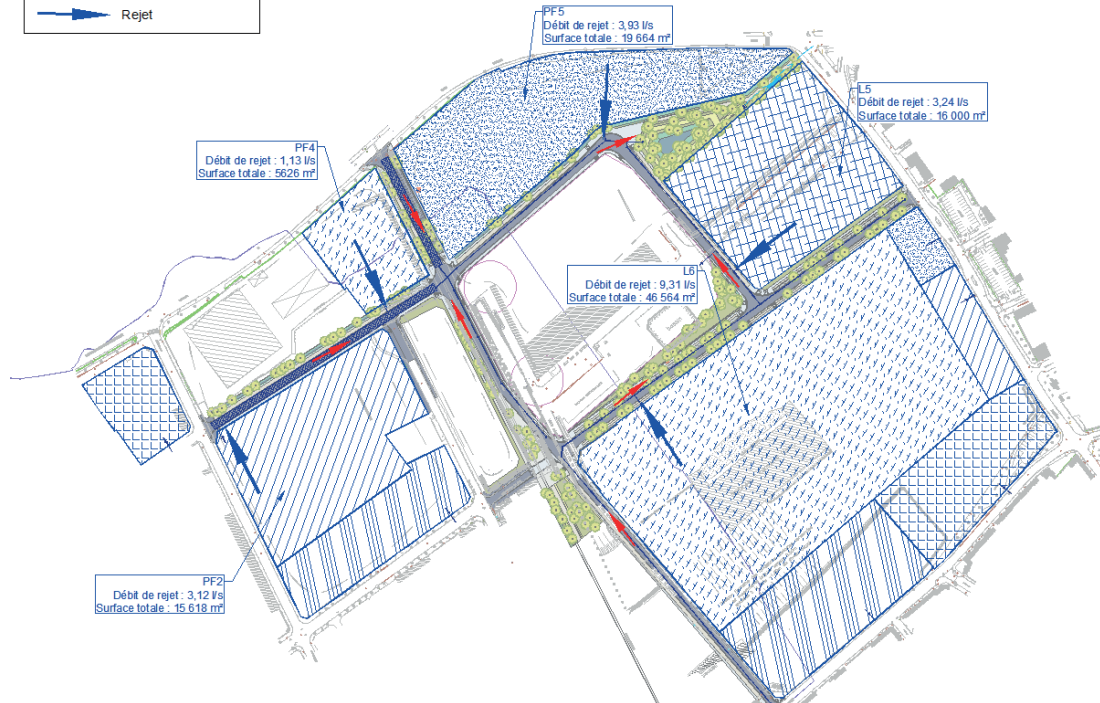
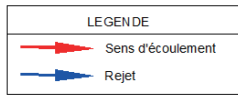


PARTIE D
TECHNIQUE

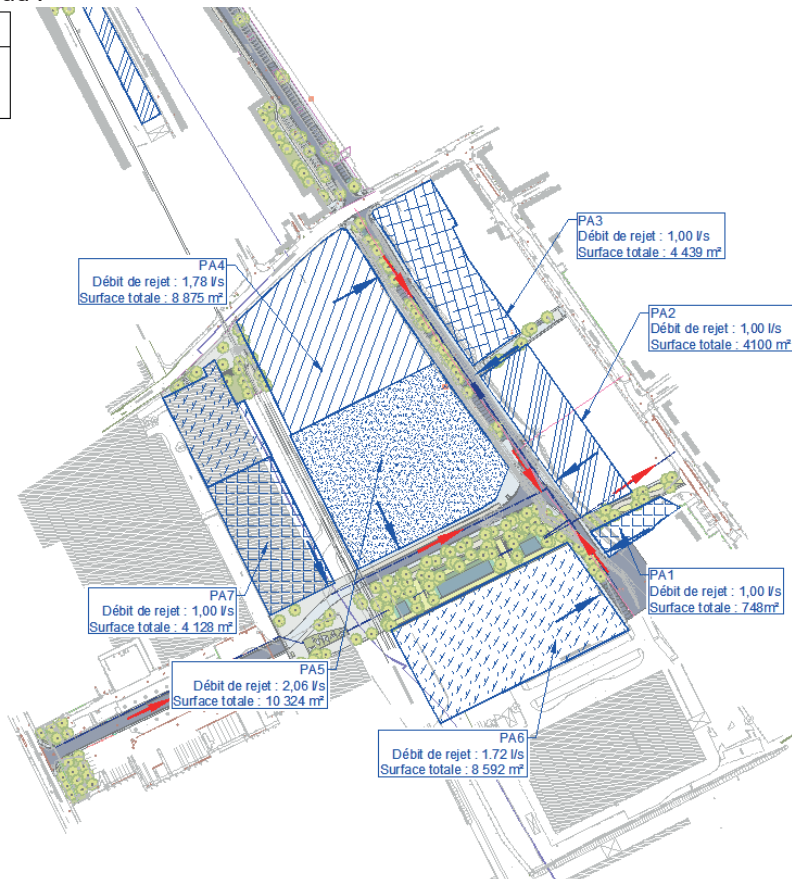
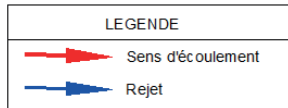
SCHEMA DE SYNTHESE :

Les schémas suivant synthétisent les hypothèses prises.

- Bassin versant Nord



- Bassin versant Sud :



1 EAUX PLUVIALES

Bien que le réseau d'assainissement existant autour du projet soit unitaire, le réseau projeté sera séparatif. Ce chapitre décrit les principes de gestion projetée des eaux pluviales du projet de LA LAINIÈRE en respectant le règlement d'assainissement de la Métropole Européenne de Lille (MEL) et le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'urbanisation de la friche entraîne l'imperméabilisation de surfaces plus grandes et donc un volume d'eaux pluviales issues du ruissellement plus important. La gestion de ce surplus doit être maîtrisée afin d'éviter la « suralimentation » des réseaux, le risque d'inondation et de dégradation du milieu naturel.

Les tests de perméabilité réalisés sur les sites de la Lainière, Pennel et Flipo ainsi que Peignage et Amédée ont révélé un coefficient de perméabilité $k = 1.10 \cdot 7$ m/s. L'infiltration ne sera donc pas envisageable pour ces 3 secteurs.

Il est donc prévu :

- une canalisation d'eaux pluviales sous voirie public dans :
 - Rue du Hutin Prolongé ;
 - Rue du Bouclage ;
 - Rue Constantine Prolongée ;
 - la voie des Activités Nord.
- Une chaussée réservoir sur :
 - la partie nord de la voie des Activités ;
 - la rue du Hutin entre Rue d'Alger et la voie des Activités.
 - Des bassins de rétention.

LE RACCORDEMENT AU RESEAU PUBLIC

L'acquéreur devra raccorder chaque parcelle au réseau public via une canalisation de branchement spécifique au réseau EP.

Il devra respecter les débits de rejet conformément aux prescriptions de la MEL :

- 4L/s/Ha pour un projet de surface imperméabilisée supérieure à 400m²
- 2L/s/Ha pour un projet de surface supérieure à 2ha avec un minimum de 1L/s

Ainsi l'acquéreur aura à sa charge la mise en oeuvre de tout dispositif de tamponnement avant rejet afin de respecter les valeurs de débit de rejet de sa parcelle.

Le tableau ci-dessous récapitule les débits autorisés pour chaque parcelle ainsi que le réseau de raccordement :

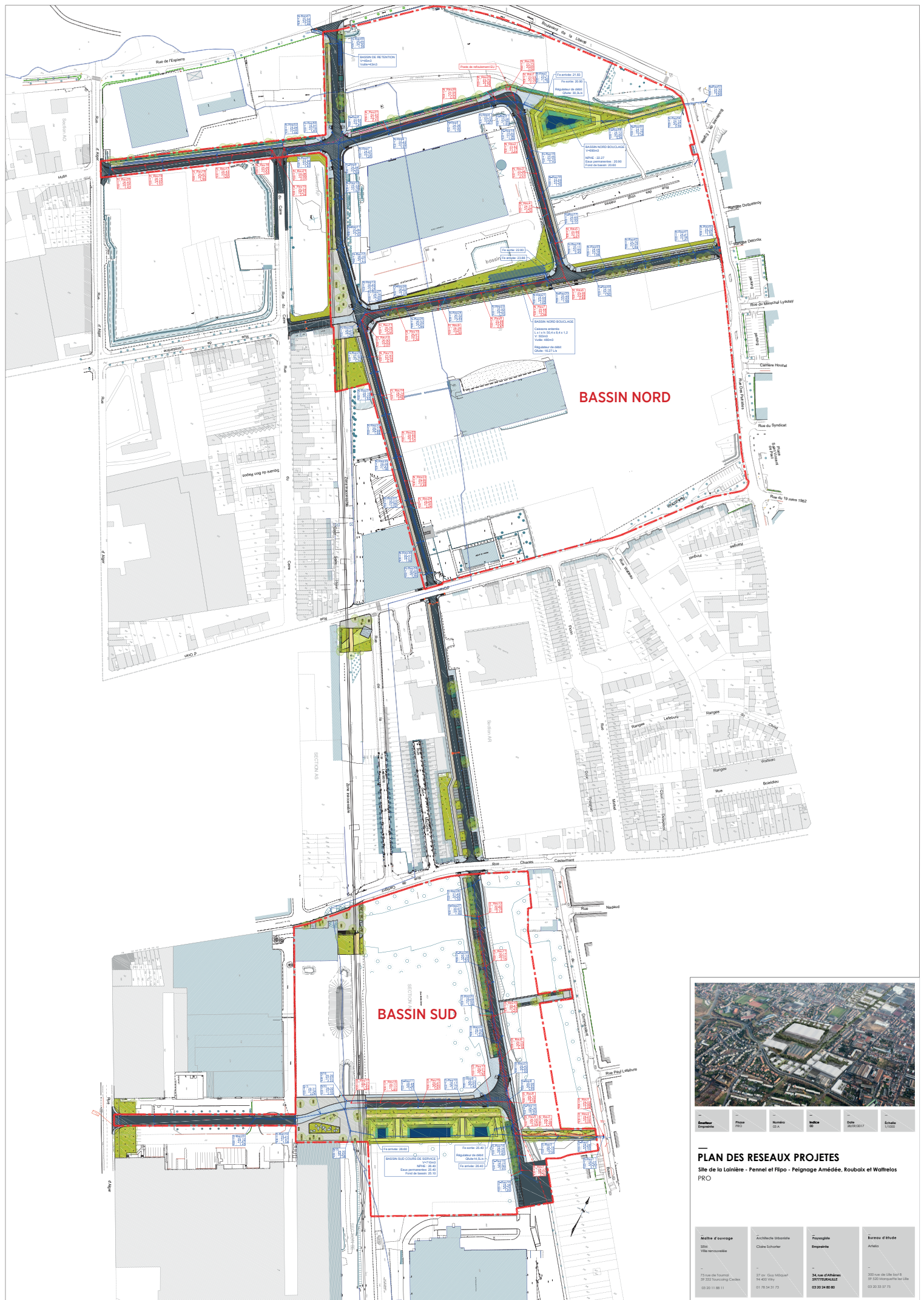
BRANCHEMENTS

Les branchements seront conformes au règlement d'assainissement de la Métropole Lilloise.

Un regard de branchement sera mis en oeuvre pour chaque lot. Il sera positionné en limite de propriété à l'extérieur de la parcelle privative.

Parcelles	Point de raccordement	Débit de rejet *
Bassin Nord		
PF2	Rue du Hutin Prolongé – Réseau EP projeté	3,12 l/s
PF4	Rue du Hutin Prolongé – Réseau EP projeté	1,13 l/s
PF5	Rue du Hutin Prolongé – Réseau EP projeté	3,93 l/s
L5	Rue du Bouclage – Réseau EP projeté	3,24 l/s
L6	Rue Constantine Prolongée – Réseau EP projeté	9,31 l/s
PF1	Rue Constantine – Réseau unitaire existant	1,46 l/s
PF3	Rue du Hutin – Réseau unitaire existant	1,00 l/s
L1	Rue d'Oran – Réseau unitaire existant	2,20 l/s
L2	Rue d'Oran – Réseau unitaire existant	1,75 l/s
L3	Rue des Patriotes – Réseau unitaire existant	1,00 l/s
L4	Rue des Patriotes – Réseau unitaire existant	1,00 l/s
L8	Rue de la Lainière – Réseau unitaire existant	1,00 l/s
L7	Voie des Activités – Réseau EP projeté	1,34 l/s
Bassin Sud		
PA1	Voie des Activités Sud – Réseau EP projeté	1,00 l/s
PA2	Voie des Activités Sud – Réseau EP projeté	1,00 l/s
PA3	Voie des Activités Sud – Réseau EP projeté	1,00 l/s
PA4	Voie des Activités Sud – Réseau EP projeté	1,78 l/s
PA5	Voie des Activités Sud – Réseau EP projeté	2,06 l/s
PA6	Voie des Activités Sud – Réseau EP projeté	1,72 l/s
PA7	Voie des Activités Sud – Réseau EP projeté	1,00 l/s
PA8	Rue de Cartigny – Réseau unitaire existant	1,00 l/s

* Débit donné à titre indicatif



Emetteur	Phase	Numero	Indice	Date	Echelle
Entreprise	PRO	02.4	01	06/01/2017	1:500

PLAN DES RESEAUX PROJES

Site de la Lainière - Fenel et Flipo - Peignois Amédée, Roubaix et Wattrelos
PRO

Nature d'ouvrage	Architecte Géomètre	Projetant	Bureau d'étude
Site Vidéométrie	Christophe Schuster	Entreprise	Aréalis
11 Rue de Traumont 59 332 Troucouling Cedex 03 20 11 89 11	27 Rue Guy Mollet F4 400 Wiry 01 78 54 31 73	14 Rue d'Althaus 59777ERALLE 03 20 24 00 80	303 rue des Sables 01 59 300 Marquillins les Lilles 03 20 33 97 75

2 **EAUX USÉES**

Bien que le réseau d'assainissement existant autour du projet soit unitaire, le réseau projeté sera séparatif. Ce chapitre décrit les principes de gestion projetée des eaux usées du projet de LA LAINIÈRE en respectant le règlement d'assainissement de la Métropole Européenne de Lille (MEL) et le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

De la même façon que pour le réseau d'eaux pluviales, un réseau d'eaux usées sera créé pour le bassin nord et un second réseau sera créé pour le bassin sud.

RACCORDEMENT SUR LE RESEAU PUBLIC

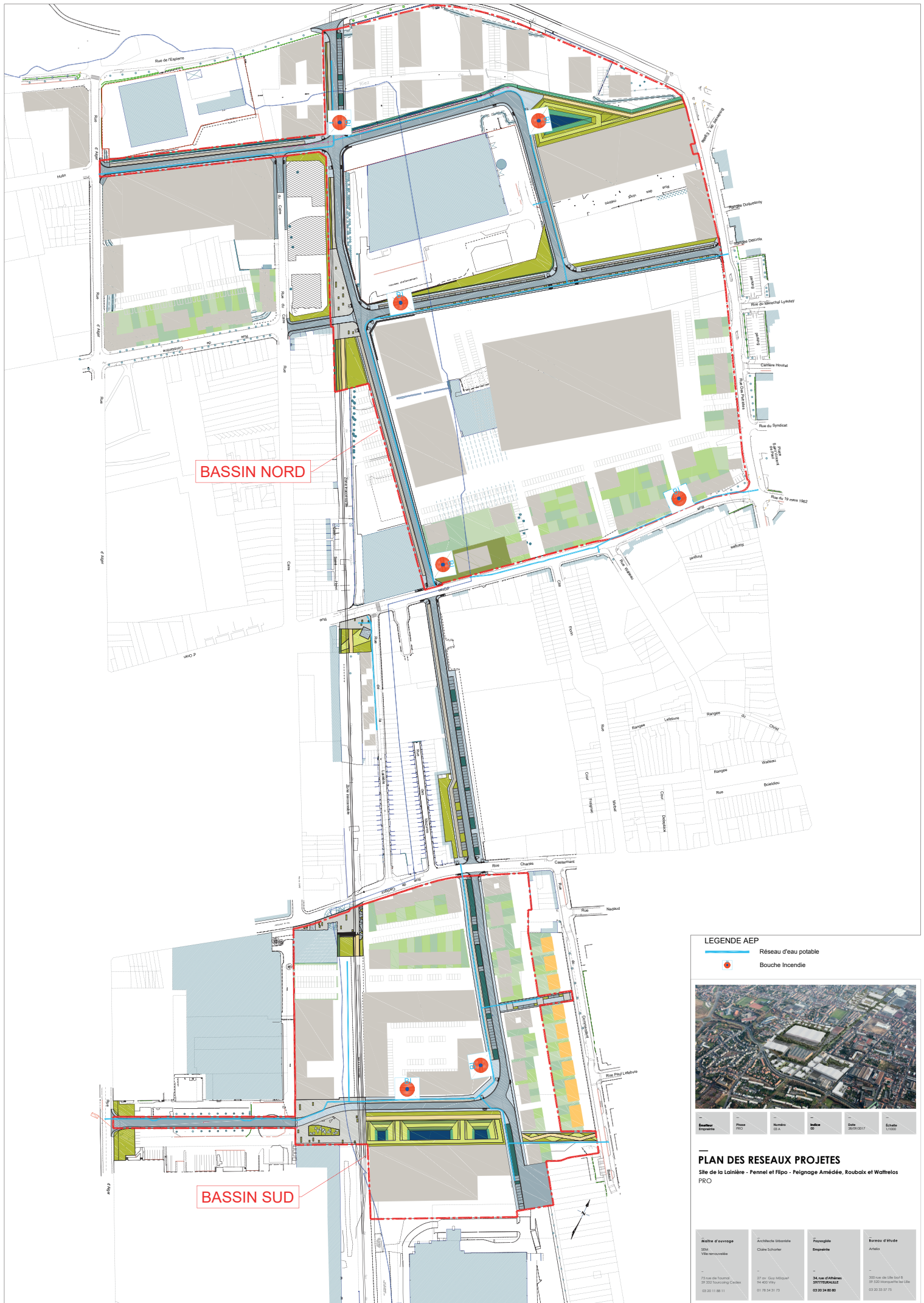
L'acquéreur devra raccorder chaque parcelle au réseau public via une canalisation de branchement spécifique au réseau EU.

Le tableau ci-dessous récapitule les points de raccordement pour chaque parcelle.

BRANCHEMENTS

Les branchements seront conformes au règlement d'assainissement de la Métropole Lilloise. Ainsi chaque bâtiment possèdera son propre regard de branchement. Il sera positionné en limite de propriété à l'extérieur de la parcelle privée.

Parcelles	Point de raccordement
Bassin nord	
PF2	Rue du Hutin Prolongé – Réseau EU projeté
PF4	Rue du Hutin Prolongé – Réseau EU projeté
PF5	Rue du Hutin Prolongé – Réseau EU projeté
L5	Rue du Bouclage – Réseau EU projeté
L6	Rue Constantine Prolongée – Réseau EU projeté
PF1	Rue Constantine – Réseau unitaire existant
PF3	Rue du Hutin – Réseau unitaire existant
L1	Rue d'Oran – Réseau unitaire existant
L2	Rue d'Oran – Réseau unitaire existant
L3	Rue des Patriotes – Réseau unitaire existant
L4	Rue des Patriotes – Réseau unitaire existant
L8	Rue de la Lainière – Réseau unitaire existant
L7	Voie des Activités – Réseau EU projeté
Bassin sud	
PA1	Voie des Activités Sud – Réseau EU projeté
PA2	Voie des Activités Sud – Réseau EU projeté
PA3	Voie des Activités Sud – Réseau EU projeté
PA4	Voie des Activités Sud – Réseau EU projeté
PA5	Voie des Activités Sud – Réseau EU projeté
PA6	Voie des Activités Sud – Réseau EU projeté
PA7	Voie des Activités Sud – Réseau EU projeté
PA8	Rue de Cartigny – Réseau unitaire existant



BASSIN NORD

BASSIN SUD

LEGENDE AEP

- Réseau d'eau potable
- Bouche Incendie



Emetteur Espace	Phase P12	Numero 02-A	Indice 01	Date 08/09/2017	Echelle 1:500
--------------------	--------------	----------------	--------------	--------------------	------------------

PLAN DES RESEAUX PROJETES
Site de la Linière - Pennel et Filpo - Peignage Amédée, Roubaix et Wattrelos
PRO

Maitre d'ouvrage Société Villiers/renouveau	Architecte Générale Claire Schuster	Projetante Espace	Bureau d'étude Anelis
17 Rue de Tournai 59 332 Roubaix Cedex 03 20 11 88 11	27 Rue Guy Mollet 14 400 Villy 01 78 54 31 75	74 Rue d'Albion 59777 WILLEVALE 03 20 24 00 80	303 rue des Olliviers 59 332 Marquillies les Lils 03 20 33 57 75

3

EAU POTABLE

Le réseau existant est présent Boulevard de la Liberté, Rue des Patriotes, Rue d'Oran, Rue du Caire, Rue de Constantine, Rue d'Alger, Rue Cartigny et Rue du Commandant Bossut. Une extension de réseau sera réalisée dans les voies nouvelles de le projet.

RACCORDEMENT

Le raccordement sur ces réseaux principaux et le regard de comptage sont à la charge de l'acquéreur.

Le tableau ci-dessous récapitule les points de raccordement pour chaque parcelle.

BRANCHEMENTS

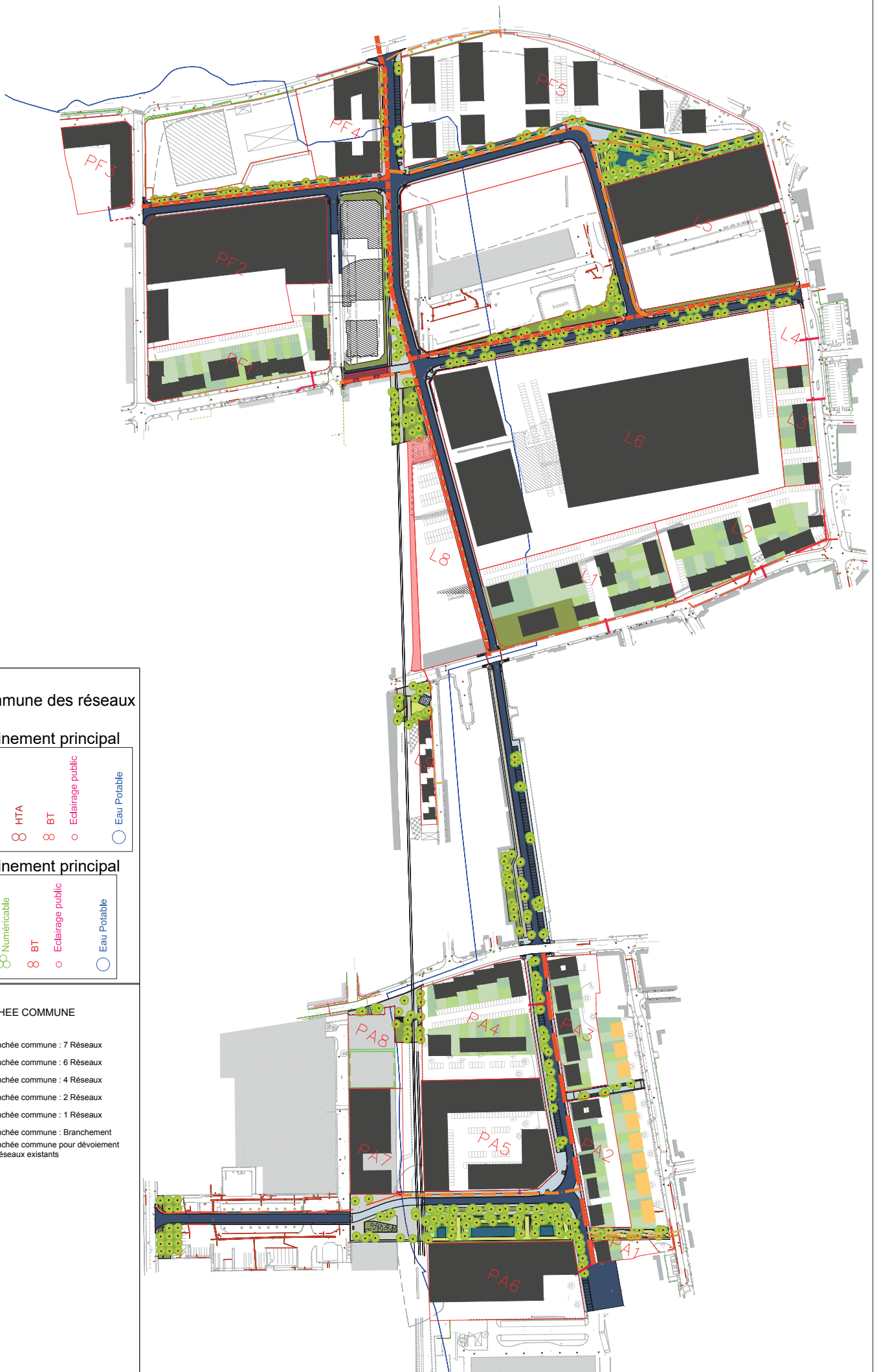
Les branchements seront conformes au règlement d'assainissement de la Métropole Lilloise. Ainsi chaque bâtiment possèdera son propre regard de branchement. Il sera positionné en limite de propriété à l'extérieur de la parcelle privée.

DEFENSE INCENDIE

Le réseau devra permettre également d'assurer la défense incendie conformément aux exigences du SDIS notamment en terme de débit.

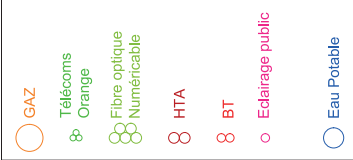
A l'intérieur des parcelles privées, l'acquéreur aura à sa charge l'installation de dispositifs de défense incendie conformes aux prescriptions des services concernés.

Parcelles	Point de raccordement
Bassin nord	
PF2	Rue du Hutin Prolongé – Réseau AEP projeté
PF4	Rue du Hutin Prolongé – Réseau AEP projeté
PF5	Rue du Hutin Prolongé – Réseau AEP projeté
L5	Rue du Bouclage – Réseau AEP projeté
L6	Rue Constantine Prolongée – Réseau AEP projeté
PF1	Rue Constantine – Réseau AEP existant
PF3	Rue du Hutin – Réseau AEP existant
L1	Rue d'Oran – Réseau AEP existant
L2	Rue d'Oran – Réseau AEP existant
L3	Rue des Patriotes – Réseau AEP existant
L4	Rue des Patriotes – Réseau AEP existant
L8	Rue de la Lainière – Réseau AEP existant
L7	Voie des Activités – Réseau AEP projeté
Bassin sud	
PA1	Voie des Activités Sud – Réseau AEP projeté
PA2	Voie des Activités Sud – Réseau AEP projeté
PA3	Voie des Activités Sud – Réseau AEP projeté
PA4	Voie des Activités Sud – Réseau AEP projeté
PA5	Voie des Activités Sud – Réseau AEP projeté
PA6	Voie des Activités Sud – Réseau AEP projeté
PA7	Voie des Activités Sud – Réseau AEP projeté
PA8	Rue de Cartigny – Réseau AEP existant



Tranchée commune des réseaux divers

Cheminement principal



Cheminement principal



LEGENDE TRANCHEE COMMUNE



4 **AUTRES RESEAUX**

ELECTRICITE

Un ou plusieurs postes devront être mis en place pour le projet à la charge de l'aménageur. Ils permettront la distribution en électricité basse tension (BT) des futurs lots. Dans le cas d'un poste privé, l'acquéreur devra prévoir entièrement la charge de l'installation (y compris pénétration et raccordement au réseau HTA).

Les branchements basse-tension et les coffrets en limite de propriété sont à la charge de l'acquéreur. Leur mise en oeuvre se fera en accord avec l'aménageur et sous son contrôle. L'acquéreur commandera, à ses frais, les branchements (provisoires de chantier ou définitifs) à ENEDIS qui les réalisera.

TELECOMMUNICATION – FIBRES OPTIQUES

Le projet est desservi par un réseau télécom existant Boulevard de la Liberté, Rue des Patriotes, Rue d'Oran, Rue d'Alger et Rue du Commandant Bossut.

Il est également desservi en fibre optique sur une partie de la Boulevard de la Liberté, Rue des Patriotes, Rue d'Oran, Rue d'Alger et Rue du Commandant Bossut.

La MEL reprenant la compétence Télécoms, un réseau neuf sera réalisé suivant les prescriptions de la MEL à proximité des réseaux existants et à la charge de l'aménageur. Les réseaux télécoms seront donc mutualisés pour l'ensemble des opérateurs.

Le réseau principal sera composé de 5 fourreaux 42/45 et 2 fourreaux 60 avec la mise en oeuvre de chambre de tirage L3T. Les branchements aux lots seront réalisés avec 2 fourreaux 42/45.

La pose des câbles, la demande de raccordement et le raccordement sont à la charge de l'acquéreur.

L'acquéreur commandera à ses frais les raccordements au Fournisseur d'Accès Internet (FAI) de son choix.

GAZ

Un réseau existant est présent Boulevard de la Liberté, Rue des Patriotes, Rue d'Oran, Rue du Caire, Rue de Constantine, Rue d'Alger, Rue Charles Castermant et Rue du Commandant Bossut.

Une extension du réseau sera mise en oeuvre sur les voies nouvellement créées à charge de l'aménageur.

Les travaux d'extension du réseau Gaz seront réalisés par Grdf en tranchée ouverte.

Le constructeur aura à sa charge les branchements en accord avec l'aménageur et sous son contrôle, sauf stipulations particulières reprises dans l'acte de vente ou de location. Le constructeur commandera, à ses frais, les branchements (dont compteur, etc.) à GRDF qui les réalisera.

ENERGIE RENOUVELABLE

La volonté du projet de La Lainière est d'intégrer une dimension environnementale au quartier.

Ainsi l'acquéreur devra étudier la possibilité de mettre en place une production d'énergie renouvelable sur son site. Cette étude d'opportunité se fera en fonction de la configuration de la parcelle et du programme développé, des technologies et montages financiers disponibles à date, du cadre économique du projet.

Il devra également prévoir dans l'architecture de son bâtiment la bonne orientation de ses toitures, afin de leur permettre l'accueil de panneaux solaires.

ANNEXES

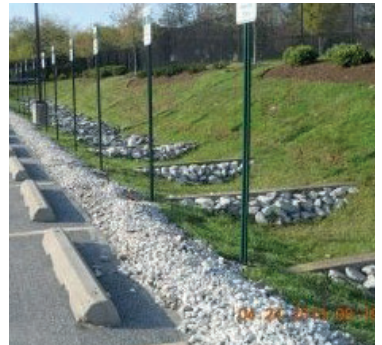
BASSINS ET NOUES PAYSAGÈRES



Noues plantées



Bassins de rétention



Noues minérales



Noues minérales/végétales

PALETTE VÉGÉTALE

ZONE HORS EAU - ARBRES

(Alignement - Merlon - Haie vive - ...)

On privilégiera les essences régionales, de préférence du label végétal local. On privilégiera les formes naturelles. La fosse de plantation sera aussi large que profond, à minima 2 fois le volume de la motte.



Carpinus betulus
(Charme commun)
25 x 25m



Populus tremula
(Peuplier tremble)
20 x 10m



Crataegus monogyna
(Aubépine monogyne)
10 x 8m



Eleagnus angustifolia
(Olivier de Bohême)
6 x 6m



Salix viminalis
(Saule des vanniers)
10 x 8m



Populus nigra
(Peuplier noir)
25 x 30m



Cornus sanguinea
(Cornouiller sanguin)
3 x 3m



EONYMUS europaeus
(Fusain d'Europe)
3 x 2m



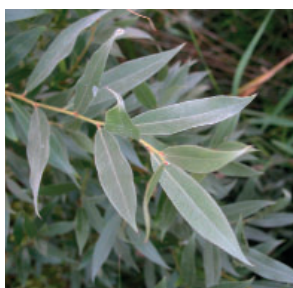
Salix caprea
(Saule marsault)
3 - 10m



Quercus robur
(Chêne pédonculé)
35 x 25m



Ligustrum vulgare
(Troène commun)
3 x 3m



Salix alba
(Saule blanc)
25 x 10m



Alnus glutinosa
(Aulne glutineux)
12 x 5m

ZONE HORS EAU - ARBUSTES

(Merlon - Haie vive - Bassin - Privatif ...)

Les surfaces arbustives seront plutôt plantées en mélange de 3 ou 4 essences. On privilégiera les essences régionales, de préférence du label végétal local.

ZONE HORS EAU - VIVACES (Merlon)

Les plantes herbacées et vivaces seront privilégiées permettant un entretien et une gestion simple du sol, ne laissant pas celui-ci à nu. Le choix de la palette végétale se portera sur des espèces régionales, de préférence du label végétal local.



Lotus corniculatus
(Lotier corniculé)
25 cm



Medicago lupulina
(Luzerne lupuline)
30 cm



Festuca rubra
(Fétuque rouge)
30 - 80cm



Lolium perenne
(Ray grass)
20 - 60cm



Trifolium pratense
(Trèfle des prés)
10 - 50cm



Daucus carota
(Daucus carotte)
30 - 80cm



Bromus erectus
(Brome dressé)
50 - 1m



Lathyrus latifolius
(Pois vivace)
1 - 2m



Alyssum murale
(Alysse)
30cm

ZONE HORS EAU - COUVRE SOL (Merlon)

Des couvre-sols doivent être plantés afin de ne pas laisser la terre à nue, permettant un entretien minimal.



Anthyllis vulneraria
(Anthyllide vulnéraire)
50cm



Symphytum grandiflorum
(Consoude à grandes fleurs)
50cm



Hedera helix
(Lierre rampant)



Vinca minor
(Petite pervenche)

PALETTE VÉGÉTALE - EXEMPLES

ZONE OCCASIONNELLEMENT MOUILLEE- ARBUSTES

(Bassin)

Les surfaces arbustives seront plantées en mélange de 3 ou 4 essences. On privilégiera les essences régionales, de préférence du label végétal local. Les zones inondables seront mises en scène par des plantations très spécifiques aux zones inondables.



Sambucus nigra
(Sureau noir)
6 x 6m



Salix purpurea
(Osier pourpre)
3 x 3 m



Medicago sativa
(Luzerne cultivée)
30 - 60m



Mentha aquatica
(Menthe aquatique)
40 - 80cm



Viburnum opulus
(Viorne obier)
5 x 4m



Iris pseudacorus
(Iris des marais)
1 - 1.5m



Filipendula ulmaria
(Reine-des-prés)
1m

ZONE OCCASIONNELLEMENT MOUILLEE - HERBACÉE

(Bassin - Noue)

Les zones inondables seront mises en scène par des plantations très spécifiques aux zones inondables.

Les plantes herbacées seront privilégiées au sol permettant un entretien et une gestion simple quand le bassin est vide ou plein. On privilégiera les essences phytoextractrice, endémiques, et hydrophiles.



Juncus inflexus
(Jonc glauque)
50cm



Calamagrostis epiegos
(Roseau des bois)
1,5 x 0,6m



Sparganium erectum
(Rubanier d'eau)
1,5m



Deschampsia cespitosa
(Canche cespitose)
1 - 1,5m



Festuca arundinacea
(Fétuque faux Roseau)
0,6- 1m



Lysimachia vulgaris
(Lysimaque commune)
0,5 - 1m



Lythrum salicaria
(Lythrum anceps)
1 - 1,2m



Scirpus cernuus
(Souchet penché)
15cm



Carex riparia
(Laïche des rives)
1m



Carex acutiformis
(Laïche des marais)
60 - 80cm



Typha latifolia
(Massette à larges feuilles)
1 - 2m



Glyceria maxima
(Glycerie aquatique)
60 - 80cm



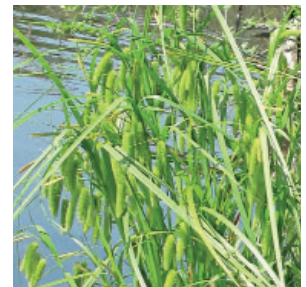
Phalaris arundinacea
(Baldingère faux-roseau)
0,8 - 1,5m



Miscanthus giganteus
(Miscanthus géant)
3m



Carex paniculata
(Laïche paniculée)
0,5 - 1m



Carex pseudocyperus
(Laïche faux souchet)
60cm

ZONE INONDABLE- HERBACÉE

(Bassin - Noue)

Les zones inondables seront mises en scène par des plantations très spécifiques aux zones inondables.

Les plantes herbacées seront privilégiées au sol permettant un entretien et une gestion simple quand le bassin est vide ou plein. On privilégiera les essences phytoextractrice, endémiques, et hydrophiles.



POUR UN NOUVEAU DÉVELOPPEMENT
ÉCONOMIQUE ET HUMAIN

Maitrise d'Ouvrage

Ville
Renouvelée



Sur les communes de



VILLE DE
ROUBAIX

Un projet



Maître d'œuvre

claire
schorter
ARCHITECTURE & URBANISME



ARTELIA



L6

FICHE DE LOT

Site de la Lainière - Pennel et Flipo - Peignage Amédée
Roubaix et Wattrelos



SOMMAIRE

A. LA PROJET DE LA LAINIERE	7
B. LOT L6	31
C. VIABILISATION DU LOT	49



PARTIE A
LE PROJET DE
LA LAINIÈRE



La métropole des parcs d'activités

LA LAINIÈRE, DÉMONSTRATEUR D'UN QUARTIER D'ACTIVITÉS DU XXIÈME SIÈCLE

Le projet urbain de LA LAINIÈRE est situé au sein de la métropole Lilloise. Vaste friche industrielle textile insérée dans le tissu urbain de Wattlelos et Roubaix, sa reconversion en « quartier d'activités » est l'occasion de proposer un mode d'assemblage de parcelles industrielles et artisanales, avec des parcelles de logements. Les aménités et services urbains, profitant ainsi aux activités, et vice versa, comme c'était le cas au temps de l'industrie textile. La proximité de la Belgique et la logique de zonage d'activités qui y est encore à l'œuvre imposent néanmoins un réalisme important sur les conditions de desserte et de visibilité des tènements fonciers d'activités proposés ici. S'il est clair que LA LAINIÈRE n'est pas un site d'excellence comme peuvent l'être l'Union, Eurasanté ou Euratechnologie, l'ambition portée par la collectivité et l'aménageur n'en reste pas moins forte. Ainsi, le projet s'engage à ne pas proposer une offre totalement banalisée identique aux zones d'activités consommatrices d'espace et porteuses de peu d'urbanité qui ont fleuri à la fin du XXème siècle. Si ce n'est pas l'excellence, c'est donc l'ordinaire traité avec excellence qui est recherché ici !

Labellisée « Parc d'Activités du XXIème siècle », LA LAINIÈRE répond à la charte de la MEL à travers 6 dimensions.

DENSITÉ
Pour les lots dédiés aux activités, des géométries simples et variées ainsi qu'un PLU autorisant une emprise au sol de 100% assurent une grande flexibilité d'installation. Pour les logements, les densités prescrites par lot sont plus élevées que celles du tissu existant. Le stationnement respectera les règles du P.L.U.

MIXITÉ FONCTIONNELLE
C'est le grand enjeu de ce projet. La mixité est traitée par la forme urbaine avec des macro-lots mixant le tissu existant et de nouveaux tènements fonciers ; une circulation efficace et dimensionnée pour les activités, et les rues existantes du tissu résidentiel. Des dispositifs particuliers dans l'aménagement de ces macro-lots, présentés dans ce document, permettent de traiter les nuisances réciproques entre les deux programmes, ainsi qu'un assemblage harmonieux dans l'implantation, le choix des matériaux et plantations.

MOBILITÉ
Un niveau plus élevé de mixité permet des temps de trajets raccourcis entre habitat et travail, donc plus d'opportunité pour les piétons et les cyclistes. Ainsi, l'ensemble du site se trouve à cinq minutes de marche maximum d'un arrêt de bus, et toutes les rues à l'intérieur du quartier d'activités seront aménagées avec des pistes cyclables. Pour les activités, des trajets simples et le plus direct possible sont pensés pour les P.L., principalement grâce à la mise en place d'un nouveau carrefour sur le Boulevard de la Liberté qui constitue une entrée directe vers le quartier, via une nouvelle « voie d'activités » nord/sud. Située au centre du

site, celle-ci constitue la rue sur laquelle s'adresse la majorité des activités. Elle est porteuse de l'identité de cette « zone d'activités linéaire », insérée dans un tissu urbain mixte.

PERFORMANCE ECOLOGIQUE
L'intérêt écologique principal sur le site repose en partie sur la présence d'une ancienne voie ferrée qui peut faire office d'axe de dispersion de la faune et de la flore. Le projet prévoit son aménagement en promenade plantée, associant préservation de la biodiversité et mode de déplacement doux, préfigurant un nouveau tronçon de la trame verte métropolitaine. De plus, des mesures seront prises pour assurer une perméabilité écologique du site – par l'ancienne voie ferrée d'une part mais aussi par l'accompagnement paysager prévu sur certaines voies : noues présentes le long des axes principaux et plantations des merlons entre les parcelles d'activités et de logements. Une attention particulière sera portée sur l'emploi d'espèces locales et la conservation optimale des arbres et arbustes existants le long de la voie ferrée et sur les espaces libres existants. Une attention sera également portée sur une gestion réfléchie et différenciée des espaces verts créés, et à la pollution lumineuse. Les matériaux utilisés proviendront autant que possible du site (démolition de bâtiments ou autres). Cette performance écologique devra être retrouvée autant que possible dans les bâtiments et les espaces extérieurs privés.

EFFICIENCE ÉNERGÉTIQUE
Le mode de production d'énergies renouvelables identifié pour le projet d'aménagement de La Lainière, est la solution solaire photovoltaïque.

GOVERNANCE
Adopter une gouvernance dynamique dès la naissance du quartier d'activités, le construire avec les communes, les associations locales et les habitants, animer et gérer durablement le quartier avec les entreprises, salariés et habitants. Le faire vivre, tout simplement...



LA LAINIÈRE se veut également territoire expérimental en matière d'économie circulaire avec :

- une Maison de Projet, référencée cradle to cradle (1ere construction du site);
- une revalorisation des remblais issus des démolitions;
- une réutilisation des végétaux de la friche;
- une stratégie d'occupation transitoire.



INTRODUCTION DU PROJET

UN QUARTIER PRODUCTIF DEPUIS 100 ANS

Le projet s'insère dans un site qui abritait autrefois trois grands ensembles industriels : La Lainière de Roubaix, le Peignage Amédée et l'entreprise Pennel et Flipo. À son apogée, La Lainière de Roubaix était la plus grande usine de filature en Europe. Construite en 1911 par Jean Prouvost dans la périphérie rurale de Roubaix (image A), l'usine employait 4000 ouvriers en 1950 (image B). Durant cette période, une ville s'est développée autour de l'usine, permettant de loger, nourrir et former les ouvriers. L'usine s'est alors retrouvée intégrée à un quartier urbain très dense bénéficiant des avantages de la vie en collectivité tels que les transports et les services (image C).

L'effondrement de l'industrie textile dans les années 70 atteint La Lainière, ce qui remet en cause l'usine, donc sa production et le niveau de vie de ses ouvriers, jusqu'à la fermeture des trois usines entre 2002 et 2004.

UN QUARTIER PRODUCTIF A RETROUVER

L'ambition de ce projet, présenté dans les pages suivantes, est de ré introduire dans le tissu urbain environ 80 000 m² d'activités, accompagnés de 30 000 m² de logements. Il s'agit donc de re-conceptualiser la notion de parc d'activités du 21^{ème} siècle, en appuyant l'idée que créer le « quartier d'activités » de demain s'inspire de l'histoire spécifique du tissu industriel, et avec cette imbrication entre tènements d'activités et parcelles de logements. Ceci doit se faire avec toutes les exigences actuelles de fonctionnement d'un parc d'activités : voies d'accès et girations adaptées aux PL, cours de services et impacts sonores, tout en maintenant l'échelle de vie résidentielle qui existe et se développe autour : les enfants qui rentrent de l'école, les familles dans leurs jardins, les parcours vélos...

Le projet propose donc une articulation entre les différences et points communs de l'industrie et du domestique. Le CPAUP prescrit les règles de cet engagement et de cette ambition.

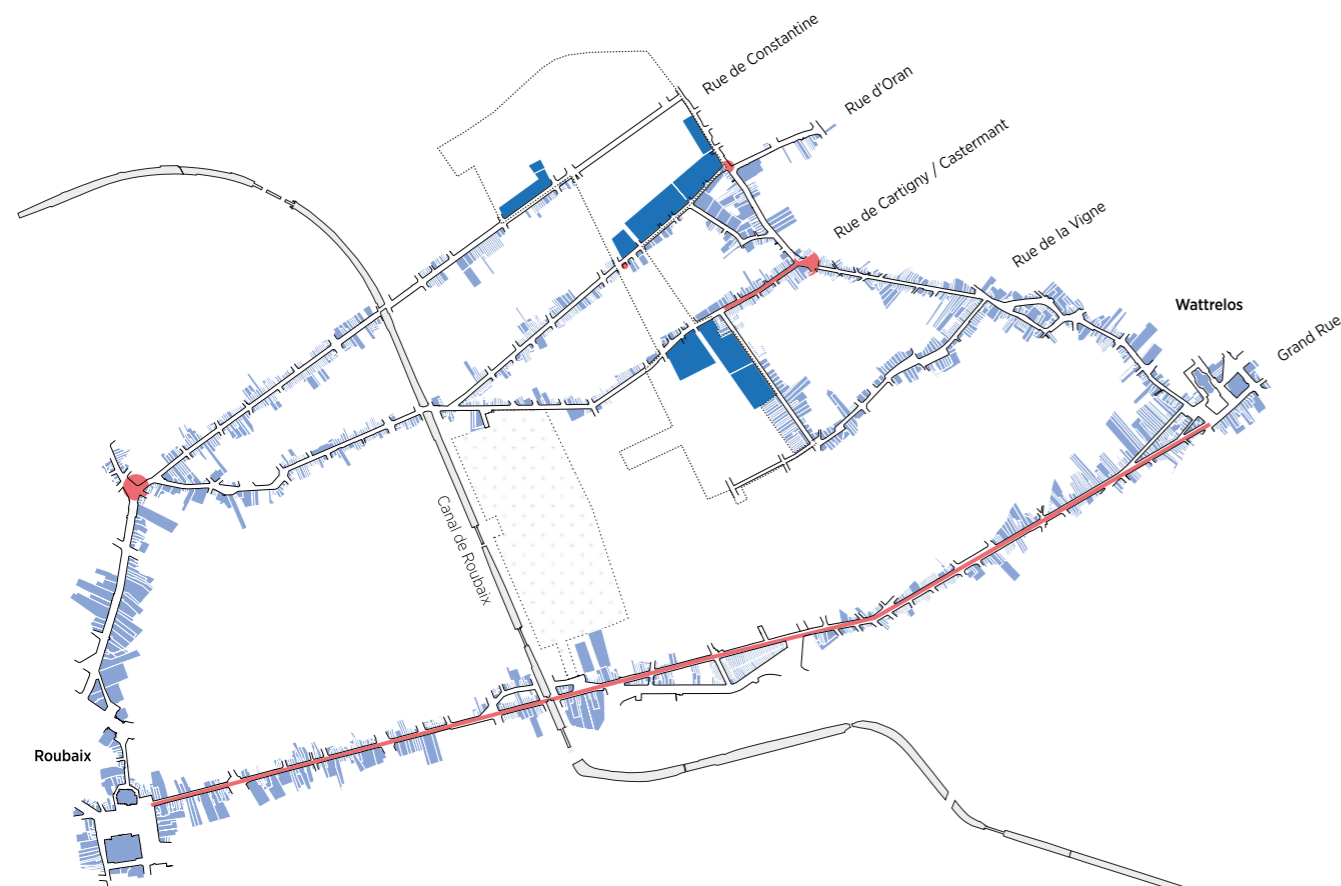


Sources:
 A. Photograph aquarelle, Archives nationales, CAMT, fonds Amédée Prouvost, photo-aquarelle E. Cayez, Lille, perspective A. Franquet.
 B. Photograph aérienne, Archives nationales, CAMT, fonds Amédée Prouvost.
 C. Photograph, Archives nationales, CAMT, fonds Amédée Prouvost.

1. Un parc d'activités linéaire



2. Un tissu urbain constitué



L'IMPLANTATION DANS LE QUARTIER

VOIES PRODUCTIVES ET RUES DOMESTIQUES

Les choix d'implantation partent d'une observation : les axes majeurs liés à l'activité sont orientés du Nord au Sud, reliant le Boulevard de la Liberté et la rue d'Avelghem (plan 1) et les principales rues habitées sont orientées d'Est en Ouest, reliant les centralités de Roubaix et Wattrelos (plan 2).

1. UN PARC D'ACTIVITÉS LINÉAIRE

L'une des exigences fonctionnelles principales des parcs d'activités est la qualité de la desserte viaire, ce qui explique en particulier leur implantation en zones périurbaines. Même s'il est ancré dans un tissu urbain constitué, le futur quartier d'activités de LA LAINIÈRE doit se saisir de ce facteur clé afin d'assurer une commercialité optimale des parcelles d'activités.

Aujourd'hui, un ensemble d'entreprises se trouve aux alentours de la rue d'Alger qui est donc utilisée par les P.L. comme un axe de service. C'est une rue étroite mixant les usages domestiques et industriels (image A et B). Elle contient une portion à sens unique qui impose aux P.L. un détour par les rues résidentielles.

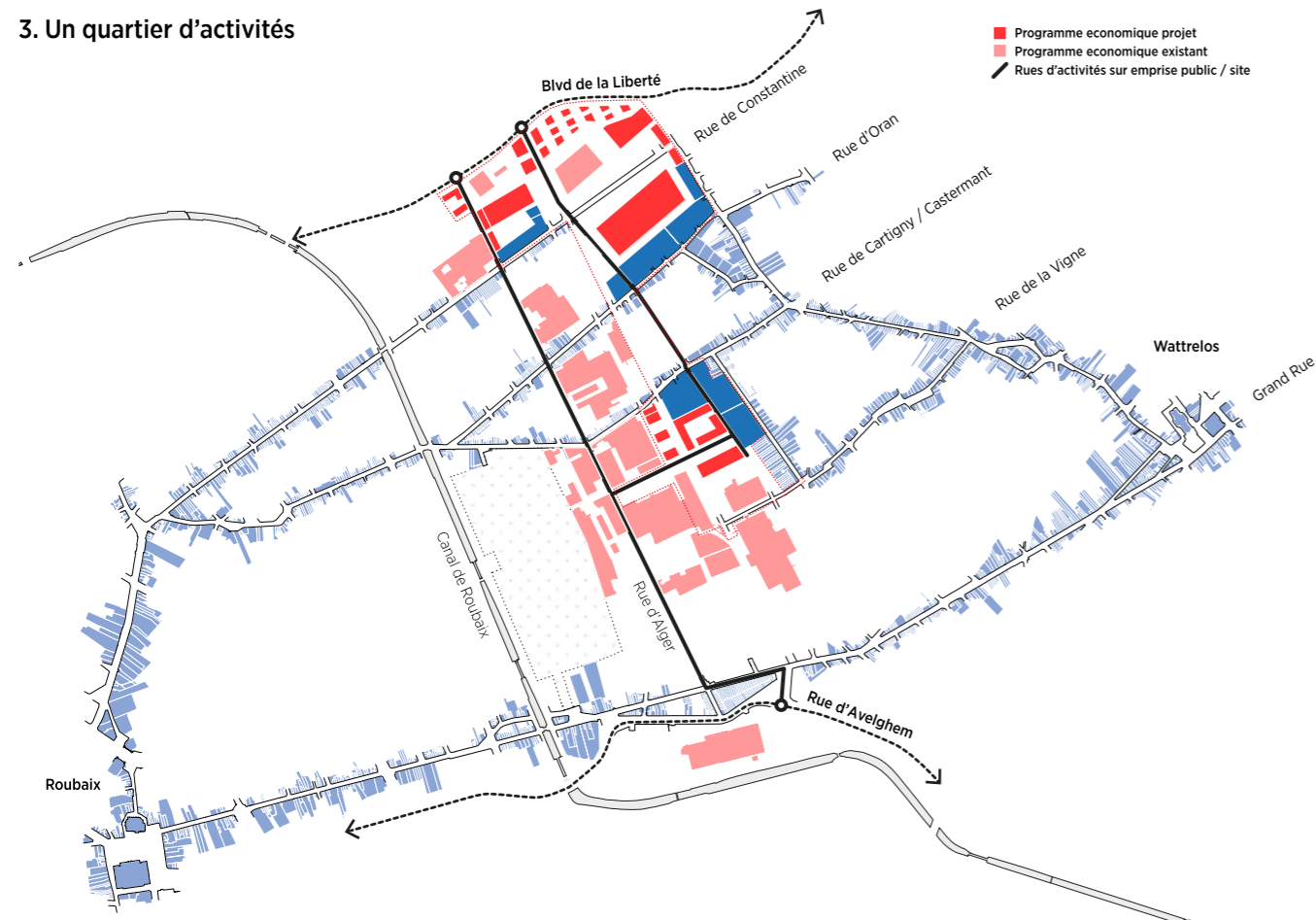
Le projet propose de réaliser une « voie d'activités ». Parallèle à la rue d'Alger, branchée sur le boulevard de la Liberté, et jouxtant la plupart des nouvelles parcelles d'activités, elle complète la desserte viaire destinée aux poids lourds orientée nord/sud, composant ainsi un « parc d'activités linéaire » autour d'un système viaire simple et lisible.

2. UN TISSU URBAIN CONSTITUÉ

Le site de LA LAINIÈRE est traversé par trois rues résidentielles principales, orientées d'est en ouest. Il s'agit de la rue de Constantine, de la rue d'Oran et de la rue de Cartigny / Castermant. Les nouvelles parcelles de logements seront adressées sur ces rues afin de compléter et de renforcer leur caractère résidentiel. Cette implantation permettra aussi aux nouveaux résidents de bénéficier d'une circulation claire et simple jusqu'aux écoles, commerces et équipements, qui se trouvent tous à distance de marche.



3. Un quartier d'activités



4. Les macro-lots productifs



L'IMPLANTATION DANS LE QUARTIER

3. UN QUARTIER D'ACTIVITES

Les programmes sont distribués et adressés majoritairement sur les voies est/ouest pour les logements, et nord/sud pour les activités. Il en résulte des macro-lots à la programmation mixte, contenant à la fois des usages domestiques et productifs, des constructions neuves et anciennes. C'est cette mixité à l'échelle du macro-lots, qui justifie la qualification de « Quartier d'activités ».

4. MACRO-LOTS ET FRANGE

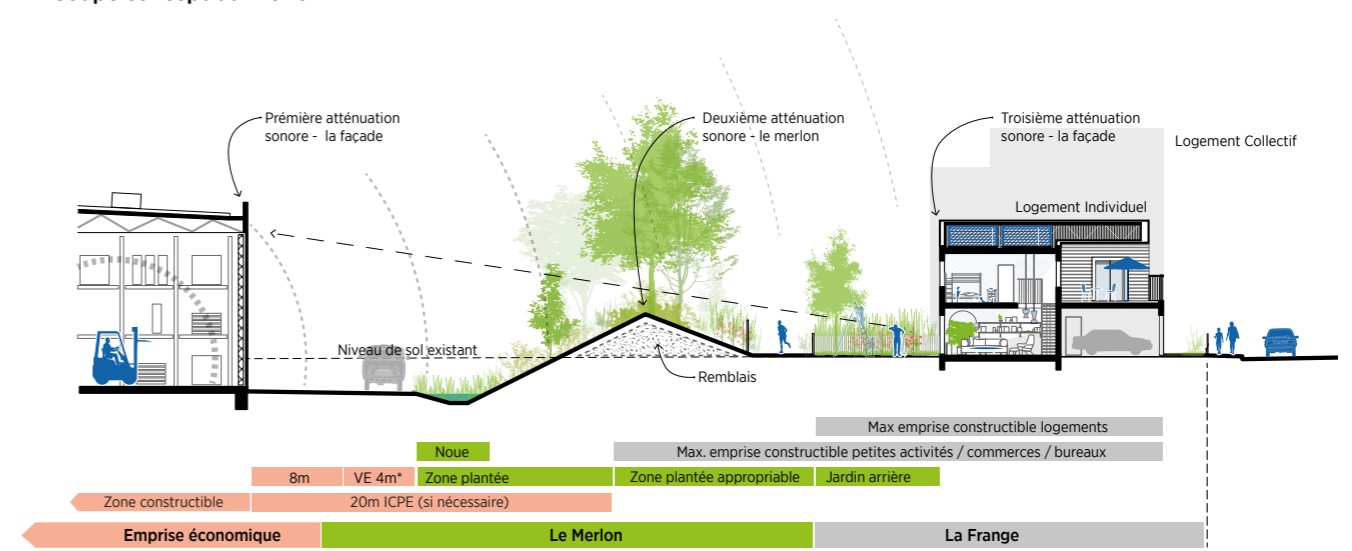
Quatre « macro-lots » organisent ces programmes domestiques et productifs. Les logements et activités tertiariées sont localisés dans les « franges » urbaines des macro-lots, offrant une façade de qualité sur rue. Ils reçoivent des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères précises. Les programmes d'activités les plus extensifs (bâtiments industriels et cours de service) sont situés au cœur des macro-lots afin d'avoir un impact minimal sur le tissu résidentiel existant. Ils reçoivent des prescriptions moins strictes.

5. LE MERLON

Les limites entre les parcelles de logements et les tènements d'activités sont une zone de potentiel conflit du fait des nuisances visuelles et de bruit des activités. Cette limite est matérialisée par un merlon paysager, qui crée une limite visuelle et un écran au bruit potentiel. C'est aussi un écotone, ou une frontière entre deux milieux qui est propice au développement de la biodiversité. Ce merlon permet par ailleurs de créer des continuités avec d'autres espaces plantés du quartier : il porte donc une véritable ambition écologique.

Voir coupe ci-dessous et les zones en vert sur le plan 4.

Coupe concept du merlon

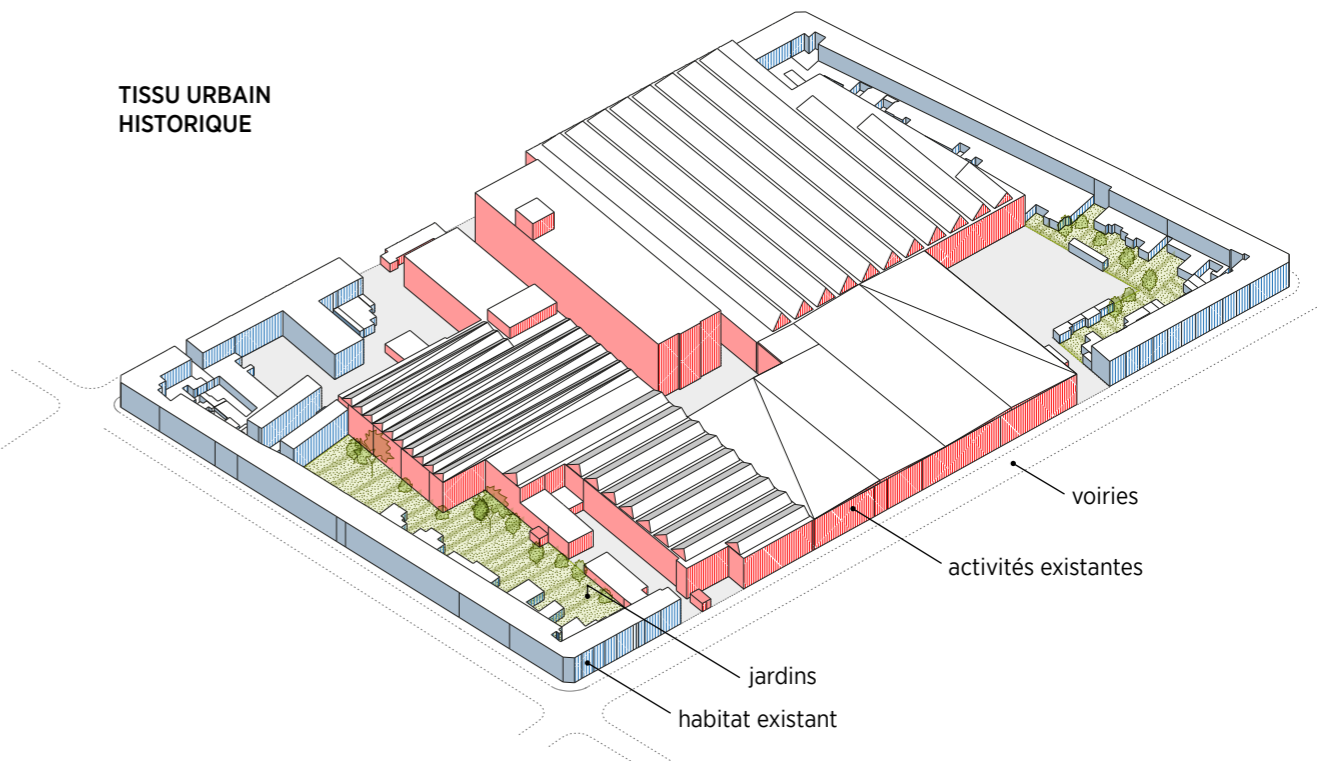


* Voie échelle pompiers - minimum 4m



**LE QUARTIER D'ACTIVITÉS DU 21ÈME SIÈCLE,
LA VILLE INDUSTRIELLE REPENSÉE**

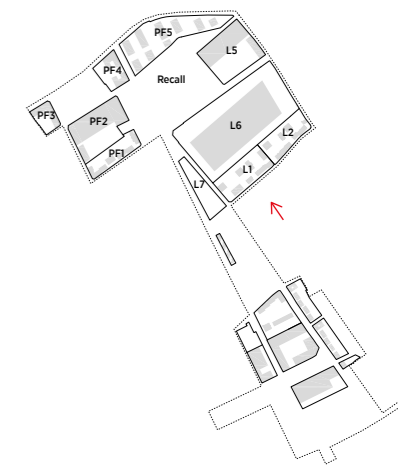
TISSU URBAIN
HISTORIQUE



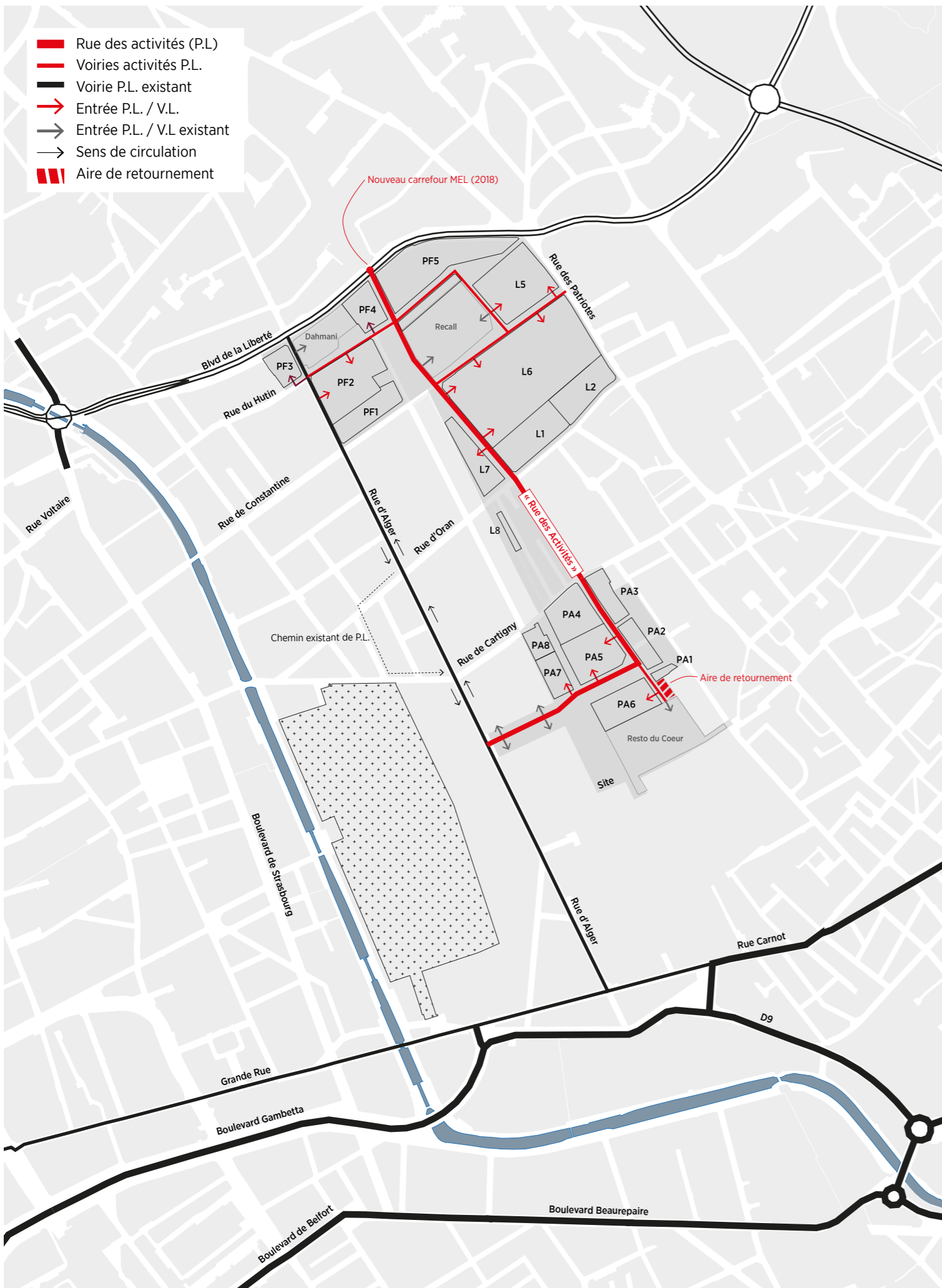
TISSU URBAIN
PROJET



A gauche : vue aérienne du tissu industriel de Tourcoing représentant un axe Haussmanien et sa « frange » habitée, avec en arrière plan les bâtiments industriels.
Source :



- Rue des activités (P.L.)
- Voiries activités P.L.
- Voirie P.L. existant
- ➔ Entrée P.L. / V.L.
- ➔ Entrée P.L. / V.L. existant
- ➔ Sens de circulation
- ▨ Aire de retournement



UN PARC D'ACTIVITÉS LINÉAIRE (HIÉRARCHIE DES VOIRIES FONCTIONNELLES)

LA LAINIÈRE est avant tout un projet fait pour injecter de l'activité au sein d'un quartier post-industriel (essentiellement résidentiel) et ceci suivant la philosophie d'un parc d'Activités du XXI^{ème} siècle. Développer ce parc est l'innovation majeure du projet. Cependant, afin que la mixité d'usages proposés soit un succès commercial et fonctionnel, elle nécessite une libre circulation des poids lourds avec une incidence minimale (pour l'espace domestique adjacent).

Aujourd'hui la rue d'Alger structure la circulation des poids lourds dans le quartier, en se connectant au boulevard de la Liberté et au réseau local et international d'autoroutes. Cette rue est occupée essentiellement par de l'activité économique mais sa taille, ses carrefours et son organisation des zones de stationnements correspondent à ceux d'une rue résidentielle et sont en accord avec le tissu urbain (voir photo). Cependant une partie de la rue est à sens unique, les semi-remorques se retrouvent alors à passer par les rues résidentielles pour pouvoir desservir les activités au sud du site.

La voie d'Activités introduite dans ce projet sera facilitée par la Métropole Européenne de Lille qui a planifié un nouveau carrefour dont l'opérationnalité est prévue en 2018. La voie valorise et connecte des zones historiques à des couloirs d'activités plus récents, tels que l'ancienne voie ferrée, la rue des 10 mètres, la rue Amédée Prouvost, la voie de service des restos du cœur et la cours de service d'une copropriété d'activités pour permettre le bouclage sur la rue d'Alger.

La voie des Activités est pensée avec la rue d'Alger comme un lien structurant à un nouveau parc d'activités linéaire délimité au nord par le boulevard de la Liberté et au sud par la D9. Comme la rue d'Alger, la voie des Activités a vocation à accueillir des usages économiques et à être adaptée à la circulation des poids lourds. Cependant, cette rue aura plusieurs intersections (rue de Hutin, rue Constantine et rue Cartigny), ce qui implique alors une mixité d'usages et lui impose d'être une rue à vitesse réduite.



Le nouveau carrefour sur le boulevard de la Liberté



La rue d'Alger - la rue d'activités existante. Source : Google

HIÉRARCHIE DES VOIRIES

LA LAINIÈRE s'inscrit dans un quartier existant suivant la charte des parcs d'activités du XXI^{ème} siècle. La nouvelle voie des activités et son nouveau carrefour sur le boulevard de la Liberté engendreront un changement important sur le réseau routier, les autres rues nouvelles, elles, suivront majoritairement la hiérarchie actuelle, ne générant que de légères modifications de l'existant. La future hiérarchie des voies est présentée dessous.

DES AXES STRUCTURANTS

Le boulevard de la Liberté, le boulevard de Strasbourg, ainsi que la rue Carnot ont pour rôle de connecter le quartier au réseau local et international et ainsi d'assurer le succès commercial de la nouvelle voie des activités, elle-même connectée au boulevard de la Liberté par la création d'un nouveau carrefour planifié pour 2018 par la Métropole Européenne de Lille.

DES VOIRIES SECONDAIRES

La voie des activités, faisant partie des voiries secondaires, aura quant à elle, un tracé unique afin d'être facilement identifiable.

DES VOIRIES TERTIAIRES

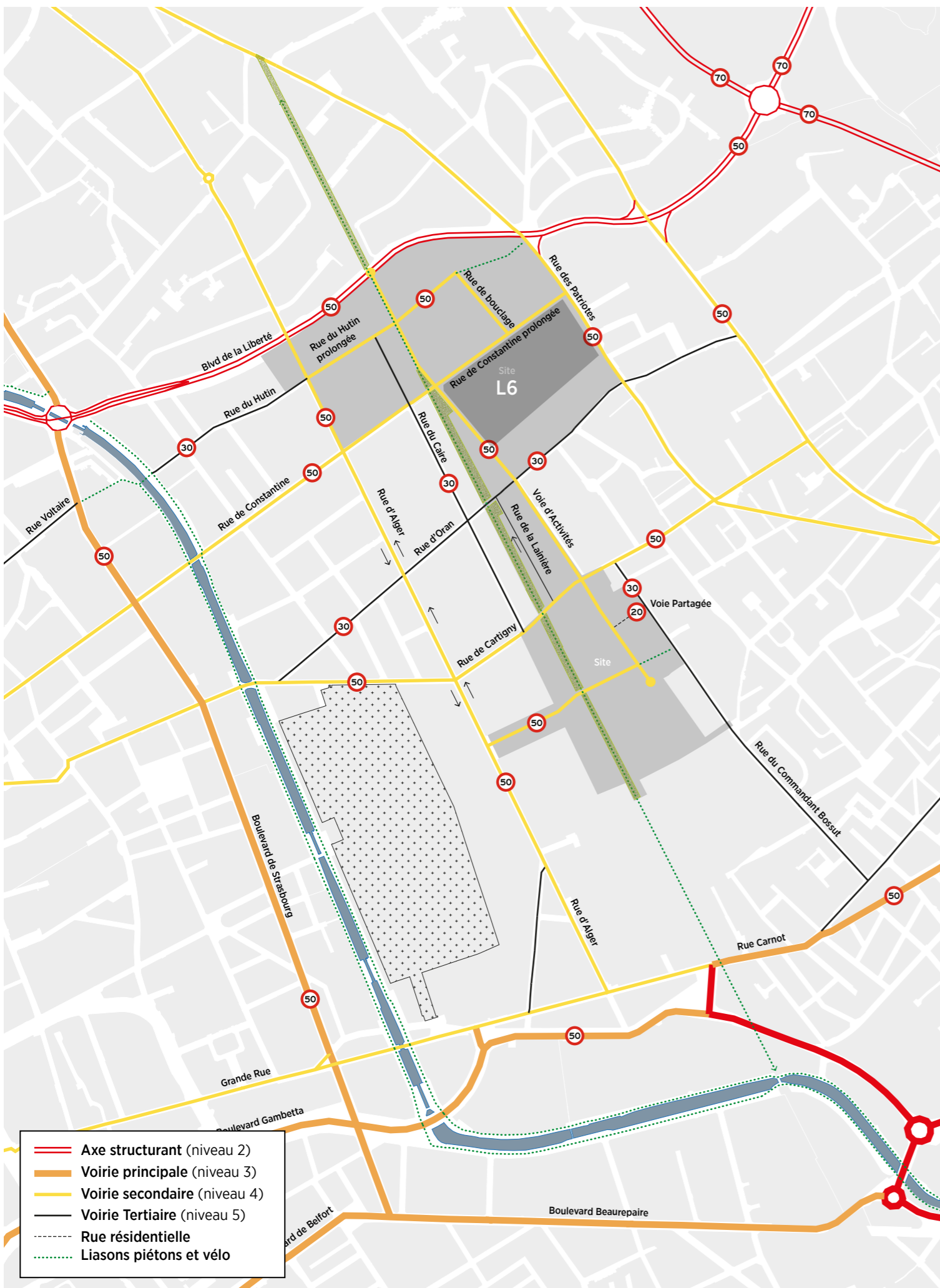
Les rues limitées à 30 km/h.

RUES RÉSIDENTIELLES

Les rues limitées à 20 km/h.

DES LIAISONS PIÉTONS ET VÉLOS

Malgré les contraintes existantes du site pour l'implantation de pistes cyclables, LA LAINIÈRE se doit d'assurer une qualité exemplaire pour l'utilisation de vélos sur les voies nouvelles et espaces publics. Ainsi, les vélos passent dans toutes les voies nouvelles.





Le plan directeur ci-contre permet de localiser les prescriptions qui suivent. Il illustre à l'échelle de l'ensemble du projet le concept de frange et les macros-lots productifs. Il identifie les éléments de prescriptions fondamentales du projet, et à l'inverse les espaces qui restent les plus flexibles en terme d'implantation.

Les Activités

- * RDC angle actif
- Facades de première rang
- Facades de deuxième rang
- Facades de troisième rang
- Limite de lots d'activité
- - - Limite de lots variable
- ACTIVITES Hypothèse de programmation
- ➔ Accès parking PL + VL
- ➔ Accès parking VL
- ➔ Accès potentiel modes doux

Habitat

- * Angle tenu
- ||||| RDC actif
- Façade principale des logements
- Limite de lots fixe
- - - Limite de lots variable
- R+3 Velum R+3 (4 avec setback)
- <|||> Principe de liaison
- Espace commun / associations

Espace bleu et vert

- Merlon : Espace tampon paysagé et écologique / remblais
- Espaces verts privés
- Espaces verts publics
- Localisation des bassins paysagers
- ⊗ Arbres existants conservés

Voiries

- Rues nouvelles, rénovées ou réqualifiées
- ||||| Rue dominante fonctionnelle (économique)

🕒 1 : 2500

VOIE DES ACTIVITÉS / PLACETTE DE LA MOSQUEE



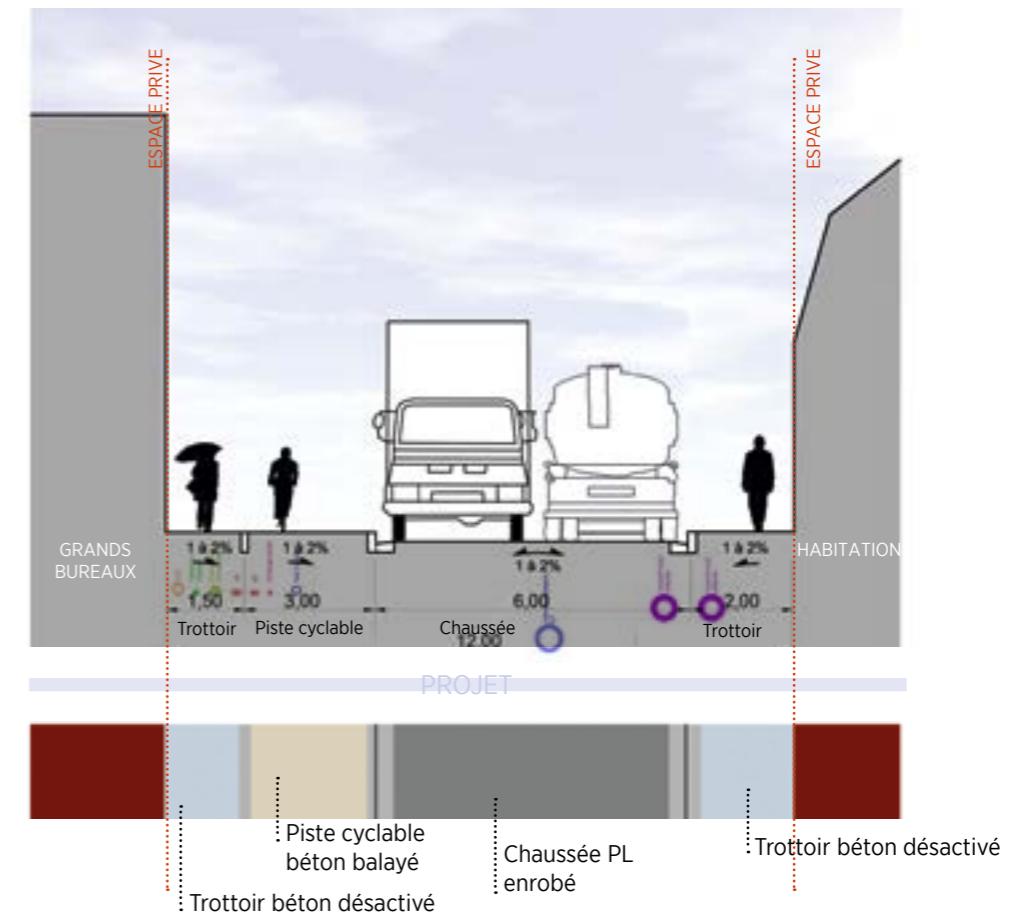
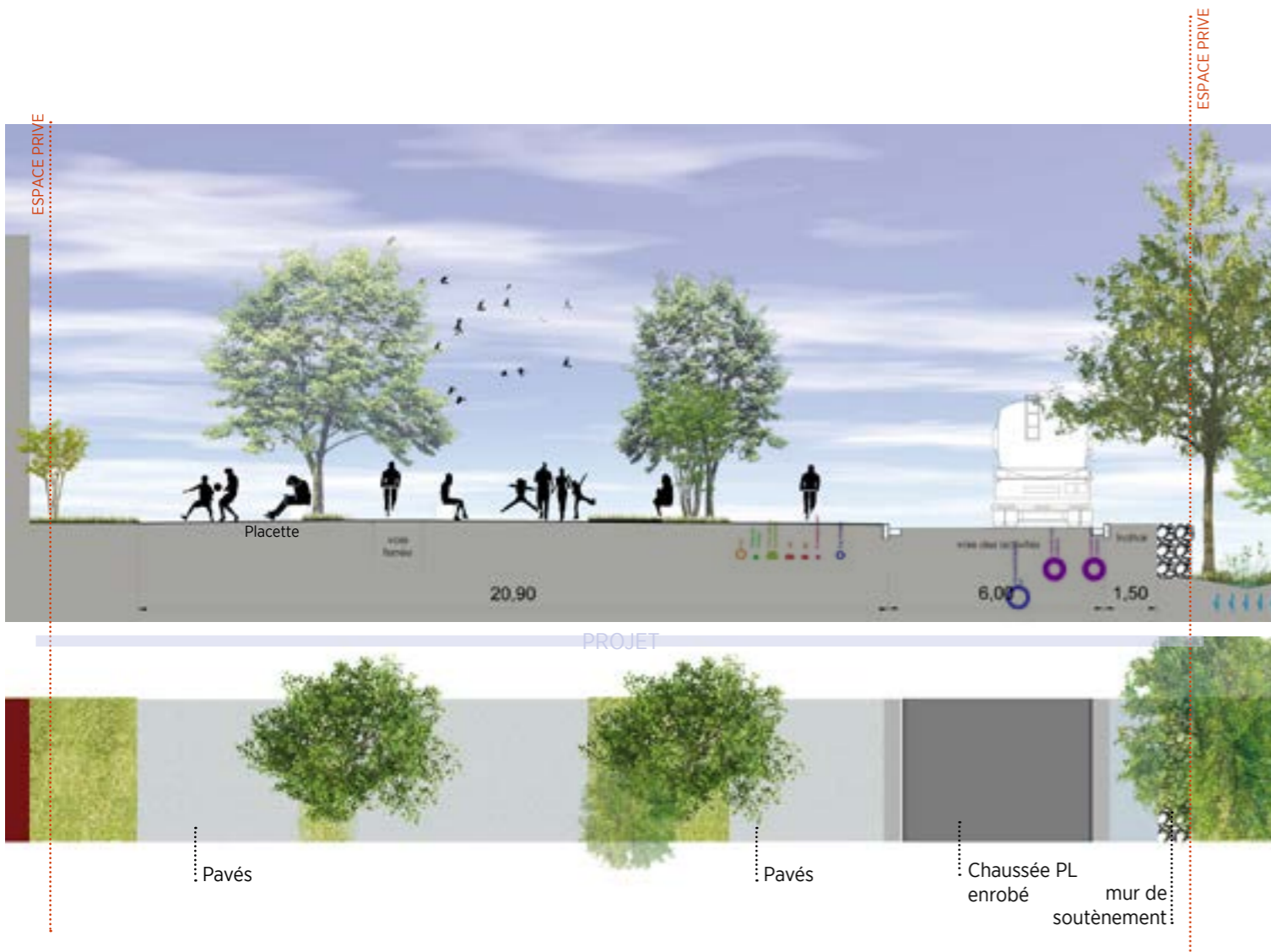
La voie des activités présente une voirie de 6.00m de large, parallèle à l'ancienne voie ferrée désaffectée. Le trottoir et la piste bidirectionnelle qui la longent se prolongent en placette traitée en zone partagée. La placette offre un parvis agréable à la mosquée. Des arbres remarquables sont plantés sur la placette, offrant une ombre agréable au niveau du mobilier d'assise. La placette se prolonge en square de quartier.



VOIE DES ACTIVITES



Le deuxième tronçon de la voie des activités présente une voirie d'une largeur de 6.00m de large, à laquelle est accolée une piste bidirectionnelle de 3.00m. Les trottoirs sont de 1.50m et 2.00m.



RUE DU BOUCLAGE



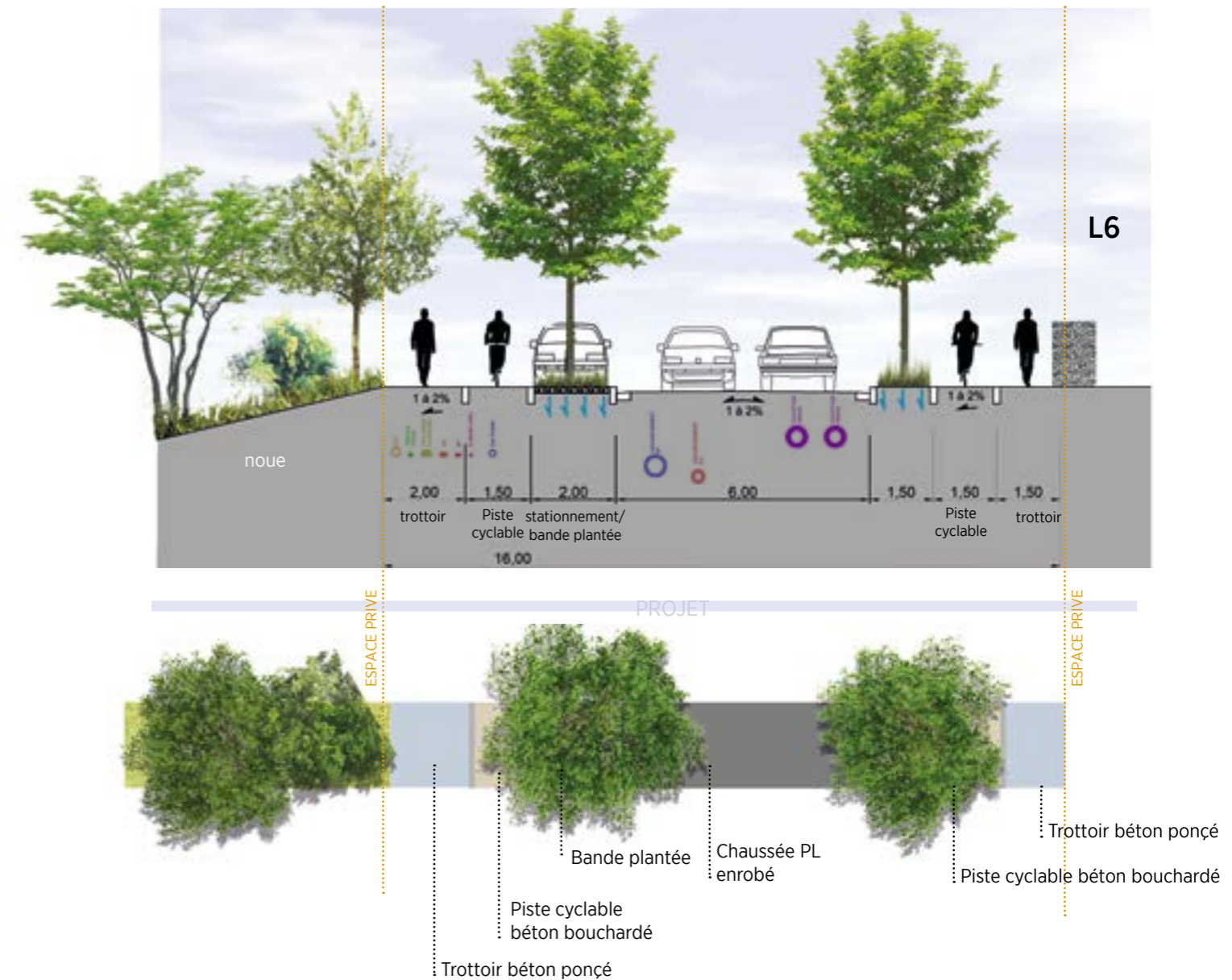
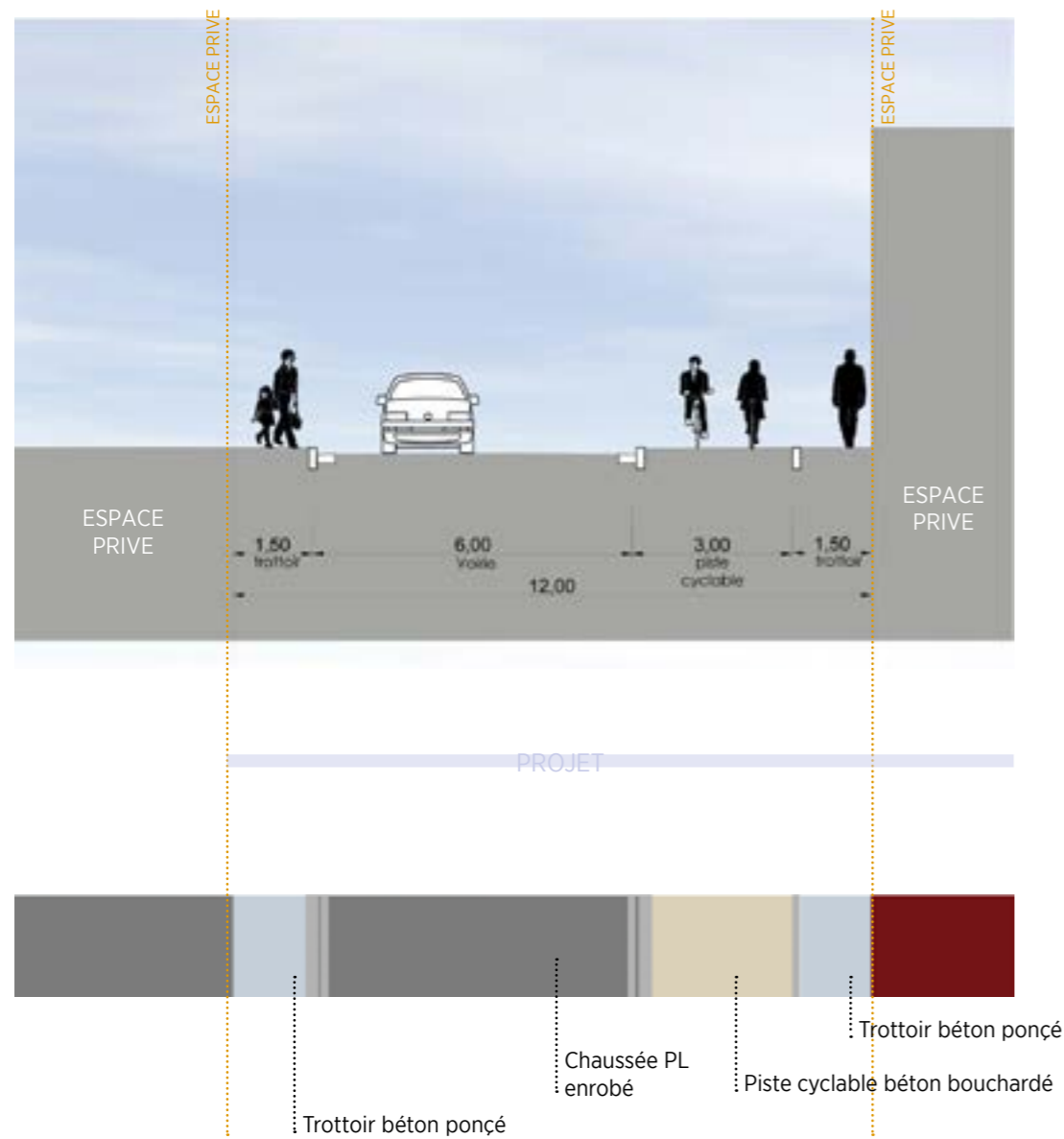
La rue du bouclage est une rue permettant l'accès aux bâtiments d'activités. Elle présente un profil simple, avec une chaussée de 6.00m permettant une circulation aisée, bordée par une piste cyclable bidirectionnelle de 3m à l'est et un trottoir de 1.5m de part et d'autre.



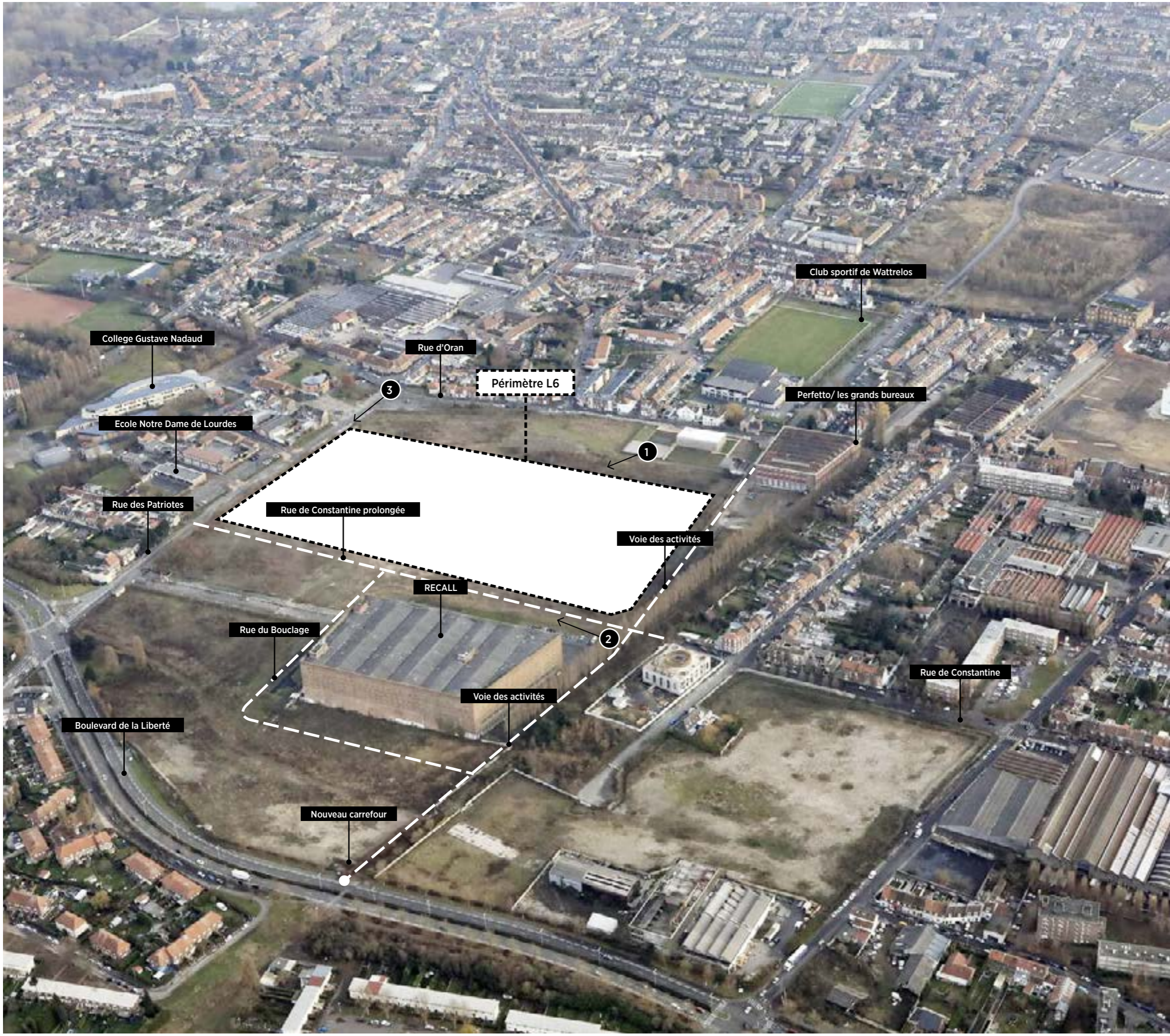
RUE CONSTANTINE PROLONGÉE



La rue Constantine prolongée se caractérise par son gabarit similaire à celui de la rue de Constantine existante. La rue présente une voirie de 6.0m de large, bordée de part et d'autre d'un double alignement d'arbres de hautes tiges (poiriers). Une bande de stationnement longitudinal de 2.0m est intégrée sous cet alignement d'arbres, sur le côté Nord. Une piste cyclable bidirectionnelle encadre la voirie (1.5m pour chaque piste), à laquelle sont accolés des trottoirs confortables (entre 1.50m et 2.0m). Côté nord, une bande plantée de largeur variable vient séparer cette nouvelle rue et la parcelle d'activité adjacente. Cette bande plantée a un rôle de tampon écologique puisqu'elle prend la forme d'un merlon (pour minimiser les impacts visuels et sonores de l'entreprise existante, et accueillir une faune et une flore variée) et d'une noue qui récupère les eaux pluviales.



PARTIE B
LOT L6



**SITUATION ACTUELLE
ET ENJEUX CLEFS**

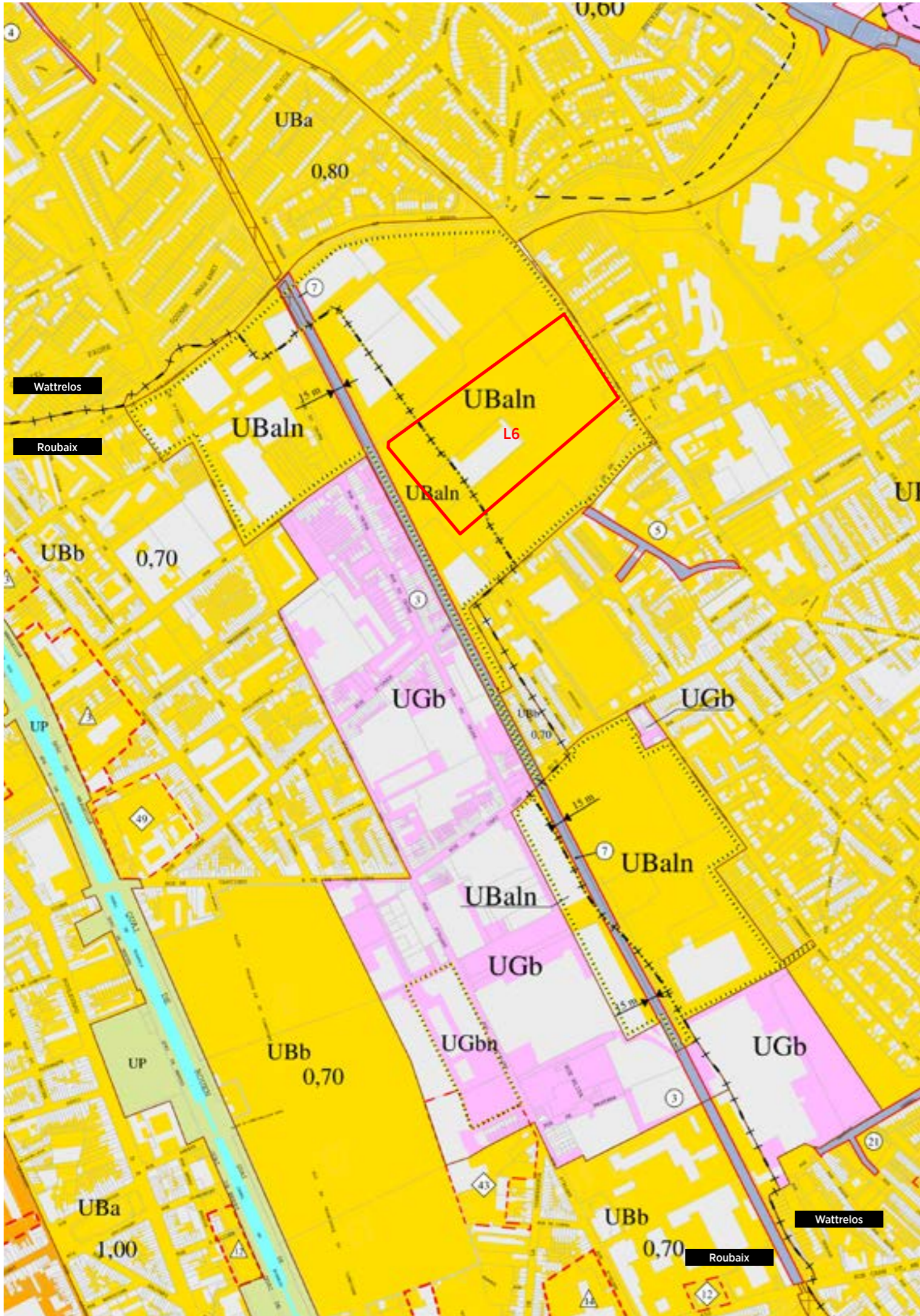
La plus grande parcelle du parc, L6 a une constructibilité rare pour un lot qui se retrouve dans un tissu urbain si dense (image 1). Son voisinage est varié : vers le nord et l'ouest les futures rue de Constantine prolongée (image 2) et voie des activités sont dessinées pour la circulation facile des voitures et des poids lourds. C'est le point d'adressage pour de futures implantations. Le tissu résidentiel futur et existant vers le sud et l'est (image 3) est à protéger de l'impact visuel et sonore du lot. **La façade sur la rue des Patriotes est importante à l'échelle du quartier : il s'agit bien d'une façade de premier rang à traiter avec attention d'un point de vue bâti et paysager.**



PHOTOS

1. Vue du lot vers le nord-est depuis la maison du projet.
2. Vue du lot vers l'est depuis la future voie des activités.
3. Vue du lot vers le nord depuis la rue des Patriotes (lot L2 à l'avant-plan).





LE P.L.U.

Le lot L6 se situe dans la zone UBaln* des communes de Wattlelos et Roubaix (hors limite du SPR/ZPPAUP de Roubaix).

Afin de pouvoir mettre en œuvre le projet de requalification du site, plusieurs ajustements ont été apportés au Plan Local d'Urbanisme (PLU) des deux communes. Ainsi, depuis fin 2015, le site bénéficie d'un zonage UBaln unique à LA LAINIÈRE. Il correspond à une opération portée par la puissance publique qui a pour ambition la reconversion de LA LAINIÈRE (sites Lainière, Peignage Amédée et Pennel et Flipo) ayant pour vocation d'accueillir de l'activité économique avec une part de logements.

Un indice « n » figure au regard du passé industriel de cette friche indiquant une pollution résiduelle portée au Plan Local d'Urbanisme. Cet indice implique, pour les futurs pétitionnaires d'autorisations d'urbanisme, de faire la preuve que le type d'occupation des sols est compatible avec la pollution résiduelle.

Réglementation spécifique pour la zone UBaln* :

- 100% d'emprise au sol est permis pour tout usage sauf habitation.
- Pour les activités industrielles et artisanales, des surfaces de stationnement « suffisantes » doivent être créées
- Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent couvrir 15% de l'unité foncière et être végétalisés avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.
- Le retrait par rapport aux voies publiques peut varier en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
- Les bâtiments exclusivement d'activités devront respecter un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

* Le PLU de la métropole Lilloise a fait l'objet d'une révision qui sera arrêtée en conseil métropolitain de décembre 2019. Un nouveau zonage UOP5 dit « La Lainière » sera créé et de nouvelles dispositions particulières seront applicables à cette zone. Ces nouvelles dispositions seront à prendre en compte en prévision du dépôt du PC.



LE LOT L6

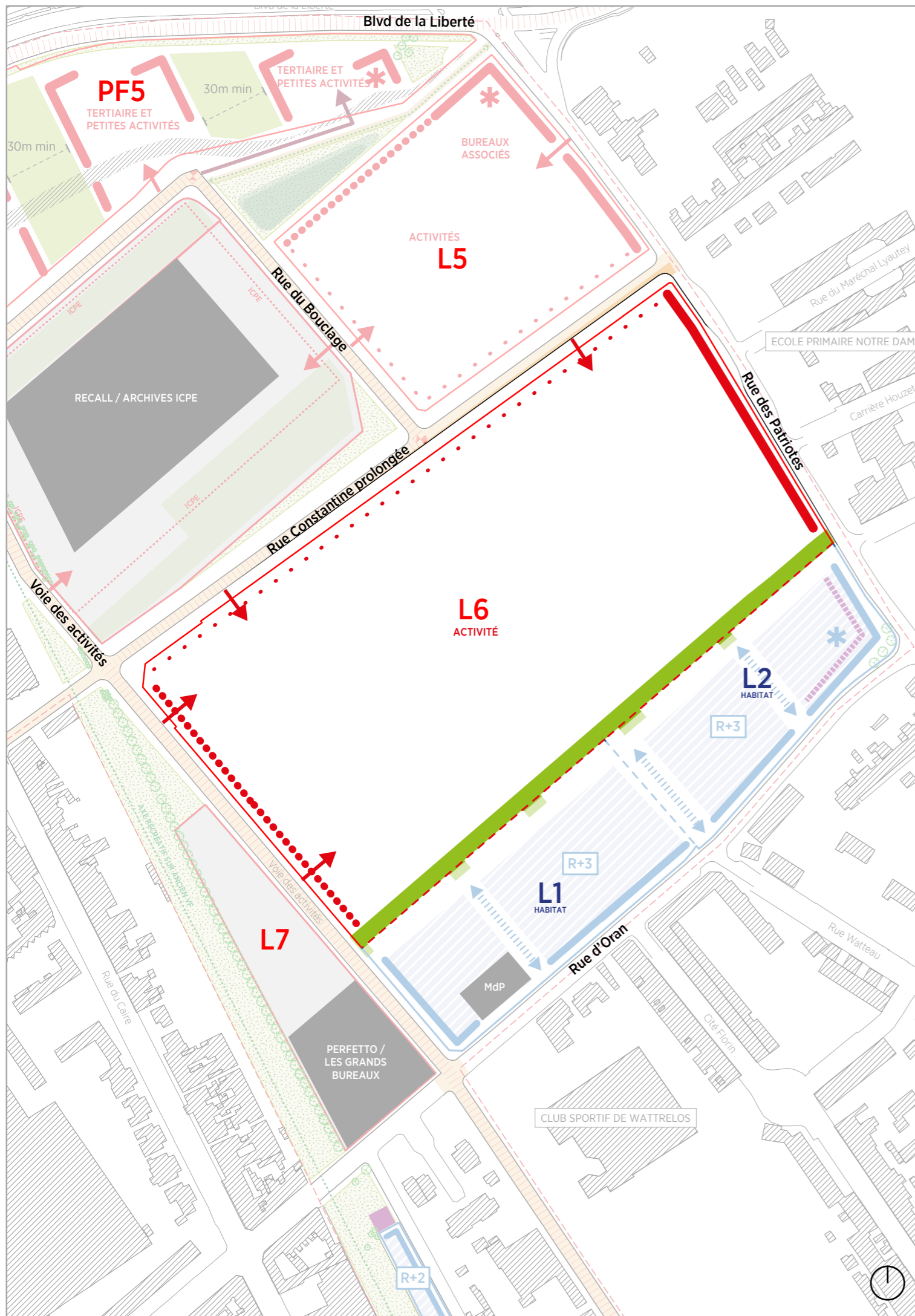
- Le lot L6 est bordé par :
- la rue de Constantine prolongée au nord (projetée)
 - la voie des activités à l'ouest (projetée)
 - la rue des Patriotes à l'est
 - les lots L1 et L2 (habitat) au sud

Les caractéristiques du lot L6 sont les suivantes :

Commune	Roubaix et Wattrelos
Zone	UBaIn*
Surface**	51 120 m ²

* Le PLU de la métropole Lilloise a fait l'objet d'une révision qui sera arrêtée en conseil métropolitain de décembre 2019. Un nouveau zonage UOP5 dit « La Lainière » sera créé et de nouvelles dispositions particulières seront applicables à cette zone. Ces nouvelles dispositions seront à prendre en compte en prévision du dépôt du PC.

** A confirmer par bornage géomètre



IMPLANTATION DANS LE LOT

Accessibilité

L'accès aux véhicules pour les parcelles d'activités se fait uniquement par les rues à dominante fonctionnelle. Le site L6 est donc accessible depuis la voie des activités et la rue Constantine prolongée.

Règles de stationnement

Les PLU de Wattrelos et Roubaix spécifient uniquement qu'une quantité « suffisante » de places de stationnement doit être assurée pour les activités dans le secteur UBaln.* Les projets proposés doivent démontrer qu'ils répondent à cette demande. Pour les bureaux il faut prévoir une place pour 40 m² de surface de plancher.

||||| Rue à dominante fonctionnelle

➔ Accès PL/VL

Deux points d'accès sont permis depuis chacun des deux voies publics.

Implantation Bâti

Il y a trois sortes d'adressage pour les activités de LA LAINIÈRE : de 1er rang, de 2ème rang et de 3ème rang.

— Façade de première rang

La frange (façade de 1er rang) sur la rue des Patriotes est très importante d'un point de vue urbain. L'implantation de tout bâtiment se fait à l'alignement avec la limite du lot ou avec un recul de 2 mètres maximum. Dans le cas d'un recul plus large, la bande paysagère devra être large et très qualitative, proposant une plus-value pour la rue et l'espace public.

••• Façade de deuxième rang

Pour les adressages de deuxième rang l'implantation se fait en alignement avec la limite du lot ou avec un recul de façade de 2 mètres maximum. Un recul plus large est permis si celui-ci est fondamental pour le fonctionnement du lot.

••• Façades de troisième rang

Pour les adressages de troisième rang aucune limite d'implantation n'est imposée.

■ Merlon

Un merlon de 10m d'épaisseur et de 4m de hauteur est obligatoire coté activités, au niveau de la limite avec les parcelles L1, L2. La forme générale du talus a été réalisée par la SEM VR entre le lot L6 et les anciens lots L3 et L4. Le preneur a la charge du déplacement de la portion située entre le lot L6 et les anciens lots L3/L4. La végétalisation totale du merlon est obligatoire et est à la charge du preneur de lot : elle devra être réalisée suivant les prescriptions du CPAUP, de façon à concilier la végétation déjà en place si elle existe, et à la conforter grâce aux 3 strates végétales : arborée, arbustive, herbacée (Essences régionales, préférentiellement de label végétal local).

Performance environnementale

LA LAINIÈRE est labellisée « Parcs d'activités du 21ème siècle ». Une ambition environnementale poussée et une inscription urbaine sensible sont recherchées dans les projets.

* Le PLU de la métropole Lilloise a fait l'objet d'une révision qui sera arrêtée en conseil métropolitain de décembre 2019. Un nouveau zonage UOP5 dit « La Lainière » sera créé et de nouvelles dispositions particulières seront applicables à cette zone. Ces nouvelles dispositions seront à prendre en compte en prévision du dépôt du PC.

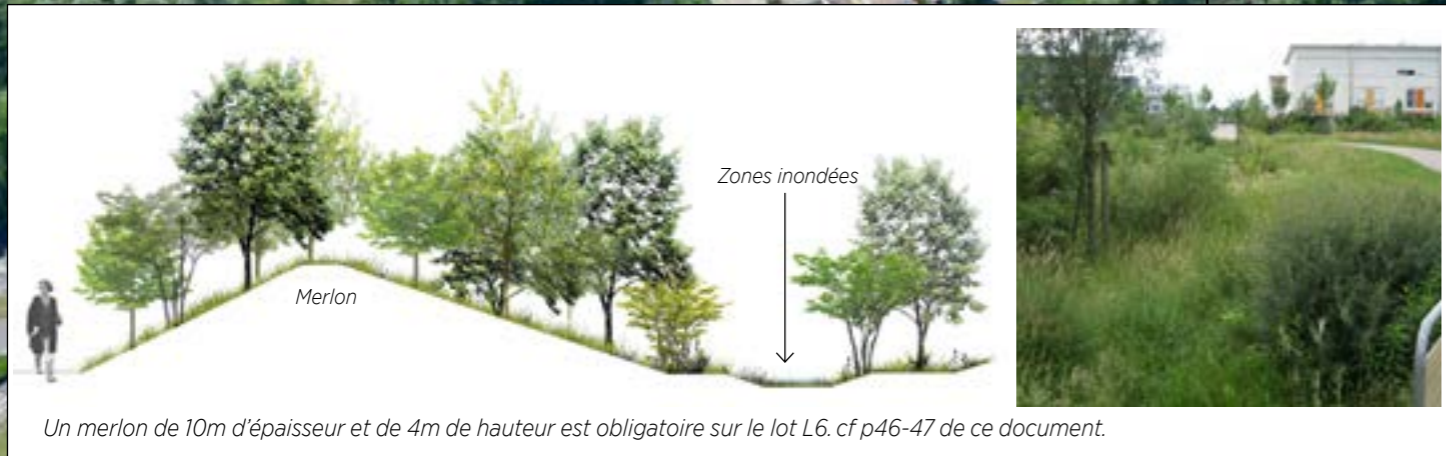
LES ENJEUX CPAUP

L'implantation des bâtiments dans la parcelle L6 doit être faite selon les prescriptions du CPAUP.

La richesse du tissu actuel de Roubaix et Wattrelos est la conséquence de la fine imbrication et de la cohabitation des fonctions résidentielles, tertiaires et industrielles. Le lot L6 doit poursuivre ce récit urbain. Les prescriptions qui sont données visent à permettre fonctionnalité, efficacité et simplicité nécessaires au bon déroulement des activités, tout en garantissant une qualité et un cadre de vie pour tous les usagers du quartier (habitants comme travailleurs).

Les différentes prescriptions permettent :

- d'assurer la lisibilité du quartier d'activités comme un ensemble unitaire et qualitatif malgré sa dispersion dans le site,
- de garantir la compatibilité des fonctions d'activités et résidentielles dans un tissu riche et mixte,
- et bien sûr d'assurer une bonne desserte et un bon fonctionnement des parcelles d'activités.



Une merlon de 10m d'épaisseur et de 4m de hauteur est obligatoire sur le lot L6. cf p46-47 de ce document.

UNE SÉLECTION DES ENJEUX CPAUP

LES FAÇADES

Palette des matériaux : Deuxième / troisième rang



Béton brut

Métal galvanisé / tôle

Reglit

Polycarbonate

Pour les matériaux de façade une palette restreinte est établie dans le but de conférer une identité commune pour les activités à travers le quartier. On retrouve une palette pour les activités de second et troisième rang (cf CPAUP p33).

STATIONNEMENT



Toute aire de stationnement pour les V.L. doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places. La végétalisation des cours de service est aussi souhaitée mais pas imposée (cf CPAUP p41).

LA SIGNALÉTIQUE



L'identité du quartier d'activités sera communiquée à travers la mise en place d'une signalétique commune qui permet de proposer une image unitaire de qualité (cf CPAUP p39).

LES CLÔTURES

Type de clôture

La clôture sera conforme aux prescriptions du CPAUP (chapitre B.4, p37).

Pour le lot L6 les clôtures sont obligatoirement végétalisées. Elles seront donc systématiquement accompagnées d'une végétation d'une épaisseur minimale de 1m qui sera traitée selon la limite « entre parcelle privée et espace public » pour le présent lot (cf CPAUP).

Pour une façade de premier rang, dans le cas d'un bâtiment non aligné sur rue, la bande végétale doit faire au minimum 5m. Elle doit être composée d'une strate basse, une strate moyenne et une strate haute avec des grands sujets.

Position de la clôture

La clôture « entre parcelle privée et espace public » aura une épaisseur végétale d'au moins 1m et la clôture sera impérativement noyée dans la haie. La clôture sera donc positionnée à 30cm de la limite parcellaire, les surfaces arbustives positionnées à 50 cm de la limite, de façon à ce qu'elles ne débordent pas sur l'espace public

Pour une façade de premier rang végétalisée, la clôture sera positionnée à 1m de la limite parcellaire.

Entrée & portail

Les entrées seront traitées de façon homogène sur l'ensemble du site avec un revêtement de voirie et un cheminement piétonnier et cycliste en matériaux identiques aux matériaux utilisés en domaine public.

Les sonnettes, digicodes, boîtes aux lettres et coffrets techniques devront s'inscrire dans la continuité des clôtures et des portails (par exemple, un mur sobre en béton clair ayant la même hauteur et une épaisseur cohérente avec la clôture, proche du portail d'entrée).

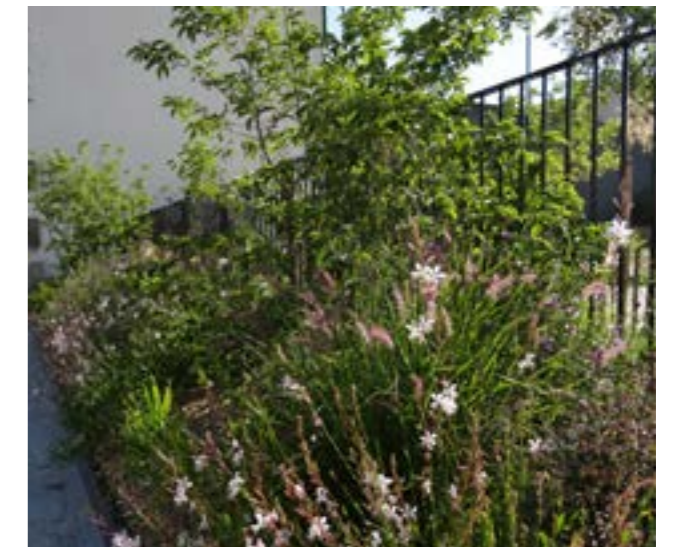
Le portail sera intégralement réalisé en métal, du même RAL que la clôture, et aura la même composition (barreaudage métal ou métal bois), et la même hauteur que la clôture (maximum 2.00m). Le portail ne pourra être végétalisé. Il sera implanté dans le prolongement de la clôture.

Préconisations

Les haies accompagnant les clôtures peuvent avoir des épaisseurs différentes en fonction du contexte et des aménagements paysagés de la parcelle, mais auront une épaisseur minimale de 1m.

Elles devront être plantées de plantes herbacées ou vivaces à raison de 5 unités/m² pour des plants en conteneur 2L. Des arbustes et des arbres viendront ponctuer la haie de façon plus ou moins dense (cf L'image de référence ci-dessous).

Le preneur de lot devra veiller à l'entretien sur le long terme de toute la végétation de sa parcelle, y compris des pieds de clôtures, quand bien même ceux-ci seraient tournés sur l'espace public.



LE MERLON

RÉALISATION DU MERLON

Un merlon de 10m d'épaisseur et de 4m de hauteur est obligatoire sur le lot L6, coté activités, en limite avec le parcellaire dédié aux logements.

Le merlon a été pré-formé entre le lot L6 et les anciens lots L3/L4 par l'aménageur. Le déplacement, la végétalisation du merlon incombent au preneur du lot.

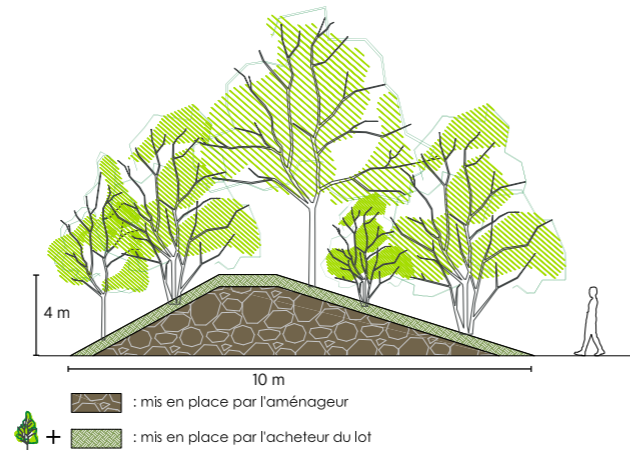
Ainsi, l'aménageur a réalisé dans un premier temps :

- la mise en place d'une butte pour la pré-formation du merlon selon la forme souhaitée, à partir des matériaux extraits du sol en place : matériaux de remblais, mélange de terre, de gravats, de briques etc.
- Ce pré-merlon a ensuite été nivelé de façon à respecter les pentes souhaitées par l'aménageur.

Il incombera au preneur de lot de réaliser :

- Déplacer la portion du merlon situé entre le lot L6 et les anciens lots L3/L4.
- L'apport et la mise en place de terre végétale saine sur la totalité du merlon, sur une épaisseur de 30cm.
- La plantation du merlon selon un plan de plantation libre, mais intégrant impérativement une strate arborée, une strate buissonnante et une strate herbacée. Le rendu esthétique final du merlon devra être cohérent avec l'ensemble des aménagements publics.
- Un système de gestion des eaux pluviales sous forme de noue végétale, si souhaité.

Les merlons seront entièrement végétalisés, avec des espèces appartenant aux 3 strates végétales : arborée, arbustive, herbacée. Les végétaux choisis devront avoir une croissance rapide pour que les talus soient stabilisés au plus vite, grâce au système racinaire. Les végétaux choisis seront d'origine régionale, préférentiellement de label végétal local (cf. p43 du CPAUP et ses annexes pour la palette végétale).



ENTRETIEN DU MERLON ET DE LA NOUE

Les talus devront rester propres : enlèvement des débris végétaux, détritiques et corps étrangers à la plantation de toutes natures sur toutes les surfaces plantées. Lors des tailles, les branches et feuilles retirées pourront être broyées et remises en paillage ou recyclées dans les zones de compostage prévues à cet effet. Le mulch devra être remplacé régulièrement de façon à ce que le sol garde la fraîcheur et l'humidité.

L'entretien des merlons devra être fait en rotation de façon à générer systématiquement des refuges de biodiversité pour la faune. Du mulch devra être mis en place à minima au pied des arbres et des arbustes.

Arbres

- Surveillance de la santé de l'arbre, élimination des branches mortes, pansements et soins éventuels : plaies des troncs ou des charpentières.
- Les jeunes arbres plantés devront être tuteurés : les ceintures devront être desserrées au fur et à mesure de la croissance de l'arbre, et les tuteurs pourront être enlevés au bout de 4 ans.
- Arrosage au minimum une fois par mois à raison de 100L/ arbre de mars à juillet (août voire septembre en cas de période de sécheresse particulièrement longue) la première année quelles que soient les conditions météorologiques et ensuite autant de fois que nécessaire (lié aux conditions atmosphériques).

Arbustes

- Surveillance de la santé de l'arbuste, élimination des branches mortes, taille de formation régulière de la haie à hauteur de 1.20m sur toutes les faces : 2 passages par an (fin de l'hiver et fin de l'été), arrosage autant de fois que nécessaire.

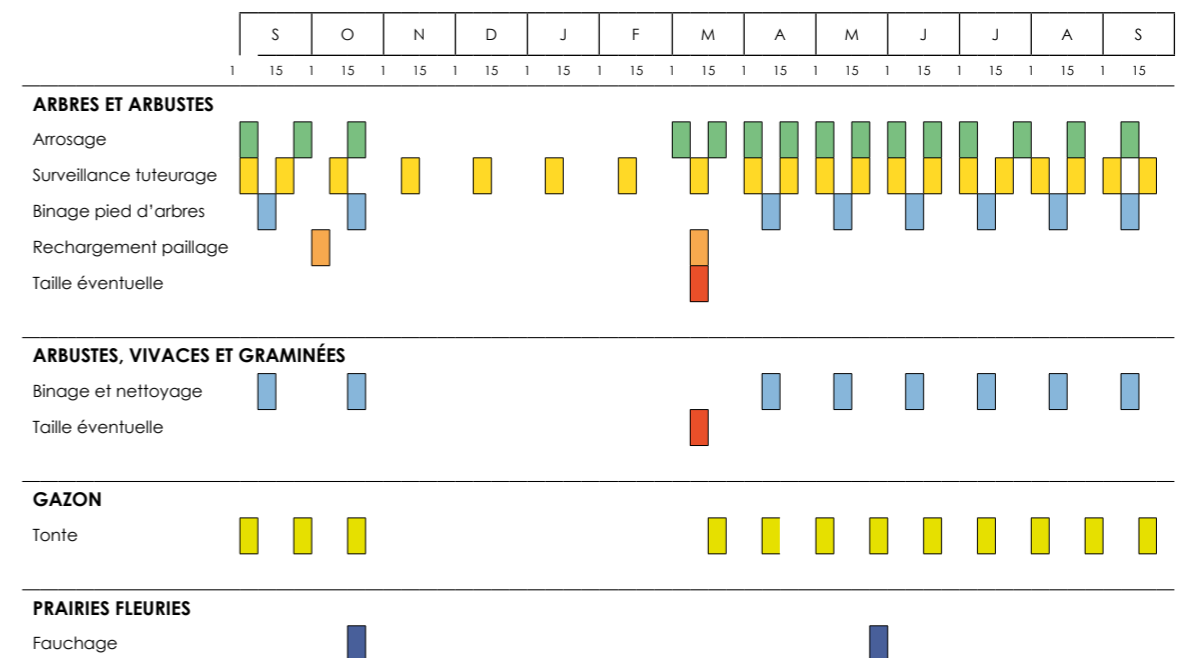
Vivaces, couvre-sols

L'entretien des vivaces et des couvre-sols consiste en la surveillance, le fauchage hivernal, la taille des fleurs et parties fanées sur les vivaces tout au long de l'année, et la taille d'entretien des tiges florales juste au dessus de la touffe basale sur les graminées en février. La fréquence de passage de référence est de 4 passages par an minimum.

Prairie

L'entretien des prairies fleuries consiste en la réalisation de 2 fauches des surfaces en herbe (maintien sur place pendant 8 jours pour séchage), le ramassage et l'évacuation des résidus de fauche, les arrosages et traitements nécessaires au bon développement des graminées.

Calendrier d'entretien de référence sur une année type



PARTIE C
VIABILISATION



NIVELLEMENT

Nivellement

La parcelle est pentée sur un axe Sud-Ouest / Nord-Est. Son point bas est donc localisé dans l'angle Nord Est et son point haut à l'angle Sud-Ouest. Le niveau périphérique de la parcelle rejoint à quelques centimètres près celui de la voirie.

L'acquéreur veillera à la compatibilité de son projet vis à vis des futures voies et aura à sa charge le déplacement du merlon existant.

Un plan de nivellement sera transmis au futur acquéreur.

Geotechnique

Une étude géotechnique d'avant-projet de classe G2 AVP référencée ML 17.0210 (26/09/2018) réalisée par Fondasol est jointe en annexe de la fiche de lot.

Préalablement à la cession du lot, l'aménageur aura réalisé des travaux de gestion des remblais de manière à céder le terrain avec une portance de 20MPa au niveau du terrain après réalisation de ces travaux.

Mise en compatibilité des sols

Le site fait l'objet d'un plan de gestion directeur établi par EACM en janvier 2017 joint à la fiche de lot. Ce dernier conclut en la compatibilité sanitaire du site avec les usages projetés sous réserve de la mise en œuvre de mesures de gestion.

En cas de modification des mesures prévues dans ce plan de gestion directeur par l'acquéreur, il appartiendra à ce dernier de réaliser un nouveau plan de gestion pour s'assurer de la compatibilité sanitaire du projet avec le site.



EAUX PLUVIALES

Conformément aux prescriptions de la MEL, l'acquéreur de la parcelle L6 devra tamponner à sa charge les eaux pluviales de la parcelle avant rejet à un débit de 2L/s/ha dans le réseau communautaire.

L'acquéreur disposera de 3 boîtes de branchement EP permettant le rejet dans réseau EP projeté dont :

- 2 boîtes de branchements en domaine public en limite de propriété de la rue Constantine prolongée ;
- 1 boîte de branchements en domaine public en limite de propriété de la voie des activités 2.

L'acquéreur aura à sa charge la demande de raccordement auprès de la MEL et la réalisation de branchement.



EAUX USÉES

L'acquéreur disposera de 2 boîtes de branchement EU permettant le rejet dans le réseau EU projeté. La première est située en domaine public en limite de propriété avec la rue Constantine prolongée et la seconde en domaine public en limite de propriété avec la voie des activités 2.

L'acquéreur aura à sa charge la demande de raccordement auprès de la MEL et la réalisation de branchement.



EAU POTABLE

L'acquéreur pourra se raccorder sur le réseau d'eau potable projeté de la voie des activités 2 ou de la rue Constantine prolongée.

L'acquéreur aura à sa charge la demande de raccordement auprès du concessionnaire et la réalisation du branchement.

PROTECTION INCENDIE

Un poteau incendie existant est présent sur la rue d'Oran et un second poteau existant est présent sur la rue des Patriotes.





GAZ

L'acquéreur pourra se raccorder sur le réseau gaz projeté de la voie des activités 2 ou de la rue Constantine prolongée.

L'acquéreur aura à sa charge la demande de raccordement auprès du concessionnaire et la réalisation du branchement.



TELECOMS

L'acquéreur pourra se raccorder sur les réseaux télécoms projeté de la voie des activités 2 ou de la rue Constantine prolongée.

L'acquéreur aura à sa charge la demande de raccordement auprès du concessionnaire et la réalisation du branchement.



ELECTRICITE

L'acquéreur disposera sur la parcelle L6 de 7 coffrets 2D dont :

- 5 coffrets 2D dont 4 de 210 kVA et 1 de 175 kVA situé rue Constantine prolongée ;
- 2 coffrets 2D de 140 kVA situé voies des activités 2 ;

Deux postes de transformation HTA public seront posés en domaine privée, accessible depuis le domaine public. Ils constitueront une servitude. L'un sera situé au Nord à proximité du carrefour entre la rue Constantine Prolongée et la rue du Bouclage (poste 5). Le second est situé à l'angle Sud-Ouest de la parcelle (poste 6).

L'acquéreur aura à sa charge la demande de raccordement auprès du concessionnaire et la réalisation du branchement.



Maitrise d'Ouvrage



Sur les communes de



Un projet



Maître d'œuvre

