

SITE DAFORIB À HAUBOURDIN

ÉTUDE DE FAISABILITÉ - V10

15 avril 2026



**« L'urbanisme est le seul moyen de parvenir
à une croissance urbaine harmonieuse »**

**Joan Clos,
Directeur exécutif d'ONU-Habitat**



SOMMAIRE

- 1.1 | CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT 4
- 1.2 | CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES 5
- 1.3 | LE PROJET URBAIN..... 6
- 1.4 | TABLEAU DE SURFACES 11
- 1.5 | PLAN DE DÉCOUPAGE PA/PC.....12
- 1.6 | CADASTRE SUR PLAN MASSE 13

1.1 | CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT

Description de l'existant

Le projet est situé sur une parcelle en longueur (plus de 200 mètres de long et moins de 100 mètres de large) et en pente douce (environ 3%), de la place Jean-Jaurès au nord au bras mort de la Deûle au sud.

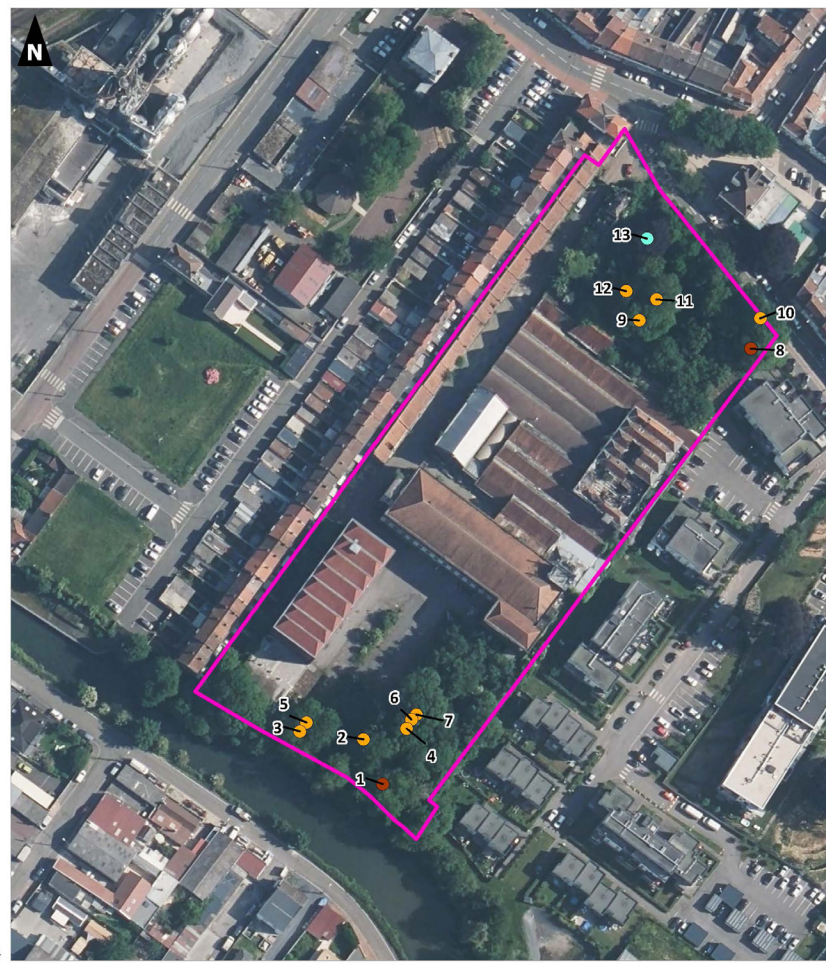
Le site présente deux grandes zones boisées, à ses deux extrémités, et un ensemble bâti industriel dégradé. Le long de la limite parcellaire ouest, une rangée d'anciens ateliers attenants aux maisons voisines présente un intérêt patrimonial pour sa morphologie urbaine.

Projet d'aménagement immobilier
à Haubourdin - Site DAFORIB (59)
Diagnostic écologique
Localisation des arbres d'intérêt

- Aires d'étude
Site d'étude
Espaces
● Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
● Hêtre commun (*Fagus sylvatica*)
● Frêne élevé (*Fraxinus excelsior*)

0 50 100
Mètres

Réalisation : AUDDICÉ, septembre 2024
Sources de fond de carte : IGN BD ORTHO 2021
Sources de données : Tisserin Promotion - AUDDICÉ, 2024

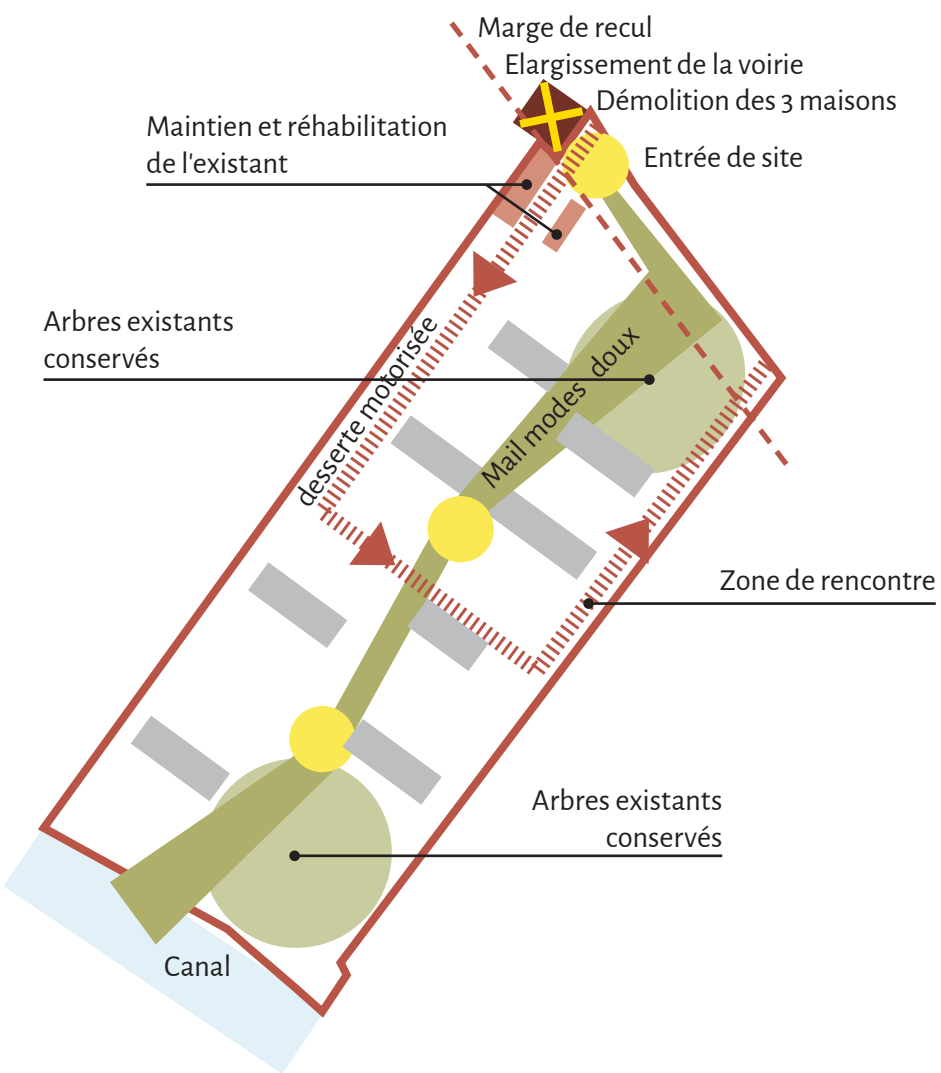


Enjeux urbains et paysagers

En conservant au maximum ces deux entités boisées, ainsi que la trame générale de desserte par le côté, et de composition volumétrique du site industriel (bâti orienté est-ouest), nous souhaitons tirer parti des qualités paysagères du site et mettre en valeur à la fois la légère pente et le bord à canal.

En perçant un mail dédié aux modes doux au coeur de cette trame est-ouest, l'idée est de réduire le caractère massif des blocs bâtis, de retrouver une échelle humaine, et de fabriquer un passage liant la ville à la nature.

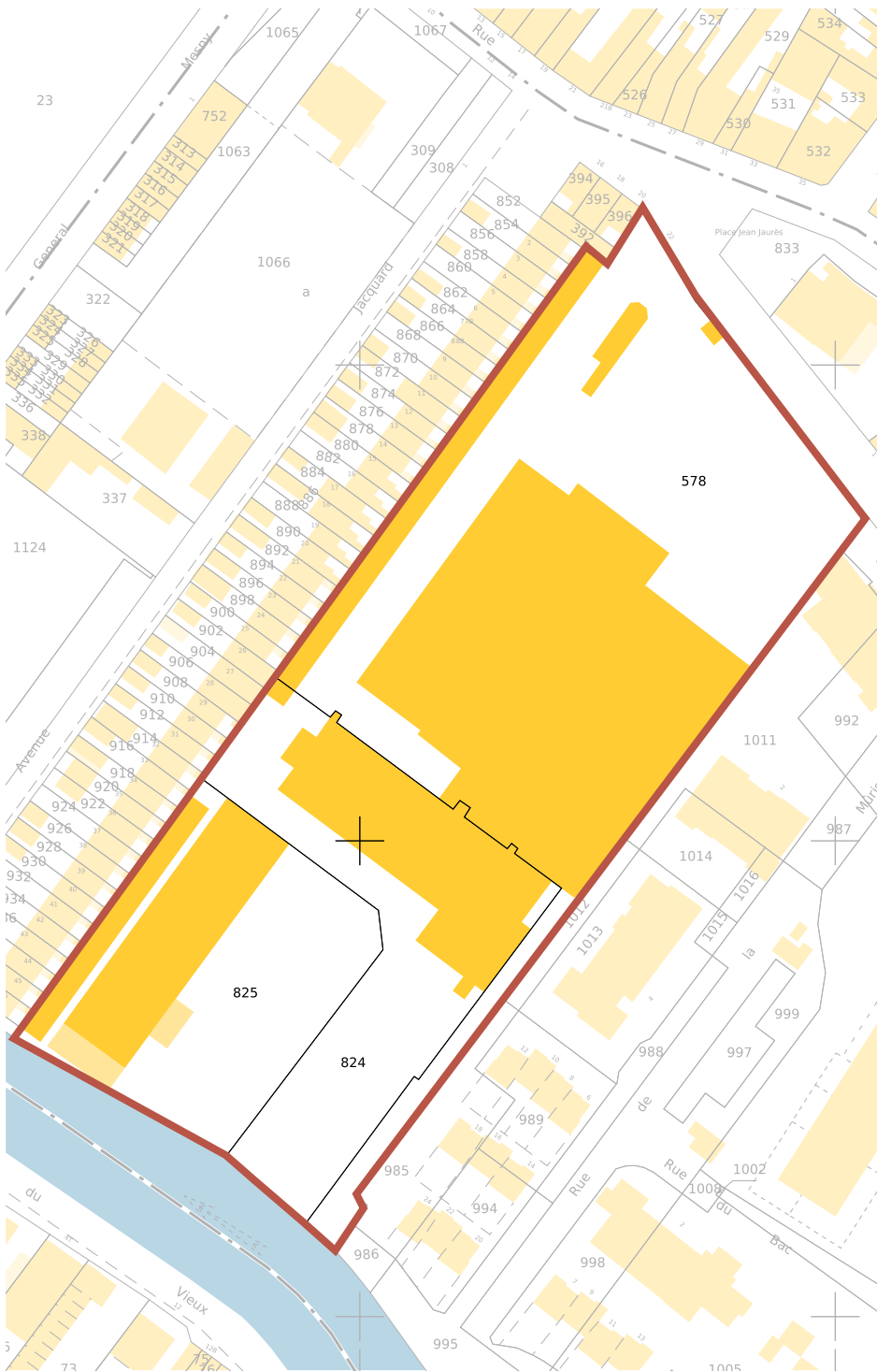
Des placettes viennent ponctuer ce cheminement et ouvrir des perspectives grâce à un subtil jeu d'épaississements et rétrécissements de l'espace paysagé.



1.2 | CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

Analyse du plu - zone : ua - sous zone : uco 7.1

Tissus résidentiels diversifiés (PLU3, LIVRE III, p.247)



Information cadastrales

Parcelle n° 824 : surface 3 366 m²
Parcelle n° 825 : surface 3 367 m²
Parcelle n° 578 : surface 9 287 m²

Surface totale : 16 020 m²

Hauteur Maximale :

Pour le terrain concerné, la hauteur maximale hautorisée est de:

Hauteur façade : NR

Hauteur absolue : 16 m

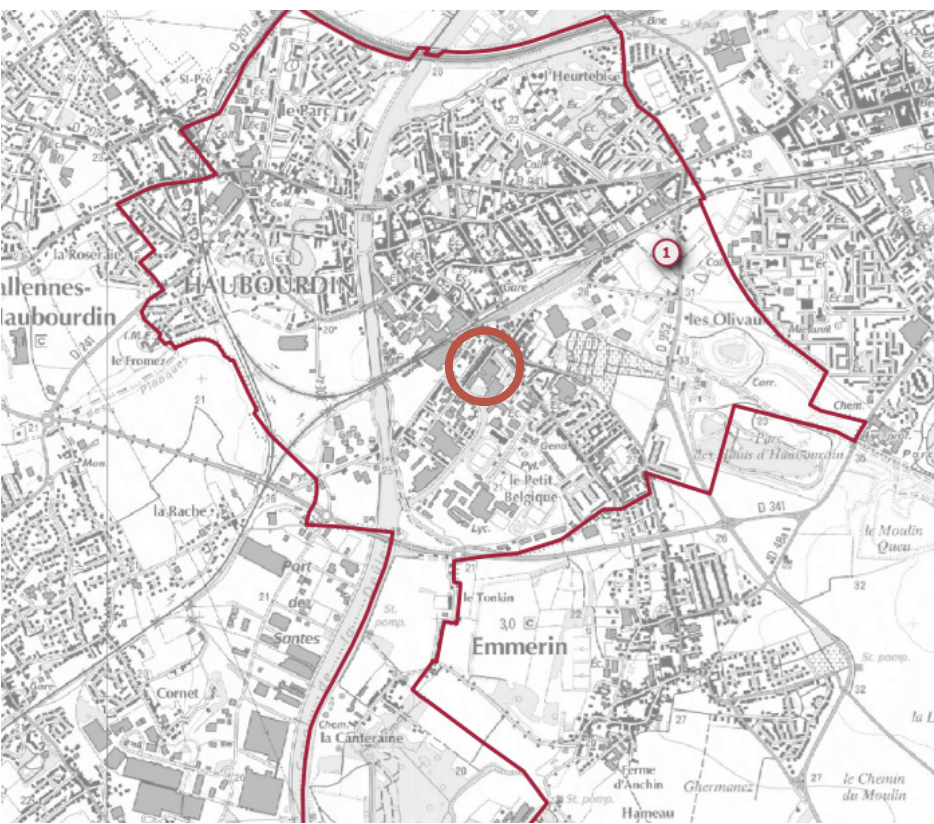
Stationnement :

Règles de stationnement S2 (disposition générales)

Logements sociaux : 1 place / logement

Accession : 1 places / 50 m² SDP

+ 1 place visiteur / 5 logements (logements locatifs sociaux non soumis)



Emprise au sol autorisée :

50 %

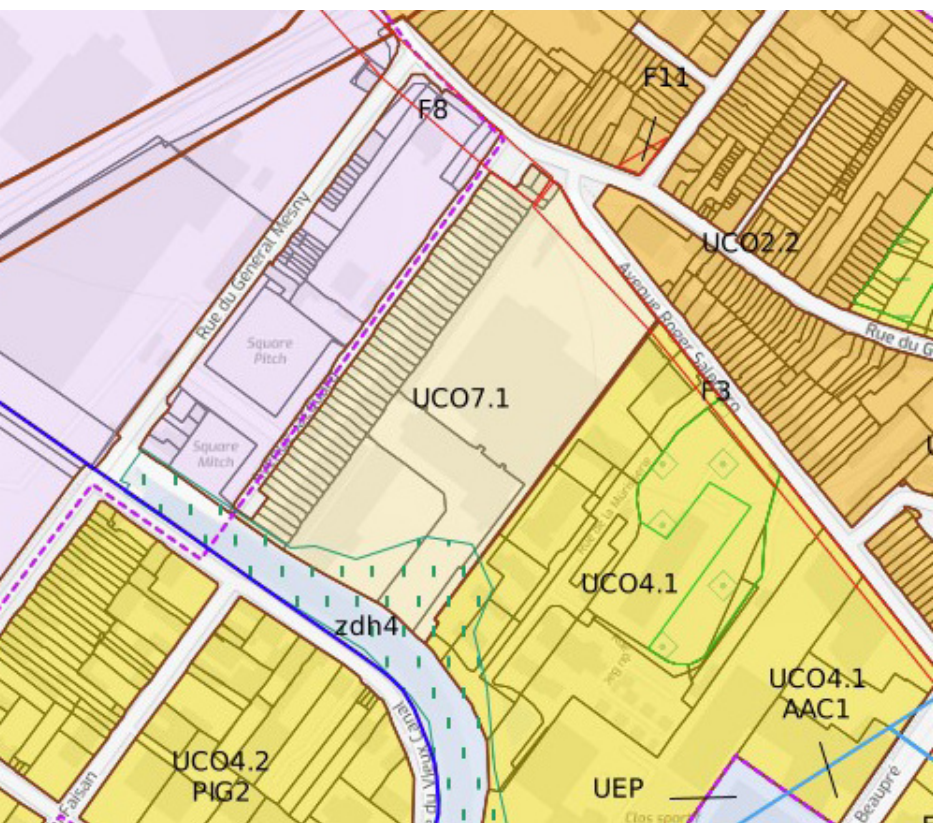
Espaces libres et plantations :

Espaces de pleine terre végétalisés : 15% minimum

Espaces paysagers communs extérieurs : Pour toute opération d'au moins 20 logements ou prévue sur le terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15% du terrain d'assiette de l'opération. A l'intérieur de ces espaces doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5 m²/logement.

Implantation des constructions par rapport aux voies :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, soit observer un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.



1.3 | LE PROJET URBAIN

Préserver les arbres d'intérêt



Habiter dans un parc

Le coeur d' îlot est pensé comme un écrin végétal d'inspiration « sousbois », permettant dif férents cheminements et notamment une promenade ludique pour les habitants.

La végétation poreuse permet d'imaginer un coeur d'îlot arboré, créant une certaine intimité par rapport au voisinage, tout en apportant une luminosité agréable sur les façades.

Notre parti pris s'intègre parfaitement au caractère paysagé du site afin de faire de ce secteur un « Quartier Boisé » plus précisément un « Bois Habité ».

De nombreuses strates végétalisées seront mises en place pour permettre à la fois de se rassembler, de cultiver, de se rencontrer mais aussi de conserver de l'intimité, de protéger, de se couvrir.
Cette stratification du végétal a un seul et même but : offrir un cadre de vie pérenne, favorisant le vivre ensemble.

PERIMETRE PROJET : 16 020 m²

EXISTANT

% bâties (y compris maison et atelier) : 46%
% des espaces végétalisées : 33%

PROJET

% bâties (y compris maison et atelier) : 14.1%
% des espaces végétalisées : 49.4%
% des voiries publics : 18.6%
% des voiries et parkings privés : 17.9%



Mobilité et stationnement



Légende

- Simple sens de circulation
- Parkings affectés à chaque bâtiment
- Mail piétons central

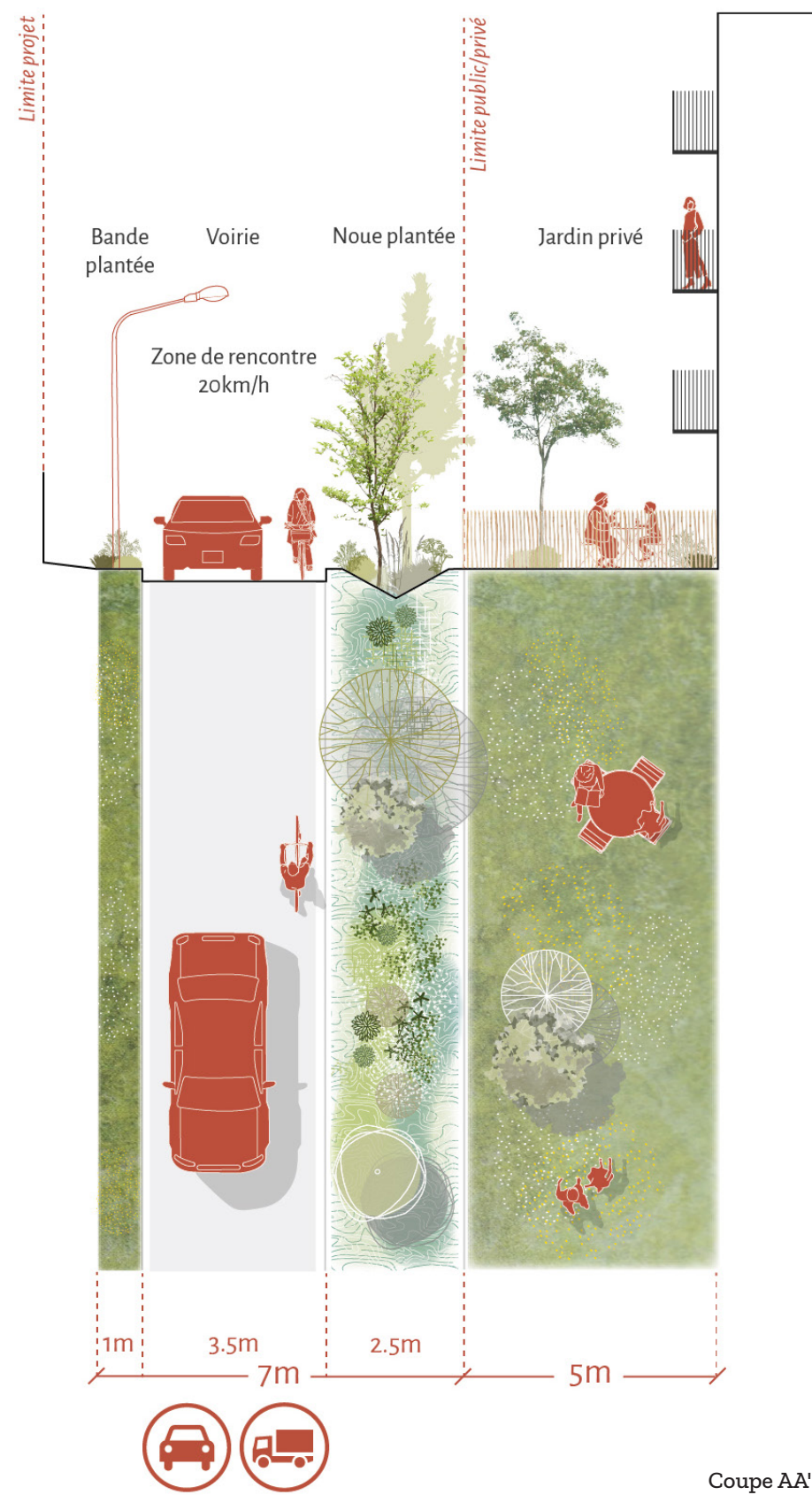


Une rue paysagère et apaisée au service des mobilités et de l'eau

La rue nouvelle propose un profil en travers apaisé de **7,00 m**, aménagé en zone de rencontre, favorisant la cohabitation de l'ensemble des usagers et la modération des vitesses. Le profil se compose d'une **bande plantée de 1,00 m**, d'une **voirie de 3,50 m** de large permettant la circulation, puis d'une **noue plantée de 2,50 m** de large assurant à la fois des fonctions paysagères et de gestion des eaux pluviales.

La rue rassemblera ainsi des espaces paysagers qualitatifs et un traitement de l'espace public intégrant pleinement les enjeux environnementaux. Les aménagements végétalisés, notamment la bande plantée et la noue, joueront un rôle de tamponnement et d'infiltration des eaux pluviales, contribuant à la désimperméabilisation du site et au renforcement de la biodiversité urbaine.

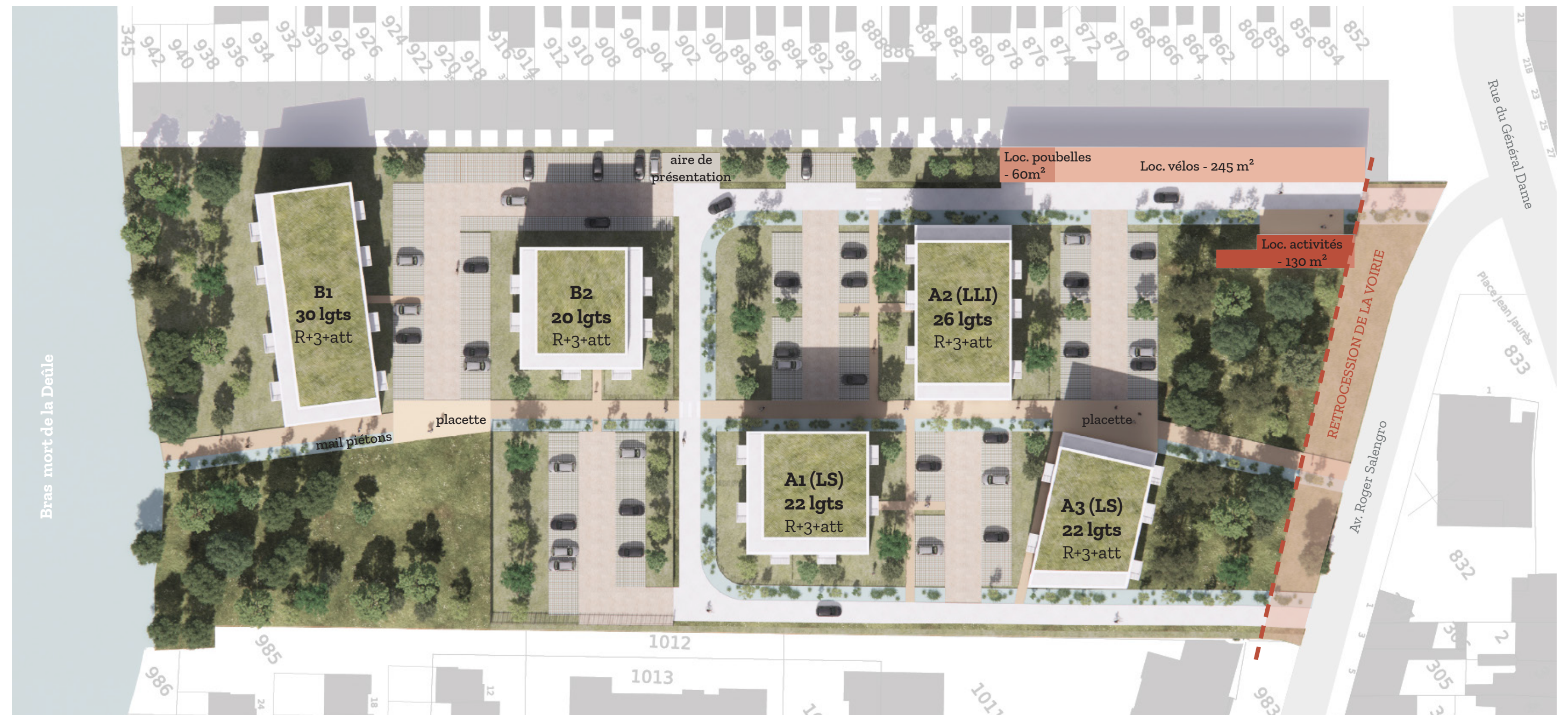
Un soin particulier sera également porté à l'accessibilité universelle, y compris pour les personnes à mobilité réduite. Le profil en travers veillera en effet à garantir un équilibre entre les différents modes de déplacement, en intégrant les mobilités actives.



Coupe AA'



Programmation et volumétries



120 LOGEMENTS : 50 logements collectifs en accession + 70 logements collectifs en LLi et lIS

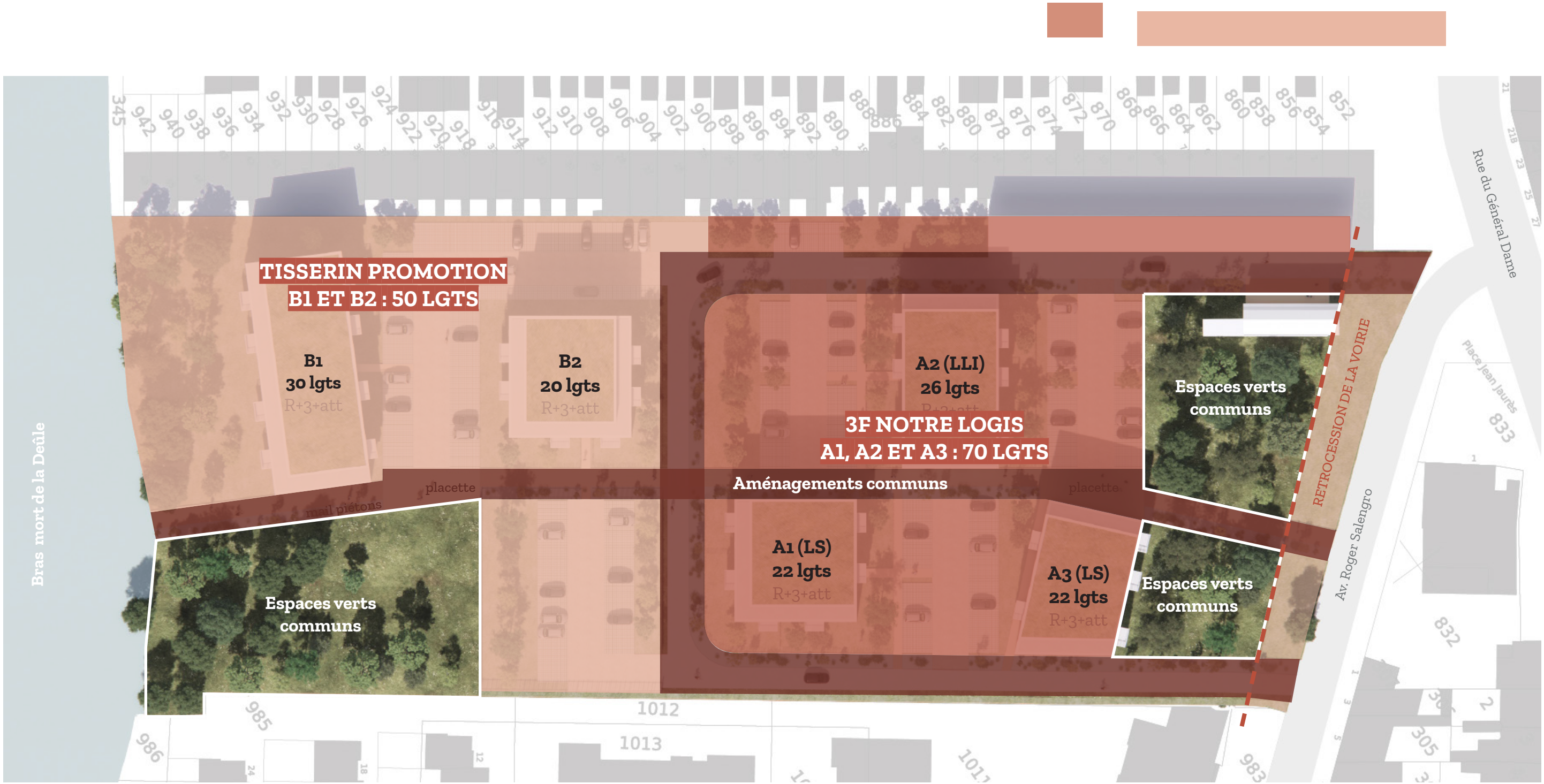


1.4 | TABLEAU DE SURFACES

	Niveaux	Nombre de logements	T2	T3	T4 et +	SHAB (m²)	SdP (m²)	Parking aériens	Parking vélos
A1 (LS)	RDC	4	4	0	0	180	198	22	66
	R+1	5	3	2	0	265	292		
	R+2	5	3	2	0	265	292		
	R+3	5	3	2	0	265	292		
	R+4	3	1	0	2	215	237		
		22	14	6	2	1190	1309		
		Répartition	63,64%	27,27%	9,09%				
A2 (LLi)	RDC	5	1	4	0	305	336	26	90,2
	R+1	5	1	3	1	325	358		
	R+2	6	4	2	0	310	341		
	R+3	6	4	2	0	310	341		
	R+4	4	1	2	1	260	286		
		26	11	13	2	1510	1661		
		Répartition	42,31%	50,00%	7,69%				
A3 (LS)	RDC	4	1	2	1	260	286	22	72,6
	R+1	5	3	2	0	265	292		
	R+2	5	3	2	0	265	292		
	R+3	5	3	2	0	265	292		
	R+4	3	1	1	1	195	215		
		22	11	9	2	1250	1375		
		Répartition	50,00%	40,91%	9,09%				
B1	RDC	5	2	2	1	305	336	47	107,8
	R+1	7	3	3	1	415	457		
	R+2	7	3	3	1	415	457		
	R+3	7	3	3	1	415	457		
	R+4	4	0	1	3	320	352		
		30	11	12	7	1870	2057		
		Répartition	36,67%	40,00%	23,33%				
B2	RDC	3	1	2	0	169	186	28	66
	R+1	5	3	2	0	255	281		
	R+2	5	3	2	0	255	281		
	R+3	5	3	2	0	255	281		
	R+4	2	0	0	2	166	183		
		20	10	8	2	1100	1210		
		Répartition	50,00%	40,00%	10,00%				

Logements accession	42%	50
Logements locatifs sociaux	58%	70
Logements à l'hectare		75
Exigence PK	Logement social	70
	Accession	75
	Total	145

1.5 | PLAN DE DÉCOUPAGE PA/PC

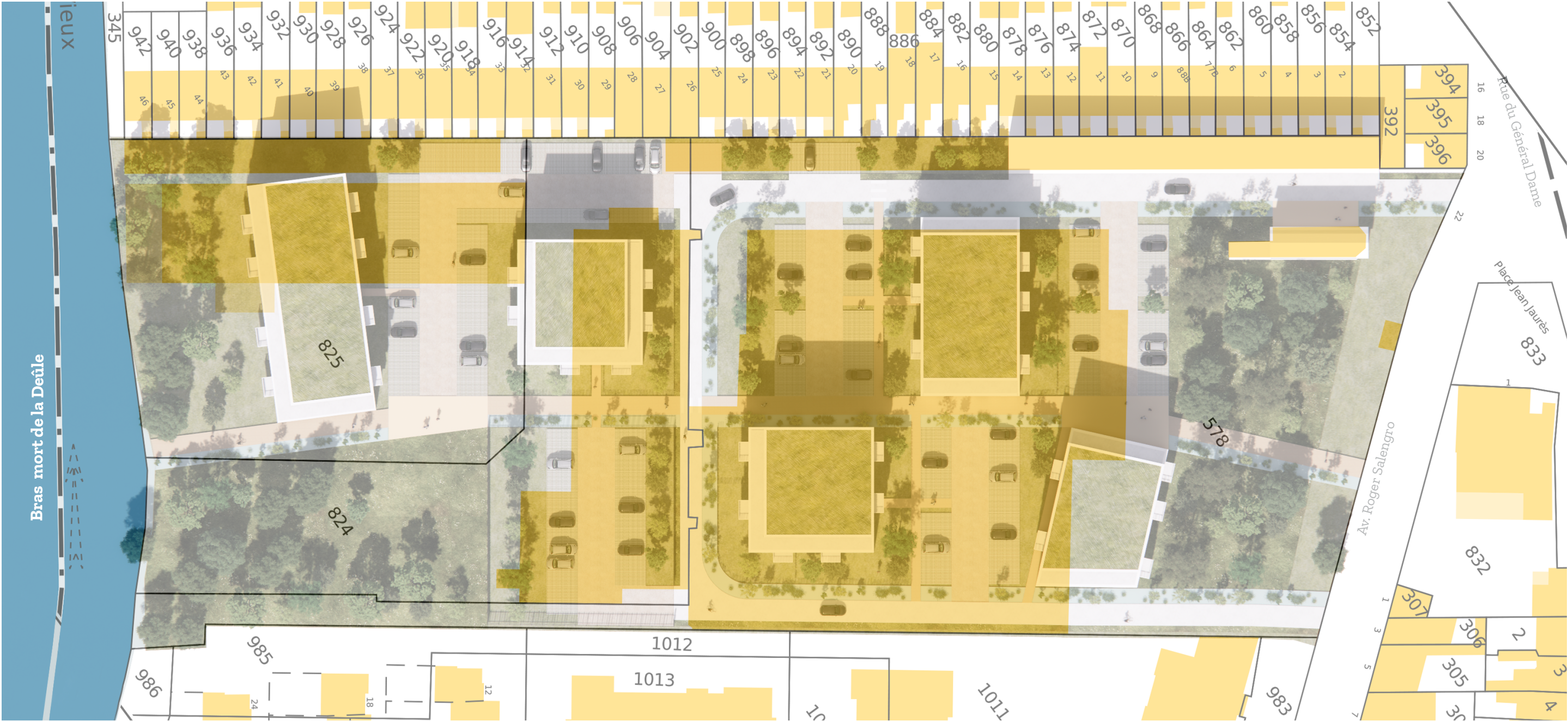


Légende

- Aménagements communs
- 3F Notre Logis
- Tisserin Promotion



1.6 | CADASTRE SUR PLAN MASSE



SITE DAFORIB À HAUBOURDIN