

ANNEXE 8

Objectifs du projet

En anticipant le départ de la société Swiss Life de ces bureaux historiques, un projet immobilier a été envisagé avec la Ville en menant conjointement des ateliers.

Éviter une friche : Le départ de l'entreprise ne doit pas laisser un site vide ou abandonné, mais un îlot sécurisant et habité ;

Conserver l'esprit du quartier : Respecter le patrimoine et l'identité du quartier, pour que le lieu reste familier ;

Conserver l'esprit du quartier : Respecter le patrimoine et l'identité du quartier, pour que le lieu reste familier ;

Renforcer la nature et la biodiversité : Une densité végétale, des îlots de fraîcheur et un environnement de qualité pour les habitants, la faune et la flore ;

Dynamiser les commerces et services de proximité, utiles pour les riverains.

Le projet envisagé consiste donc à développer sur l'ensemble immobilier une programmation mixte d'une surface minimale de 32 400 m² SDP environ devant comprendre à son achèvement : A terme 476 logements seront créés, environ 3 500 m² de bureaux et environ 1 700 m² de commerces et activités.

Le projet d'aménagement du site permettra de répondre aux besoins du territoire et notamment :

- Reconvertir un site d'activités en nouvel îlot mixte participant au développement des liens inter-quartiers ;
- Proposer une nouvelle offre en logements alliant mixité de logements (logements libres/logements sociaux/logements abordables/résidence familiale avec espaces communs) ;
- Proposer une résidence autonomie ;
- Proposer 8 grands logements coliving inclusif pour des personnes en situations de handicaps ;
- Proposer un Hospitel ;
- Proposer des bureaux ;
- Proposer des commerces et zones d'activités sur les artères passantes du programme ;
- Reconvertir un ancien bâtiment de bureaux en parking silo pour une partie du programme ;
- Proposer une qualité paysagère et architecturale permettant d'améliorer le cadre de vie des riverains tout en participant au développement de la biodiversité sur le site : gestion différenciée et choix d'espèces locales, arbres, proposer de nouvelles ouvertures vers et depuis le tissu urbain existant en travaillant sur les cœurs d'îlots.

Notice descriptive du projet

Cf. note en pages suivantes.

Projet

Boulevard du Général de Gaulle, Roubaix (59)

Maîtrise d'ouvrage

Brownfields

brownfields

Sogeprom

 SOGEPROM

Linkcity

 LINKCITY

Maîtrise d'œuvre

ARCHITECTE

Martin Duplantier
Architectes

 Martin Duplantier
Architectes

ARCHITECTE

De Alzua+

deAlzua+

ARCHITECTE

AMMA


agence matthieu merlier architecture

PAYSAGISTE

Leblanc-Vénacque, paysage


paysage

Date

13/03/26

Bureaux de contrôle

Socotec


SOCOTEC

Preventec


LE CONTRÔLE TECHNIQUE CONSTRUCTION
LA PREVENTION DES RISQUES

Bureaux d'étude

VRD

Strate


STRATE
INGENIERIE

STRUCTURE

BEGT



THERMIQUE-ACOUSTIQUE

BE-ETC


Etudes Techniques Conseils

Phase

PC



Boulevard du Général de Gaulle, Roubaix (59)

Permis de construire : Note chapeau

ROUBAIX – 65 Boulevard du Général de Gaulle

NOTE CHAPEAU

Sommaire

<u>I. Etat initial du terrain</u>	<u>4</u>
1) Situation du terrain	4
2) Descriptif de la parcelle générale	5
3) Les bâtiments existants	6
 <u>II. L'unité foncière BF4 Roubaix comme assiette d'application des règles d'urbanisme</u>	 <u>10</u>
1) Le projet fait l'objet de trois autorisations d'urbanisme opérant des divisions primaires. .	10
2) Co-visibilité monuments historiques.....	14
3) Règles du Plan local d'urbanisme appliquées à l'unité foncière	15
 <u>III. Présentation du Projet</u>	 <u>16</u>
1) Emprise au sol et limites ouvertes sur voie publique	17
2) Implantation	19
3) Organisation	20
4) Matérialité des bâtiments	22
5) Règles d'Urbanisme.....	22
 <u>IV. Le projet paysager.....</u>	 <u>23</u>
1) Organisation et fonctionnement.....	23
2) Biodiversité et écologie	28
3) La structure végétale	29
4) Des revêtements sobres et pratiques	37
5) Le nivellement	40
6) Le traitement des limites.....	41
7) L'éclairage du site	45

La présente note a pour objet de décrire de manière synthétique l'opération globale de division et de construction portant sur plusieurs parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire (SAS BF4 Roubaix), telles que définies aux articles R.442-1 a) et R. 431-24 du Code de l'urbanisme.

Les éventuelles démolitions de bâtiments existants font l'objet d'un permis de démolir distinct.

Le projet portant sur un ensemble de plusieurs bâtiments, la présente notice se compose successivement de :

- Premièrement, la limite des divisions foncières en pleine propriété liée aux 3 autorisations d'urbanisme (deux permis de construire valant division et un permis de construire) déposées sur l'ensemble de l'unité foncière avec les règles d'urbanisme applicables à cette échelle ;
- Deuxièmement une présentation du projet global.

L'unité foncière globale propriété de la SAS BF4 Roubaix, « unité foncière BF4 Roubaix », est l'assiette des autorisations d'urbanisme.

Cette note chapeau a pour objectif de présenter l'opération d'un point de vue global pour les services instructeurs, opération telle qu'elle sera réalisée par les 2 SCCV « SCCV Roubaix Barbieux » (PCVD1) et « SCCV Roubaix Charles de Gaulle » (PCVD2 et PC Bureau) sur l'unité foncière globale, étant entendu que chaque permis de construire est conçu pour être mis en œuvre indépendamment les uns des autres.

I. Etat initial du terrain

1) Situation du terrain

Le site se situe au centre de Roubaix, à environ 800 m au sud de la « Grande Place » et de sa mairie. Il se trouve également à environ quatre cents mètres de l'extrémité du parc Barbieux.

Cela confère au site une situation privilégiée ainsi qu'une excellente desserte routière et en transports en commun. Il est ceinturé par quatre voiries : les rues Dammartin, Barbieux, du Général Delattre de Tassigny, ainsi que par l'avenue du Général de Gaulle.



Figure 1. au centre le site du projet, au nord la Grande Place et au sud le Parc Barbieux

2) Descriptif de la parcelle générale

Le projet est inscrit dans la zone Uca 2.1 du Plan local d'urbanisme intercommunal (Plui) 3.1.

Cet îlot correspond à un regroupement d'unités foncières secteur IL, n°26-27,30 à 34, 57 à 64, 69, 74.



Figure 2. Le cadastre actuel

La limite de propriété au nord-est de l'îlot est composée d'immeubles caractéristiques du centre-ville de Roubaix, pour beaucoup actuellement occupés par des bureaux et des habitations.

Au sud, des immeubles de grande hauteur sont présents.

Le projet doit donc s'inscrire dans un tissu urbain varié, faisant l'articulation entre de grands ensembles de la deuxième moitié du XX^e siècle et des immeubles de taille moyenne ou petite, plus anciens.

3) Les bâtiments existants

Quatre bâtiments de bureaux existants occupent actuellement le site, dont trois seront conservés ou partiellement conservés.

Le premier est le bâtiment de la Lloyd Continental et maisons Dammartin, situés rue Dammartin, dont la partie la plus ancienne, datant du début du siècle, sera préservée. Ce bâtiment de bureaux de 1400m² environ de surface de plancher, ne fera pas l'objet de changement de destination.

Le deuxième, plus ancien, est le bâtiment au sud-ouest de la parcelle, appelé « Maison de maître », donnant sur la rue Tassigny, qui sera également conservé en l'état. De même la destination de ce bâtiment de 900m² environ de surface de plancher, ne sera pas changée.

Le troisième est un bâtiment de bureaux datant des années 1970, qui s'élève sur 6 niveaux (hauteur de 20m env.) , situé sur le boulevard Charles de Gaulle, et qui sera lui aussi conservé. Sa destination (au sens des articles R. 151-27 et R. 151-28), sera réaffectée en parking silo privé. Son architecture caractéristique de cette époque, ainsi que son volume large et haut, ont fini par donner une identité à l'îlot, connue des riverains, et que le projet souhaite préserver comme témoignage d'une époque.

Enfin, le dernier bâtiment, plus récent, datant de la fin des années 1980 haut, en double hauteur R+6 (hauteur de 21,5m), sera démoli pour laisser place à des bâtiments neufs plus bas, mieux adaptés aux exigences actuelles, tant en matière de modes de vie que de qualité écologique et thermique.



Figure 4. Le bâtiment du début XXe construit par la société Lloyd Continental



Figure 3. La maison de maître

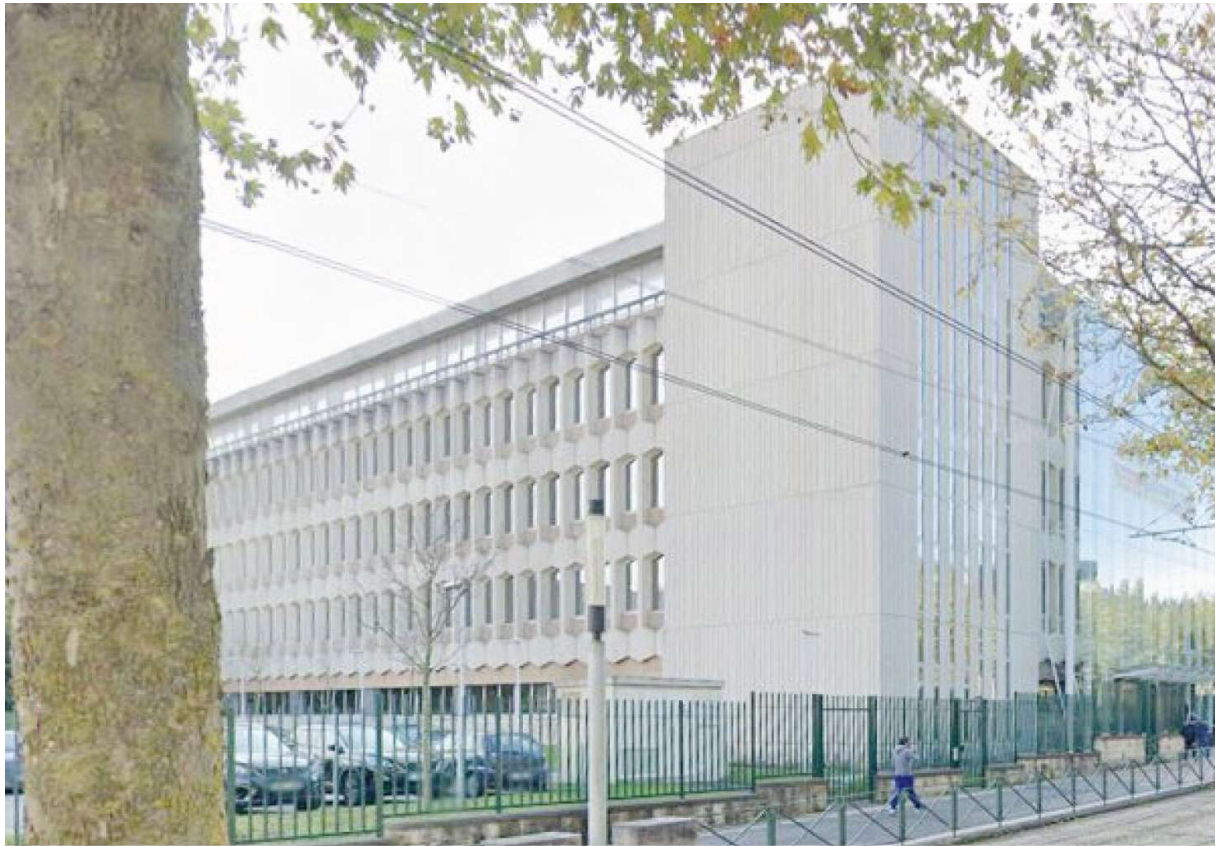


Figure 5. Le bâtiment dit "75", inauguré en 1971 et destiné à accueillir le nouveau parking sécurisé



Figure 7. Le bâtiment dit "88".



Figure 6. Le bâtiment dit « 88 », destiné à être démoli

II. L'unité foncière BF4 Roubaix comme assiette d'application des règles d'urbanisme

Cette notice présente les dispositions architecturales et paysagères du nouveau projet sur le site des anciens bâtiments de l'entreprise SwissLife.

Le projet s'inscrit sur la propriété foncière de la société SAS BF4 Roubaix. Il est rappelé que la partie des bâtiments existants destinée à être démolie fait l'objet d'un permis de démolir distinct.

1) Le projet fait l'objet de trois autorisations d'urbanisme opérant des divisions primaires.

L'opération consiste en un ensemble de bâtiments majoritairement d'habitations, combinant accession libre, logements locatifs abordables et libres, résidences gérées dont une résidence autonomie (senior aidée, hospitel), bureaux, commerces, services et activités et stationnement, pour une superficie de construction neuve totale de 32 455 m² et de 2 300 m² Sdp (de constructions existantes conservées. L'emprise au sol des constructions représente 13 522 m² (soit 51% de l'assiette, la réglementation autorisant jusqu'à 60%) ; dont 10 508 m² liés aux nouvelles constructions, 2 072 m² liés au bâtiment dit « 75 » conservé en parking et 942 m² liés aux bâtiments anciens conservés.

Le premier permis, dit « Permis valant division 1 » (PCVD 1), concerne la partie sud-ouest du projet. L'assiette globale du PCVD1 correspond à l'unité foncière BF4 Roubaix. Le périmètre des futures constructions est délimité par les rues Barbieux à l'ouest, Tassigny au sud et le cœur d'îlot Dammartin au nord sur une superficie de terrain de 7 010 m².

Le deuxième permis, faisant partie de l'opération globale (PCVD 2), concerne la partie est du terrain. L'assiette globale du PCVD2 correspond à l'unité foncière BF4 Roubaix. Le périmètre des futures constructions est délimité par le boulevard Charles de Gaulle à l'est, ainsi que par les rues Dammartin au nord et Tassigny au sud sur une superficie de terrain d'environ 15 151 m².

Le troisième permis concerne l'immeuble de bureau Boulevard du Général de Gaulle. L'assiette globale du PC Bureau correspond à l'unité foncière BF4 Roubaix. Le périmètre de la future construction est à l'angle du boulevard Charles de Gaulle et de la Tassigny sur une superficie de terrain d'environ 1 604 m².

Ce plan repère les différents bâtiments prévus de façon globale sur le terrain et numéroté de 1 à 12.

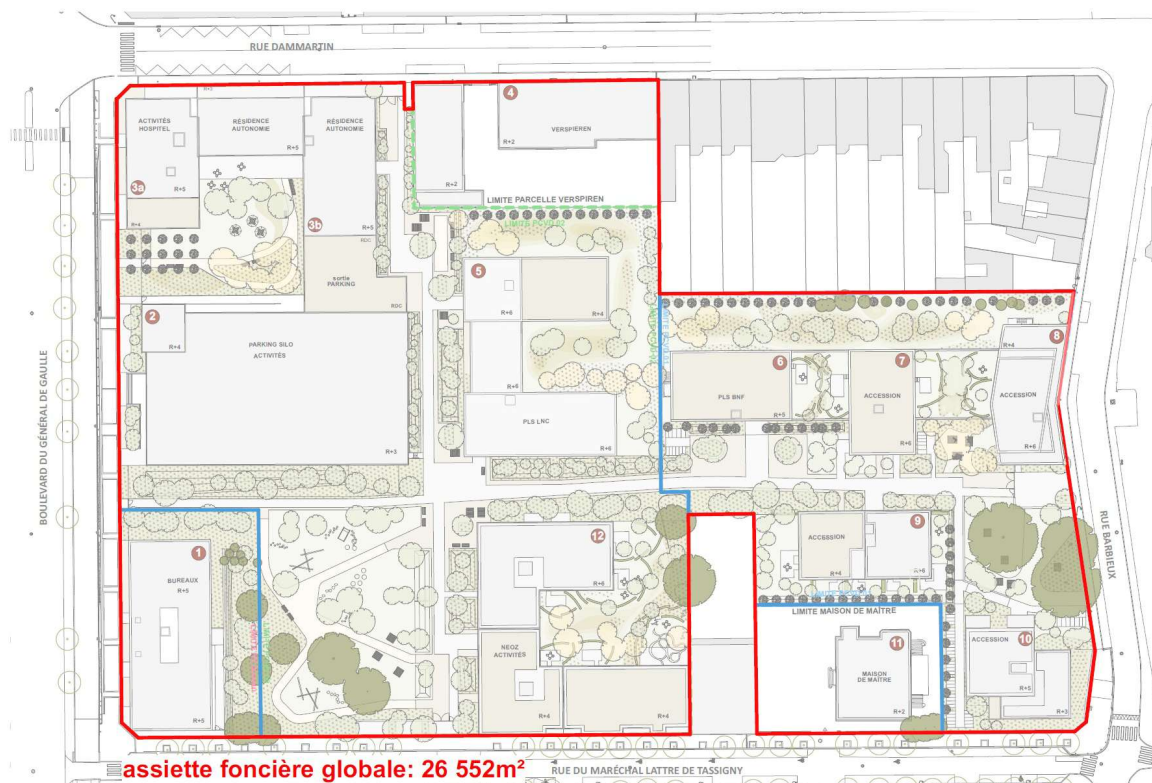


Figure 8. Les bâtiments du projet global, numérotés de 1 à 12 :

PC Bureau :SAS-BF4 / SCCV Charles de Gaulle

- Bâtiment n°1 : bureaux par l'agence d'architecture DeAlzua+, permis de construire spécifique.

PCVD 2 : SAS-BF4/ SCCV Charles de Gaulle

Bâtiment n°2 : Parking Silo, par l'agence d'architecture Mda

Bâtiment n°3a et 3b : Hôpital et Résidence autonomie, par l'agence Mda

Bâtiment n°5 : Logements locatifs abordables et libres, réalisés par l'agence Amma

Bâtiment n°12 : Logements locatifs libres, par l'agence Mda

PCVD 1 : SAS BF4/SCCV Roubaix Barbieux

Bâtiment n°6 : logements locatifs abordables, réalisés par l'agence DeAlzua+

Bâtiments n° 7 et 8 : accession libre par l'agence DeAlzua+

Bâtiments n°9 et 10 : accession libre par l'agence Mda

Bâtiments existants dans l'assiette des permis

Bâtiment n°4 : bâtiment existant dit « Lloyd continental »

Bâtiment n°11 : bâtiment existant dit « Maison de Maître »

La limite, non matérialisée physiquement, entre les trois permis est indiquée dans le document ci-dessous

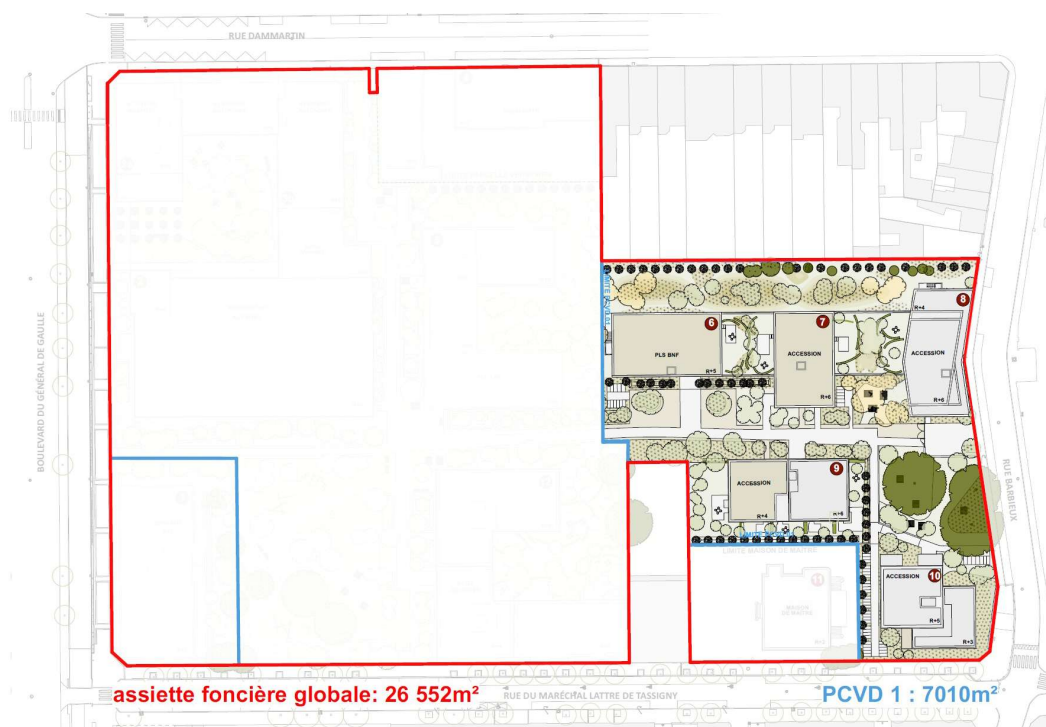


Figure 9. Limite du Pcvd 1

- rouge = assiette globale du PCVD 26 552m² (unité foncière BF4 Roubaix)
- bleu = assiette des constructions du PCVD1 (future propriété de la SCCV 1 Roubaix Barbieux)

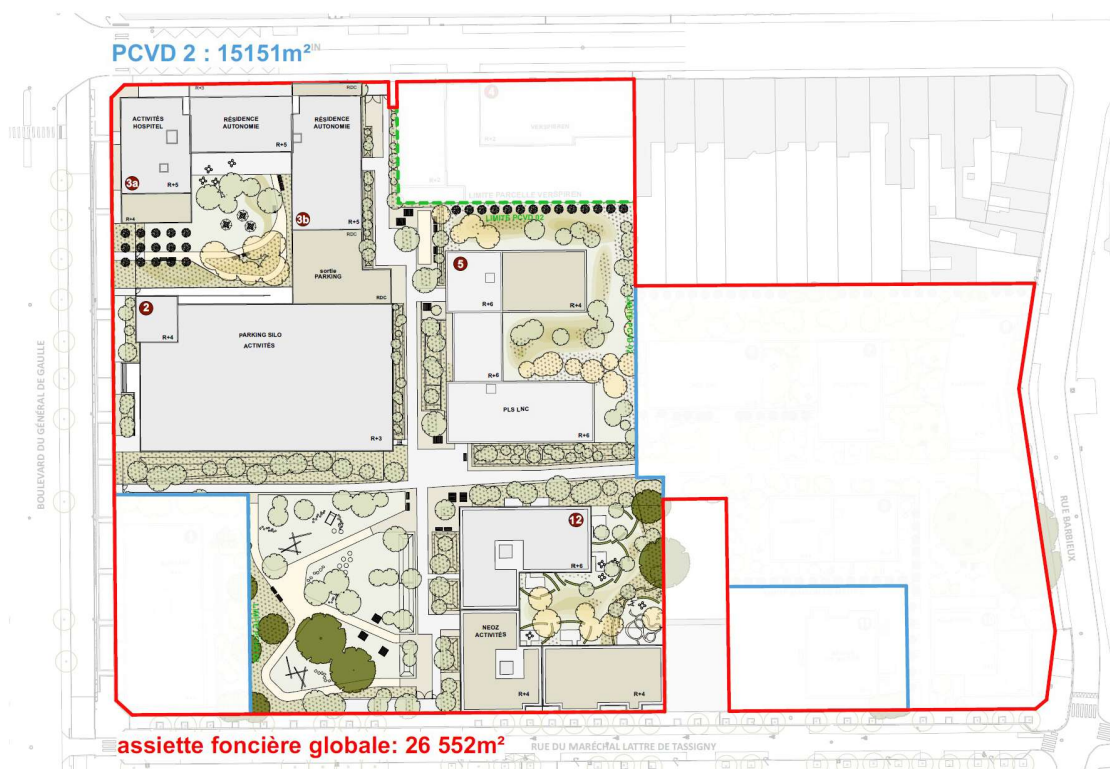


Figure 10. Limite du Pcvd 2

- rouge = assiette globale du PCVD 26 552m² (unité foncière BF4 Roubaix)
- bleu = assiette des constructions du PCVD2 (future propriété de la SCCV 2 Roubaix Charles de Gaulle)

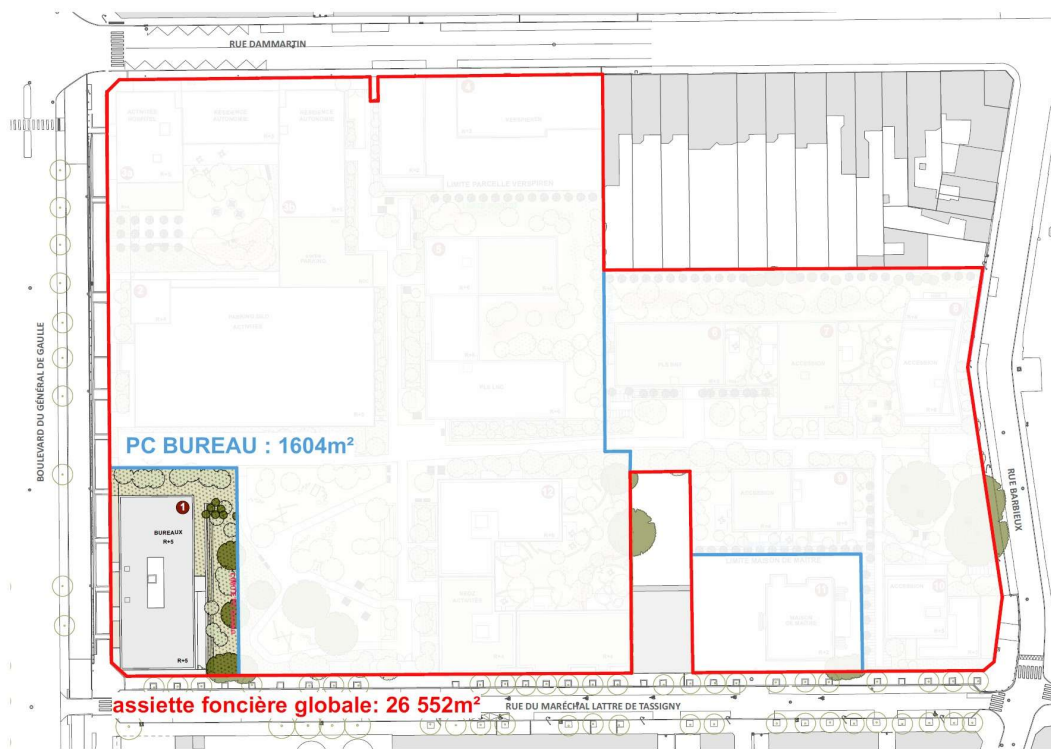


Figure 11. du permis de construire "Bureaux"

- rouge = assiette globale du PC bureaux 26 552m² (unité foncière BF4 Roubaix)
- bleu = assiette des constructions du Pc bureaux (future propriété de la SCCV 2 Roubaix Charles de Gaulle)

2) Co-visibilité monuments historiques

Le front bâti de l'autre côté du boulevard de Gaulle est constitué d'immeubles inscrits sur la liste des Monuments historiques. De même, une partie de l'Hospice Barbieux est à moins de 500m du projet. Le projet est en co-visibilité avec ces bâtiments. Le projet s'inscrit dans le cadre réglementaire du Secteur Patrimoine Remarquable (Spr)

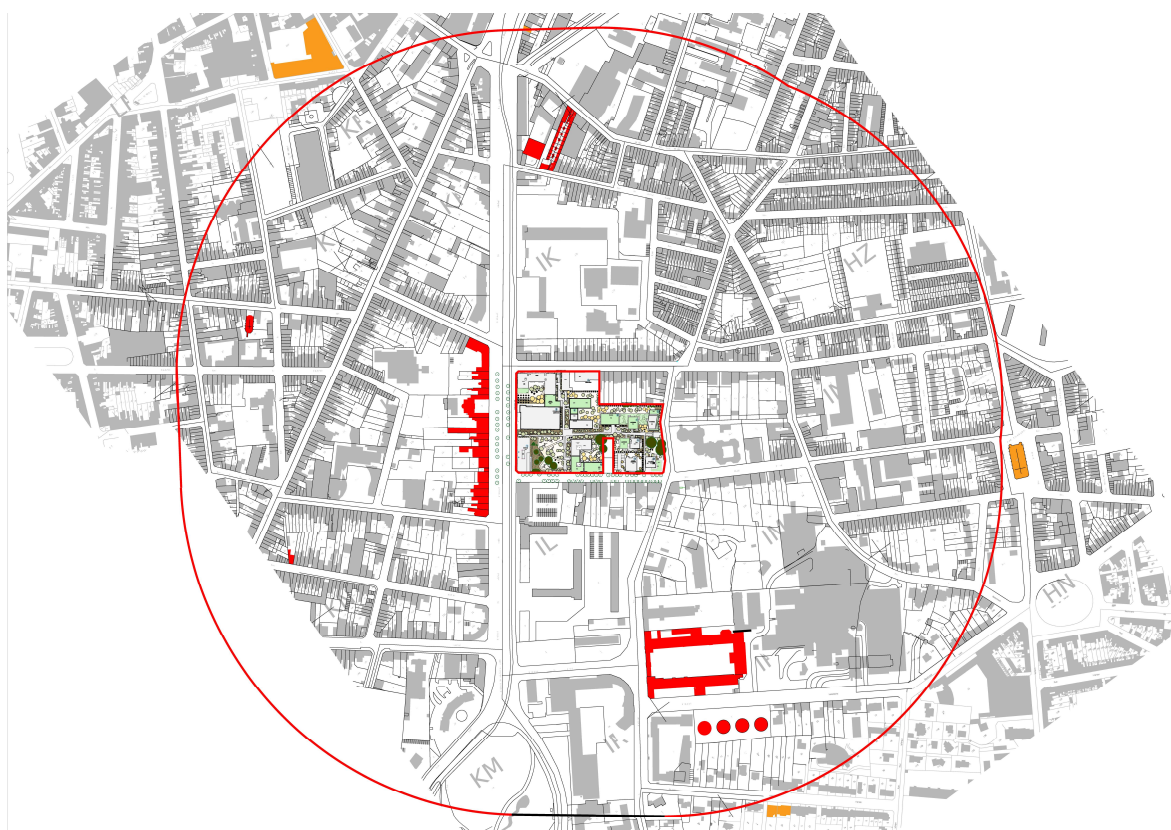
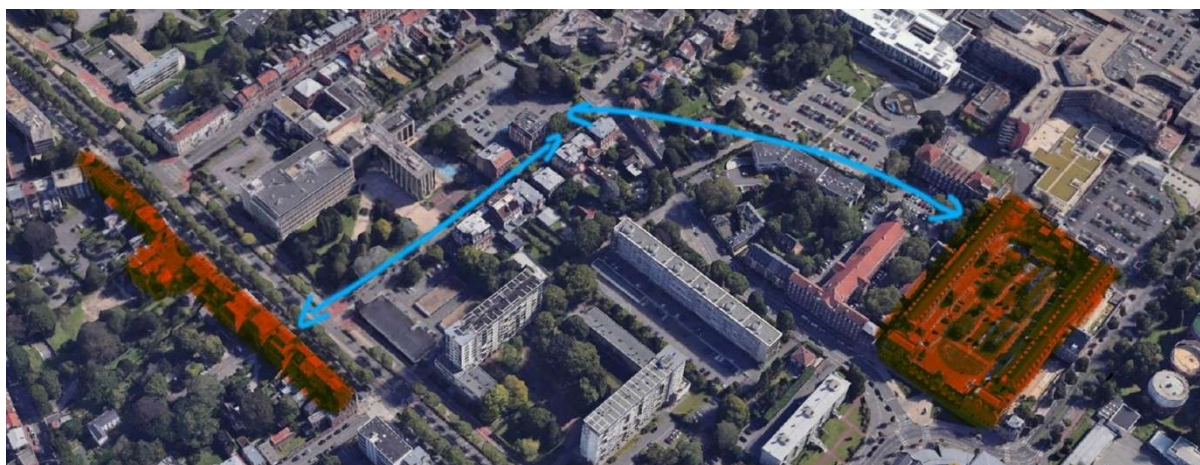


Figure 12. Les bâtiments inscrits aux Monuments historiques dans un rayon de 500m du projet (en rouge)

3) Règles du Plan local d'urbanisme appliquées à l'unité foncière

Au niveau des prospect les règles du PLUi s'applique à l'unité foncière globale réunissant les 3 PC/PCVD 1/PCVD 2.

- Prospect

Pour l'implantation des bâtiments, l'application des règles en « limites séparatives », définies à la Section II *Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères* du PLUi 3.1, s'effectue uniquement sur les limites séparatives existantes.

Ainsi, la limite de division entre les trois permis de construire n'est pas considérée comme une limite séparative.

En revanche, les limites de propriété avec les parcelles voisines sont, comme il se doit, traitées en tant que limites séparatives.

De même, les deux venelles créées par le projet ne constituent pas des voiries publiques au sens du PLUi 3.1. Elles ne sont ouvertes ni au public, ni à la circulation automobile. Ces espaces sont exclusivement dédiés aux déplacements piétons et cyclables des habitants de l'opération. Seuls les services de secours disposent d'un accès exceptionnel leur permettant d'entrer sur le site avec un véhicule.

Le plan ci-dessous distingue :

- les limites séparatives (en vert),
- les limites sur voirie (en bleu).

La distance d'implantation entre les bâtiments respecte les prescriptions de l'article « *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété* » de la même section du PLUi.

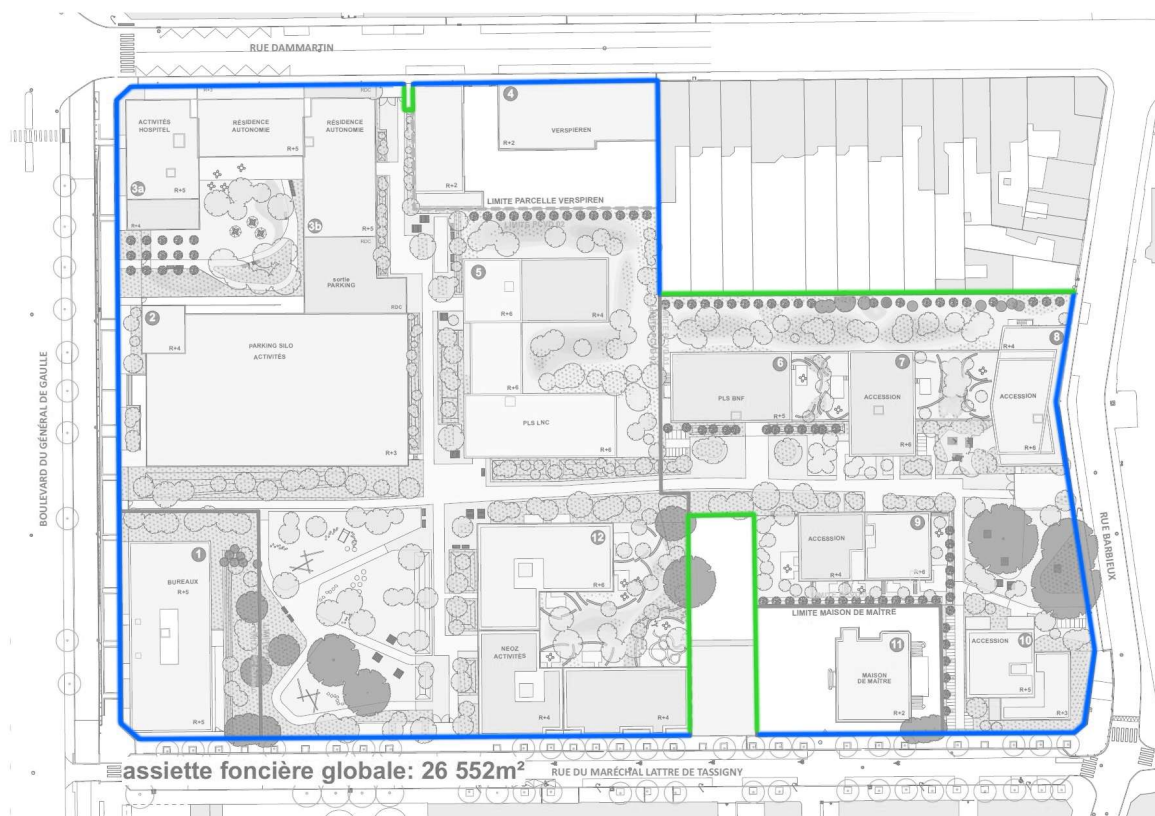


Figure 13. Application des règles d'urbanisme du Plu 3.1 : limites sur voiries en bleu, et limites séparatives en vert.

III. Présentation du Projet

Le projet s'attache à respecter le caractère historique du site. L'îlot était anciennement appelé « SwissLife » en référence au siège régional de cette société. L'unité architecturale des façades, le jeu des volumes et la diversité programmatique offriront à cet îlot vieillissant du centre-ville une nouvelle dynamique, marquant le passage de la fin des années 1980 à la modernité du XXI^e siècle. L'objectif est de proposer un projet apaisé, ambitieux et contextuel, en adéquation avec un programme exigeant et porteur de mixité, bénéfique pour le quartier et ses habitants

1) Emprise au sol et limites ouvertes sur voie publique

L'emprise au sol totale du projet représente moins de 50% de l'unité foncière, lorsque la réglementation du PLUi 3.1 autorise jusqu'à 60%.

En effet, l'emprise au sol réglementaire autorisée des constructions projetées est de 15 930 m², au sein d'un îlot de 26 552 m². L'emprise au sol du projet est en deçà de ce plafond et représente 13 522 m². Les enjeux de ce programme mixte, consistent en une densification apaisée : 6 700 m² d'emprise au sol pour les bâtiments existants, portée à 13 522 m² dans le projet.

Par ailleurs, le Plan local d'urbanisme impose réglementairement 15 % de la surface du terrain en pleine terre ; le projet en prévoit environ 34 % (voir plan ci-dessous). Les espaces verts occupent une place importante au sein du projet.

Ces espaces verts seront privés, accessibles aux seuls résidents de l'îlot. Néanmoins, la perception de l'espace public sera élargie puisque les bâtiments sur le Boulevard du Général de Gaulle sont implantés avec un retrait de 2 m environ par rapport à l'alignement, élargissant la perception du trottoir qui passera à environ 3 m de large. De plus, le très grand parking aérien existant, de plus de 10 000 m² d'asphalte, sera entièrement supprimé et plus aucune voiture ne circulera sur le site.

Les places de stationnement règlementaires dans le projet seront sécurisées dans le bâtiment-silo ainsi que dans les nouveaux parkings enterrés et semi-enterrés. Le projet prend ainsi le contrepied de l'état actuel des lieux, transformant le parking bitumé, de la taille d'un parking de supermarché, en un petit parc arboré et des venelles où la biodiversité pourra se développer pleinement.

Le projet respecte les règles de stationnement pour les véhicules et les deux-roues du PLUi et dispositions d'ordre public dans un site de bonne desserte en transports en commun à l'échelle de chaque autorisation.

Les autres règles du PLUi comme celle de Servitude Taille de Logement seront respectées également à l'échelle de chaque autorisation, avec des logements dont moins de 50% sont des T1 et T2 et minimum 15% des T4 et plus.

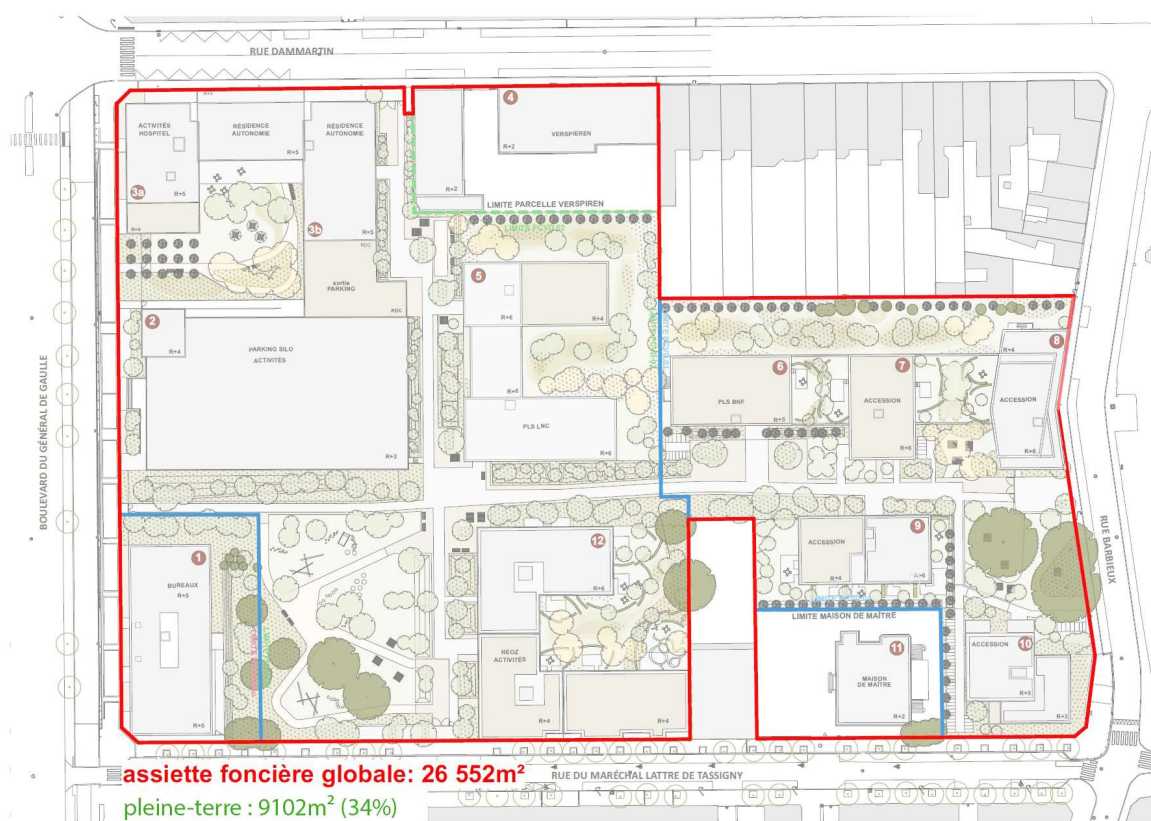
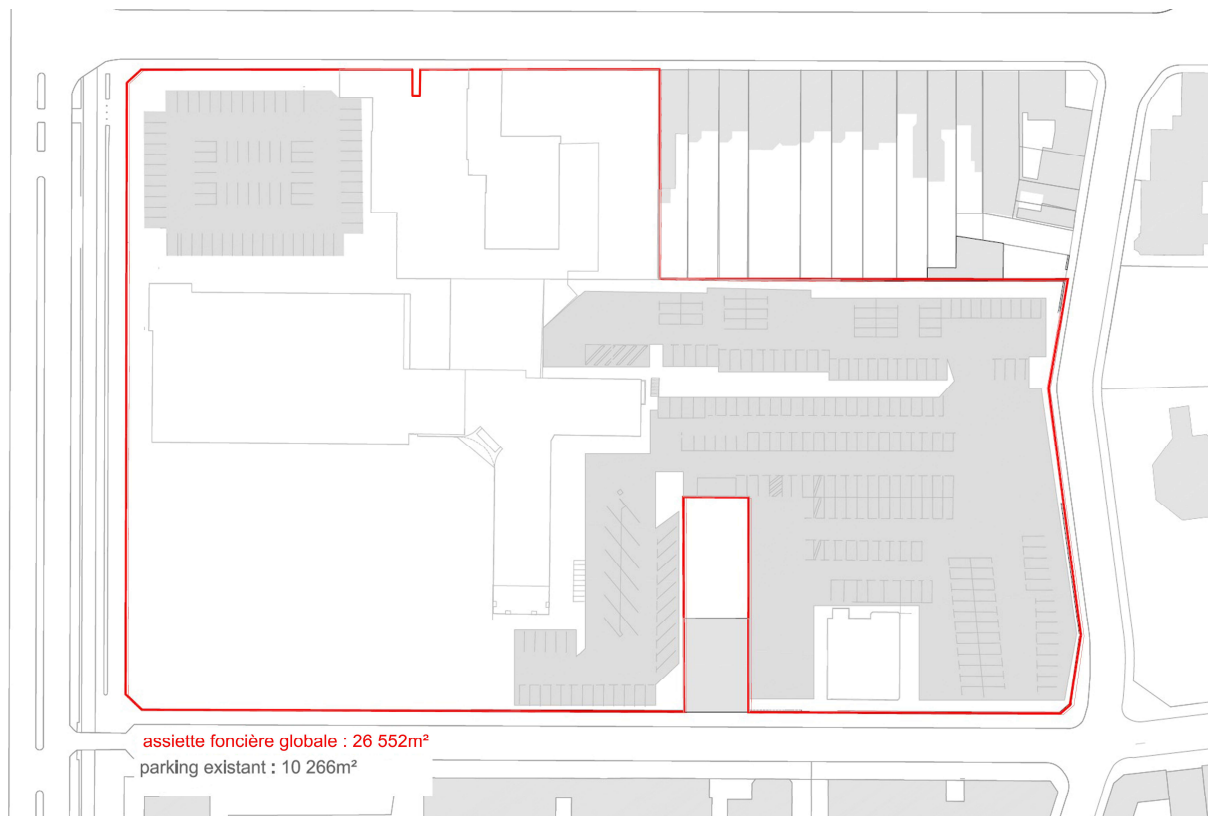


Figure 14. Le parking existant (en haut) représente 38% de l'emprise.
Les espaces libres représenteront 49% de l'emprise, les espaces végétalisés représenteront environ 43% et la pleine-terre représentera 34% de l'emprise.

2) Implantation

Les enjeux de ce programme mixte, consistent en une densification apaisée avec une hauteur moindre et une matérialité soucieuse de l'intégration du projet au quartier.

Pour intégrer cette densité maîtrisée au site dans lequel le projet s'inscrit, les bâtiments ont été conçus avec des niveaux modérés en limite de voiries qui n'excèdent pas le R+4 sur les rues Tassigny et Barbieux, afin de s'harmoniser avec les bâtiments riverains.

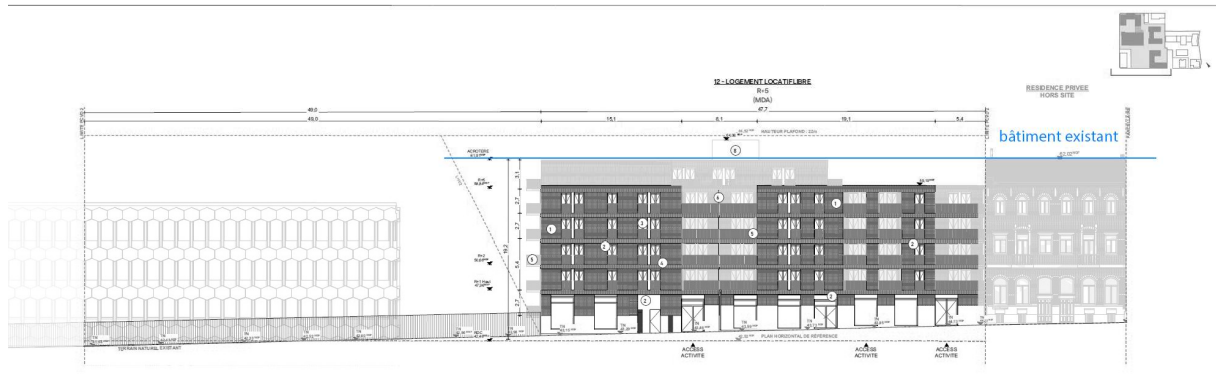


Figure 15. Les hauteurs des bâtiments en limites du terrain se rapprochent des hauteurs des batiments riverains. En coeur d'ilot les bâtiments sont plus haut.

3) Organisation

L'organisation des programmes a été conçue de manière claire et cohérente. Le long du boulevard sont implantés les équipements et services : bureau (faisant l'objet d'un permis de construire à part), parking-silo et hébergements aidés (Hospitel et résidence autonomie) ainsi que la majorité des surfaces de commerces, services et activités de proximité. Les logements en accession libre se développent sur les rues de moindre gabarit, à vocation résidentielle : Barbieux et Tassigny. Les deux bâtiments de logements locatifs abordables bénéficient d'une implantation privilégiée, au cœur du vaste jardin paysager qui constitue le projet.

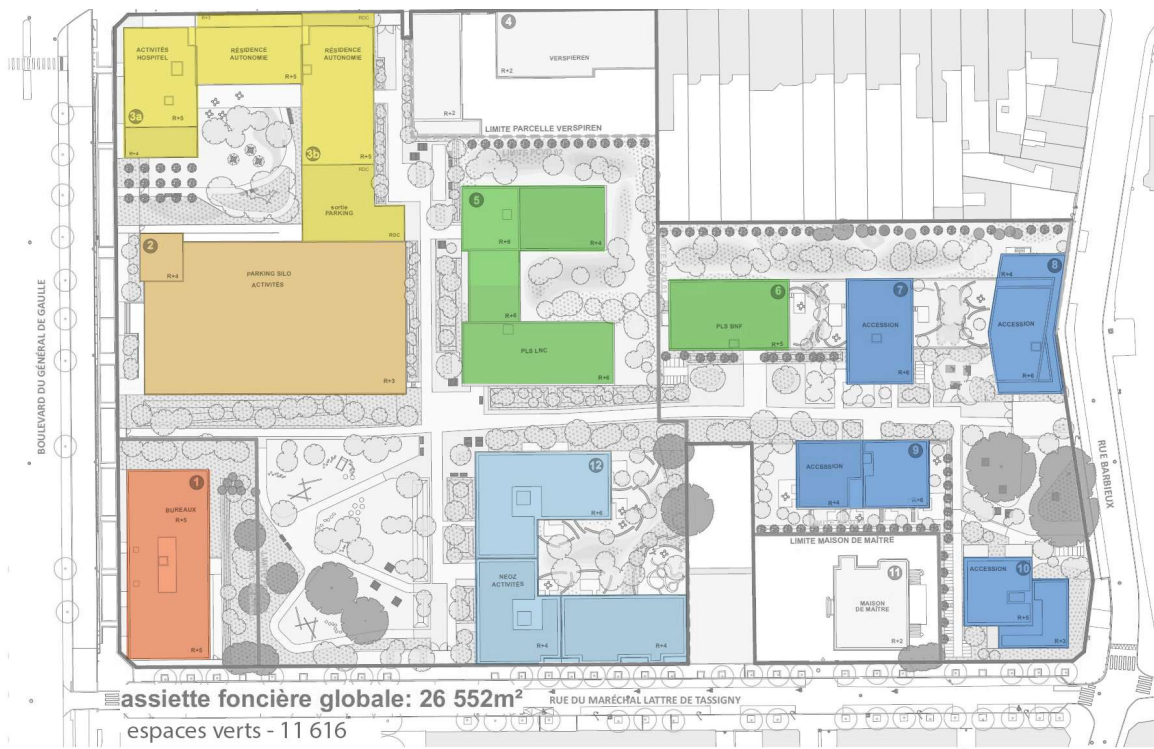


Figure 16. en bleu foncé les logements libres en accession, en bleu clair les logements locatifs libres, en vert les logements abordables, en jaune l'hospitel et résidence autonomie, en orange le parking silo, en rouge le bâtiment de bureau.

Roubaix - site Barbieux - programmation

permis de construire	Programmation	m² SDP	Répartition		nbr de logements	Rdc actifs
-	Existants	2 300				
	Maison de maître, rue Tassigny	900				
	Bâtiment "Lloyd", rue Dammartin	1 400				
Pc - Bureaux	Bureaux	3 477				
Pc vd 2	Services et commerces	1 617				
	silo - services					650
	silo - commerces					400
	Néoz - services					449
	hospitel - services					118
	Residence gérées (hors champ du calcul du social)	9 561	35%	max 40%	167	
	Hospitel + Colocations	2 858			49	
	Résidence Néoz	6 703			118	
	Logements (dans le champs de calcul du social)	17 799	65%	60%	311	
	Parking silo	0				
	Résidence autonomie logement social	3 088	17%	env. 60%	68	
	Logements abordables (Pls - LLI) bâtiment 5	5 748	42%		90	
Pc vd 1	Logements abordables (Pls -LLI) bâtiment 6	1 748			29	
	Logements libres batiment 7	1 646			27	
	Logements libres batiment 8	1 846			29	
	Logements libres batiment 9	2 236			41	
	Logements libres batiment 10	1 487			27	
total construction neuves		32 455			478	
total		34 755				

4) Matérialité des bâtiments

Le contexte autour du terrain est composé en majeure partie de bâtiments aux façades en briques et toiture en zinc. Parfois quelques bâtiments en enduit ou béton ponctuent les rues et le boulevard. Le projet a la volonté de s'inscrire dans son contexte, plutôt que de créer des œuvres individuelles, atypiques, ou se démarquant de ce paysage urbain.

Ainsi toutes les façades en limites donnant sur les voiries existantes et faisant face au bâti plus ancien, seront en parement plaquettes brique moulée main, de couleur variable.

Les bâtiments en cœur d'îlot seront en béton lasuré, là aussi de couleurs variables, afin de rappeler la matérialité existante dans le quartier.

Les toitures hautes (r+6) rappelleront le gris zinc, par une étanchéité gris clair, quant aux toitures plus basses (r+3/r+4), visibles depuis les autres bâtiments, seront végétalisées.

Sur l'ensemble de l'opération, les menuiseries seront prévues en Pvc-recyclé. Dans le détail, elles seront toutes à dormant caché derrière la façade, laissant un clair de vitrage.

5) Règles d'Urbanisme

L'ensemble des règles d'urbanisme, tels que le stationnement, l'emprise bâtie, la pleine terre, les ordures ménagères, le secteur de taille de logements, etc., sont décrites dans chaque pièce PC4 de chaque autorisation.

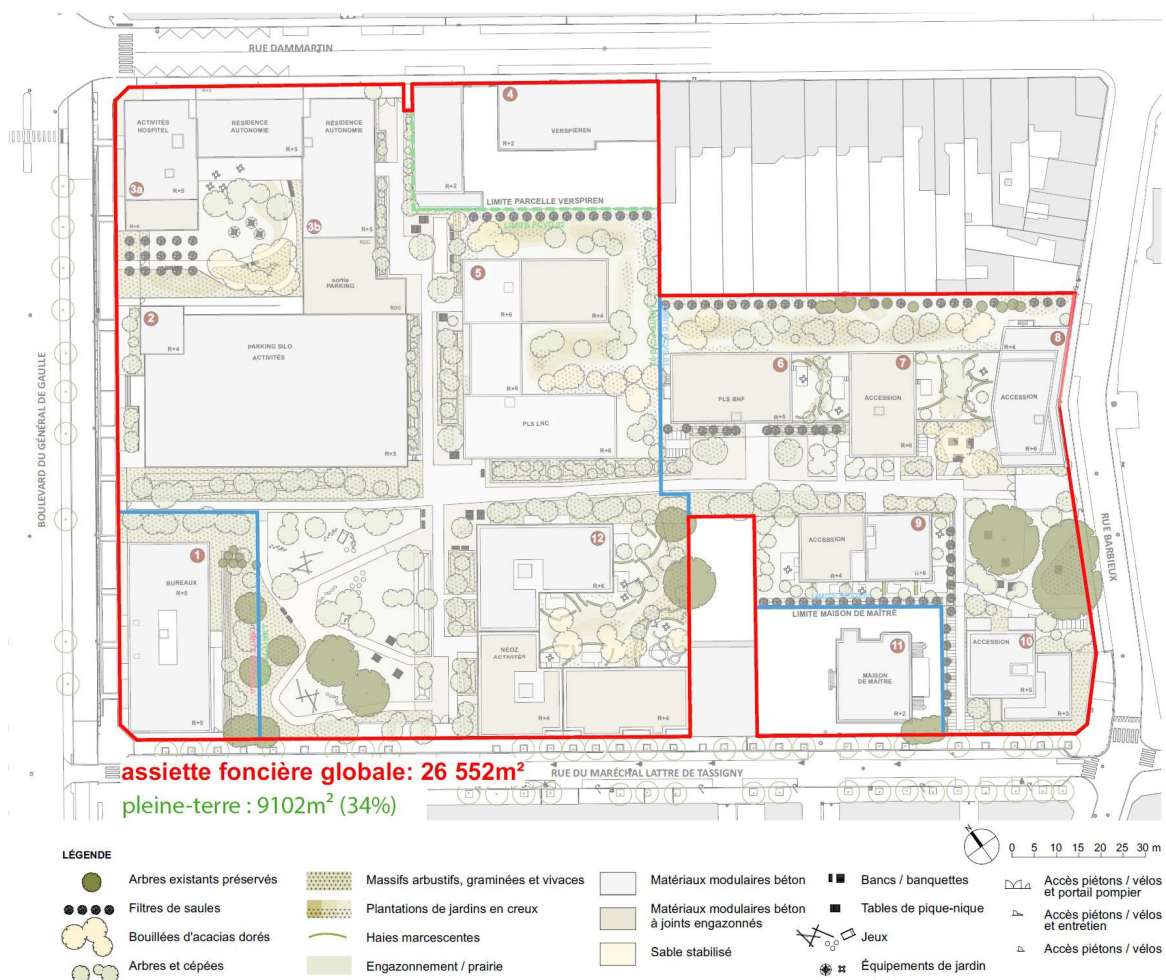
IV. Le projet paysager

1) Organisation et fonctionnement

Le paysage du site s'articule autour de deux promenades principales qui traversent l'îlot et créent des liaisons piétonnes et cyclistes avec les quatre rues qui le bordent.

Ces allées constituent la colonne vertébrale des aménagements et permettent de distribuer les différents espaces constitutifs composés de placettes et de squares de tailles et d'usages variables.

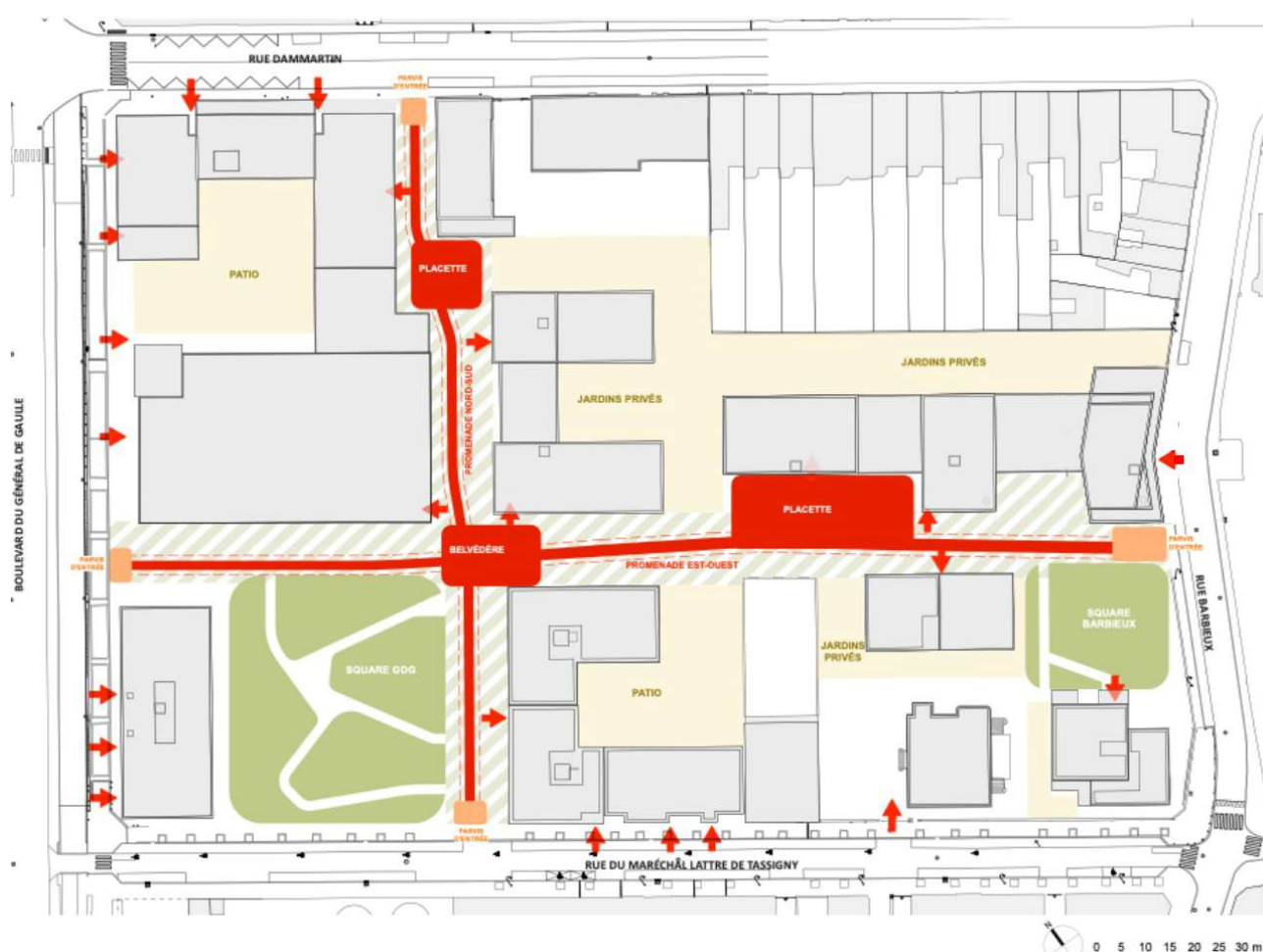
Ces deux grands axes constituent l'espace commun à l'ensemble de l'îlot sur lesquels viennent s'adresser un maximum de halls de bâtiments. Sa trame végétale principale compose une alternance d'espaces ouverts et d'espaces couverts.



L'aménagement propose une palette d'espaces diversifiés pour un public diversifié et des usages multiples. Pour cela il repose sur la conservation et mise en valeur du patrimoine végétal existant, une trame végétale constituant des ambiances et usages variés, un nivellement existant support de milieux diversifiés.

Le cœur d'îlot abrite un grand espace commun où les formes végétales, libres et naturelles, contrastent avec une certaine rigueur géométrique du plan. Cette structure permet d'affirmer certaines limites pour moduler la relation entre les pratiques les plus collectives et les pratiques les plus domestiques.

S'il est d'abord pensé comme un lieu favorisant l'épanouissement de la vie domestique des résidents de l'opération, l'espace intérieur cherche aussi à apporter sa contribution au paysage urbain du quartier par le dialogue et la préservation d'ouvertures visuelles qui les mettent en communication.



_ Les promenades

Les promenades permettent avant tout de rejoindre son logement, depuis les entrées sur les quatre rues périphériques, par un parcours clair et direct empruntant des allées rectilignes qui conduisent aux halls des bâtiments.

Elles sont constituées d'une partie minérale de quatre mètres permettant les circulations douces et le passage des véhicules d'entretien et de secours ainsi que d'une partie plantée comprise entre quatre et onze mètres qui offre des ambiances et des espaces diversifiés

L'accès véhicules (occasionnel) se fait par des portails depuis les rues périphériques (hors l'avenue du Général de Gaulle). La placette centrale permet la manœuvre de retournement pour les pompiers dans le cadre du PCVD 01.

Les parcours PMR sont possibles sur l'intégralité des cheminements.

Autour de ces deux allées, s'articulent par des effets d'élargissements, l'ensemble des espaces plus diffus : placettes et squares. Pour autant chaque espace a sa typicité, auquel peut lui être associé un ou des usages spécifiques. Les deux squares s'ancrent autour du patrimoine végétal existant alors que les placettes structurent et diffusent l'espace des promenades.



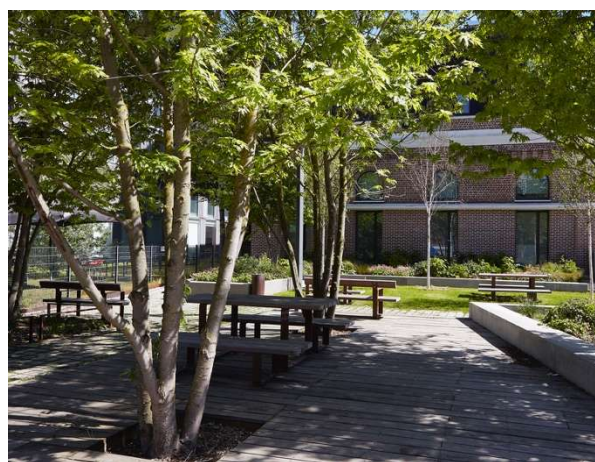
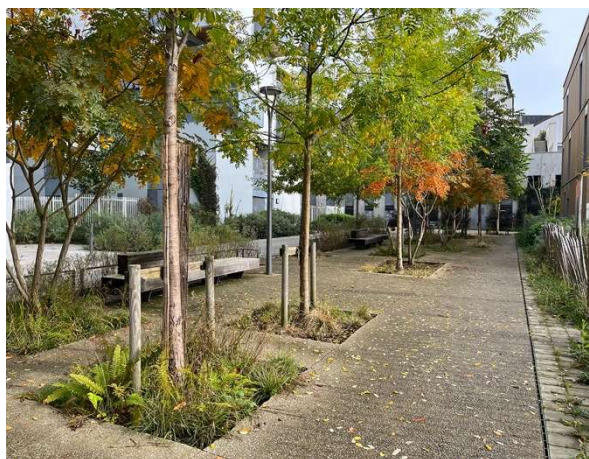
_ Les placettes

La création d'une **placette au centre** de la promenade est-ouest, permettant de désaxer les flux piétons, de rendre moins direct les trajets et donc d'augmenter l'impression de profondeur du site. En partie minérale, elle accueille différents types de mobilier, permet des activités ludiques et des regroupements occasionnels (fêtes des voisins).

Positionnée en cœur d'îlot, la **placette-belvédère** devient un élément d'organisation au carrefour des deux allées. Elle permet de prendre de la hauteur sur le square et la promenade qui descend vers l'avenue du Général de Gaulle.

La **placette nord**, vers la rue Dammartin, se veut calme et paisible. De dimensions plus intimes et à proximité de la résidence seniors, elle propose un lieu de détente voire la possibilité d'accueillir un terrain de pétanque.

Les variations minérales / végétales des différents lieux offrent une diversité de



pratiques.

_ Les squares

Le projet veille à préserver des arbres comme le groupe hêtres-platane rue Barbieux ou l'ensemble cèdre-marronnier rue de Lattre de Tassigny. Ce sont des arbres remarquables, qui offrent de l'ombre, accueillent de la biodiversité et créent déjà un paysage à l'échelle du quartier. Pour leur préservation, des espaces généreux sont maintenus autour de ces arbres,

qui deviendront deux squares et offriront de beaux espaces de nature qui agrémenteront la promenade est-ouest à ses deux extrémités.

Le square « du Général de Gaulle » bordé par le bureau et le parking silo, sera équipé de tables de pique-nique, de bancs et de jeux qui s'installeront naturellement sur le dénivelé existant. C'est un espace de jeux et de mouvements à l'inverse du square « Barbieux », qui de taille plus réduite, sera un lieu calme et reposant, à l'ombre des magnifiques hêtres pourpres.



_ Les jardins privés et les patios

Les espaces à caractère privatif pour certains bâtiments (ou groupe) contribuent à la qualité du paysage du site. La délimitation avec l'espace commun se fait par essentiellement le végétal, voire si nécessaire, de petites clôtures basses (1m de haut, en châtaignier ou « grillage à mouton ») noyées dans celui-ci.

Tous les logements de plain-pied avec le jardin, bénéficient d'un espace de jardin privatif, ils sont délimités par un filtre végétal qui se fond dans l'ambiance du jardin commun.



Les jardins privés présentent systématiquement de légers dénivelés, sous forme de jardin en creux ou de noues qui permettent de recueillir une partie des eaux pluviales des

toitures pour les infiltrer partiellement. Ces micro-variations topographiques offrent une diversité de milieux et favorisent la biodiversité et l'émerveillement.

2) Biodiversité et écologie

_ Label BiodiverCité

Le label BiodiverCity est visé sur cette opération. Ce dernier valorise les projets immobiliers à forte valeur ajoutée en matière de biodiversité et est organisé autour de 4 axes permettant d'apprécier la complexité des enjeux écologiques en milieu urbain et leur prise en compte dans les opérations :

- Axe 1 : l'engagement de la maîtrise d'ouvrage en faveur de la biodiversité
- Axe 2 : la prise en compte de la biodiversité dans le projet immobilier par la maîtrise d'œuvre
- Axe 3 : le potentiel écologique du projet
- Axe 4 : les aménités et usages liés aux espaces verts développés pour les futurs usagers

Porté par le CIBI (Conseil International Biodiversité et Immobilier), ce label impose l'accompagnement du projet par un écologue accrédité dès les phases amonts de l'opération et jusqu'à la livraison. Les écologues d'ELAN (AMO environnement de l'opération) ont été missionnés sur ce projet, et aideront à la mise en place des différentes préconisations destinées à renforcer la qualité et la cohérence de la faune et de la flore sur le site.

_ Stratégie écologique

Le projet va tout d'abord permettre une nette réduction des surfaces imperméables. Cette désimperméabilisation s'accompagne d'un certain nombre de dispositifs permettant de gérer les eaux pluviales (noues, jardin en creux, matériaux partiellement perméables...) répartis sur l'ensemble du site. Toutes les surfaces en creux ou en ondulations sont de ce point de vue précieuses pour la gestion des eaux pluviales mais également pour la diversité des milieux ainsi créés.

La palette végétale sera organisée selon les quatre strates (arborée, arbustive, linéaire de haie, herbacée). La plantation d'un nombre élevé d'arbres, avec une grande diversité d'espèces dont des espèces mellifères et à baies, répond à la lutte contre les îlots de chaleur urbains.

3) La structure végétale

L'organisation et la nature des végétaux s'adaptent aux caractéristiques très particulières de l'opération.

L'orientation, la hauteur des bâtiments, le rapport aux logements et à l'environnement urbain (alignements des maisons autour et dans le site) orientent les propositions en matière de dispositif et de palette végétale.

Les principales composantes de cette structure sont : les filtres de saules qui adoucissent les vis-à-vis ; la strate arborée qui apporte le couvert indispensable à la fraîcheur et parmi elle, le robinier pseudo-acacia 'Frisia' ; les plantations de haies et de noues qui qualifient les limites.



_ Spécificité de la palette végétale

Dans le contexte de réchauffement climatique et ne pouvant affirmer que notre flore locale y résistera, nous faisons le choix assumé de faire entrer dans cette palette une partie de végétaux exogènes ou de cultivars (de l'ordre de 80% de végétaux régionaux et 20% de cultivars), en prévision de températures en augmentation et d'un climat amenant des périodes prolongées de sécheresse. Dans le but de la diversification, il nous semble aussi intéressant de pouvoir introduire, de façon contrôlée et sur des bases scientifiques, une plus grande variété de plantes horticoles dans le cortège des espèces endémiques de façon à éveiller l'intérêt du public pour les plantes (leurs formes, leurs couleurs, leurs modes de développement et leurs modes d'association).

La palette végétale envisagée tient aussi compte d'une large amplitude biologique : adaptation à de nombreux milieux allant d'une immersion temporaire à une sécheresse relative.

_ Le mail de saules blancs

Composé d'arbres en forme libre au feuillage clair (*Salix alba*), il part du boulevard du Général de Gaulle et remonte vers l'est, jusqu'au milieu du site. La souplesse des rameaux et des feuilles au revers blanc crée un mouvement apaisant entre les bâtiments.

_ Les filtres de saules têtards : un dispositif de haies suspendues.

Des filtres végétaux de saules têtards (*Salix alba*) sont disposés pour filtrer et adoucir rapidement les vues vers ce nouvel îlot qui peut interroger les habitants riverains.

Grâce à leur pousse rapide, les filtres de saules permettent de structurer, sans attendre, le site par le végétal en filtrant les vues au-dessus des murs. Dès la première année, ils apportent un filtre efficace vers les constructions voisines et agissent comme des haies, mais suspendues à 2 mètres du sol.

Au bout de 10/15 ans, les saules pourront s'étioler au profit des arbres de hauts jet (2ème phase du jardin) tout en conservant un rôle écologique important, les troncs des saules morts représentent un écosystème incroyable pour le vivant .

_ La strate de haut-jet

Les arbres de haut-jet sont disposés selon des densités et des feuillages différents dans le site, ceci afin d'offrir des ambiances nuancées et un couvert plus ou moins important qui proposera des situations ombragées et/ou ensoleillées (*Quercus cerris*, *Quercus petraea*, *Tilia cordata*...).

_ Les noues

Elles sont plantées de petits arbres et d'arbustes qui supportent une submersion temporaire : érables champêtres (*Acer campestre*), aulnes (*Alnus sp.*), tupélos (*Nyssa sylvatica*), saules (*Salix sp.*), viornes (*Viburnum opulus*), bourdaines (*Frangula alnus*), fusains (*Euonymus europaeus*), angéliques du japon (*Aralia elata*)...). Des semis de milieux humides, composés en fonction de l'orientation des noues et implantations dans le site, viennent compléter le dispositif.

_ Le square « du Général de Gaulle »

Nous nous appuyons sur la base des quelques grands arbres qui formaient ce jardin d'entrée pour y ajouter une palette simple de charmes (*Carpinus betulus*), aulnes impériaux (*Alnus glutinosa* 'Imperialis'), chicot du Canada (*Gymnocladus dioica*), merisiers (*Prunus avium*) , saules argentés (*Salix alba* 'Argentea'), sorbiers (*Sorbus sp.*) et tilleuls (*Tilia sp.*).

_ Le jardin noir (square « Barbieux »)

En contrepoint des grands sujets au feuillage pourpre existants, nous les relierons au site par d'autres petits sujets de la même couleur : Gainier du Canada (*Cercis canadensis* 'Forest Pansy'), Arbres à perruque (*Cotinus coggygria* 'Grace'), sureaux (*Sambucus sp.*) et hortensias (*Hydrangea sp.*) aux feuillages cuivrés ou noirs.

Dans l'ombre de ces feuillages se développent des arbres aux anémones (*Calycanthus sp.*) à la floraison bordeaux ou blanche.

La couleur des acacias dorés (*Robinier pseudo acacia* 'Frisia') dans l'ombre des façades est reprise en strate basse par des cornouillers (*Cornus sp.*) et des arbres à perruque dorés. (*Cotinus coggygria* var.). Les plantes grimpantes seront installées sur le mur conservé rue Barbieux.

_ Les jardins privés et patio - quinconces de haies et acacias dorés

Compte tenu du fait que l'ombre portée des bâtiments sur le terrain sera assez importante, nous proposons de planter des *Robiniers pseudo-acacia 'Frisia'* ou acacias dorés, qui présentent un feuillage jaune particulièrement lumineux du débourrement jusqu'à la chute des feuilles. C'est une plante qui capture la lumière du soleil et qui génère une lumière rémanente vers le sol ce qui adoucit l'ombre une peu stricte des constructions.

Ils diffuseront leur lumière à l'ensemble du jardin et notamment aux façades exposées au nord. La plantation des robiniers est relativement serrée de manière à avoir des arbres qui montent rapidement avec des troncs dégager (élagage naturel). C'est un arbre très élégant, très graphique (jeux de troncs) et ouvert.

Si le robinier fait partie des espèces invasives, le 'Frisia' est un cultivar qui ne pose pas de problème de gestion.

Le Robinier pseudo-acacia 'Frisa' est la forme horticole du Robinia pseudo-acacia – c'est un cultivar issu d'hybridation et/ou de sélection – il est soit bouturer ou greffer (plus communément aujourd'hui) et ne se ressème pas. Il peut rejeter du pied mais la fauche permet d'empêcher sa repousse.

Pour faire la liaison entre les arbres de haut-jet et la strate basse des couvre-sols, pelouses et massifs de vivaces et graminées, il est prévu une strate intermédiaire de petites cépées et d'arbustes isolés (hauteur de 2 à 5 m) : aulnes (*Alnus glutinosa* et '*Imperialis*'), tupélos (*Nyssa sylvatica*), sorbiers (*Sorbus sp.*), tilleuls (*Tilia sp.*), amélanchiers (*Amelanchier lamarckii*), aubépines (*Crataegus sp.*), bourdaines (*Frangula alnus*), Sureau (*Sambucus sp.*), arbres à miel (*Tetradium daniellii*)...

Des quinconces de haies marcescentes (qui perdent leurs feuilles en mars) délimitent de manière souple des petits jardins (*Acer campestre*, *Carpinus betulus*, *Fagus sylvatica*, *Quercus petraea*, *Quercus robur*...).

_ La palette végétale

PALETTE VÉGÉTALE - P 01	CÉPÉES- PETITS ARBRES	NOUËS	SQUARE BARBIEUX	PLACETTES	SQUARE GD GAULLE	JARDINS PRIVATIFS	ALLÉE DE SAULES	PATIO NEOZ	PATIO HOSPITEL
ARBRES									
Acer campestre		X							
Alnus glutinosa		X			X	X			
Alnus glutinosa Imperialis		X				X			
Betula pubescens		X							
Carpinus betulus		X			X	X			
Celtis australis						X			
Corylus avellana						X		X	
Gleditsia triacanthos		X							
Gleditsia triacanthos Ruby Lace	X	X	X						
Gleditsia triacanthos Sunburst		X							
Gymnocladus dioica		X			X				
Nyssa sylvatica		X				X			
Ostrya carpinifolia									
Pinus sylvestris		X				X			
Prunus avium					X				
Quercus cerris				X					
Quercus petraea				X					
Robinia pseudo acacia Frisia			X			X		X	X
Salix alba		X			X				
Salix alba (têtard)							X		X
Salix alba Argentea		X			X	X		X	X
Sorbus aucuparia		X			X			X	
Sorbus domestica						X		X	
Sorbus latifolia					X			X	
Sorbus torminalis						X		X	
Tilia cordata		X		X	X	X			
Tilia henryana	X				X	X		X	X
PETITS ARBRES									
Albizia julibrissin Ewey's Pride								X	
Amelanchier lamarckii		X		X	X	X			
Amelanchier ovalis						X			
Aralia elata		X						X	
Cercis canadensis Forest Pansy	X		X						
Cotinus dumery grace			X					X	X
Crataegus monogyna						X			
Crataegus laevigata Princesse Sturdza	X				X	X		X	
Crataegus laevigata Crimson cloud	X				X	X		X	
Heptacodium jasminoides				X	X			X	
Tetradium daniellii				X	X	X		X	X

PALETTE VÉGÉTALE - P 02	CÉPÉES- PETITS ARBRES	NOUËS	SQUARE BARBIEUX	PLACETTES	SQUARE GD GAULLE	JARDINS PRIVATIFS	ALLÉE DE SAULES	PATIO NEOZ	PATIO HOSPITEL
PETITS ARBRES/ARBUSTES									
Cornus alba Aurea			X					X	X
Cornus sanguinea		X							
Cornus sanguinea Magic Flame		X							
Cotinus coggygia Golden Spirit			X					X	X
Elaeagnus ebbingei								X	
Elaeagnus commutata								X	
Euonymus alatus			X					X	
Euonymus europae		X			X	X			
Frangula alnus	X	X	X	X		X		X	
Hedera helix Arbo compact	X		X	X				X	
Hedera helix Arborescens			X						
Hydrangea aspera Hot Chocolate			X						
Hydrangea quercifolia Burgundy			X						
Hyppophae rhamnoides		X							
Ligustrum vulgare					X	X		X	
Osmanthus delavayi (avril)	X				X			X	
Osmanthus x burkwoodii	X				X			X	
Parrotia persica				X	X				
Philadelphus coronarius Aureus								X	
Physocarpus opulifolius Diabolo			X						
Prunus subhirtella Autumnalis					X				
Ribes nigrum		X							
Sambucus nigra Black Beauty			X		X	X			
Sambucus nigra Black Lace			X		X	X			
Sinocalycanthus X Aphrodite			X						X
Sinocalycanthus raulstonii Hartlage wine			X						X
Sinocalycanthus X Venus			X						X
Viburnum opulus		X			X				

_ Les filtres végétaux - les arbres



Filtres de saules têtards



Salix alba



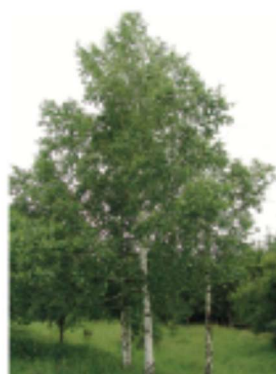
Bouillées d'acacias dorés / Robinier pseudo-acacia 'Frisia'



Acer campestre



Alnus glutinosa 'Imperialis'



Betula pubescens



Carpinus betulus



Celtis australis



Gleditsia triacanthos



Gymnocladus dioica



Pinus sylvestris



Prunus avium



Quercus petraea



Salix alba 'Argentea'

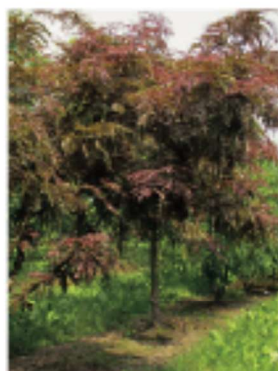


Tilia cordata

Les cépées



Corylus avellana



Gleditsia triac. 'Ryby Lace'



Gleditsia triac. 'Sunburst'



Nyssa sylvatica



Ostrya carpinifolia



Sorbus aucuparia



Sorbus domestica



Sorbus latifolia

_ Les petits arbres



Albizia julib. 'Evey's Pride'



Amelanchier lamarckii



Aralia elata



Cercis can. 'Forest Pansy'



Cotinus dumery 'Grace'



Crataegus monogyna



Heptacodium jasminoides



Tetradium daniellii

_ Petits arbres / arbustes



Cornus sanguinea



Cotinus coggygria 'Golden Spirit'



Elaeagnus ebbingei



Euonymus alatus



Frangula alnus



Hedera helix 'Arborescens'



Hydrangea aspera 'Hot Chocolate'



Hippophae rhamnoides



Ligustrum vulgare



Osmanthus delavayi



Parrotia persica



Philadelphus cor. 'Aureus'



Physocarpus opulifolius 'Diabolo'



Prunus subhirtella 'Autumnalis'



Ribes nigrum



Sambucus nigra 'Black Lace'

_ Le plan des arbres existants (conservés – abattus – déplacés)



Le projet prévoit l'abattage de 51 arbres, de déplanter, mettre en jauge et replanter les 22 frênes du parking rue Dammartin et de conserver 21 arbres dont les deux groupes d'arbres repérés comme remarquables Cèdre-Marronnier et Hêtres-Platane. L'alignement des tilleuls sera conservé partiellement.

Plus de 300 arbres/arbustes sont plantés dans l'espace commun ou les jardins des lots. De nombreuses variétés sont proposées afin de recréer une réelle qualité écologique au site. Associés aux strates arbustives et herbacées, ils créent différents milieux permettant une diversité et une complémentarité qui pourra accueillir une faune diversifiée.

4) Une attention particulière sera portée sur la protection des arbres conservés pendant le chantier. Des revêtements sobres et pratiques

Les deux promenades principales offrent deux déclinaisons de surfaces : l'une en modulaires béton à joints secs pour les cheminements quotidiens et avec un confort d'usage, l'autre avec différents modulaires béton à joints engazonnés qui permettent une transition vers les surfaces végétales qui bordent les chemins.

Il s'agit là aussi de varier les densités minéral / végétal ou de donner une texture différente dans le même matériau. L'objectif de ces déclinaisons est d'inscrire les allées principales dans la logique d'ensemble de reconquête du végétal. Ainsi, ces différentes natures de sol permettraient de donner une dimension plus organique à ces surfaces minérales.

Les cheminements secondaires du square sont proposés en stabilisé.

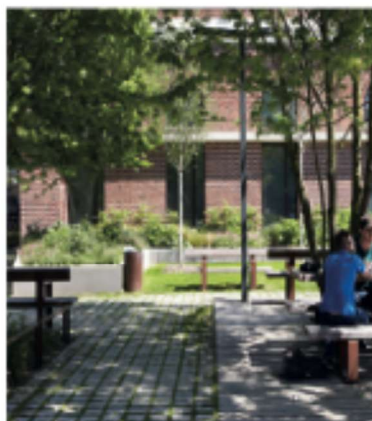


_ Palette des surfaces minérales

Pavage modulaire béton

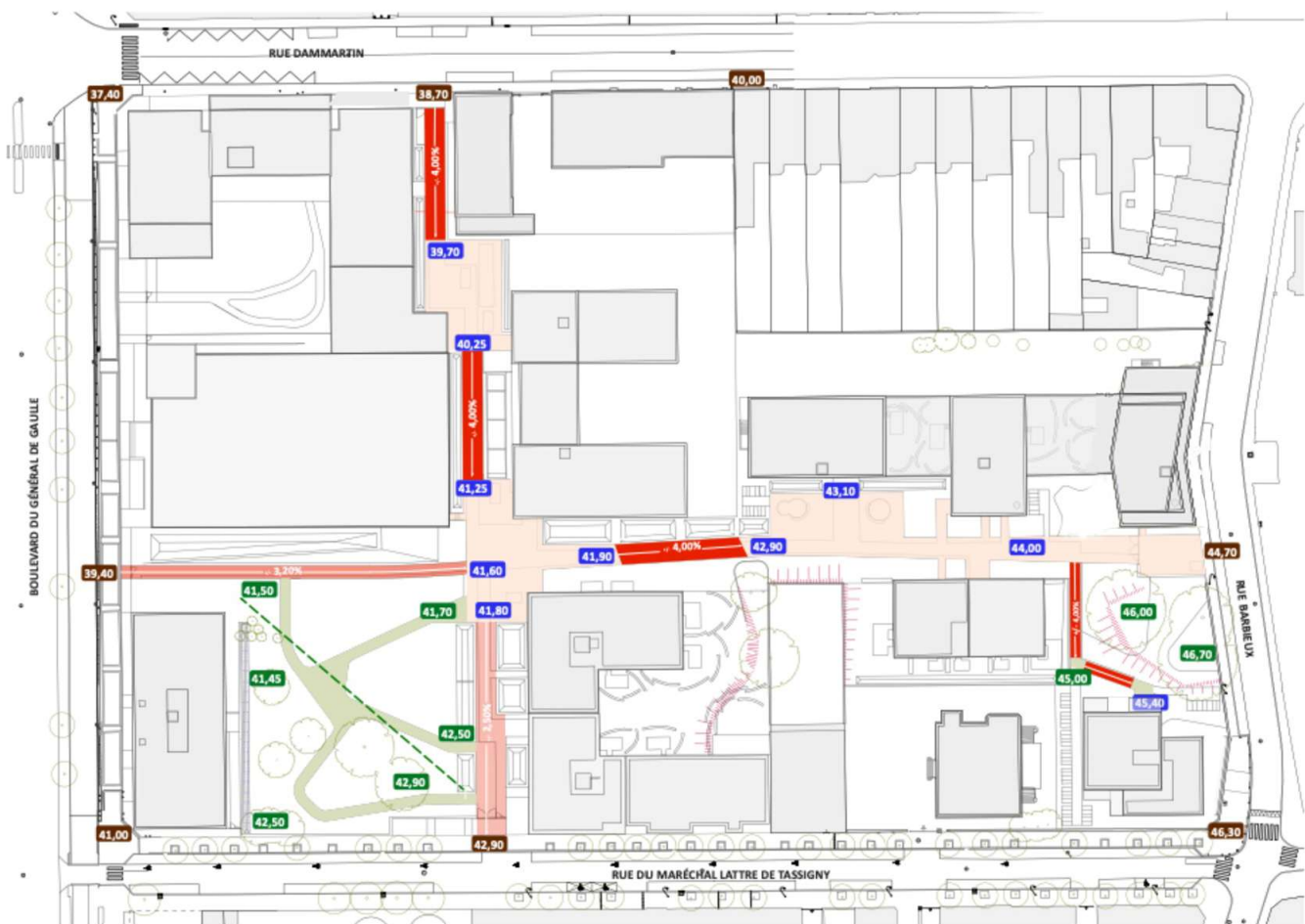


Pavage modulaire béton avec joints engazonnés



Sable stabilisé





5) Le nivellement

Le site présente une différence topographique de près de 9,00 m (37,40 à l'angle Dammartin / Gal du Gaulle et 46,30 à l'angle Barbieux / Mal de L. de Tassigny) que le projet exploite pour offrir une variation d'évènements topographiques alternant des espaces avec des ondulations d'amplitudes plus ou moins importantes avec des espaces aux surfaces quasiment planes.

Les ondulations ont des intérêts et des objectifs différents suivant leur intensité : soit elles accompagnent les parcours piétons et les perceptions (placettes, belvédère), soit elles servent de support de jeux (square, talus des jardins « privés »), soit elles favorisent la biodiversité (jardin sen creux, noue).

Par ailleurs, la priorité a été mise sur la régularité de l'allée principale alternant une pente continue et régulière de l'ordre de 2,00% au niveau des halls des bâtiments principalement

situés sur les placettes et des cheminements à 4,00% entre celles-ci. Ce principe s'inscrit dans une logique du respect des normes d'accessibilités et de manière générale dans une logique de confort des cheminements.

6) Le traitement des limites



_ **Les limites privé/public** sont constituées de différentes manières : mur en brique existant, front bâti à l'alignement, front bâti avec retrait - minéral ou végétal - en pied de bâtiment, clôture barreaudage à fer plat de hauteur 2,00 m (avec ou sans muret de soutènement selon la topographie du site) dans laquelle sont gérés les accès piétons (portillon) et services de sécurité incendie (portail). (cf coupe de principes 01 ci-après).

_ **Les limites privé/privé (riverain)** sont constituées soit de fronts bâtis ou de murs en brique / plaques ciment existantes, soit de clôtures grillagées toute hauteur (2,00m) identique aux limites intérieures.

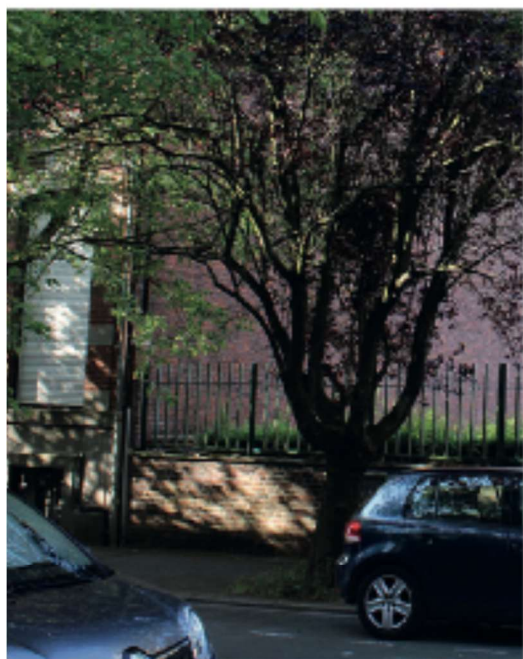
_ Les limites intérieures, entre les lots privés et l'espace commun privé sont essentiellement constituées par les façades des bâtiments (et RDC parking).

Quelques clôtures grillagées légères de 2,00m de haut parfois doublées de plantations seront mises en œuvre pour délimiter les parcelles de Verspieren (04) et de la maison de maître (11) ainsi que le bâtiment Neoz (12) (cf coupe de principes 02 ci-après).

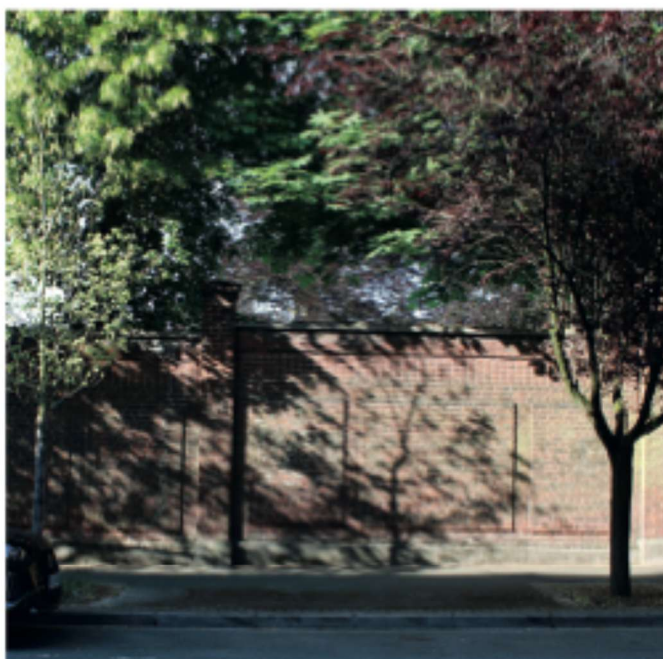
Les autres limites seront végétales. Les différentes typologies de limites permettent le déplacement de la faune (oiseaux, petits mammifères) au sein du projet, et favorisent les connexions avec les autres jardins de l'îlot (rue Dammartin, Verspieren, Maison de Maître...).



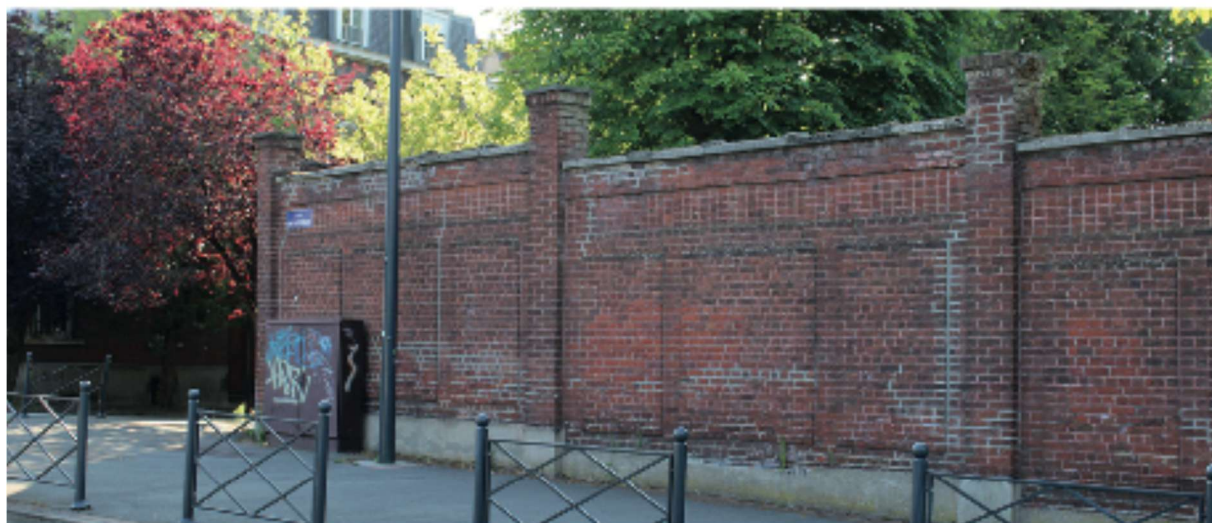
_ Les limites existantes privé / public



Ensemble mur-clôture de la maison de maître



Mur rue de Lattre de Tassigny



Mur rue Barbieux (sud)

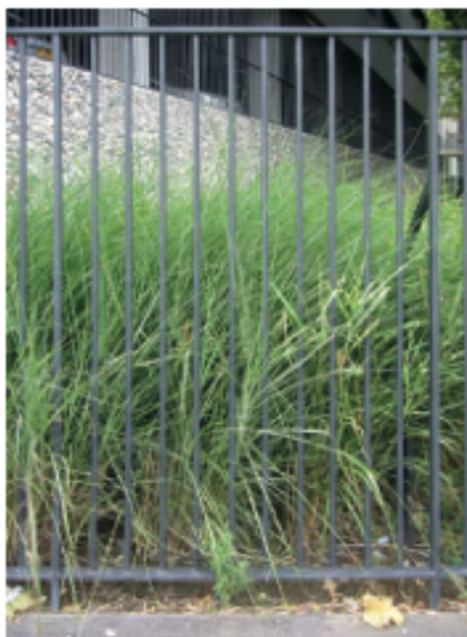


Mur rue Barbieux (nord) depuis l'intérieur du site



Mur rue Barbieux (nord)

_ Les limites privé / public



Clôture barreaudage fer plat toute hauteur



Muret et clôture barreaudage fer plat avec plantations



Ouverture dans le mur existant rue Barbieux (ex : Les Margueritois - Lille Sud)



7) L'éclairage du site



Des mâts d'éclairage aux lignes sobres, apportent aux cheminements l'éclairage moyen requis de 20 lux, à partir d'un nombre limité d'appareils. L'objectif est de réduire les impacts de la lumière sur la faune et la flore, tout en garantissant les conditions de sécurité pour la population.

Seuls les espaces strictement nécessaires seront éclairés, en excluant tout type d'éclairage orienté vers le ciel et les espaces à vocation d'accueil de la faune (espaces boisés, haies, massifs arbustifs, noues...).

Les cheminements principaux seront éclairés avec des candélabres d'ambiance disposés sur le bord du chemin. Les espaces piétons un peu plus larges comme les placettes seront éclairés avec des mâts équipés de projecteurs. Les squares, patios et jardins « privés » ne seront pas éclairés.

Un système de réduction voire d'extinction de l'éclairage pourra être mis en place selon des horaires à définir.