractif et dynamique.

De nouveaux axes et articulations sont instaurés dans cette trame, reliant le site et les programmes au quartier. Point focal de l'opération, le bâtiment de bureaux à l'angle de la rue Racine présentant une qualité architecturale indéniable, l'ancienne chaufferie et sa cheminée ainsi que le mur de la Chaussée Fernand Forest, seront conservés comme symbole du quartier et témoignages du riche passé industriel de la ville.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Le terrain est aujourd'hui encore occupé et imperméabilisé dans son ensemble.

Le projet prévoit de réhabiliter le bâtiment de bureaux à l'angle de la rue Racine et de créer un ensemble de résidences et de maisons individuelles afin d'accueillir de nouveaux logements et à termes commerces et/ou activités.

Des zones de stationnements privatifs sont prévues aux abords du bâtiment réhabilité et des futurs logements, ainsi que de nouveaux espaces paysagers. Quelques stationnements tout public (une quinzaine de places) sont prévus le long de la voie nouvelle de desserte du quartier.

En phase travaux des perturbations liées au trafic des engins de chantier peuvent être rencontrées, ainsi que quelques nuisances sonores pour les riverains pendant les heures d'ouverture du chantier.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

En phase d'exploitation, le terrain fonctionnera de la façon suivante :

- 6 résidences de logement, 5 neuves (R+3+ Attique) et une résidence réhabilitée sera surélevée en R+3;
- 25 maisons individuelles (en R+1);

Une nouvelle voie de desserte et d'accès aux véhicules de secours est amenée à devenir publique. Un trottoir continu et la placette devant l'ancienne chaufferie accueillent le piéton en cœur d'îlot et propose des espaces verts par aménagement d'un parc. Le schéma de circulation mis en place permet de répartir les flux sur les voies adjacentes, fluidifiant ainsi les trafics notamment aux heures de pointe du matin et du soir.

Le projet prévoit 215 places privatives réservées aux logements (zones de stationnements fermées au public) et 15 places publiques implantées le long de la nouvelle voie de desserte.

Pour chaque bâtiment, ou à proximité, un local clos se trouvant en Rez-de-Chaussée est destiné au stationnement des vélos pour l'ensemble collectifs et individuels. Au total 9 locaux seront implantés sur le projet.

Chaque logement individuel bénéficie d'un jardin à usage privatif. De même autour des bâtiments collectifs, des espaces sont plantés dès que la configuration le permet et en accompagnement des voiries et des cheminements piétons.

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).

Une demande de Permis de Démolir est pour certains bâtiments a été déposée en 2020.
La présent cas par cas s'insère dans une procédure de dépôt de 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)
Surface cadastrale totale	17 998 m ²
Emprise bâti totale	6 016 m ²
Surface de plancher approximative	13 200m ²
Espaces verts communs	3 364 m ²
Stationnements ouverts au public	15 stationnements environs
Stationnements privés	215 stationnements environ

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Rue Racine - Chaussée Fernand
Forest
59200 Tourcoing

Le projet s'implante sur la commune
de Tourcoing

Coordonnées géographiques¹

Long. 03° 08' 51" 3E Lat. 50° 44' 06" 9N

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°,
36° ; 43° a), b) de l'annexe à
l'article R. 122-2 du code de
l'environnement :

Point de départ :

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

Point d'arrivée :

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

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

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

Oui

Non

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

Oui

Non

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

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"/>	Les ZNIEFF de type 1 les plus proches se situent à 7,3Km au nord-ouest "Prairies humides de la Lys à" et à 10 km au sud "Lac du Héron". La ZNIEFF de type 2 la plus proche se situe à 10 km au sud "Vallée de la Marque entre Ennevelin et Hem" et à 19 km au sud-ouest "Basse Vallée de la Deûle entre Wingles et Emmerin".
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est concerné par le PPBE de la MEL. Il doit être mise à jour en 2021. Le projet se situe dans un secteur affecté par le bruit à proximité d'infrastructures routières bruyantes de catégorie 3 et 4: - Rue du Pont Rompu et Rue Racine : catégories 4 - 30 mètres - D770 : catégorie 3 - 100 mètres
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet se trouve dans le périmètre de 500 mètres autour de deux monuments historiques inscrits : les "pavillons de Jean Prouvé" (199/02/14) et le "Bourloire Saint-Louis" (2003/02/05) Le projet se situe également dans le site patrimonial remarquable de Tourcoing (anciennement AVAP)
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"/>	- PPR Tourcoing pour inondations et tassements différentiels prescrit le 13/02/2001 - PPRn ruissellement N/O Lille, ruissellement et coulée de boue, inondation approuvé le 10/10/2019
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site BASOL le plus proche est situé à moins de 200 mètre du site il s'agit de "Nord Hedio Gravure". Les sites BASIAS (anciens sites industrielles) plus près sont les suivants : - Menuiserie Mahieu situé à 70m - Casse Auto situé à 100m - SARL Malfait Desurmont & Fils situé à 80 m - Union textile de Tourcoing situé à 200m
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ZRE de la nappe des Calcaires Carbonifères
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 se situent au sud à 28km "Les Cinq Tailles" et à 33km "Vallée de la Scarpe et de l'Escaut".
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site classé le plus proche est à 3km au sud-ouest, il s'agit du Château du Vert Bois et son parc, arrêté du 21/08/1965

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"/>	Le projet n'engendrera pas de consommation d'eau autre que celle liée à la consommation domestique. La réhabilitation du bâtiment 3 est l'occasion de moderniser le réseau et d'inciter à une gestion économe de l'eau notamment pour les sanitaires.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet s'installe en totalité sur des surfaces d'ores et déjà imperméabilisées. Il prévoit la création d'important espaces verts permettant de réduire l'imperméabilisation par rapport à l'existant.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Jeu de déblai/remblai sur site. Un apport de matériaux sera probablement réalisé pour la surélévation des parties habitables des 10 logements individuels de la rue Fernand Forest de 40cm, imposé par la PPRn.
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"/>	Non, le site est aujourd'hui en totalité imperméabilisé et construit.
	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"/>	Les sites Natura 2000 sont éloignés du projet.

	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"/>	Les ZNIEFF de type 1 et de type 2 sont éloignés du projet.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les surfaces impactées sont d'ores et déjà construites et imperméabilisées.
	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il est concerné par le risque de retrait-gonflement des sols argileux. Le BRGM fait état d'une exposition moyenne. La commune est concerné par le risque d'inondation. Le risque sismique y est faible.
	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"/>	
	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La création de 182 logements amènera des déplacements de véhicules en notamment aux heures de pointe du matin et du soir. Les flux seront répartis sur la rue Racine et la Chaussée Fernand Forest.
Nuisances	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet d'aménagement de l'ancien site industriel Jules Filipo n'engendrera pas de bruit supplémentaire autre que celui existant sur le site aujourd'hui et lié au fonctionnement de la zone.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est concerné par le bruit lié à la présence de la Chaussée Fernand Forest-D770(catégorie 3), de la rue Racine (catégorie 4) et rue du Pont Rompu (Catégorie 4).

	<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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet comprend l'éclairage des voies.</p>
		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet s'inscrit en secteur urbanisé soumis à de nombreuses émissions lumineuses.</p>
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Une pollution ponctuelle relative à la circulation des engins de chantier est possible au cours des travaux. Elle peut être négligée au vue du contexte et de la circulation actuelle. A terme, seuls des rejets liés à la circulation automobiles sont attendus.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les eaux usées seront rejetées dans le réseau existant qui sera adapté en respectant la réglementation en vigueur. Concernant les eaux pluviales, les eaux seront dirigées vers le réseau d'eau pluvial existant le plus proche.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les déchets générés par ce type d'activité sont classiques, cartons, plastiques, DND, éventuellement DD et déchets carnés. Deux points de cinq et quatre bornes d'apport volontaire chacun sont implantés sur le site pour l'ensemble des logements collectifs et individuels</p>

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet étant situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable et dans le périmètre de 500 m de deux monuments historiques classés, une demande d'autorisation devra être faite auprès de l'Architecte des Bâtiments de France. Toutefois la qualité architecturale indéniable du projet avec la préservation du bâtiment de bureaux, de l'ancienne chaufferie et du mur de la chaussée Fernand Forest viendra limiter l'impact sur les monuments classés et le site patrimonial.
	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"/>	

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 :

Décision de non soumission à la réalisation d'une étude d'impact du projet d'aménagement de l'îlot Masure au sein de quadrilatère des piscines situé sur la commune du TOURCOING (59) (Publié le 4 mars- situé à 1.3km)

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 :

Les incidences identifiées au 6.1 (trafic, nuisances sonores et lumineuses, rejets et productions de déchets non dangereux) sont faibles et n'auront pas d'effets transfrontaliers, celles-ci concernant l'environnement proche du projet.

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) :

L'aménagement de l'ancien site industriel Jules Flipo est limité à des terrains d'ores et déjà imperméabilisés, le projet prévoit la réhabilitation du bâtiment de bureau (bâtiment 3) et la réalisation de logements collectifs et individuels. De nombreux espaces verts en accompagnement des îlots et des voies seront créés ainsi qu'un parc central offrant un véritable espaces de respiration sur un site complètement bâti aujourd'hui. L'ouverture du quartier sur son environnement par la création d'une voie de desserte entre la rue racine et la Chaussée Fernand Forest viendra recréer une dynamique avec un maillage de liaison douce et paysagères.

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.

se reporter à l'annexe 7

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 checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input type="checkbox"/>

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

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

Objet
annexe 7 - auto-évaluation

9. Engagement et signature

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



Fait à

Lille

le,

06/07/21

Signature

SAS EDMP – HAUTS DE France
Résidence le Nouvel Hermitage
2, rue Leday
80100 ABBEVILLE
RCS AMIENS n° 879 769 115

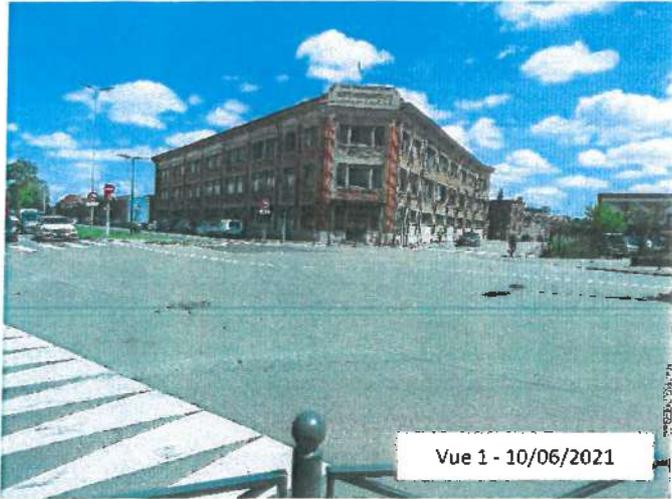




Légende

-  zone d'étude
-  Localisation prise de vue

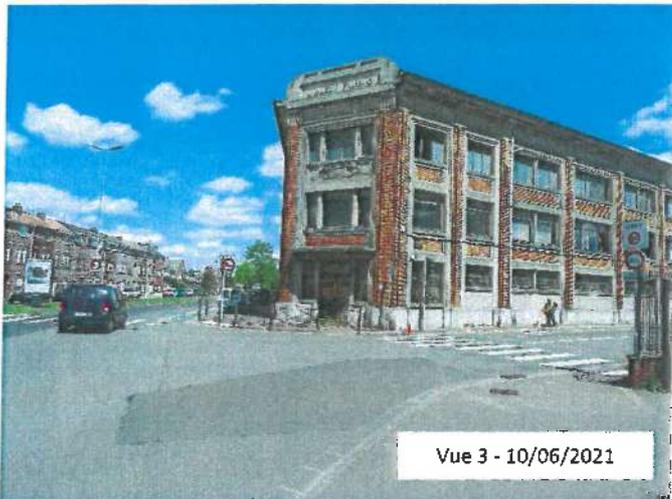




Vue 1 - 10/06/2021



Vue 2 - 10/06/2021



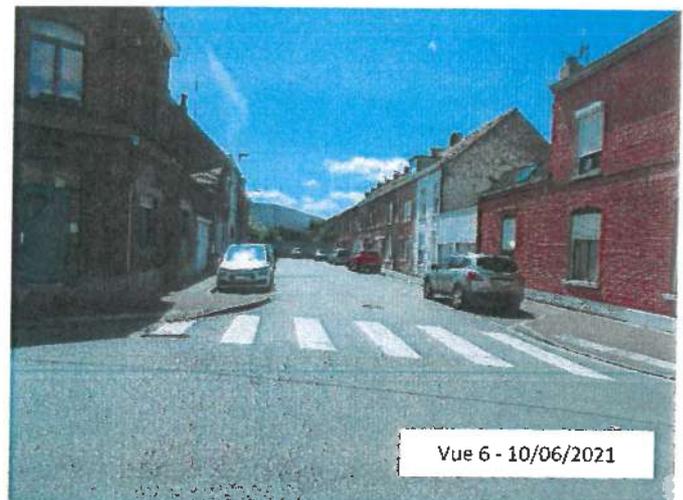
Vue 3 - 10/06/2021



Vue 4 - 10/06/2021



Vue 5 - 10/06/2021



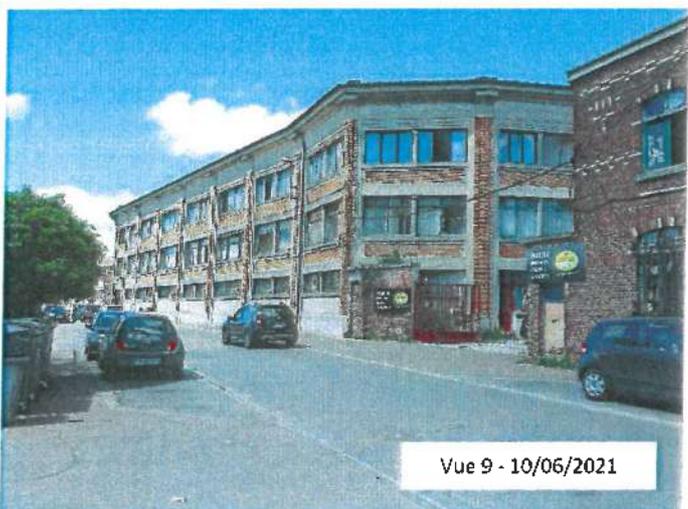
Vue 6 - 10/06/2021



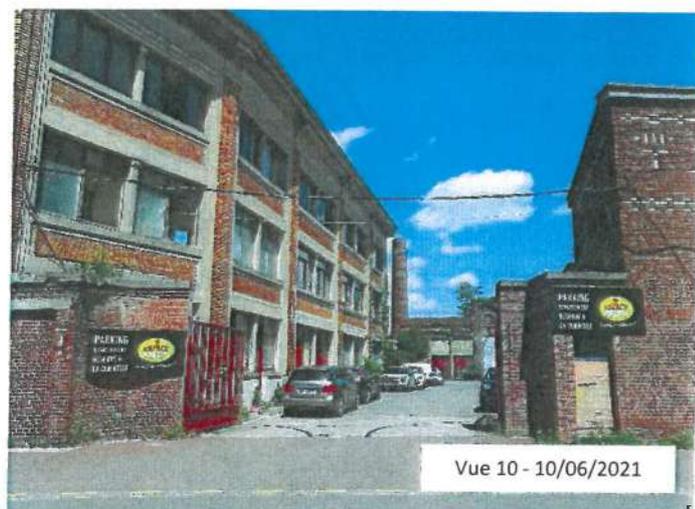
Vue 7 - 10/06/2021



Vue 8 - 10/06/2021



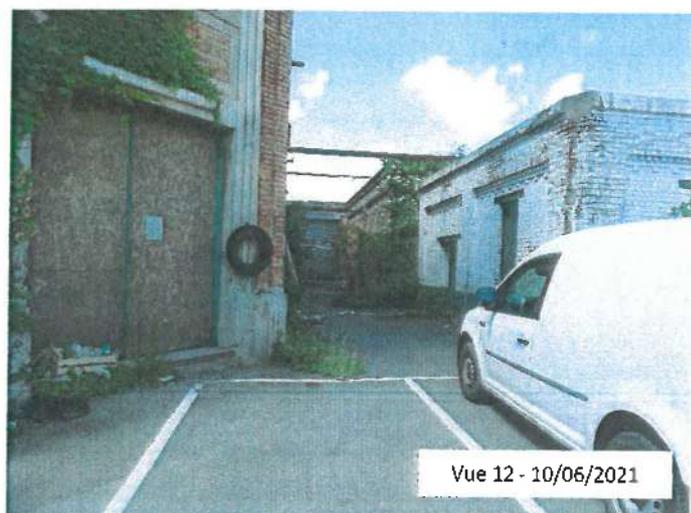
Vue 9 - 10/06/2021



Vue 10 - 10/06/2021



Vue 11 - 10/06/2021



Vue 12 - 10/06/2021



Ville de TOURCOING
 Rue Racine - Chaussée Fernand Forest
 Ensemble de logements collectifs et individuels

concept archi' val d'estimation

CD
 CONCEPT
 ARCHITECTURE

1786, Av. de la Chauxville - CS 90361
 F - 59693 Valenciennes France Cedex
 T : +33 (0)3 20 72 72 72 | F : +33 (0)3 20 83 33 89 |
 www.cdconcept-architecture.com | contact@cdconcept-arch.com

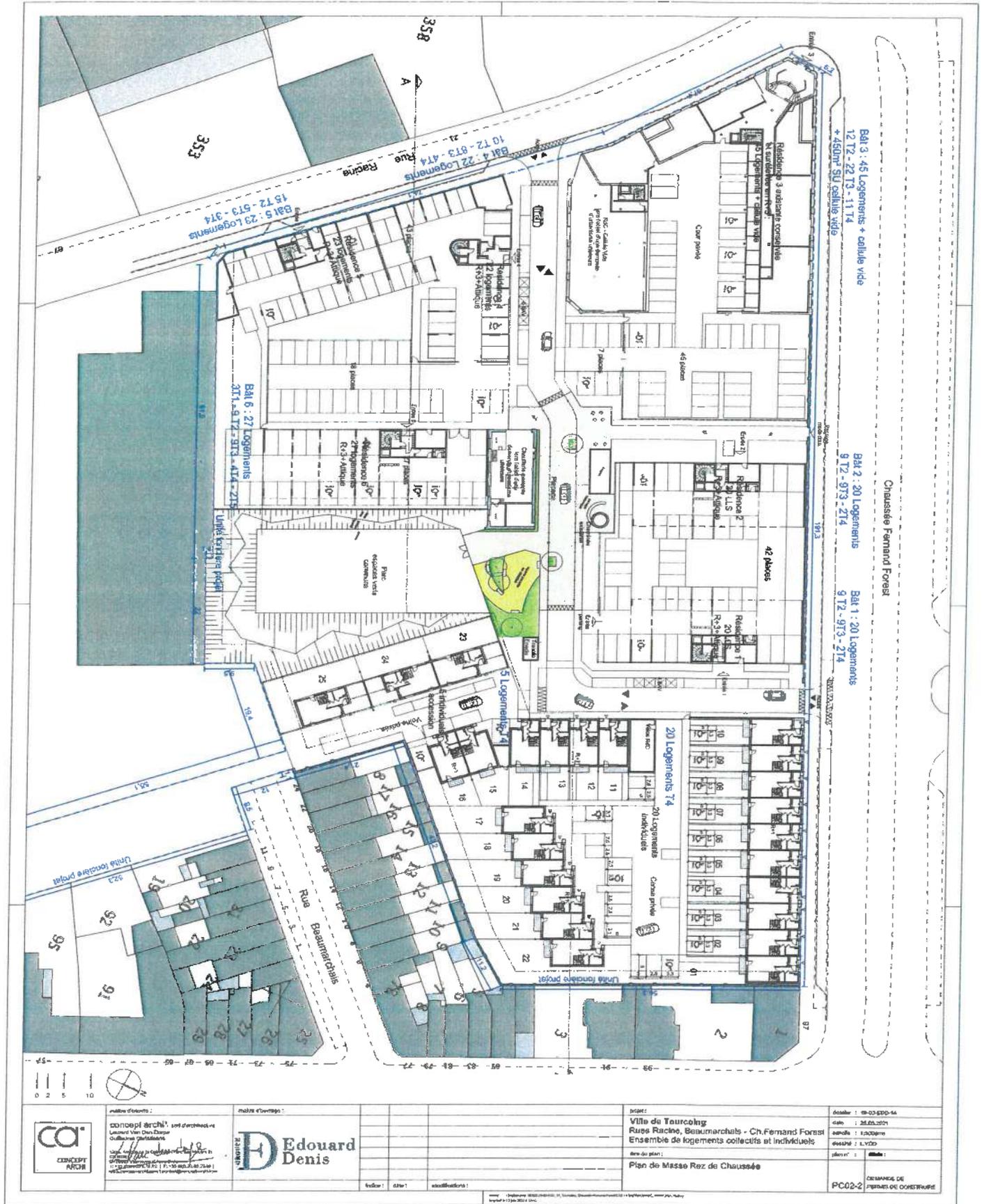
PLAN DE MASSE

PC02
 DEMANDE DE PERMIS
 DE CONSTRUIRE

classier : 19-03-EOD-14
 date : 04.05.2021

échelle : 1/1000ème
 dessiné : E.M.

CROUPE
**Edouard
 Denis**





Légende

-  Tissu urbain
-  Zone industrielles ou commerciales et installations publiques
-  Zone d'étude





- Logements (majorité de logements individuels)
- Zone d'activités
- 4
- zone d'étude



ANNEXE 7 : EVALUATION FACULTATIVE

Le projet concerne le projet de logements collectifs et individuels sur l'ancien site industriel Jules Flipo à l'angle de la Chaussée Fernand Forest et de la rue Racine à Tourcoing. L'ensemble des constructions existantes, à l'exception du bâtiment de bureaux de l'angle de la rue Racine, de la cheminée, de la chaufferie et des murs, seront démolis. L'espace libéré sera restructuré autour de résidences collectives et de maisons individuelles. Il sera également organisé autour d'une nouvelle voie de desserte en double sens reliant la rue Racine et la Chaussée Fernand Forest, d'espaces de stationnement et d'espaces verts.

La reconversion du site est aussi l'occasion de donner une nouvelle image à cet ancien site industriel, une image plus ouverte, plus aérée, plus moderne.

Au regard du contexte et des éléments présentés ci-après une étude d'impact ne semble pas nécessaire, le projet s'intégrant dans son environnement urbain, et en redonnant de la perméabilité au site, au sens propre comme au sens figuré.

LOCALISATION ET CONTEXTE DU SITE

Le site, au nord-ouest de l'agglomération de Tourcoing, est au cœur d'une zone mixte, comprenant zone résidentielle et zone d'activités.

Le site actuel représente un foncier de 17 998m², répartis sur trois parcelles (section CY numéros 77, 99 et 100).

Son classement en UCA2.1, au Plan Local d'Urbanisme 2 intercommunal de la Métropole Européenne de Lille, permet d'y construire un tissu mixte dense, à dominante résidentielle (logements individuels, logements collectifs) et d'activités. Ce tissu mixte forme en général un front bâti continu.

L'objectif est d'accompagner la mutation du tissu ancien en redynamisant le secteur par la création d'un nouveau quartier résidentiel.

Cette zone est bordée par la Chaussée Fernand Forest qui ceinture la commune de Tourcoing et qui permet également de rejoindre l'A22 en direction de la Belgique ou de Lille par la départementale D671 à l'ouest et la départementale D639 à l'est.

Le site se trouve dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR). Il est également concerné par la protection des abords de monuments historiques, qui correspond au périmètre de 500 m autour des monuments inscrits des pavillons de Jean Prouvé et du Bourloire Saint-Louis. Une demande d'autorisation devra être faite auprès de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le secteur se compose de zones résidentielles denses à front de rue continu composé de maisons individuelles de type 1930, d'une zone d'activité au nord-est et d'anciens bâtiments industriels réhabilités en commerces et activités à l'ouest et d'une entreprise au sud.

L'accès au site se fera via la rue Racine et la Chaussée Fernand Forest par une rue en double sens. Ainsi le nouveau quartier bénéficiera de 2 accès permettant une meilleure desserte de la zone.

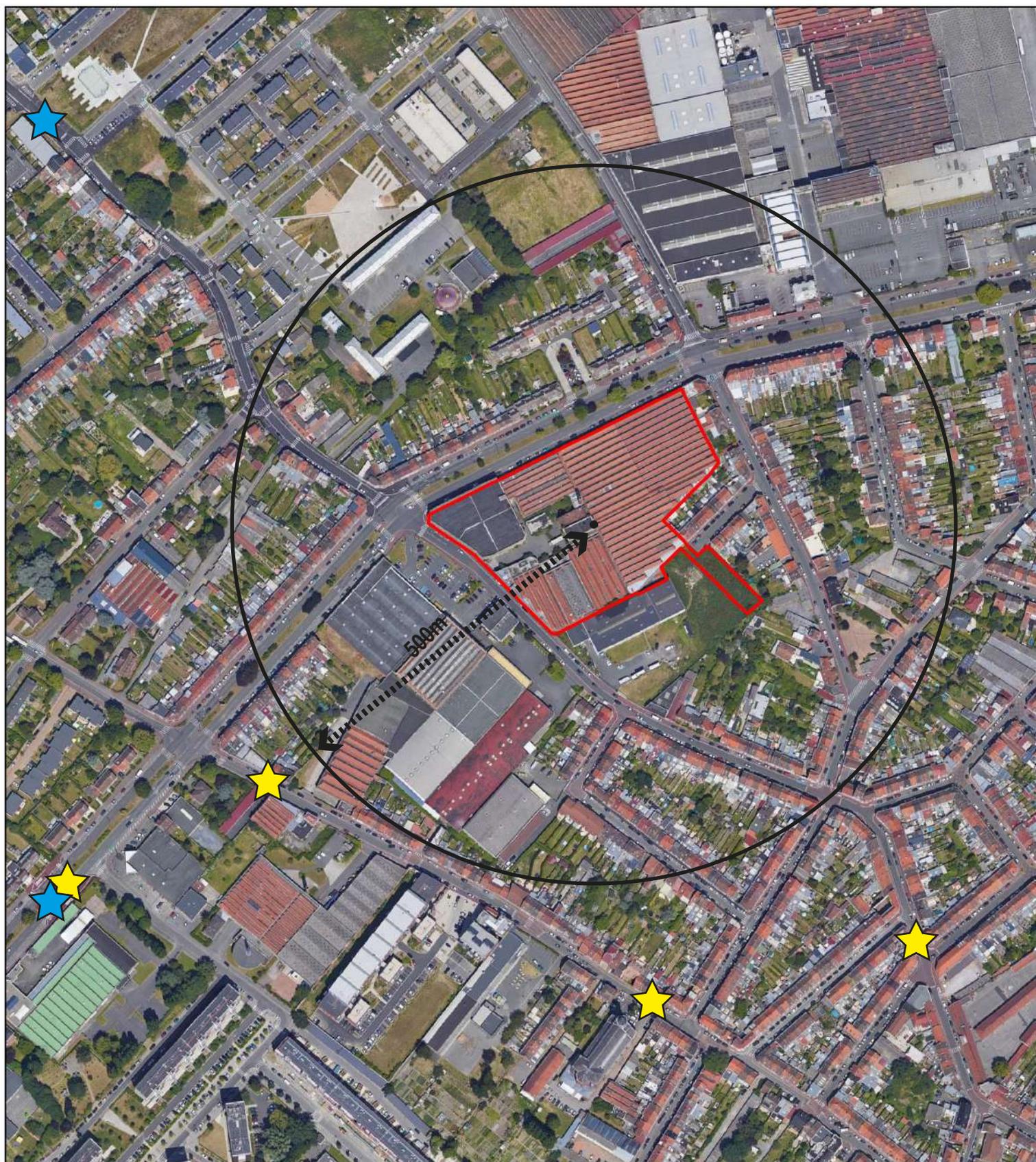
Le projet, tel qu'il est défini, permet de reconverter l'ancienne entreprise de textile, fermée depuis le 25/06/2014. Il permet également d'aménager un nouveau morceau de ville connecté au tissu urbain environnant.

LE PROJET

L'objectif du projet est d'accompagner la mutation du tissu ancien. Il vise à réaliser environ 182 logements répartis entre 5 bâtiments collectifs, 25 logements individuels et 45 logements collectifs dans le bâtiment de bureaux existant réhabilité. Ces logements sont associés à des places de stationnements et des espaces verts.

Le parc central a pour vocation d'offrir une respiration dans le tissu urbain et d'améliorer la qualité des espaces communs. Il s'inscrit autour de la cheminée et de la chaufferie, qui seront préservées dans le cadre du projet. L'aménagement du parc permettra une mise en valeur de ce patrimoine patrimonial conservé.

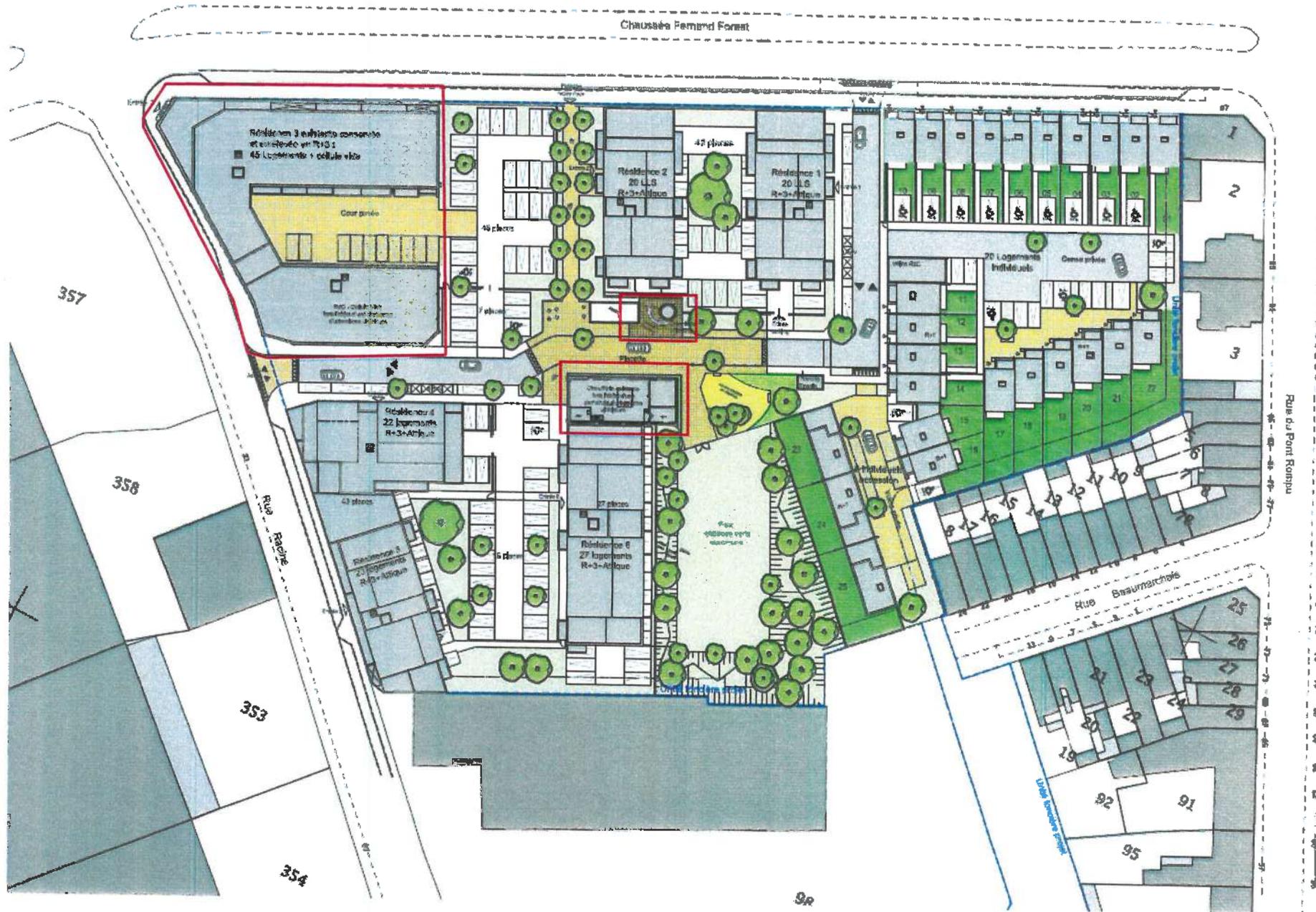
L'opération s'intégrera dans son contexte urbain par les gabarits des bâtiments, par leur architecture et par le traitement paysager.



- ★ Arrêts de bus ligne C8
- ★ Arrêts de bus ligne CITT - citadine

PLAN MASSE DU PROJET

 Bâtiments conservés

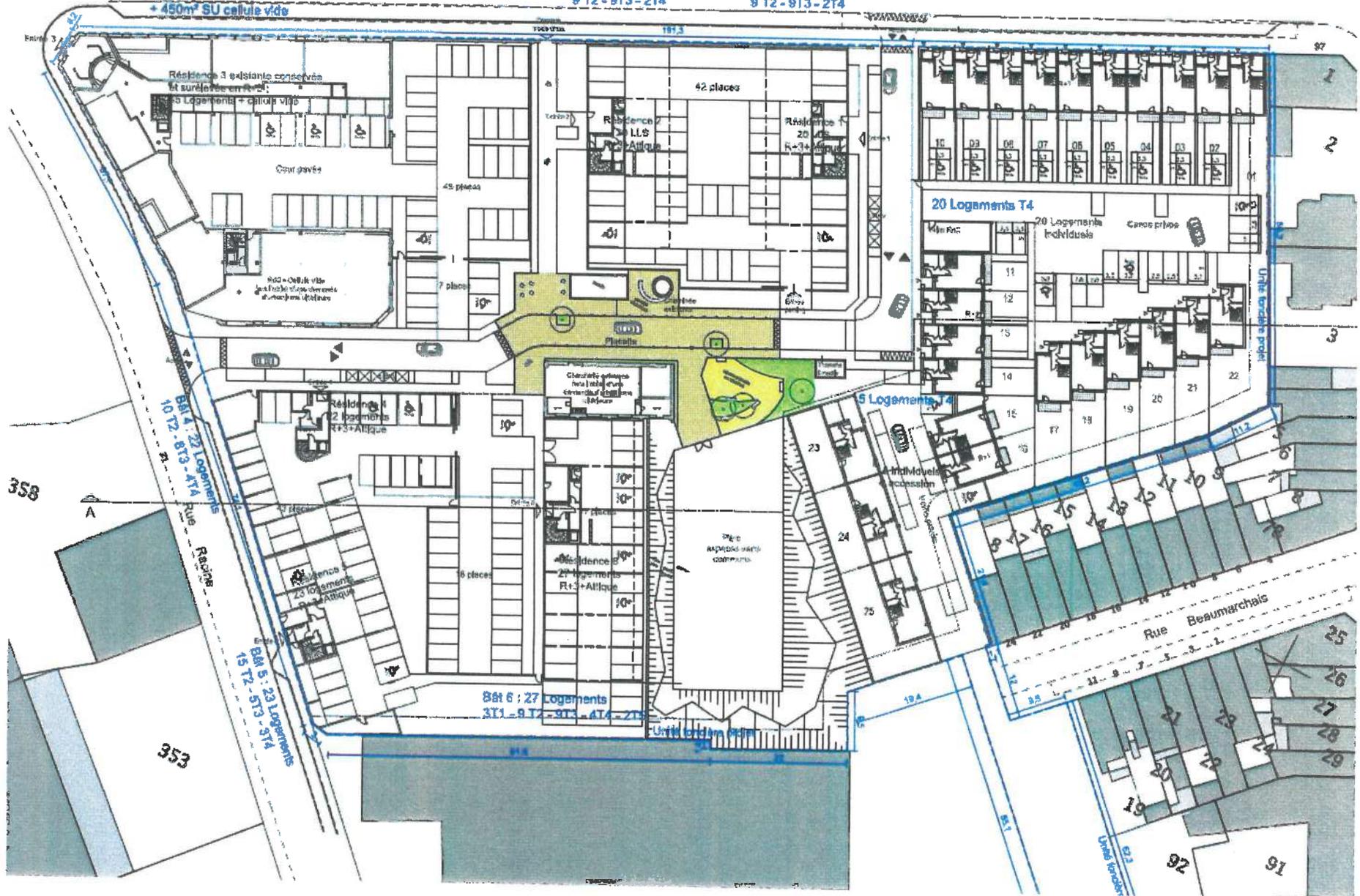


Chaussée Fernand Forest

Bât 3 : 45 Logements + cellule vide
12 T2 - 22 T3 - 11 T4
+ 450m² SU cellule vide

Bât 2 : 20 Logements
9 T2 - 9T3 - 2T4

Bât 1 : 20 Logements
9 T2 - 9T3 - 2T4



STATIONNEMENT, ACCESSIBILITE ET MODES ALTERNATIFS DE TRANSPORTS

Une nouvelle voie sera créée en double sens entre la Chaussée Fernand Forest et la rue Racine afin d'assurer la desserte des logements. Cette voie n'a pas vocation de permettre le passage urbain à travers l'îlot.

Le stationnement sera réorganisé de façon à améliorer les circulations. Le site comptera, après aménagement, environ 230 places de stationnement, 215 privatifs pour les résidents et 15 places publiques répartis principalement en bordure de voie nouvelle et aux abords du bâtiment réhabilité.

- Bâtiments 1 et 2 (40 logements) : 42 places sont prévues en rez-de-chaussée, couvertes ou aériennes entre les deux bâtiments, dont 2 places PMR.
- Bâtiment 3 (45 logements) : 45 places sont prévues en rez-de-chaussée couvertes ou aériennes devant le bâtiment, accessibles depuis la rue créée, dont 4 places PMR. Dans une poche de stationnements supplémentaires sont réservées 7 places pour arriver au nombre réglementaire de 1 place/70m² de surface de plancher en accession et le long de la voie créée 8 places visiteurs.
- Bâtiment 4 (22 logements) et bâtiment 5 (23 logements) : 65 places sont prévues en rez-de-chaussée, couvertes ou aériennes à l'entrée du stationnement couvert, dont 4 places PMR. Dans une poche de stationnements supplémentaires sont réservées 4 places visiteurs dont une place PMR.
- Bâtiment 6 (27 logements) : 24 places sont prévues en rez-de-chaussée dont 5 places PMR, couvertes, accessibles depuis la rue créée.
- Bâtiment de l'ancienne chaufferie : 4 places sont prévues, aériennes, accessibles depuis la rue créée.

Pour les logements individuels, les places de stationnement sont :

- soit sur la parcelle du logement pour 20 maisons (n°01 à 10, n°15 et 16 et n°23 à 30), places carports ou garages adaptés PMR,
- soit juste à proximité dans un espace privé et partagé entre les 10 maisons (n°11 à 22), dont 2 places sont adaptées PMR à moins de 30 mètres de chaque accès aux parcelles individuelles.

Soit 31 places de stationnements pour les logements individuels dont 14 places PMR.

Une partie des stationnements sera ouverte aux usagers extérieurs.

Le projet respecte les normes de stationnement S1 valable pour la zone UCA qui préconisent :

- 2 places /160m² puis 1 place /70m² SP
- 1 place visiteurs /5 logements au-delà des 4 premiers
- 1 place /logement social
- 1.5 m² vélos /50m² SP logements ou /100m² SP bureaux
- 1 place /40m² SP commerces/artisanat
- 1 place /50m² SP bureaux
- 1 place /logement dans résidences séniors

Les modes doux seront également favorisés avec des cheminements piétons et cyclables parcourant la totalité du projet. Au sein de chaque bâtiment ou à proximité, un local clos sera créé à destination du stationnement des vélos.

Les lignes les plus proches sont les suivantes :

- Arrêt « Denis Papin » à 400 m
 - o ligne C8 : Tourcoing Centre – Tourcoing Clinquet, départ toutes les 40 minutes
 - o ligne CITT : Neuville-en-Ferrain Promenade de Flandre – Tourcoing Centre Commercial, départ toutes les 15 à 20 minutes
- Arrêt « Lucie Aubrac » à 850 m - Liane 4 : Halluin Gounod – Leers Centre Commercial, départ toutes les 10 à 15 minutes

- Arrêt « Colbert » à 1,4 Km – pôle multimodal
 - o Métro 2 : Saint Philibert Lomme – CH Dron Tourcoing
 - o Tram T : Lille Flandres - Tourcoing
 - o Liane 4 : Halluin Gounod – Leers Centre Commercial
 - o Liane 8 : Hem Blanchisserie – Tourcoing Risquons tout
 - o CITT : Neuville-en-Ferrain Promenade de Flandre – Tourcoing Centre Commercial
 - o C8 : Tourcoing Centre – Tourcoing Clinquet
 - o 17 : Wattrelos Centre – Tourcoing Centre
 - o 30 : Wasquehal Jean-Paul Sartre – Tourcoing Centre
 - o 35 : Tourcoing Centre – Wattrelos Quartier Beaulieu – Roubaix Eurotéléport
 - o 84 : Comines Les Glycines – Tourcoing Centre
 - o 87 : Tourcoing Centre – Linselles Cimetière
 - o Z1 : Neuville-en-Ferrain – Tourcoing Gare
 - o Z4 : Tourcoing Gare – PA des Ravesnes
 - o Parking vélo
 - o Vélib

Ce maillage dense de réseaux de transport public permet une desserte efficace du site.

ECONOMIE / EMPLOI

Le projet de création de nouveaux logements viendra renforcer l'activité commerciale et de service sur le secteur et pérenniser l'emploi. La phase de chantier sera également source d'emplois pour les entreprises du secteur.

RISQUES ET NUISANCES

Bruit.

Le projet se situe dans un secteur affecté par le bruit à proximité d'infrastructures routières bruyantes de catégorie 3 et 4:

- Rue du Pont Rompu et Rue Racine : catégories 4 - 30 mètres
- D770 : catégorie 3 - 100 mètres

Le projet respectera les normes d'isolation acoustique, conformément aux exigences réglementaires.

Risques d'inondation :

Le site est concerné par deux plans de prévention des risques naturels :

- PPR Tourcoing pour inondations et tassements différentiels prescrit le 13/02/2001
- PPRn ruissellement N/O Lille, ruissellement et coulée de boue, inondation approuvé le 10/10/2019

Le PPRI impose que les parties habitables des logements soient surélevées le long de la Chaussée Fernand Forest et la rue Racine. Pour cela, les 10 logements individuels.n°01 à10 sont implantés 40 cm au-dessus du trottoir, l'accès se faisant par 3 marches à l'avant, et à l'arrière par une pente à 4% maximum pour l'accès des personnes à mobilité réduite. Les logements dans le bâtiment réhabilité des bureaux existants sont implantés à plus de 40 cm au-dessus du trottoir. L'entrée existante par des marches est conservée, l'accès PMR se faisant par la cour de stationnement. Les autres bâtiments collectifs neufs n'ont pas de logements en Rez-de-Chaussée.

La création d'espace végétalisé (4 628m²) améliorera la situation actuelle totalement imperméabilisé.

Les préconisations de l'étude géotechnique seront respectées.

Pollution des sols :

Après démolition le site fera l'objet d'une étude de sol afin de déterminer si une pollution existe et dans l'affirmative si les usages prévus sont compatibles.

BIODIVERSITE

Le site s'installe sur des terrains d'ores et déjà viabilisé et sur un ancien site industriel imperméabilisé dans son ensemble. Le projet viendra recréer une richesse écologique par l'aménagement d'espaces verts autour des logements individuels, des bâtiments collectifs, du parc central, ainsi qu'en accompagnement de la voirie et des cheminements piétons.

Au total, l'opération comptera 4 628 m² d'espaces de pleine terre dont 3 364 m² d'espaces verts communs (19%)

DEVELOPPEMENT DURABLE

- Création d'un accès piéton en mode doux entre les bâtiments 2 et 3 afin d'intégrer le projet dans son environnement urbain.
- Utilisation de matériaux durables (brique, bardage métallique...)
- Deux points de cinq à quatre bornes d'apport volontaire chacun (BAV) sont implantés sur le site pour l'ensemble des logements collectifs et individuels.

PHASE DE TRAVAUX

Des nuisances temporaires lors de la phase travaux sont à prévoir pour les riverains et les usagers du site. Il s'agira de pollution auditive et visuelle liée au trafic des engins de chantier et éventuellement quelques vibrations. Des perturbations sur les circulations peuvent également être attendu du fait dès la circulation des engins de chantier toutefois il s'agit de nuisances temporaires.

Ville de TOURCOING
Terrain à l'angle de la Rue Racine
et de la Chaussée Fernand Forest

Ensemble de logements collectifs et individuels

Dossier de Demande de Permis de Construire

NOTICE ARCHITECTURALE
DECRIVANT LE PROJET ET LE TERRAIN

PC 04

Maître d'Ouvrage :
EDMP HAUTS DE FRANCE
2 Rue Leday
80100 ABBEVILLE

SAS EDMP – HAUTS DE France
Residence le Nouvel Hermitage
2, rue Leday
80100 ABBEVILLE
RCS AMIENS n° 879 769 115

Maître d'Oeuvre :
CONCEPT ARCHI
12bis, Av. de la Créativité (Parc des Moulins II) - CS 90361
59 669 Villeneuve d'Ascq Cedex
T : 03 20 72 72 72 E : contact@concept-archi.com



DESCRIPTION DE L'ETAT ACTUEL DU SITE

Le site, à l'angle de la Rue Racine et de la Chaussée Fernand Forest, est occupé actuellement entièrement par une friche industrielle, les anciens locaux des Etablissements Flipo Moquettes, composés des ateliers de production, d'un immeuble de bureaux et autres locaux annexes liés à l'activité industrielle du site. La Rue Beaumarchais, actuellement en impasse, permet un accès possible au site, liaison non ouverte à la circulation pour le moment.

Certains de ces bâtiments ont fait l'objet d'une demande de Permis de Démolir, en cours d'instruction. Le bâtiment de bureaux, l'ancienne chaufferie et sa cheminée, ainsi que le mur sur la Chaussée Fernand Forest sont conservés, comme témoignages du riche passé industriel de la ville de Tourcoing.

Le terrain de la société Flipo Moquettes occupe actuellement trois parcelles, section CY numéros 77, 99 et 100, pour une surface cadastrale totale de 17.998m².

Le site se trouve en zone UCA2.1 du PLUZ intercommunal, actuellement en vigueur dans la MEL, soit dans un territoire de dynamique urbaine des villes, centres d'agglomération. Il s'inscrit dans un contexte mixte mêlant habitat et activités, plutôt hétérogène et dense, qui caractérise le tissu existant de la ville de Tourcoing.

Le Nord du site est longé par la Chaussée Fernand Forest, une portion du Boulevard Industriel qui ceinture le centre-ville de Tourcoing. A cet endroit le boulevard, de près de 30 mètres de large, est densément bordé de hautes maisons type 1930, accolées, en front à rue, avec de larges trottoirs et un terre-plein central planté d'arbres.

A l'Est et à l'Ouest, les rues Racine, Beaumarchais et du Pont Rompu sont formées d'alignement de petites maisons de ville, type 1930, en R+1 ou R+1+Combles.

A l'Ouest, une partie de la rue Racine est occupée par d'anciens bâtiments industriels, de 8 à 12 mètres de haut environ, aujourd'hui réhabilités en commerces et activités. Ces bâtiments sont implantés en recul de la rue avec des espaces de stationnement à l'avant, formant un tissu plus décousu sur l'angle de la rue Racine.

Au Sud, une entreprise occupe la parcelle CY 98 avec un bâtiment de 9 à 10 mètres de haut, implanté en limite séparative avec le terrain d'assiette.

Le site est globalement plat ; les trottoirs en périphérie varient de ± 30cm entre les différentes extrémités du terrain. La démolition des Etablissements Flipo et le remodelage du terrain permettront de s'adapter aux environnants.

DESCRIPTION DU PROJET

Le terrain fera l'objet d'un aménagement global : construction et réhabilitation partielle pour réaliser 182 logements individuels et collectifs, ainsi qu'une future cellule d'activités ou de commerce, y compris la création de voiries d'accès et d'espaces verts.

Le projet de construction consiste à créer cinq bâtiments et 25 maisons, et à réhabiliter le bâtiment existant des bureaux à l'angle de la rue Racine et de la Chaussée Fernand Forest, décomposé ainsi :

- 112 logements collectifs en 5 bâtiments distincts (bâtiments nommés 1, 2, 4, 5 et 6),
- 25 logements individuels,
- 45 logements collectifs dans la réhabilitation et surélévation du bâtiment existant.

La destination et la typologie des logements sont réparties ainsi :

- Bâtiments 1 et 2 : 40 logements locatifs, en deux bâtiments de 20 logements chacun, composés de 18 Types II, 18 Types III et 4 Types IV
- Bâtiment 4 de 22 logements et 20 logements individuels : 42 logements intermédiaires, composés de 10 Types II, 8 Types III, 4 Types IV et 20 Types IV individuels
- Bâtiments 3, 5 et 6, ainsi que 5 logements individuels : 100 logements en accession, composés de 3 Types I, 36 Types II, 36 Types III, 18 Types IV, 2 Types V et 5 Types IV individuels.

Une partie du rez-de-chaussée du bâtiment 3, adressé sur la Rue Racine et la voie créée, sera aménagée ultérieurement pour des accueillir des activités ou des cellules commerciales.

Orientations urbaines

La répartition des logements en petits ensembles vient recréer un quartier résidentiel à l'intérieur de l'îlot. Chaque bâtiment collectif ou chaque ensemble de logements individuels accolés autour d'une voirie privée, possède ses stationnements dédiés.

La création de la voirie desservant les bâtiments permet le bouclage des circulations entre le Boulevard Industriel et la rue Racine, tout en préservant au maximum les sens de circulation et la qualité du trafic interne des voies existantes. Le but est de compléter la distribution, automobile et piétonne, existante, vers les logements et non de permettre le passage urbain à travers cet îlot.

La rue Beaumarchais n'est pas relié à l'îlot aménagé.

Les bâtiments collectifs sont répartis le long des 2 rues, autour du bâtiment d'angle existant conservé, et en cœur d'îlot.

Les rez-de-chaussée accueillent des stationnements couverts, les halls et les locaux communs. Les bâtiments 1 et 2, de gabarits R+3+Attique, sont implantés « en peigne » sur la chaussée Fernand Forest. Le mur périphérique est conservé à cet endroit et les 2 bâtiments « s'appuient » sur cette partie conservée du mur, faisant clôture sur la rue. Le mur existant est conservé mais percé pour permettre la transparence entre le cœur d'îlot et le boulevard.

Les bâtiments 4 et 5 sont implantés en alignement sur la rue Racine, qui a une largeur de 12,3 mètres et qui permet donc un gabarit maximum en R+3+Attique. Sa forme en « L » et sa découpe en 2 volumes comme posés sur une terrasse végétalisée vient refermer le Sud-Ouest du site sur la rue Racine.

Le bâtiment 6, en cœur d'îlot, largement entouré d'espaces verts permet un gabarit en R+3+Attique offrant balcons et terrasses bien exposés. Il est accolé à l'ancien bâtiment conservé de la chaufferie, qui sera aménagé ultérieurement.

Un parc central offre une respiration et une belle qualité d'espaces communs à l'ensemble des résidents.

Le bâtiment 3 occupe le bâtiment des bureaux, en ajoutant un étage en R+2+Attique, avec des hauteurs d'étages plus importantes que dans les bâtiments neufs. Les façades et la structure porteuse sont conservés, le principe des ouvertures est conservé également, mais parfois transformé en loggias, afin d'offrir des espaces extérieurs à une majorité de logements.

Les maisons sont implantées à l'Est du site, côté rue Beaumarchais où les bâtiments environnants sont moins hauts et les rues moins larges. Elles s'inscrivent donc dans un ensemble aux volumes similaires. Sur la chaussée Fernand Forest, l'alignement de maisons accolées, type maisons de ville, reforme l'alignement sur le boulevard. Les jardins à l'arrière profitent de meilleures orientations.

Le PPRI impose que les parties habitables des logements soient surélevées le long de la Chaussée Fernand Forest et la rue Racine.

Pour cela les 10 logements individuels n°01 à 10 sont implantés 40cm au-dessus du trottoir, l'accès se faisant par 3 marches à l'avant, et à l'arrière par une pente à 4% maximum pour l'accès des personnes à mobilité réduite. Les logements dans le bâtiment réhabilités des bureaux existants sont implantés à plus de 40 cm au-dessus du trottoir. L'entrée existante par des marches est conservée, l'accès PMR se faisant par la cour de stationnement. Les autres bâtiments collectifs neufs n'ont pas de logements en Rez-de-Chaussée.

Les bâtiments projetés sont implantés en retrait des limites séparatives, en respectant la marge d'isolement imposée au règlement, sauf dans la bande de 15 mètres depuis les alignements sur la rue Racine et la chaussée Fernand Forest, implantés en limites. De même, la distance entre deux bâtiments sur une même propriété est respectée, pour permettre l'entretien et le bon éclairage des pièces d'habitation.

A l'intérieur du périmètre étendu du site, les emprises bâties alternent avec les espaces libres des voiries, des places de stationnement et des espaces verts. Cela crée une respiration et une mise en valeur des espaces verts pour cette opération. L'emprise bâtie totale occupe 6.016m² au total, soit 33% environ du site.

Matériaux et orientations architecturales

Les matériaux mis en œuvre en façades et toitures sont identiques sur toute l'opération pour créer un ensemble cohérent. Ils sont choisis dans une palette chromatique de trois teintes principales : les tons rouges brique, les gris/noirs et les blancs.

Les volumétries, qui peuvent être différentes selon les bâtiments, collectifs et individuels, restent dans le même registre grâce à cette variation de teintes choisie dans cette même palette :

- Soubassement gris ou noir, en mur plein de briques ou de béton brut,
- Majeure partie des façades en briques de ton rouge (deux types de briques et couleur de joints différents pour faire varier l'ensemble des bâtiments), avec parfois un jeu de briques en saillies formant un motif de tissu jacquard,
- Bardage métallique à joint debout, de teinte blanche, en façade des attiques et en toitures, pour unifier le dernier niveau avec le vocabulaire de toitures.
- Enduit de teinte blanche ou rouge brique.

L'alternance des ouvertures variées et des balcons en débord, d'un niveau à l'autre sur certains volumes, permet de varier les façades et d'apporter une meilleure luminosité dans chacune des pièces des logements.

Les façades existantes du bâtiment 3 sont préservées au maximum, bien que le bâtiment soit réhabilité pour installer et éclairer des logements dans les anciens espaces de bureaux. La volonté de garder intacte la répartition des pleins et des vides des grandes menuiseries (type industriel), tout en offrant des loggias à un maximum de logements, permet d'animer les façades.

Impact du projet en termes de circulation, d'accès et de stationnements

L'accès vers l'intérieur de l'îlot depuis l'espace public se fait par deux entrées automobiles depuis la rue Racine et la chaussée Fernand Forest. Un autre accès piéton, en mode doux, existe également depuis la chaussée Fernand Forest entre les bâtiments 2 et 3.

La voie de distribution est amenée à devenir publique. Un trottoir continue et une placette devant l'ancienne chaufferie accueillent le piéton en cœur d'îlot et propose des espaces verts par l'aménagement d'un parc.

Ces cheminements sont accompagnés d'espaces verts plantés, qui seront détaillés dans le volet paysager.

Les deux poches de logements individuels fonctionnent en voirie privée.

L'ensemble des logements est distribué, pour les voitures, via cette voie créée. Les accès piéton se font, quand cela est possible, directement depuis l'espace public existant rue Racine et chaussée Fernand Forest.

La majeure partie des stationnements destinés aux logements se trouve en rez-de chaussée couvert ou au pied des bâtiments collectifs, et à proximité des logements individuels.

Les stationnements sont répartis ainsi :

- Bâtiments 1 et 2 (40 logements locatifs) : 40 places sont prévues en rez-de-chaussée, couvertes ou aériennes entre les deux bâtiments, dont 3 places PMR.
- Bâtiment 3 (45 logements en accession) : 45 places sont prévues en rez-de-chaussée, couvertes ou aériennes devant le bâtiment, accessibles depuis la rue créée, dont 5 places PMR. Dans une poche de stationnements supplémentaires sont réservées 5 places pour arriver au nombre réglementaire de 1place/70m² de surface de plancher en accession et le long de la voie créée 9 places visiteurs.
- Bâtiment 4 (22 logements intermédiaires) : 22 places sont prévues en rez-de-chaussée, couvertes ou aériennes à l'entrée du stationnement couvert, dont 3 places PMR.
- Bâtiment 5 (23 logements en accession) : 21 places sont prévues en rez-de-chaussée, couvertes, accessibles depuis la rue créée, dont 3 places PMR. Dans une poche de stationnements supplémentaires sont réservées 2 places et 4 places visiteurs.
- Bâtiment 6 (27 logements en accession) : 27 places sont prévues en rez-de-chaussée, couvertes, ou aériennes, accessibles depuis la rue créée. Dans une poche de stationnements supplémentaires sont réservées 5 places visiteurs.
- Bâtiment de l'ancienne chaufferie : 4 places sont prévues, aériennes, accessibles depuis la rue créée.
- Cellules commerciales ou activités en rez-de-chaussée du bâtiment 3 : 11 places sont prévues en aériennes, accessibles depuis la rue créée et devant les cellules.

Pour les logements individuels, les places de stationnement sont :

- soit sur la parcelle du logement pour 15 maisons (n°01 à 10, n°15 et 16 et n°23 à 25), places carports ou garages adaptés PMR,
- soit juste à proximité dans un espace privé et partagé entre les 15 maisons (n°11 à 22), dont 2 places sont adaptées PMR à moins de 30 mètres de chaque accès aux parcelles individuelles.

Un total de 224 places est donc prévu dans le projet d'aménagement global, pour une demande réglementaire de 222 stationnements minimum exigé.

Au sein de chaque bâtiment, ou à proximité, un local clos se trouvant en Rez-de-Chaussée est destiné au stationnement des vélos pour l'ensemble des logements collectifs et individuels, répondant à l'exigence d'un emplacement de 1,5m²/50m² de surface de plancher minimum :

- un local de 51m² au milieu des individuels et des emplacements sous les carports et les garages,
- deux locaux de 21m² chacun et deux espaces de 18m² chacun, pour un total de 78m² pour les bâtiments 1 et 2.
- deux locaux de 50m² et 47m² ainsi que des emplacements dans 9 caves individuelles pour le bâtiment 3,
- un local de 44m² pour le bâtiment 4,
- un local de 29m² et des emplacements dans 9 parkings couverts pour le bâtiment 5,
- deux locaux de 21m² et 33m² pour le bâtiment 6.

Clôtures

La limite de l'espace public sur les rues périphériques est traitée soit directement par l'implantation de bâtiments collectifs et individuels, soit par la conservation du mur existant en briques.

Des percées autorisent les entrées des voitures et/ou des piétons/vélos en mode doux.

Des ouvertures dans le mur existant permettent la transparence visuelle vers le centre de l'îlot.

Des clôtures sont installées sur les limites des ensembles de logements : bâtiments 1 et 2, bâtiment 3, bâtiments 4, 5 et 6. Les parcelles des logements individuelles sont également clôturées.

Mode de traitement des résidus urbains

Deux points de cinq et quatre bornes d'apport volontaire chacun (BAV) sont implantés sur le site pour l'ensemble des logements collectifs et individuels.

Espaces verts

Chaque logement individuel bénéficie d'un jardin à usage privatif

De même autour des bâtiments collectifs, des espaces sont plantés dès que la configuration le permet et en accompagnement des voiries et des cheminements piétons.

Un parc, en position centrale accessible depuis la placette, regroupe la majorité des espaces verts communs de l'ensemble de l'opération ; son traitement est détaillé dans le volet paysager.

L'ensemble de l'opération totalise 4.628m² d'espaces de pleine terre dont 3.364m² d'espaces verts communs, soit 19% d'espaces paysagers communs. L'espace vert d'un seul tenant de 1.570m² répond largement à l'obligation de 5m²/logement (soit 910m² minimum).

Conclusion

L'opération s'intègre à son contexte de par les gabarits des logements, leur architecture, ainsi que le traitement paysager de l'ensemble de la zone.

La brique et le bardage métallique permettent d'écrire une diversité sur les façades des logements, tout en organisant une cohérence d'ensemble. Ces matériaux pérennes sont gage de durabilité dans le temps. L'expression de l'architecture est homogène, tout en jouant sur l'alternance pour créer des variations.

Fait à Villeneuve d'Ascq, le 18.05.2021

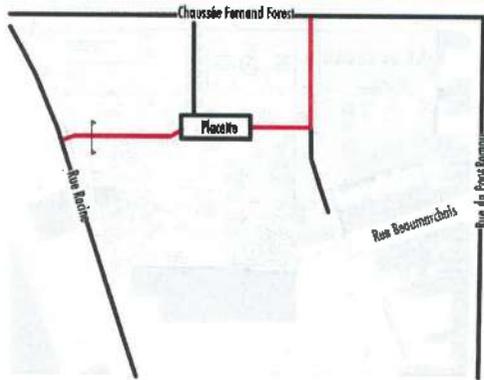
SAS EDMP – HAUTS DE France
Résidence le Nouvel Hermitage
2, rue Leday
80100 ABBEVILLE
RCS AMIENS n° 879 769 115



Angle de la Rue Racine et
la Chaussée Fernand Forest
Ensemble de logements
collectifs et individuels

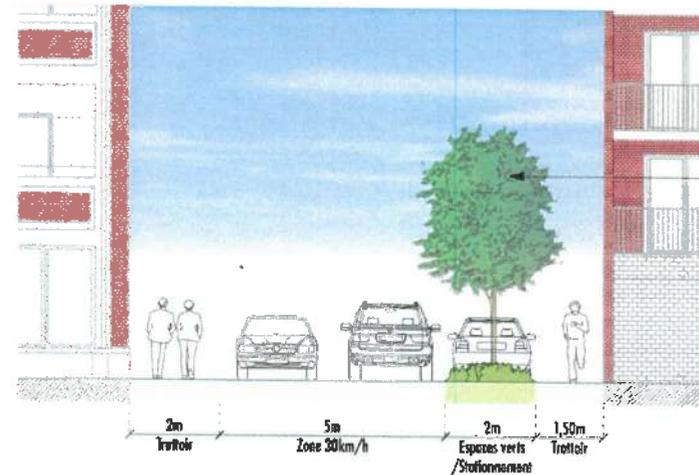
Edouard Denis
SAS EDMP – HAUTS DE France
Résidence le Nouvel Hermitage
2, rue Leday PC_VOLET PAYSAGER 25.05.2021
80100 ABBEVILLE
RCS AMIENS n° 879 769 115

La Rue

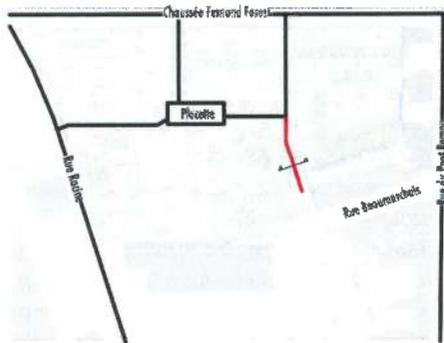


La nouvelle rue maille la chaussée Fernand Forest et la rue Racine. Elle dessert le cœur du projet. Elle est aménagée en zone 30 comprenant une chaussée en double sens, 2 trottoirs et un accotement qui intègre stationnement et bornes d'apport volontaires enterrées d'ordures ménagères, arbres d'alignement et petits massifs arbustifs. Le choix des essences végétales associe persistants et caduques, formes souples et compactes. Le paillage mis en œuvre limite la pousse des adventices et les besoins en arrosage.

Arbre d'alignement



La Zone de Rencontre



Une voie secondaire dessert 5 maisons depuis la nouvelle rue en zone 30. Elle est en impasse et n'engendre pas le risque de voir l'impasse Beaumarchais devenir voie de shunt. Elle est aménagée en zone 20 – zone de rencontre, tout-à-niveau. Elle comprend une chaussée en double sens d'emprise réduite, les accès aux maisons ménageant des zones de croisement, une zone refuge piétons et des espaces verts d'accompagnement. Les plantations sont à l'échelle des volumes bâtis et plus en rapport avec l'ambiance du jardin domestique. Des arbres palissés forment une « double peau » végétale le long du mur mitoyen du 24 impasse Beaumarchais qui sera révélé après démolition.



Amelanchier lanceckii



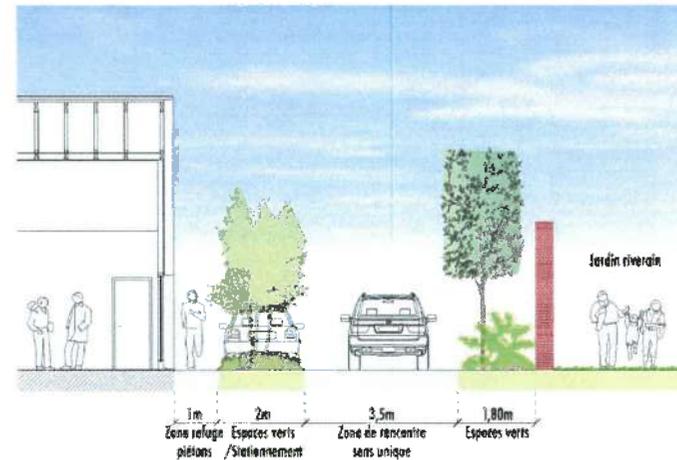
Magnolia stellata



Prunus serrulata 'Shirotae'



Syringa vulgaris 'Mme Lemoine'



Cotoneaster dammeri 'Tibbald'

Euonymus fortunei 'Emerald Queen'

Diospyros virginiana 'Sour Belle'

Viburnum acerifolium 'Alba'

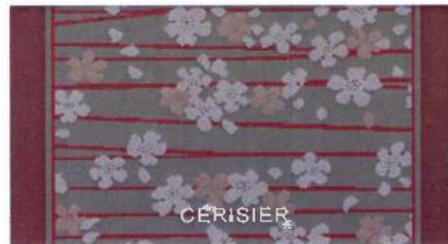
Arbres en rideau



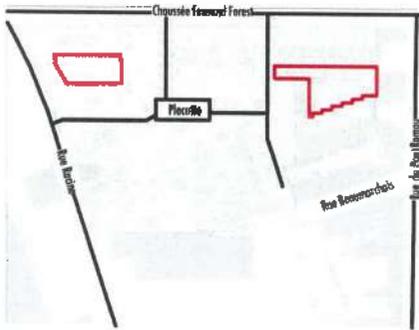
Corylus betulus - Feuillage estival



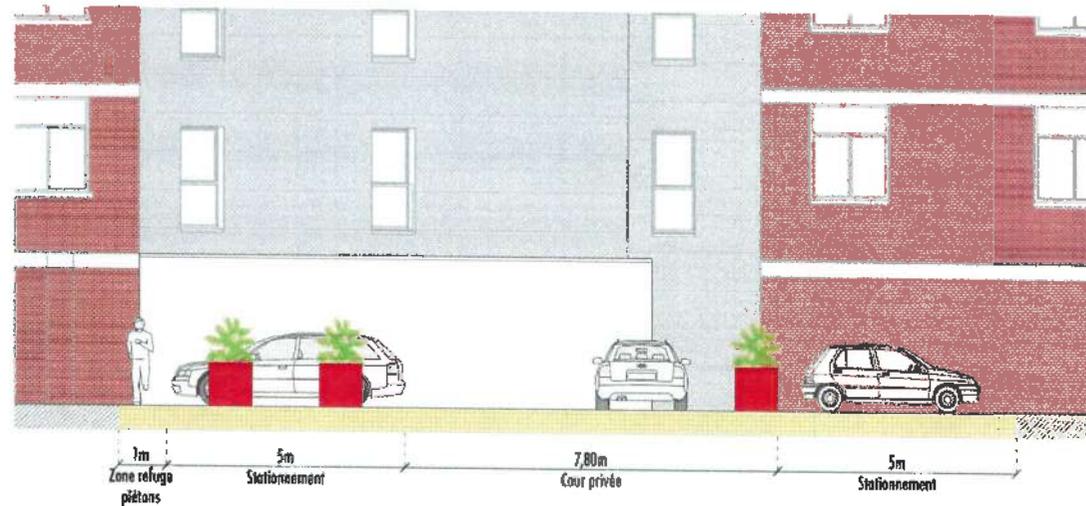
Corylus betulus - Feuillage hivernal



Les Cours



Les cours résidentielles sont dévolues au stationnement privé de la résidence 3 (bâtiment patrimonial conservé) et à celui des 20 maisons de la « cense ». Arbres tiges de moyen développement et jardinières colorées ponctuent un calepinage régulier de pavés drainants qui organise circulations et stationnement.



Abelia grandiflora

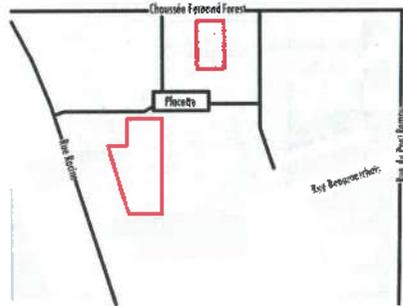
Choisya ternata
'Aztex Pearl'

Cornus alba
'Elegantissima'

Euonymus alatus



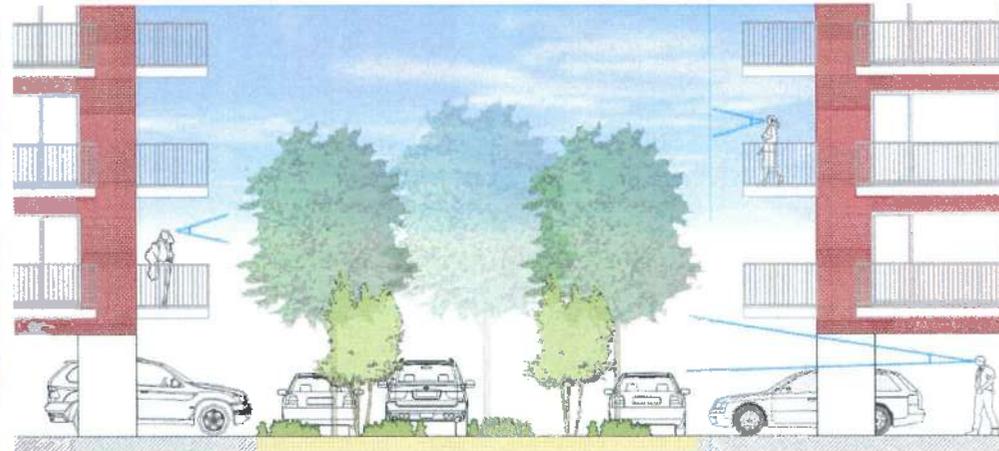
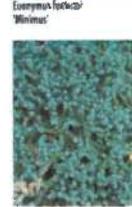
Les Patios



Dans ces cœurs d'îlots résidentiels, les arbres présentent des hauteurs variables pour former une canopée à plusieurs étages qui répond autant à l'intégration visuelle du stationnement qu'à l'aménagement des vis-à-vis depuis les appartements et balcons – et vivre les yeux dans les arbres. Les essences sont choisies pour leurs feuillages particuliers, leurs floraisons, leurs écorces. Ils sont plantés sur des coussins arbustifs ras qui ménagent les vues à travers les troncs.



Couvre-sol



Arbres en tige



Amelanchier arborea
'Robin Hill'



Gleditsia triacanthos
'Sunburst'



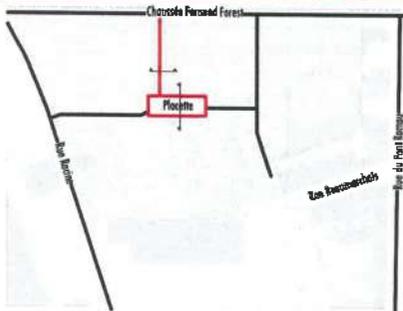
Acer davidii
'Yip'



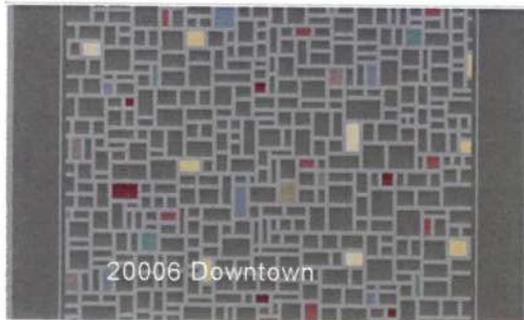
Koeleruteria paniculata
'Coral Sun'



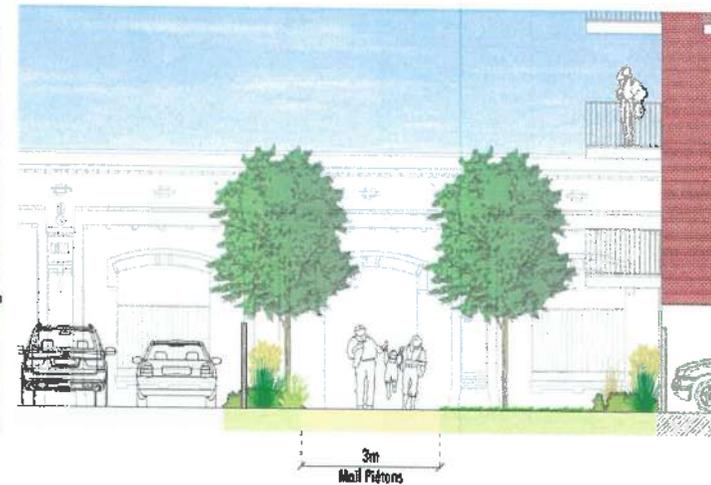
Le Mail



Le mail invite à entrer par la porte ouverte dans le mur existant conservé chaussée Forest. Il est bordé d'une double colonnade d'arbres d'alignement qui formera à terme une voûte végétale à l'échelle du piéton. Il mène à la placette centrale et à l'entrée du parc. Le motif au sol adopte un calepinage aléatoire de pavés de couleur neutre rehaussé de touches colorées qui, se prolongeant jusqu'au parc, fait le trait d'union des espaces publics majeurs du projet. Les clôtures barreaudées en limite des flots résidentiels sont doublées de haies de graminées qui filtrent les vues sans les obérer.



Haie de graminées - intégration de la clôture et limiter l'impact visuel des aires de stationnement



Clôture barreaudée ht. 1,80m



Arbres d'alignement de 3ème grandeur - Echelle du piéton



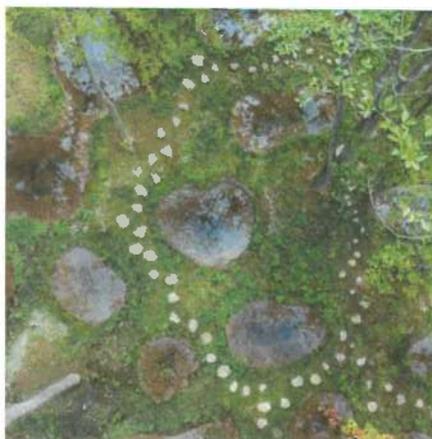
Le Parc



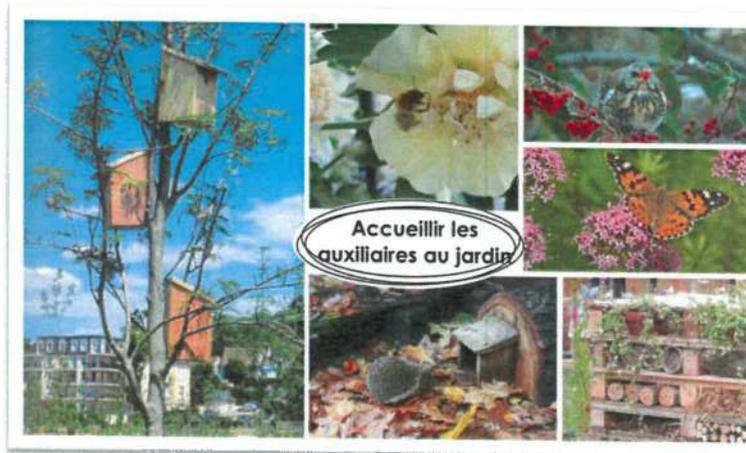
Le pavage du mail a tissé le lien depuis la chaussée Forest et se déroule en tapis d'entrée du parc, adossée au bâtiment de l'ancienne chaufferie conservé. Le parc a vocation à proposer un espace récréatif aux futurs habitants et aux riverains qui voient leur environnement requalifié et valorisé. Le grand tapis vert de jeu central accueille les activités du quotidien de balles, de farniente, de télétravail... Place verte polyvalente, il est à même de recevoir des événements temporaires : pique-nique des voisins, fête de la musique... Le feston végétal qui le borde est en léger creux et permet de gérer *in situ* les eaux de ruissellement. Les plantations isolent le cœur animé du parc, confèrent de l'intimité aux jardins des maisons et font vivre les habitants des étages dans les frondaisons des arbres. Sous réserve d'une éventuelle pollution, le parc pourrait se faire jardin gourmand, planté de quelques fruitiers et de haies à picorer. Le mobilier se prête à un parcours santé improvisé.



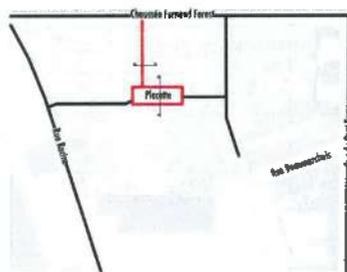
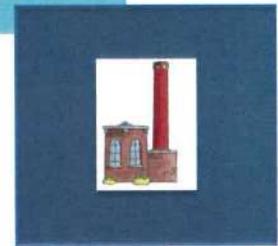
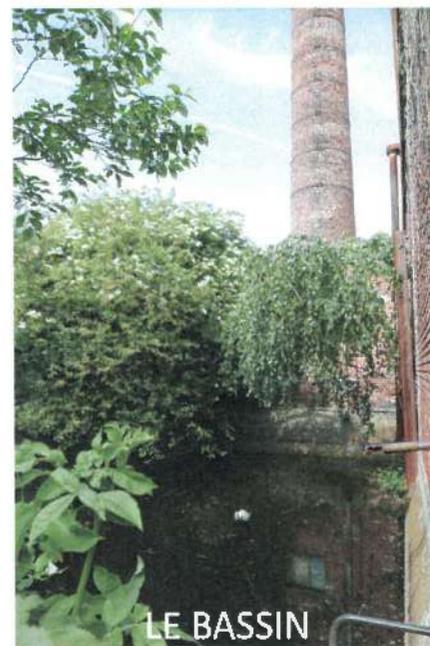
Le Parc



Le milieu développé est riche et profite à la biodiversité : les grands arbres de parc, les haies vives rustiques à fleurs et à baies qui nourrissent insectes et oiseaux, la prairie centrale tondue et ses lisières à faucher. Particulièrement, les dépressions dans lesquelles sont installées ces plantations permettent de gérer le ruissellement de la plaine, mais aussi les éventuels phénomènes d'inondations (PPRI), fonctionnant comme une immense mare écologique au gré de la pluviométrie.



La Placette – Ce qui fait signe



La placette marque le cœur du projet. Elle met en valeur les éléments patrimoniaux que sont le bâtiment de l'ancienne chaufferie et la cheminée. Elle articule le mail vers la chaussée Fernand Forest et l'entrée du parc. Elle est aussi un événement qui induit des usages vecteurs de rencontre, de lien social, mixant riverains et nouveaux habitants. Aménagée tout-à-niveau du piéton, en un plateau large englobant le mail et toute la façade du parc, elle apaise la circulation automobile. Les arbres gagnent la chaussée et forment des chicanes.

Des éléments font signe : la cheminée et l'ancienne chaufferie bien entendu, mais aussi le bassin en eau ou le pavage sur lequel repose la cheminée. La végétation spontanée a repris ses droits et a commencé à coloniser les façades et pousse dans les anfractuosités des briques et des sols.

La Placette – Images de références



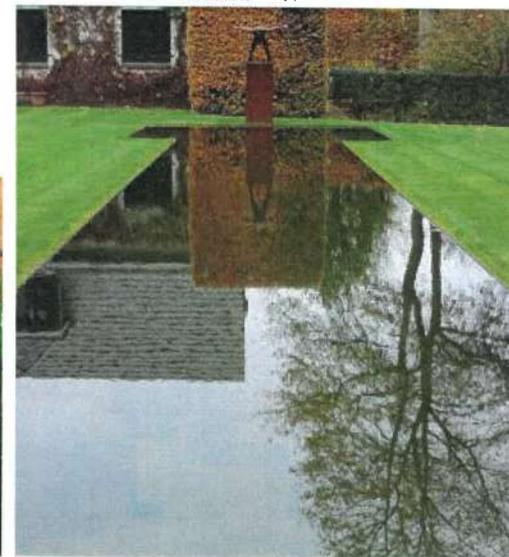
Le square – boulodrome à l'entrée du parc :
Une terrasse potentielle pour « La Chaufferie »,
Le tissage du minéral et du végétal.



Un salon
urbain au
bout du mail.



Les prèles
graphiques
bordent le
bassin miroir.



Le bassin miroir dans
lequel se reflètent le
ciel, les arbres et la
cheminée.

Les jardins
verticaux
gagnent la
chaufferie et
le pied de la
cheminée.



Un banc
monumental assoit
la cheminée.



La Placette – Croquis d'étude



La proposition d'aménagement de la placette repose donc sur ces éléments qui font signe. La clôture du parc est implantée en biais et met en relation visuelle directe l'entrée du parc et la cheminée.

Celle-ci repose sur son pavage historique qui forme une « enclave » dans le tapis continu du mail, de la placette, de l'entrée du parc. Elle se reflète dans l'eau du bassin miroir, évocation du bassin technique existant. Une haie de prêles tissées de vert et de jaune borde le bassin et pousse dans le gravier à l'image de la végétation spontanée.

Un banc monumental assoit le pied de la cheminée que gagnent en spirale des plantes grimpantes, faisant écho à la façade végétalisée de l'ancienne chaufferie. Dont le pignon sur parc fait face à un square - boulodrome informel, tissant un lien mi-végétal, mi-minéral dans l'entre deux de la placette et du parc.

