

SAS TEAM PROMOTION	
MAITRE D'OUVRAGE :	104 rue de la Mairie 59500 DOUAI
OPERATION :	Retail Park Construction de cellules tertiaires Coque vide en attente de preneur
LIEU D'EXECUTION :	Route nationale 59552 LAMBRES-LEZ-DOUAI

PC 4 – Notice Architecturale

Lille , le 27/10/2025

OBJET: DEMANDE DE CRÉATION D'UN PARC COMMERCIAL SUR LA COMMUNE DE LAMBRES-LEZ-DOUAI

Présentation du programme

Le projet porte sur la construction d'un ensemble de bâtiments en rez-de-chaussée, destiné à accueillir des services et des cellules commerciales, composé de :

- Un bâtiment commercial de 1 205 m² (dont 997 m² de surface de vente).
- Un bâtiment restaurant de 335 m² de surface de plancher, équipé d'un drive.
- Un bâtiment regroupant :
 - Un restaurant de 576 m² de surface de plancher.
 - Trois cellules de services :
 - Cellule 1 : 290 m² de surface de plancher.
 - Cellule 2 : 234 m² de surface de plancher.
 - Cellule 3 : 232 m² de surface de plancher.
- Un abri à vélos.

Périmètre de la demande : Cette demande de permis concerne uniquement l'enveloppe des bâtiments et l'aménagement des espaces extérieurs. Les aménagements intérieurs feront l'objet de demandes d'autorisations ultérieures, en fonction des besoins des futurs occupants.

Parking : Le projet inclut un parc de stationnement de 110 places.

Localisation : Le projet est situé Route nationale, 59552 Lambres-lez-Douai, sur les parcelles cadastrales suivantes :

- Section AL n°0048, d'une surface de 814 m²,
- Section AL n°0047, d'une surface de 1108 m²,
- Section AL n°0268, d'une surface de 53 m²,
- Section AL n°0266, d'une surface de 263 m²,
- Section AL n°0147, d'une surface de 213 m²,
- Section AL n°0267, d'une surface de 595 m²,
- Section AL n°0162, d'une surface de 2634 m²,
- Section AL n°0163, d'une surface de 1144 m²,
- Section AL n°0164, d'une surface de 1642 m²,
- Section AL n°0165, d'une surface de 1532 m².

II. LE PROJET

Contexte

Le projet s'inscrit dans la zone commerciale de Lambres-lez-Douai, en bordure de la route nationale et à proximité immédiate de la limite communale avec Sin-le-Noble. Il bénéficie d'un environnement urbain commercial dynamique.

Description du projet

Le projet prévoit :

- La démolition de 3 682 m² de hangars existants.
- La construction d'un ensemble moderne, intégré au tissu urbain et répondant aux exigences du PLU.
- Une conception basée sur 4 axes principaux :
 1. Implantation optimisée : Adaptation aux contraintes du site, aux connexions urbaines et au PLU.
 2. Parti paysager et démarche environnementale : Création d'un aménagement paysager de qualité, en accord avec les préconisations urbaines.
 3. Fonctionnalité : Intégration des modes doux de déplacement.
 4. Qualité du bâti : Architecture cohérente avec l'environnement et les attentes du programme.

Zone réglementaire : Tous les bâtiments sont situés en zone UF.

PLU Article UF 3 - Desserte et accès sur voie

- **Accès véhicules légers (VL)** : Entrée et sortie depuis la route nationale (au sud).
 - **Accès poids lourds (PL)** : Même accès, conçu pour permettre la giration des véhicules de livraison et de secours.
 - **Aménagements** :
 - Ilot central en béton désactivé (1 m x 30 m) en axe de la RD643.
 - Installation de panneaux **STOP** et **Obligation de tourner à droite** à la sortie sur la RD643.
 - Modification du fil d'eau en bordure CC1.
 - **Accès secondaire** : Ouverture depuis le **Quai Les Epis** (à l'est) et circulation piétonne au nord, vers la future ligne B.
-

Voirie

Les voiries du projet sont conçues pour :

- Préserver la qualité des eaux souterraines :
 - Utilisation d'enrobé routier noir, un matériau non polluant.
 - Faciliter la cohabitation entre tous les usagers :
 - Voies partagées (largeur > 6 m) pour les véhicules légers, poids lourds et cycles.
 - Circulation piétonne devant les cellules commerciales (largeur minimale de 2 mètres).
 - Encourager les mobilités douces :
 - Intégration de pistes cyclables et de zones piétonnes sécurisées.
-

PLU Article UF 4 - Réseaux et assainissement

Alimentation en eau potable et défense incendie

La desserte de l'opération sera raccordée au réseau existant. La défense incendie sera assurée par la pose de poteau incendie et/ou de citerne. Le plan de défense incendie fera l'objet d'une concertation et d'une validation avec le SDIS.

Assainissement

L'assainissement sera de type séparatif avec tamponnement et infiltration à la parcelle des eaux pluviales.

Eaux usées

Le projet prévoit un rejet des eaux usées sur le réseau existant. Un regard de visite sera prévu en limite de l'opération. Le réseau à l'intérieur de l'opération sera constitué de canalisations de

diamètres adaptés, les branchements des cellules seront constitués d'un tabouret de visite, raccordé au réseau de collecte par une canalisation de diamètre adapté aux débits.

Eaux pluviales

Le projet ne prévoit aucun rejet d'eaux pluviales vers un réseau existant, il est prévu d'infiltrer toutes les eaux pluviales sur l'emprise de l'opération. Les eaux pluviales de la voirie et des toitures seront collectées puis conduites vers les ouvrages d'infiltration. (voir plan masse assainissement et annexe « hypothèse de calcul pour volume de rétention d'eau pluviales)

Réseaux divers

Chaque cellule sera desservie en souterrain par des réseaux divers (eau potable, électricité, télécoms, éclairage) posés en tranchée commune.

Électricité

La desserte de l'opération sera définie en concertation avec Enedis. Il pourra être prévu la pose d'un poste de transformation si cela s'avère nécessaire.

Télécoms

La desserte de l'opération sera conçue en accord avec les opérateurs de téléphonie ou de télédistribution concernés. Le raccordement de l'opération est prévu sur le réseau existant.

Éclairage public

Les voiries, stationnement et piétonnier seront éclairés par des projecteurs sur mat et des candélabres. L'éclairage sera conforme aux normes PMR en vigueur. Le raccordement électrique est prévu depuis les services généraux de l'opération.

Bornes de recharge électrique

Conformément à la réglementation en vigueur, 10% des places de stationnement doivent être pré-équipées pour accueillir une borne de recharge électrique. 5 places sont intégralement équipées (dont 1 PMR) et 15 sont pré-équipées.

PLU Article UF 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions sont implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprises des voies.

PLU Article UF 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone UF, les constructions sont implantées avec une marge minimale de (H=2L), ici 4 m.

PLU Article UF 8 - Implantation des constructions sur une propriété

Entre deux bâtiments non contigus, est toujours aménagée une distance suffisante permettant l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance n'est pas inférieure à 5 m.

PLU Article UF 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder 60% de la surface de la parcelle en zone UF. La surface totale de la parcelle est de 9998 m², l'emprise au sol des constructions envisagées est de 3006 m², soit 30% de la parcelle totale.

PLU Article UF 10 - Hauteur maximale des constructions

Les constructions à usage de commerce ne doivent pas excéder 12 m. La hauteur maximale sur le site est de 7.5 m.

PLU Article UF 11 - Aspect et abords des constructions

3682 m² de hangars et logements existants vont être démolis pour mener ce projet à bien. Ces éléments sont aujourd'hui vétustes, en mauvais état, et leur forte densité provoque une artificialisation importante du sol. Leur démolition permet au projet de développer une meilleure qualité paysagère, de faciliter les accès au site, et de renforcer la qualité des sols autour du projet.

Bâtiments cellules commerciales :

	Matériaux	Couleurs
Façades	Soubassement en béton préfabriqué lisse	Aspect gris naturel
	Bardage métallique ondulé	Aspect gris foncé satiné
Menuiseries	Menuiseries aluminium laqué	Gris moyen
Couverture	Etanchéité multicouche	Gris foncé
Auvent	Acier laqué	Gris anthracile

Local vélo :

	Matériaux	Couleurs
Façades	Bois ajouré	Couleur bois
Menuiseries	acier	Recouvert de bois
Couverture	Etanchéité multicouche	Gris foncé

L'ensemble a été pensé en élaborant un équipement où les surfaces sont traitées globalement, afin de constituer une unité architecturale cohérente caractérisée par des matériaux en harmonie avec l'environnement proche.

La pose d'une clôture/portail n'est pas envisagée.

PLU Article UF 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et installations. Il est réalisé en dehors des voies publiques. Pour les bâtiments projetés, des surfaces sont réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Au vu de l'ampleur du projet et des différents usages des bâtiments, un minimum de 1 place de parking pour 30 m² de surface a été envisagé (nous avons tenu compte de la règle « En sus du stationnement nécessaire au service et aux livraisons, pour les voitures particulières, il n'est admis qu'une place maximum de stationnement pour 200 m² de surface de plancher dans le cas d'immeubles d'activité neufs », et nous y avons adjoint des places pour les visiteurs). Le compte final équivaut à 110 places, soit 1 place pour 26,1 m². Le parc de stationnement est donc composé ainsi :

- 110 places perméables
- dont 3 places PMR

Les places perméables seront en pavés à joints ouverts avec remplissage gravillon, ce qui permettra la descente des eaux sans que la fréquentation du parking ne puisse dégrader le sol. Parmi les 110 places, le projet comporte 5 places de recharges pour véhicule électriques (=5% obligatoires) dont 1 place accessible PMR + 15 emplacements pré-équipés, pour un total de 20 places adaptées ou adaptables aux véhicules électriques.

Également :

- Un local vélo de 24,5 m² accueillant jusqu'à 11 vélos destinées aux salariés et au public (pour une surface commerciale comprenant un parking comprenant entre 40 et 400 places, le nombre d'emplacement vélo doit correspondre à 5% de ces places, pour un minimum de 10 places).
-

PLU Article UF 13 - Plantations

La parcelle comporte un espace boisé de 3610 m² environ. Il est prévu de conserver la végétation existante sur 800 m² de cette surface et dés-imperméabiliser le sol à l'occasion de la démolition pour retrouver un total de 3023 m² d'espaces paysagers. Les nouveaux espaces paysagers seront principalement des espaces libres de toutes constructions, circulation et stationnement. Une partie de ces éléments paysagers entourera un bassin d'infiltration de 200 m² au nord de la parcelle.

Essences végétales :

- **Arbres existants** : Chêne, érable, frêne, noisetier, saule blanc, tilleul.
- **Nouveaux arbres** : Essences locales ou équivalentes (tilleul 'Greenspire', érable champêtre, etc.).

- **Nouveaux arbustes** : Hêtre, néflier, orme, sureau, etc

La surface affectée au stationnement représente 1542 m², selon le PLU, 16 arbres doivent donc être plantés à proximité.

Cependant, l'obligation d'intégration d'un dispositif d'ombrage dans les parkings de plus de 1500 m² prévoit l'implantation d'arbre en nombre supérieur au PLU.

Conformité réglementaire du parking (> 1 500 m²)

Contexte réglementaire Le projet respecte les obligations issues de la loi APER (2023) et du décret 2023-1208 pour les parcs de stationnement > 1 500 m² :

- Ombrage de 50% de la superficie (arbres ou ombrières photovoltaïques).
- Gestion des eaux pluviales (revêtements perméables sur 50% de la surface).
- Production d'énergies renouvelables si ombrières installées (panneaux solaires obligatoires).

Solutions mises en œuvre

1. Ombrage :

- Plantation de 41 arbres à canopée large (ex. : Tilleul 'Greenspire', Érable champêtre), selon un ratio de 1 arbre pour 3 places, couvrant 50% de la superficie minimum).
- Positionnement : Arbres implantés en bordure des places et le long des voies, avec fosses structurées) pour limiter l'impact des racines.

2. Gestion des eaux pluviales :

- Revêtements perméables (dalles alvéolées, gravier stabilisé) sur 50% de la surface minimum.

PLU Article UF 15 - Performances énergétiques

Conformément à l'article L111-18-1 du code de l'urbanisme, le projet doit mettre en place « un procédé de production d'énergies renouvelables [...] en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30% de la toiture du bâtiment et des ombrières créées ». La surface de toiture créée dans le projet représente 2832 m², il faut donc installer $2832 * 0.3 = 849$ m² de panneaux solaires minimum sur le projet. Le projet comporte 500 de panneaux soit 819 m². Ils ont été répartis de façon à couvrir 30% de la surface de chaque toiture, soit :

Bâtiment	Surf de toiture à prendre en compte	Pourcentage de panneaux solaire ou végétalisation	valeur	Surf. de 1 panneaux	Nbres de panneaux nécessaires
Restaurant 1 et Cellules 1, 2, 3	1321,65	30%	396,5	1,7	233
Restaurant 2	326,23		97,9		58
Commerce	1183,7		355,1		209

L'Architecte

(cachet et signature)

Le Maître d'Ouvrage

(Lu et approuvé ; cachet et signature)

