

# Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Ministère chargé  
de l'environnement

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

*Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection  
de l'environnement*

*Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat  
compétente en matière d'environnement*

**Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative**

### Cadre réservé à l'administration

Date de réception

08/12/2016

Dossier complet le

13/12/2016

N° d'enregistrement

2016-0456

### 1. Intitulé du projet

Réalisation d'un ensemble commercial (retail) sur la zone du Puythouck,  
commune de Grande-Synthe (59760)

### 2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

#### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom

#### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

IMMOCHAN FRANCE

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

Erwan FABLET, Directeur

RCS / SIRET

969

201

532

00039

Forme juridique

SA

**Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1**

### 3. Rubrique(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 rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
Rubrique n°36	Réalisation d'une opération commerciale de 32.527 m <sup>2</sup> de surface plancher.

### 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

Le projet commercial prévoit la réalisation d'un ensemble de 32.527 m<sup>2</sup> de surface plancher. en petites et moyennes surfaces. Le projet bénéficie d'une autorisation au titre de la C.N.A.C. (Commission Nationale d'Aménagement Commercial, autorisation obtenue le 29/04/2016).

Le projet est situé sur des terrains classés en zone UE, sous-secteur UEc, au P.L.U.c. (P.L.U.c. approuvé le 09/02/2012).

## 4.2 Objectifs du projet

Les objectifs du projet sont d'apporter une offre commerciale complémentaire à l'offre existante, tournée vers les équipements de la maison et de la personne.

Ce projet s'inscrit dans la stratégie de développement économique de l'agglomération et de la ville de Grande-Synthe.

Le périmètre du terrain d'assise du projet concernent des terrains actuellement en friche (ancien vélodrome de la commune de Grande-Synthe).

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase de réalisation

La réalisation du projet est prévue sur un planning de 18 mois.

Le projet est composé de :

- un parking, d'une capacité de 300 places, semi-enterré situé sous les surfaces commerciales
- un parking, d'une capacité de 500 places, en surface
- la cellule commerciale à proprement parlé

Le projet compte un objectif de certification BREEAM "Very Good", soit un projet qui sera suivi dans sa phase d'exploitation.

Parallèlement, les preneurs à bail seront sensibilisés à la démarche.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Dans sa phase d'exploitation, le site sera géré indépendamment des commerces existants situés à proximité.

Dans le cadre de la certification BREEAM, il est envisagé un suivi après réalisation.

#### 4.4.1 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 administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet a fait l'objet d'une autorisation de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (C.N.A.C.) en date du 29/04/2016.

Parallèlement, un diagnostic exhaustif du site a été établi en 03/2011 par le bureau d'études SOREPA (aujourd'hui rattaché à VERDI), présentant : situation géographique du site et définition de la zone d'étude ; présentation des circulations et des déplacements ; caractéristiques physiques du site (topographie, géologie, hydrogéologie, hydrographie - hydrologie, SDAGE du Bassin Artois-Picardie) ; risques industriels et technologiques ; climatologie ; qualité de l'air ; environnement naturel ; patrimoine culturel ; diagnostic économique et démographique ; ...

#### 4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Formulaire rempli dans le cadre de la demande d'obtention du Permis de Construire.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Terrain d'assise du projet, composé de :	130 000 m <sup>2</sup>
- surface de Plancher.	32527 m <sup>2</sup>
- parking en surface	11 810 m <sup>2</sup>
- espaces verts	2 250 m <sup>2</sup>
- noues	

#### 4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)  
d'implantation

Projet situé sur la commune de Grande-Synthe (59760), limitrophe à :

- la zone commerciale (rue de l'Ancienne Route Nationale),
- le bois du Puythouck
- le watergang du Noord-Gracht

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 51 ° 00 ' 12 " 07

Lat. 2 ° 16 ' 53 " 50

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° : 41° et 42° :

Point de départ :

Long. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_ Lat. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_

Point d'arrivée :

Long. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_ Lat. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_

Communes traversées :

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 étude d'impact ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?

Oui

Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

Programme de travaux de réalisation de 32527 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

## 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

### 5.1 Occupation des sols

#### Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Le projet s'étend en continuité du parc commercial existant sur un périmètre d'environ 13 hectares en lieu et place d'anciens équipements sportifs de la commune (terrain de football et vélodrome) repositionnés dans la zone du Basroch en 06/2011.

Le site est donc actuellement composé d'espaces en friche.

Il est classé en zone UE, secteur UEc, au niveau de la réglementation d'urbanisme en vigueur (P.L.U.c).

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui  Non

Si oui, intitulé et date d'approbation :  
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

Site s'inscrivant en zone UE, sous-secteur UEc, du P.L.U.c. (Plan local d'urbanisme communautaire), adopté par approbation du conseil communautaire du 09/02/2012. "La zone UE correspond aux espaces d'activités industrielles, artisanales et tertiaires de la communauté urbaine. Elle comprend un sous-secteur UEc dans lequel sont admises les activités commerciales et l'hébergement hôtelier." (définition Règlement, Volume 1 du P.L.U.).

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui  Non

### 5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

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) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Terrain d'assise à proximité immédiate mais n'appartenant pas à la Z.N.I.E.F.F. 310030015 - Marais du Prédembourg, Bois et Étang du Puythouck et Pont-à-Roseaux.
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Grande-Synthe, commune du littoral Nord.
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Terrain d'assise à proximité immédiate mais n'appartenant pas à la Réserve naturelle régionale (R.N.R.) de 174,00 hectares du secteur de Grand-Prédembourg, du Petit-Prédembourg et du Puythouck
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"/>	Terrain d'assise à proximité immédiate mais n'appartenant pas aux secteurs de nuisances des routes suivantes selon l'Arrêté Préfectoral du 15/10/2001 de classement des infrastructures terrestres des communes appartenant à la Communauté urbaine de Dunkerque : D631 (voie de catégorie 2 ou 3 en tissu ouvert) et Pont des Grenouilles (voie de catégorie 4 en tissu ouvert)

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de Grande-Synthe ne compte pas de Z.P.P.A.U.P., A.V.A.P., ni de monuments classés Monuments Historiques.
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Terrain d'assise à proximité immédiate mais n'appartenant pas à la zone humide représentée par l'Étang du Puythouck.
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Grande-Synthe compte un plan particulier d'intervention, un P.P.R.t. prescrit et s'inscrit en zone sismique de niveau 2. Le terrain d'assise présente sur certaines zones une remontée de nappe sub-affleurante. Le terrain d'assise se situe en zone d'aléa moyen en terme de risque de retrait - gonflement des argiles.
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Site BASOL présent sur le site, à proximité de l'ancien vélodrome (au Sud-Est du vélodrome selon cartographie du BRGM). Le site du Puythouck ayant accueilli d'importants remblais au niveau du vélodrome et de l'étang, une étude de pollution sera menée afin de déterminer la qualité des terres sur le site - terrain d'assise. Le cas échéant, les interventions nécessaires dans le cas d'un terrain pollué seront menées.
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 l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
d'un site Natura 2000 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Grande-Synthe est concernée par l'arrête de désignation d'un site Natura 2000 du 07/01/2010. Il s'agit de la Zone de Protection Spéciale FR3112006 - Bords des Flandres couverts à 100% par une classe d'habitat de type "mer et bras de mer". Le terrain d'assise n'est pas dans l'emprise du site Natura 2000, il se situe à environ 4,5 km au Sud de celui-ci.
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de Grande-Synthe ne compte pas de monuments classés Monuments Historiques, ou classés au patrimoine mondial de l'U.N.E.S.C.O.. On peut cependant noter la présence de la Ferme Codron sur le site - terrain d'assise, bâtiment de qualité appartenant aujourd'hui à IMMOCHAN, conservé, intégré et valorisé dans le présent projet.

## 6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

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

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
<b>Ressources</b>	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'excédent en matériaux sera étudié, précisé en phase d'Avant-Projet Définitif (APD) des études de Conception.
	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"/>	
<b>Milieu naturel</b>	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"/>	En effet, les espaces naturels remarquables situés à proximité immédiate du projet sont considérés comme sensibles. A l'Ouest du projet, est situé un des espaces de la Z.N.I.E.F.F. du Marais du Prédembourg, Bois du Puythouck, espace boisé possédant une mosaïque d'habitats se rapprochant d'un écosystème forestier et possédant une richesse écologique plus élevée que les milieux environnants. Une attention particulière sera portée au Bois du Puythouck lors des travaux et de l'aménagement du site.
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il s'agit de la reconquête d'un site en friche.
<b>Risques et nuisances</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il s'avère qu'il existe plusieurs établissements relevant de la Directive SEVESO à proximité immédiate de l'opération, établissements SEVESO Seuil Haut (risque majeur et autorisation avec servitude) : Arcelor Mittal (Dunkerque), Sogif (Grande-Synthe), ... Le P.P.R.t., prescrit par Arrêté Préfectoral du 20/03/2009, présente un périmètre proche mais n'incluant pas le terrain d'assise du présent projet.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Grande-Synthe s'inscrit en zone sismique de niveau 2. Le terrain d'assise présente sur certaines zones une remontée de nappe sub-affleurante. Le terrain d'assise se situe en zone d'aléa moyen en terme de risque de retrait - gonflement des argiles. Une étude complémentaire est menée pour préciser le niveau de la nappe (étude pédologique, ARCADIS)
	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"/>	
<b>Commodités de voisinage</b>	Est-il source de bruit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Terrain d'assise à proximité immédiate mais n'appartenant pas aux secteurs de nuisances des routes suivantes selon l'Arrêté Préfectoral du 15/10/2001 de classement des infrastructures terrestres des communes appartenant à la Communauté urbaine de Dunkerque : D631 (voie de catégorie 2 ou 3 en tissu ouvert) et Pont des Grenouilles (voie de catégorie 4 en tissu ouvert).
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>		<p>Emissions lumineuses produites par les éclairages de l'activité commerciale dans les horaires d'ouverture du complexe.</p>
<b>Pollutions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>		
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<p>Création d'un réseau d'eaux usées et eaux pluviales se rejetant dans le réseau d'assainissement public existant.</p>	
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>		
<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>		
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>		

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

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquelles :

**6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquels :

**7. Auto-évaluation (facultatif)**

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

Une étude de diagnostic du site a été réalisée en 03/2011 concernant le présent projet d'implantation / création d'un Retail en extension du centre commercial AUCHAN Grande-Synthe.  
Ce diagnostic de site a été réalisé afin d'évaluer les incidences prévisibles du projet au regard de l'environnement, régie notamment par le Code l'Environnement, la Loi n°96-1236 du 30/12/1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE), le Décret n°2001-1216 du 20/12/2001 relatif à la gestion des sites Natura 2000 et le Décret n°2010-365 du 09/04/2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000, ...  
Il a présenté entre-autres l'analyse des effets du projet sur l'environnement et les mesures visant à réduire ou supprimer les effets négatifs, ainsi que les méthodes d'évaluation des impacts.  
Les données de cette étude de 2011 ont été mises à jour afin de lancer les études de Conception réalisées par le groupement de Maîtrise d'Oeuvre en bonne connaissance du contexte environnemental du site.  
De plus, il est important de noter la volonté commune du Maître d'Ouvrage et de l'équipe de Conception à respecter l'équilibre biologique et naturel, préoccupation permanente du projet (rationalisation de la consommation du foncier tenant compte de l'existant, réduisant les surfaces imperméables, atténuant l'impact du projet sur l'écosystème, ...).  
L'ambition du projet est de proposer l'environnement et la valorisation écologique comme fil conducteur, d'orienter l'offre nouvelle de services vers la nature, "celle qui apaise et qui valorise l'Homme".

La sensibilité écologique du projet est axée sur les 5 thèmes suivants :

- Réduction de la consommation du foncier (parking semi-enterré)
- Prise en compte de l'existant (perspectives, rationalisation et cohérence global au site)
- Réduction à maxima des surfaces imperméabilisées de l'existant et limitation de celles du projet (réduction du linéaire de voiries, aménagement de 240 m de noues supplémentaires et de 2 285 m<sup>2</sup> de bassin en eau permanente)
- Atténuation de l'impact sur l'environnement (noues importantes, jardins naturels, suppression de places existantes au profit de noues ou de zones plantées)
- Accessibilité du projet par l'automobiliste (avec des voies et des équipements lisibles et bien dimensionnés), mais également par les piétons, les cyclistes, les riverains

Pour ce projet, comme pour tout nouveau projet, la certification environnementale d'IMMOCHAN s'appuie sur la certification BREEAM.

Un important travail de sensibilisation est également fait avec les enseignes, une charte environnementale sera signée avec les preneurs.

Cette démarche environnementale rejoint par ailleurs le cadre de la Politique de la Ville de Grande-Synthe, qualifiée "Capitale française de la Biodiversité" en 2010.

## 8. Annexes

### 8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publiée</b> ;	X
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) ;	X
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 ;	X
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	X
5	<b>Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42°</b> : 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 ;	X

### 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
<p>_ NOTICE ARCHITECTURALE (BOYELDIEU-DEHAENE / PROJEX / DIAGOBAT / EMPREINTE, 01/2016)</p>

## 9. Engagement et signature

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

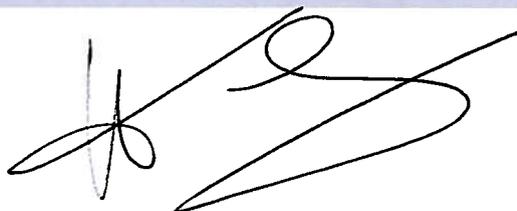
Fait à

CROIX

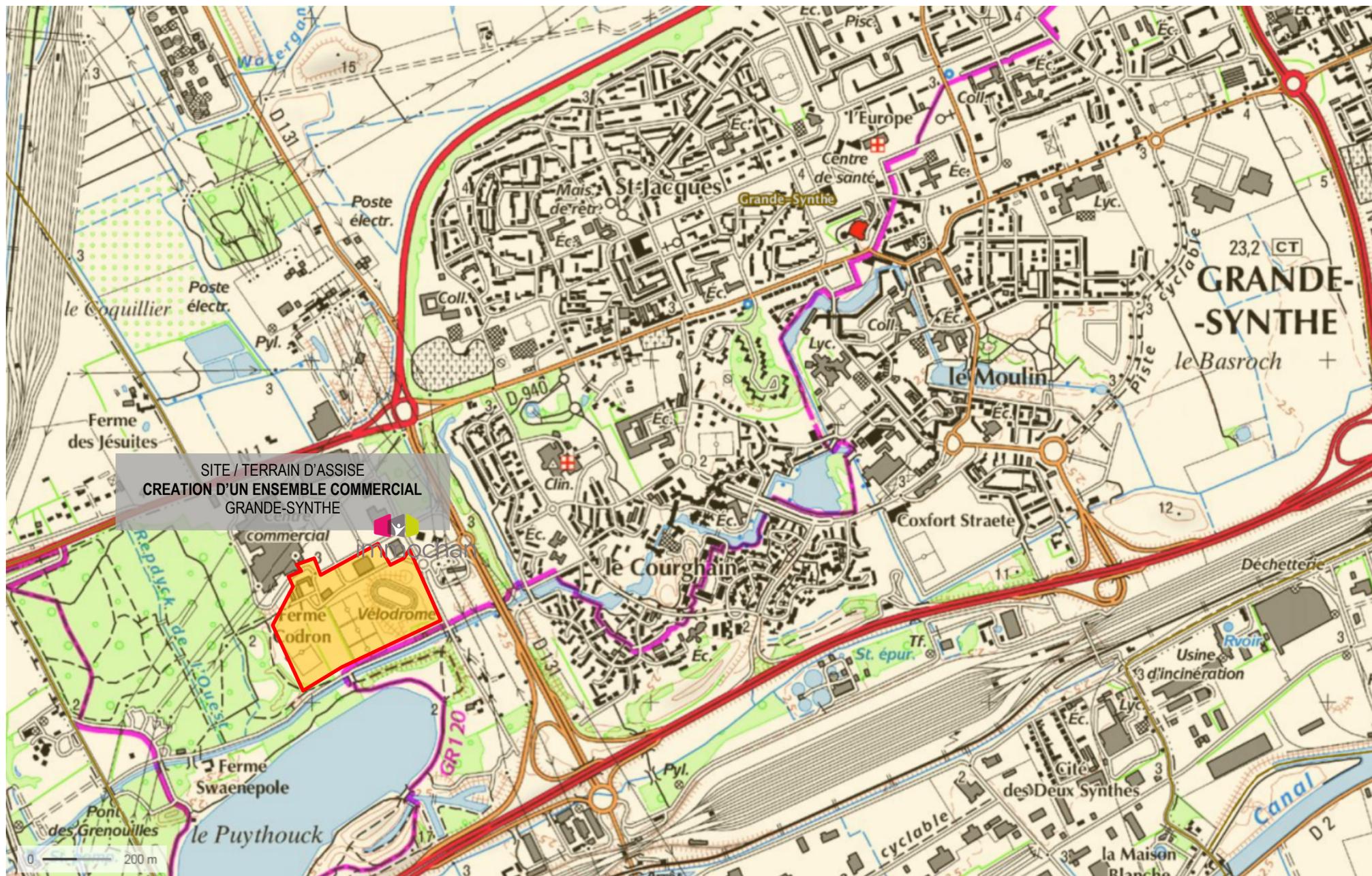
le,

5 décembre 2016

Signature



## ANNEXE 2 / PLAN DE SITUATION



# ANNEXE 3 / PHOTOGRAPHIES



PHOTOGRAPHIE GOOGLE EARTH  
DEPUIS L'EST DU SITE



PHOTOGRAPHIE GOOGLE EARTH  
DEPUIS L'OUEST DU SITE

# ANNEXE 4 / PLAN DU PROJET (PLAN MASSE)



# ANNEXE 5 (PLAN / PHOTOGRAPHIES DES ABORDS)

- LEGENDE**
-  Cheminements piétons principaux
  -  Cheminements piétons secondaires
  -  Circulation cycliste principale  
- liaison directe avec le Puythouck  
- parcours cycliste dans le site commercial
  -  Piste cyclable existante sur RD601
  -  Projet de piste cyclable sur RD601
  -  Véloroute voie verte du Littoral
  -  Localisation des points d'attache vélos principaux - total de 140 emplacements
  -  « Connexions » sur les circulations cyclistes et piétonnes existantes
  -  Quai bus commun aux lignes des BHNS
  -  Création d'un pôle d'échange dans le cadre du projet de Bus à Haut Niveau de Service  
Dénommé « Station de Correspondance Ouest »



▼  
PLAN DES LIAISON DOUCES



▼  
PERSPECTIVE SUR LA FERME CODRON



▼  
PERSPECTIVE SUR LE COMPLEXE COMMERCIAL  
(BATIMENTS D, E, F EN PREMIER PLAN)

**IMMOCHAN**



**OPERATION DE CREATION D'UN ENSEMBLE COMMERCIAL**

**AUCHAN GRANDE-SYNTHE**

DOSSIER DES ANNEXES A LA

**DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS**

**PREALABLE A LA REALISATION D'UNE ETUDE D'IMPACT**

**GRANDE SYNTHÉ**  
**CREATION D'UN ENSEMBLE COMMERCIAL**



**NOTICE ARCHITECTURALE**

Décembre 2016

## 1- CONTEXTE

Situé en entrée de ville, à l'Ouest de la ville de Grande-Synthe, en prolongement de la zone commerciale existante, le projet profite d'un contexte particulièrement favorable.

En premier lieu, ce site bénéficie **d'une très bonne desserte routière et autoroutière** avec notamment l'accessibilité directe depuis la sortie 25a de l'autoroute A16.

Le projet se positionne également à l'Est à **proximité d'un secteur résidentiel dense** de la ville. Des aménagements de voiries, des espaces publics, des liaisons douces et les transports en communs connectent directement le site au tissu résidentiel et au centre-ville.

Aussi le projet est en mitoyenneté d'un espace naturel de composé de watergangs, d'un vaste plan d'eau et d'un espace boisé. Cet espace, pour partie en projet de réserve naturelle, favorise la présence d'une importante biodiversité faunistique et floristique.

Ainsi, le lac et le bois du Puythouck, la ville, et le centre commercial existant sont trois pôles qui interagissent ensemble autour du site en projet. Cette situation lui confère un atout fort de **centralité** et une véritable **singularité**.

Enfin, tous les acteurs du projet sont attentifs au développement durable, à l'évolution du secteur naturel et aux remarques de la CNAC. La volonté est forte de produire un projet compact, un projet où le stationnement est aménagé en partie en sous-sol, un projet facilement accessible.



## 2- PROGRAMME ET ENJEUX

Le programme consiste à aménager au cœur de la ville sur une parcelle de 13Ha un projet de 130 783m<sup>2</sup> de commerces et de services. 27.255m<sup>2</sup> de vente soit 32527m<sup>2</sup> de surface de plancher (en ce compris 2200m<sup>2</sup> existants qui seront démolis et reconstruits pour être intégré au projet)

L'équilibre biologique et naturel est une préoccupation permanente du projet, en rationalisant la consommation du foncier, en tenant compte de l'existant, en réduisant les surfaces imperméables, en atténuant l'impact du projet sur l'écosystème, en favorisant toutes les accessibilités au projet.

L'accessibilité du site est d'une grande lisibilité, et la proximité de l'autoroute et de son échangeur, les 2 routes départementales permettent des flux fluides et sécurisés pour les usagers.

La ville et l'habitat participent au projet et les liaisons douces sont multipliées, chaque possible connexion est une réelle opportunité de rapprocher le centre commercial comme équipement de proximité.

Le caractère nature et loisirs du parc du Puythouck se révèle très attractif pour les urbains et pour les visiteurs du centre commercial.

L'offre nouvelle de services

L'ambition du projet est de façonner un quartier où se mêlent les habitants, les consommateurs, les visiteurs avec comme fil conducteur l'environnement et la valorisation écologique. Vivre, consommer, se balader, se divertir au sein du même espace.

### **2-1 L'enjeu commercial :**

Le projet s'étend en continuité du parc commercial existant sur un périmètre d'environ 13 ha en lieu et place d'anciens équipements sportifs de la commune (stades, vélodrome..), qui ont été transférés dans la zone du Basroch en juin 2011.

L'évolution du projet nous a amenés à pousser les limites d'interventions sur le site d'une part l'intégration d'Intersport (qui sera démolie et reconstruite, 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher), d'autre part la création de surfaces commerciales établissant une continuité commerciale depuis la pharmacie existante vers le Puythouck.

Le réaménagement du parking existant de l'hypermarché participe également à cette réflexion globale du site.

Depuis la phase concours en 2011, les réflexions menées par une meilleure répartition des masses bâties ont permis à réduire la **consommation du foncier**

**d'environ 10%**, le Bâtiment B et C se retrouvent en alignement avec l'hypermarché en fond de parcelle laissant place au paysage végétal existant.

Factionner en plusieurs séquences bâties, la nouvelle répartition s'établit de manière suivante, bâtiment A – bâtiment B (GSS type Alinéa et MS et restauration), bâtiment C (MS et intégration de la ferme Codron et connexion vers la pharmacie), bâtiments D.E.F (MS aux volumes plus bas) et les bâtiments G et H destinés à des petites surfaces aux volumétries de faible hauteur.

Ce découpage permet d'irriguer facilement l'ensemble des flux piétons, véhicules, transport en commun et zone de chalandise, rendre accessible le projet par tous.



Destiné à accueillir 27 255 m<sup>2</sup> de surfaces de vente dont 25 529m<sup>2</sup> de création nette, l'offre commerciale mixte orientée majoritairement en équipement de la maison proposera une offre complémentaire en culture, loisirs, sports, équipements de la personne. Un pôle de restauration et de services viendront compléter et accompagner la programmation commerciale. Cette mixité commerciale et de services, complémentaire au centre existant et au centre-ville, garantira de manière pérenne une dynamique commerciale et l'attrait d'une clientèle variée.

Une GSS d'équipement de la maison, devrait se développer sur **3285 m<sup>2</sup> de vente**. Elle sera la locomotive du projet et répond avec le programme global à la forte évocation commerciale que connaît l'agglomération dunkerquoise. Le reste du programme sera composé essentiellement de moyennes surfaces d'environ 300 à 2500 m<sup>2</sup>. Des restaurants seront implantés vers le lac, liaisonnant commerces et loisirs. Des services de proximité pourront y prendre place pour offrir aux clients, promeneurs et riverains de multiples fonctions urbaines. L'implantation du THNS à l'entrée du site (côté Hypermarché) renforce cette dynamique, créant un axe majeure depuis le parking existant de l'hypermarché vers le Parc commercial.

## **2-2 Les enjeux d'intégration propres au lieu :**

### **2-2.1 Intégration au contexte paysager, naturel et urbain:**

L'utilisation optimale du foncier est une priorité absolue sur chaque projet de développement urbain, notre projet prend en compte cette réflexion.

Notre composition spatiale intègre des zones de transition entre l'espace naturel et le projet :

- Entre le bois du Puythouck riverain et notre projet un ourlet forestier de mise à distance permet de ménager une zone de transition apaisée.
- Entre l'espace d'eau (Watergangs et lac) une large parcelle de 33 000 m<sup>2</sup> est laissée libre d'occupation. Ces séquences permettent à la voie d'eau un accompagnement des piétons et des cyclistes. Cet espace libre et naturel sera une opportunité de développer dans un second temps un projet de logements afin de créer des lieux agréable et vivant vers les espaces naturels

Les watergangs inscrivent durablement dans nos paysages la trace du travail de l'homme sur la gestion des zones humides et de la gestion de l'eau de la plaine flamande maritime,

La création de watergangs dans l'aménagement du projet permet un réseau de 240 mètres de fossés en eau permanente.

Le cœur du projet bénéficie d'un aménagement où la gestion de l'espace est remarquable pour le non initié, l'eau est traitée en surface, la végétation issue de la palette locale, permet un traitement naturel des eaux de surfaces collectées.

Les liaisons automobiles, cyclables, piétonnes sont astucieusement intégrées au plan de composition et ne forment qu'un.

Le parking est conçu comme un ensemble de petites "poches" rappelant la structure et la taille des places rencontrées dans le centre ville de Grande Synthe.

Les places de parking sont aménagées dans cette optique, mais aussi les liaisons douces, les voiries pour les transports en commun et les automobiles.

Le nouveau projet intègre des places de stationnement perméable par son matériau en pavés enherbés mais aussi le décret :

**Décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs**

Par ailleurs, 310 places sont aménagées en parking semi enterré profitant de la faible déclivité du terrain naturel, cette évolution du projet permet un gain de 9000 m<sup>2</sup> de foncier. Les liaisons sont facilitées par des escaliers et ascenseurs proches des entrées des magasins.

Intégrés en symbiose avec le parc du Puythouck, ces différents aménagements extérieurs sont des lieux agréables et sécurisés, non plus seulement considérés comme des espaces de stationnement ou de circulation, mais plutôt propices à la promenade.

## 2-2.2 Intégration au contexte historique

La ferme Codron (daté de 1932) est un témoin de l'activité agricole récente du secteur.

Elle représente aussi dans la mémoire des grands synthois, l'histoire plus récente de la pratique du sport à haut niveau et notamment l'histoire du cyclisme, elle est le berceau de champions des 4 jours de Dunkerque...

Sa conservation et valorisation dans notre projet, permet un développement spécifique de services ou de commerces.

### 2-2.3 Intégration au centre commercial existant

L'enjeu est puissant, la prise en compte de l'existant dans notre projet est essentielle.

Aujourd'hui, notre équipe a façonné un projet qui au-delà de notre "parcelle projet" s'intéresse à une conception globale du site.

Le projet met en valeur l'existant, lui donne un sens, l'accroche à la ville toute proche, aux paysages environnants si valorisants.

Un axe central piéton/doux Nord-Sud traverse la totalité du site et forme un trait d'union entre l'hypermarché et sa galerie et le nouveau projet. Ce mail va même au-delà puisqu'il permet au visiteur de traverser le site depuis le terminal du THNS jusqu'au lac du Puythouck.

### 2-2.4 Evolution de la démarche environnementale :

La sensibilité écologique dont fait la preuve notre projet est axée sur 5 thèmes :

**1-Réduire la consommation de foncier** (travail de mutualisation entre existant et projet - transfert de bâti vers les parcelles existantes).

**2-Prise en compte de l'existant** (perspectives, rationaliser et donner une cohérence globale au site).

**3-Réduire le plus possible les surfaces imperméabilisées** de l'existant et limiter celles du projet. (Réduction du linéaire de voiries - aménagement de 240 mètres de noues supplémentaires et de 2285 m<sup>2</sup> de bassin en eau permanente).

**4-Atténuer l'impact sur l'environnement** de notre projet (noues importantes, jardins naturels, suppression de places existantes au profit de noues ou de zones plantées).

**5-Rendre accessible le projet**, par l'automobiliste avec des voies et des équipements lisibles et bien dimensionnés MAIS aussi par les piétons, les cyclistes, les riverains..

Pour chaque nouveau projet, La certification environnementale d'Immochan s'appuie sur la labellisation BREEAM avec une cible tournée vers le Very Good.

Ce référentiel a une approche globale de l'environnement allant du choix du foncier jusqu'à l'exploitation et à sa viabilité dans le temps.

**La certification BREEAM** est donc un objectif que nous visons en privilégiant les économies d'énergies et en étudiant les solutions les plus adaptées, que ce soit pour les éléments techniques constitutifs de l'intérieur ou de l'extérieur des bâtiments.

Le projet arrêté à ce jour et qui a fait l'objet d'un concours en 2011 a évolué pour mieux répondre à des enjeux de développement durable. La suppression de la zone de livraison sur la voie sud sur le lac ou la suppression de voiries inutiles ou encore l'optimisation des déblais/remblais sont quelques exemples de la démarche engagée tout au long de l'élaboration du projet.

Un important travail de sensibilisation est et sera également fait avec les enseignes. Une charte environnementale sera signée avec les preneurs.

Cette démarche environnementale rejoint enfin le cadre de la politique de la ville de Grande -Synthe, qualifiée capitale française de la biodiversité en 2010.

### **3- PARC COMMERCIAL**

#### **3-1- Visibilité et facilité d'orientation**

Un plan lisible se vit bien et devient un équipement fluide.

Notre projet est conçu dans l'optique d'une lecture globale du site et d'une parfaite accessibilité du visiteur.

Pour garantir la réussite de la lisibilité et de la bonne orientation, nous construisons un axe principal depuis chaque entrée sur le site que ce soit depuis la RD 601 que sur la RD 131.

Ainsi depuis le pont des grenouilles ou la rue de Loon Plage, le visiteur peut d'un seul coup d'œil embrasser le site et ses enseignes.

Le thème de la hauteur du bâti reste essentiel. En effet les premiers plots (D, E, F et G ET H) au centre du site doivent être plus bas et fragmentés, ces plots permettent de rapprocher les fonctions les unes aux autres et le travail délicat sur la forme de laisser le regard se glisser entre eux.

Actuellement sur le site nous percevons des petits plots sur la façade Est, alors que la façade Nord et Ouest sont construites de volumes importants (longs et hauts) qui réduisent les échanges avec le cœur de la parcelle.

L'évolution du projet vers de nouvelles formes d'aménagement, à l'Ouest du mail, nous imaginons une galerie en plein air, une ambiance de rue commerçante où le piéton découvre les enseignes dans un espace public bien aménagé.

Cette compacité des masses bâties permettent de découvrir plusieurs séquences urbaines tout au long de cette promenade commerciale, accompagnée d'une lumière naturelle à l'abri des vents dominants.

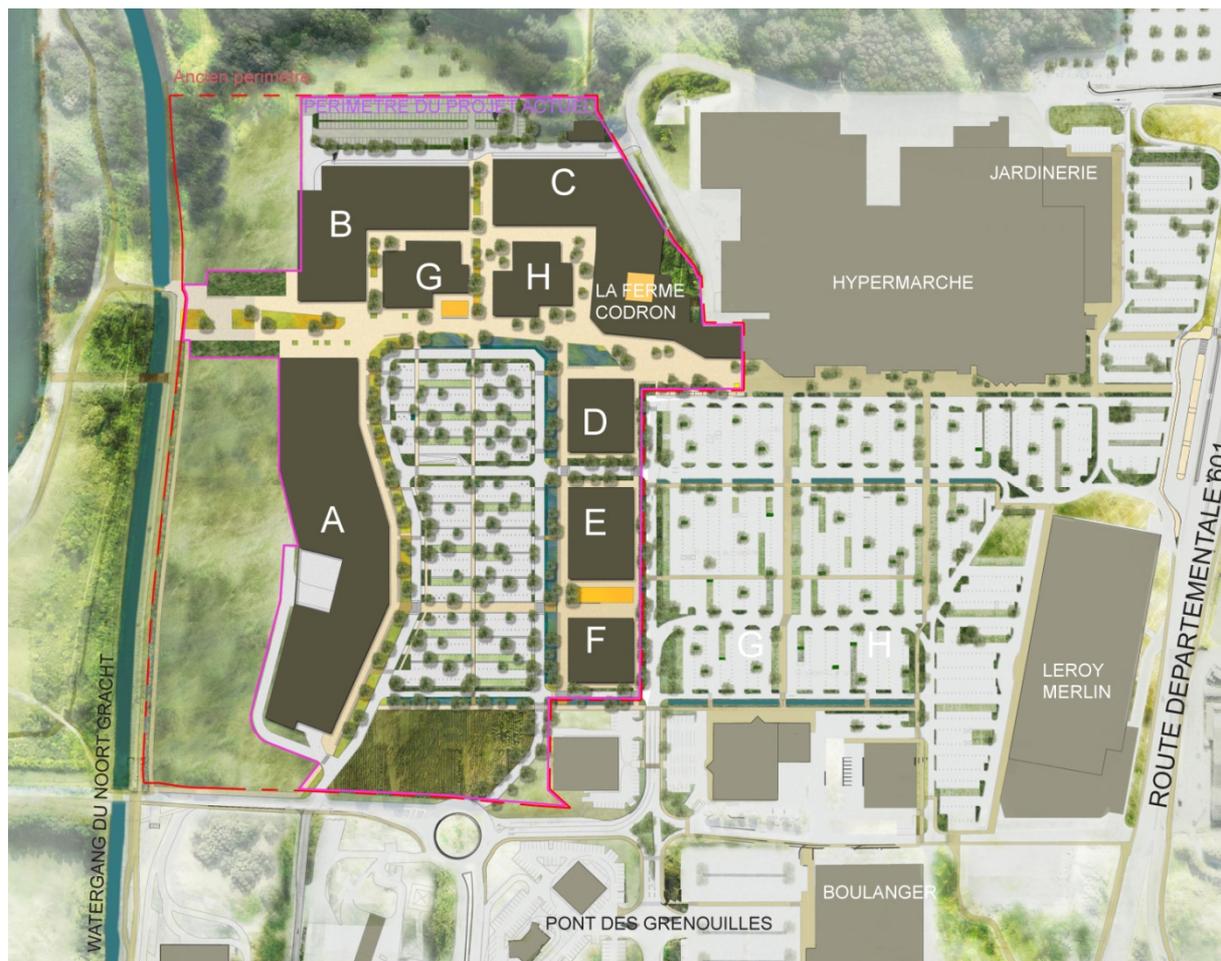
C'est cette compacité qui renforce notre réflexion avec comme seul objectif de lutter contre l'étalement urbain.

La nouvelle composition spatiale que nous proposons globale, et participe à une réflexion d'ensemble.

Notre bâti est aligné sur les volumes existants, toujours discontinus pour faciliter les échanges avec l'environnement avec une intensité plus ou moins forte selon que la masse bâtie soit implantée sur les limites ou non.

Le vide fonctionnel entre l'hyper et Leroy Merlin permet l'aménagement d'un mail assez large traversant du Nord au Sud le projet depuis le THNS Le long de ce mail, le visiteur trouve successivement les entrées de l'hyper, les commerces en façades, puis notre ferme Codron réaménagée. Quelques pas plus loin et très accessible le grand plan d'eau créé de 2 285m<sup>2</sup> sur lequel notre visiteur chemine vers les commerces au Sud et vers le site de loisirs du Puythouck. Faire d'une situation banale héritée du passé, une force, un geste de fonctionnalité et visibilité.

L'ensemble des bâtiments A-B-C est desservi **par une promenade mixte piétonne/vélos agréable** longeant l'ensemble des façades commerciales.



La porte d'entrée du site sur le giratoire de la départementale 131 récemment paysagée et aménagée de cheminements modes doux devient dans notre projet la place d'entrée lancée vers la ville résidentielle toute proche. Le cheminement qui traverse le site en diagonale vers la place du Puythouck marque la volonté du projet de se tourner dorénavant vers l'environnement plutôt que de développer exclusivement une vie de cœur d'îlot exclusivement fonctionnelle.

Ces séquences permettent une perception double vers le cœur du projet et vers l'environnement, cette perception double permet au visiteur de s'orienter parfaitement.

Nous avons souhaité que **les enseignes soient facilement remarquables et visibles** depuis n'importe qu'elle point du site.

Trois lectures des enseignes sont étudiées :

1) une perception de loin par des supports enseigne accolés à la partie haute de la façade commerciale.

Ces enseignes seront en lettres découpées de couleur blanche et d'une hauteur de 1 mètre créant un projet d'ensemble.

- 2) La perception proche est travaillée par le biais de panneaux au-dessus de chaque entrée sur les vitrines commerciales,
- 3) de plus nous avons renforcé une lecture transversale des enseignes par l'implantation de petits panneaux suspendus à la façade commerciale.

A ce propos, **l'auvent** qui s'articule le long des façades est pensé comme une entité faisant **partie intégrante de l'identité des enseignes**.

A la fois protégeant le continuum piéton de la pluie et d'une surchauffe l'été, l'auvent est aussi un espace à l'abri des circulations automobiles. Sa structure s'étend sur 5 mètres de large tandis qu'au sol le continuum s'insère sur 7 mètres. Par déduction la circulation du cycliste y trouve sa place, foisonnant avec le piéton mais délimité par la continuité des poteaux supportant l'auvent.

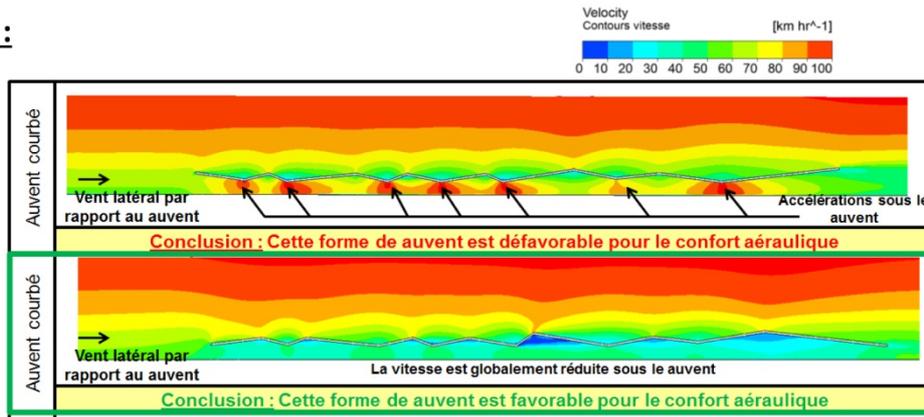
**Une faille lumineuse** accolée à la façade des cellules commerciales apporte un éclairage naturel global et maîtrisé au niveau de cette promenade piétonne,



La géométrie de l'auvent est composée en ailes brisées venant animer cette promenade tout le long des cellules commerciales.

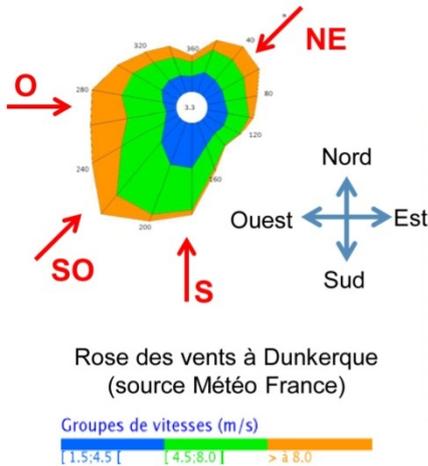
Une étude aéraulique a pu être établie sur l'ensemble du site afin de vérifier l'impact de l'auvent sur sa géométrie influant sur le confort des clients.

**Rappel :**



➔ Données climatiques

Fréquence des vents en fonction de leur provenance



➔ Analyse des données météo

Orientation principale des vents :

**Nord-Est, Sud, Sud-Ouest, Ouest**

- ✓ Vent de Sud-Ouest : Vent dominant (+ de 25% du temps)
- ✓ Vent d'Ouest : Vents forts les plus fréquents
- ✓ Vent de Sud : Classe de vent faible la plus fréquente
- ✓ Vent de Nord-Est : Classes de vent faible, moyen et fort également réparties

Groupes de vitesses (km/h)	< 16 km/h	[ 16 ; 29 [	> 29 km/h
Fréquence annuelle	35,3% soit 129 jours/an	44,5% soit 162 jours/an	20,2% soit 74 jours/an
Commentaire	Fréquent A cette vitesse, le vent a peu d'influence sur le confort	Très fréquent Les flux d'air peuvent engendrer un certain inconfort	Cas fréquent à étudier. A partir de cette vitesse, l'influence du vent est non négligeable

06/02/2013

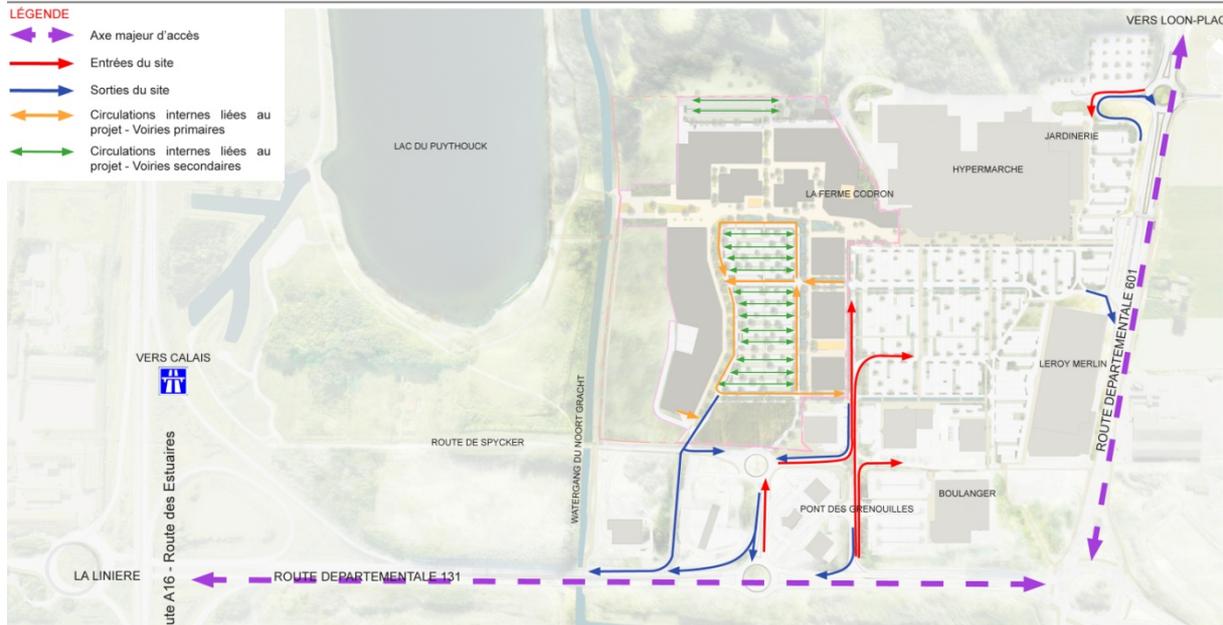
L'étude aéraulique a pu nous aider à réduire le nombre d'accélération du vent au cours de cette promenade, le paysage jouera aussi un rôle important pour le confort du client.

Le projet atteint désormais une complémentarité et une certitude entre le confort offert à la clientèle et à une architecture de qualité.

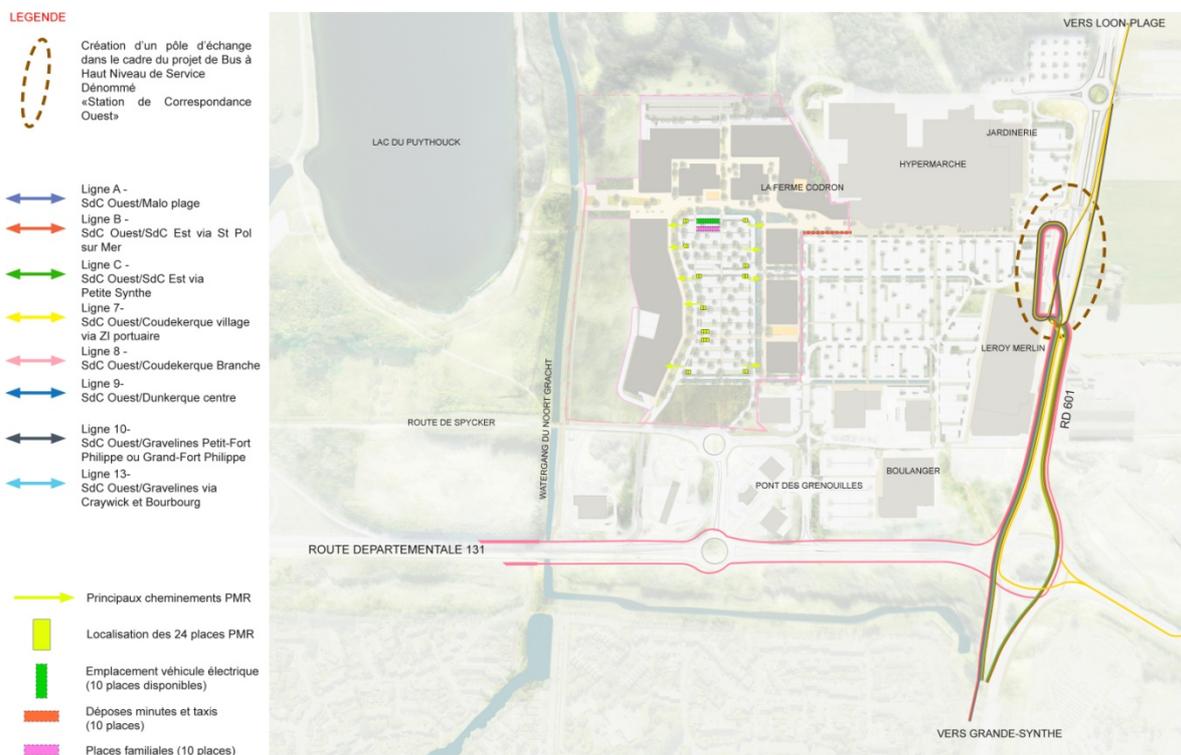
L'auvent sera agrémenté par une sous face et poteaux en acier galvanisé, un matériau à l'état brut s'harmonisant au caractère naturel du site, notons que le mobilier urbain sera intégrante à ce concept.



Le site dans sa vocation commerciale accueille une population et des flux de circulations importants de diverses natures. Nous avons réorganisé une boucle qui longe les différentes façades commerciales et dessert le parking divisé en 3 poches. Cette boucle s'accroche aux deux giratoires (l'un existant, l'autre créé) installés au niveau de la route de Spycker, et au-delà, sur la RD 131.



Sa fonctionnalité permet le passage des bus urbains et de tous types de véhicules.



Une autre voie irrigue la rive extérieure du projet sur les façades Sud des bâtiments A et B. Pour les véhicules, sa vocation est uniquement destinée au passage des pompiers. Mais sa vocation est avant tout résidentielle afin d'offrir une continuité piétonne et vélo le long du Watergang, depuis le quartier d'habitat, en prolongement de la rue du Lac jusqu'à la zone naturelle. Elle se prolonge pour les piétons et les vélos jusqu'au cœur du projet.

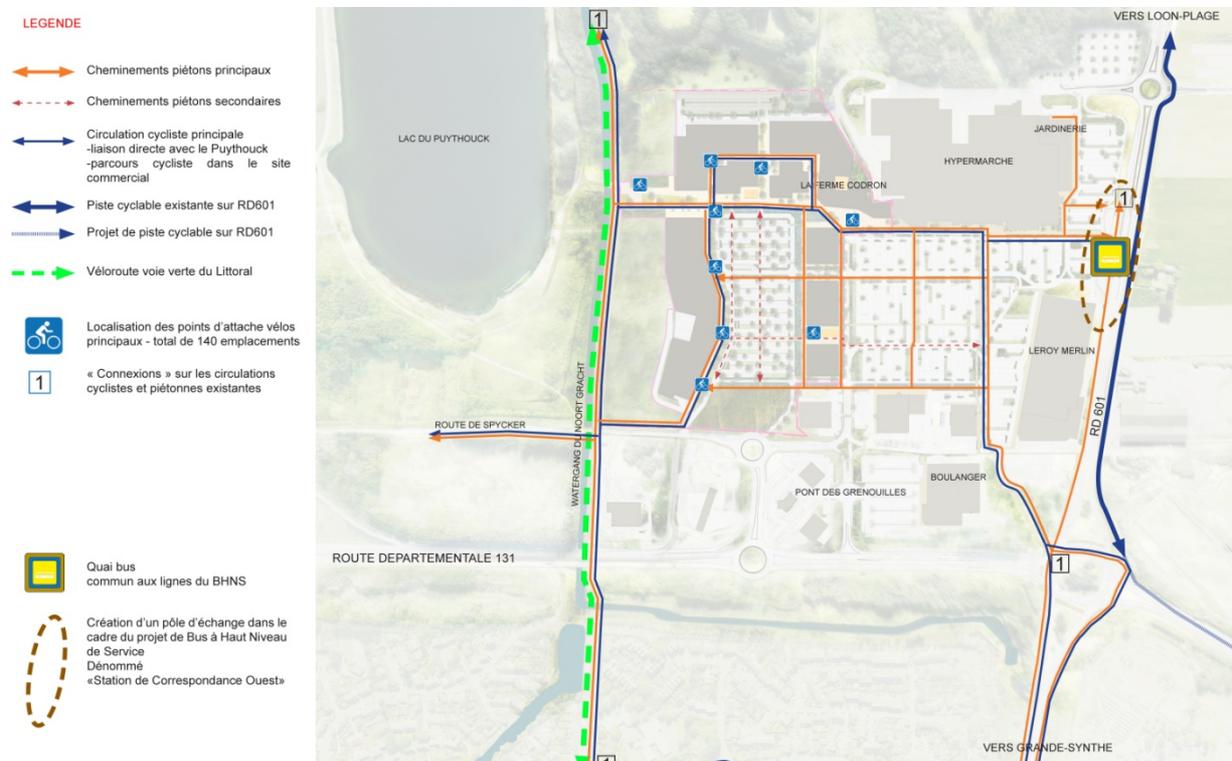
L'évolution du projet nous a permis de réduire les gabarits de voirie aux profils de sujets végétaux (massifs, arbustes et arbres de tiges d'hauteur variées).

Le parking existant est également retravaillé de manière à renforcer des axes piétons majeurs du projet, ils seront accompagnés par une végétalisation appropriés à leurs abords.

Le projet propose d'aménager 240 mètres de noues supplémentaires et de 2285m<sup>2</sup> de bassin en eau permanente sur l'ensemble du site.

Les places de parkings s'implantent au cœur de l'enceinte créée. Elles s'inscrivent pour la plupart sur un sol perméable, intégrant des places particulièrement identifiées PMR, pour les véhicules électriques, des places dédiées aux taxis ainsi que des places familles mais aussi des places dédiées aux co-voiturages.

En complément de ce stationnement automobile, 140 places à l'usage des vélos seront réparties sur l'ensemble du site,



Le parc de stationnement se découpe en sous-ensembles, chacun intègre une large et confortable promenade piétonne. Celle-ci bénéficie d'un accompagnement paysager : noue ou plan d'eau accueillant une végétation foisonnante. L'accent est

également mis sur un traitement qualitatif du mobilier urbain et de la signalétique implanté sur le cheminement. Telle l'image du cours d'eau intégré à ce parcours et en rappel du lac tout proche, l'idée étant d'irriguer les visiteurs afin de les ramener au plus proche des enseignes, en longeant les façades.

### **3-4- Les cellules commerciales : conception optimale des surfaces :**

Toutes les cellules bénéficient d'un linéaire de façade proportionnelle à leur surface, Chaque façade principale est vêtue de tasseaux de bois prolongeant la perception de l'esprit nature au cœur du projet.

Au-dessus de l'auvent un bardage métallique lisse gris foncé contraste avec les enseignes de couleur blanche.

Cette composition de façade permet aussi de garantir la durabilité des matériaux, le bois protégé et le métal protecteur.



Afin de répondre aux éventuelles évolutions des demandes commerciales, nous avons conçu un projet flexible : Les cellules sont à ce titre réalisées de manière à présenter une modularité d'implantation. Les parois de séparation coupe-feu 3h, seront réalisées en béton cellulaire pouvant être démontées pour fusionner plusieurs cellules si besoin.

## 4- ECO PARC COMMERCIAL

### 4-1- Séquences bâties/ non bâties

La composition de notre projet révèle 2 places autour desquelles les commerces et services se déroulent.

Jadis illisibles les espaces extérieurs s'intègrent à cette composition architecturale de manière à connecter les espaces créés et existants, le cheminement devient une véritable promenade dans un espace mixte NATURE-COMMERCE.



Place de la ferme Codron



Place du Puythouck

## 4-2- Un lieu de vie et de centralité intégrant l'aire de jeux, les espaces d'accueil et l'ambiance tournée vers le milieu naturel.

Au centre du projet les bâtiments D E F et la ferme Codron délimitent les 2 places évoquées entre eux un vaste plateau perméable et arboré est traitée en place.

Cette place au cœur du projet est le lieu de ralliement.

L'accueil des manifestations organisées par le centre commercial ou la vie des saisons avec le glacier l'été ou son carrousel l'hiver !



Cette place rayonne du Nord au Sud avec le mail de Loon Plage et du THNS au Puythouck ou d'Est en Ouest avec le continuum piétonnier.

Le revêtement de la place est de la tonalité des schistes de marquise tout proche, le végétal d'essence locale est issu de la zone naturelle riveraine et permet sa présence continue un lien fort avec la richesse du milieu écologique proche.

Entre la Ferme Codron et l'hyper, notre projet aménage des cellules commerciales tournées vers le parvis, elles permettent un lien fort et valorisant avec l'équipement existant.

Ce lien permet aussi de masquer la façade latérale de l'hyper, cette façade qui n'offre rien de valorisant à ce jour (portes de service, locaux techniques et déchets, parking).

En grande partie les accès de service sont situés sur les façades arrière où le visiteur ne perçoit par la gestion technique.

Le projet de la ferme Codron est valoriser le patrimoine et l'histoire du site.  
La Ferme sera animée de service offrant une proximité et une intimité à la place Codron, un pôle d'échange.  
Les façades existantes sont percées d'ouvertures cintrées redonnant une uniformité au corps de ferme,

**1-Réduire la consommation de foncier** (travail de mutualisation entre existant et projet - transfert de bâti vers les parcelles existantes).

**2-Prise en compte de l'existant** (perspectives, rationaliser et donner une cohérence globale au site).

**3-Réduire le plus possible les surfaces imperméabilisées** de l'existant et limiter celles du projet. (Réduction de la largeur des voiries - suppression de parking existants - aménagement de 240 mètres de noues et de 2285 m<sup>2</sup> de bassin en eau permanente).

**4-Atténuer l'impact sur l'environnement** de notre projet (noues importantes, jardins naturels, suppression de places existantes au profit de noues ou de zones plantées).

**5-Rendre accessible le projet**, par l'automobiliste avec des voies et des équipements lisibles et bien dimensionnés MAIS aussi par les piétons, les cyclistes, les riverains.



Le chemin accompagnant les berges le long du Watergang traverse cette place et connecte finalement l'ensemble à l'espace boisé du Puythouck.

### 4-3- le choix d'un mode constructif maîtrisé et d'une simplicité de mise en œuvre

La structure principale horizontale est de type métallique.

Le choix de ce mode construction offre plusieurs avantages : d'abord la capacité de franchir de grandes portées, mais aussi la possibilité de préfabrication en atelier garantissant une rapidité de mise en œuvre sur site, mais aussi la réduction de l'impact sur l'environnement par l'utilisation du bois sur les façades, matériau renouvelable et peu énergivore.

Le tramage de la structure est standardisé : 19m x13m est la trame que l'on retrouve en majeure partie des bâtiments

La structure est également calculée pour recevoir les équipements techniques nécessaires à la ventilation et les charges intérieures suspendues.

### 4-4- Une construction respectueuse de son environnement, mêlant bois et verre

L'ensemble du projet est traité en matériaux modernes et respectueux de l'environnement, mis en œuvre suivant des procédés traditionnels.

Le bois et le métal associés au verre et aux menuiseries métalliques jouant la transparence, sont utilisés majoritairement que ce soit pour la structure, les façades ou les couvertures. C'est un matériau noble et résistant, propice à donner au lieu une atmosphère accueillante et chaleureuse.

Au niveau du paysage du Puythouck, le bois s'intègre au décor végétal de façon harmonieuse.

**Structure** : la structure poteaux-poutres est métallique.

**Façades** : les façades commerciales sont revêtues de bardage bois à claire voie.

L'apport de lumière naturelle est optimisé par de larges vitrages intégrés sur la hauteur des commerces.

Une attention particulière est portée sur le traitement graphique des enseignes afin de rendre une uniformité sur le site.

Les bâtiments G et H sont habillés d'un bardage inox afin de réfléchir la lumière autour de la promenade des visiteurs.

**Auvent** : les auvents traités en bois et métal, les supports métalliques accompagnent l'intégralité de la promenade piétonne. Le parcours couvert est baigné de lumière naturelle grâce à une faille transparente insérée dans la largeur de l'auvent.

La géométrie en ailes brisées permet de rompre la linéarité des hauteurs de façades,

**Couvertures** : Les toitures est traité en couverture bac acier.

## 5- ECO PARC COMMERCIAL URBAIN

### 5-1 Développer la ville intense suivant les préconisations de la CUD

Le parc commercial que nous développons n'est pas seulement un regroupement de différentes enseignes. Nous le souhaitons en connexion direct avec la ville afin qu'il en devienne un pôle majeur, un lieu de vie en harmonie avec l'environnement naturel et résidentiel proche, un espace qualitatif où il fait bon s'arrêter.

S'orientant dans cette perspective à l'opposé de l'idée du centre commercial péri-urbain, il nous apparait important de favoriser le commerce de proximité.

En intégrant des services partagés en étroite relation avec le commerce nous souhaitons recréer au sein du parc commercial des échelles, des ambiances urbaines que l'on retrouve par exemple lorsque l'on se promène en centre-ville.

La réflexion sur l'intégration d'une crèche et d'un cabinet médical, le développement des transports en commun, l'accueil de nouveaux loisirs liés aux espaces du Puythouck sont autant d'éléments qui participent au développement du commerce dans le sens de la ville intense.

### 5-2 Proposer une offre de logements, une idée qui doit pouvoir être étudiée...

Nous souhaitons créer un espace commercial véritable lieu de vie, un quartier à l'échelle humaine. A cet effet, nous pensons que l'introduction de logements au sein même du parc commercial s'accorde bien avec le parti pris de la reconquête de la ville de Grande-Synthe.

C'est l'idée de l'homme vivant en cohabitation avec le quartier commercial. Par ailleurs le souhait d'associer des logements aux commerces, renforce l'ensemble du projet. Cela favorise le commerce que ce soit au niveau de la desserte, ou que ce soit au niveau du développement de la ville de Grande Synthe.

La mixité des fonctions, l'association du commerce, de l'habitat, des équipements publics (services et espace culturels) enrichit naturellement le projet et ouvre sur de nouvelles perspectives architecturales, urbaines et paysagères.

Nous proposons une nouvelle manière d'habiter.

Nous avons étudié un projet allant dans ce sens, intégrant sur le site environ 180 logements en R+2 à R+5. Implantés sur la parcelle libre de Xm<sup>2</sup>

Les logements seront tourner vers l'espace naturel, **une vue exceptionnelle sur le Lac du Puythouck.**



Ils sont par ailleurs orientés exclusivement plein Sud avec un stationnement privatif pour chaque logement intégré dans un paysage arboré. Une attention particulière est portée sur la différenciation des entrées aux logements et aux accès aux parkings.

Les logements au rez de chaussée légèrement surélevés auront la jouissance de jardin privatif avec vue sur le Puythouck.

Les espaces communs hall d'entrée et de circulations verticales sont généreux et surtout emplis de lumière naturelle et de vue vers l'environnement valorisant..

aux étages, nous proposons des loggias qui se ferment et créent des jardins d'hiver ou bien étendre la pièce à vivre vers l'extérieur par des balcons largement dimensionnés. Cela permet de profiter pleinement des vues exceptionnelles vers le lac et d'une lumière abondante et agréable.

Ces plots permettent d'aménager des logements avec une typologie variée du T2 au T5 avec une réversibilité, permettant de regrouper deux T2 pour former un T4.

Tout est ici réuni pour vivre ensemble autour d'un paysage nouveau mis en valeur par ce projet.

## CONCLUSION

Le projet a fait l'objet d'un concours sur esquisse auprès de 4 équipes composées d'architectes-urbanistes, de paysagistes, de bureaux d'études spécialisés en environnement notamment.

Le projet retenu est celui qui a su répondre non seulement à l'enjeu de pérennité commerciale dans un contexte de crise mais aussi aux enjeux du site et de la ville de demain.

Le projet connecte à la fois le commerce, la ville, la nature et les loisirs. Le projet est la transition douce et naturelle entre les deux parcs, parc naturel et parc commercial.

Cette évolution du centre commercial s'intégrant dans la Ville Intense d'espaces partagés et de bien vivre ensemble : concevoir et construire à Grande-Synthe un projet exemplaire, démonstratif et qui sera visité, un lieu de vie en harmonie avec l'environnement naturel et urbain proche, un espace qualitatif où il fait bon s'arrêter pour se promener, vivre et consommer.

Le site commercial n'est plus seulement pensé comme un regroupement de différentes enseignes, il devient un quartier majeur favorable au développement de la ville et profitant au cadre de vie des Grande-Synthois.

