

MISSION D'ÉTUDE URBAINE

FICHE DE LOT - LOT n°A-2

ZAC DES CARTONNERIES - GRAVELINES - SPAD

Mai 2022

BLAU - Marie Blanckaert - contact@bl-au.com

2/1 rue Franklin - 59 370 Mons en Baroeul

CANOPÉE - Pierre-Yves Daveloose - agencecanopee@orange.fr

31 rue de la fonderie - 59200 Tourcoing

QUALIVIA - Aro Rastimialarivo - aratsimialarivo@qualivia-ingenierie.fr

Parc des Moulins - 13 avenue de la Créativité - 59 650 Villeneuve d'Ascq

BLAU

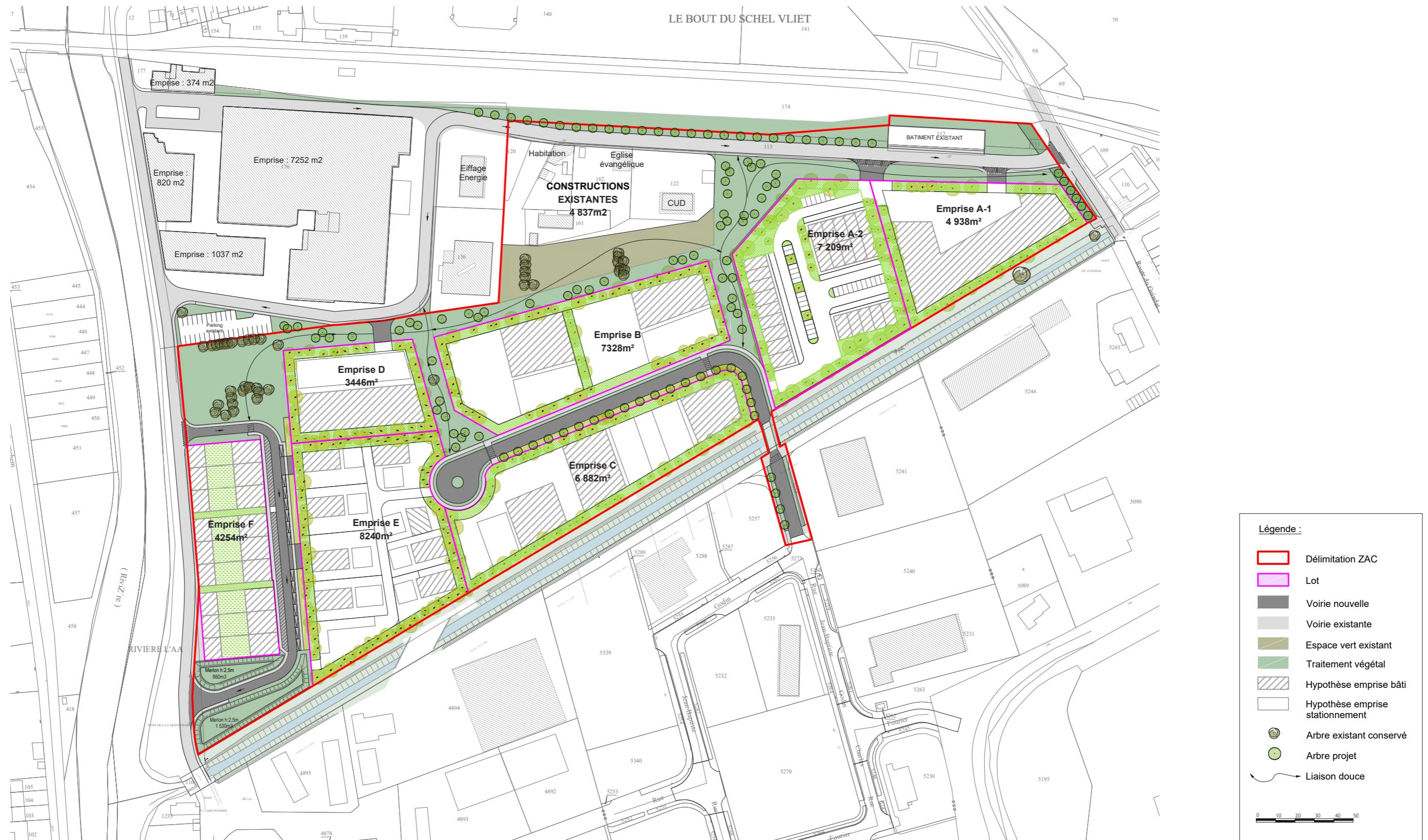


canopée

comprendre et imaginer l'espace

qualivia
ingénierie

Hypothèse d'implantation des constructions



Localisation du lot n°A-2



Implantation / surfaces bâties et non bâties



Réglementation PLU

L'implantation du bâti doit suivre la réglementation du PLU :

- une bande de 5m minimum est obligatoire entre l'emprise publique et le bâti ;
- une distance de retrait doit être respectée entre le bâti et la/les limites séparative. Elle est égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction :

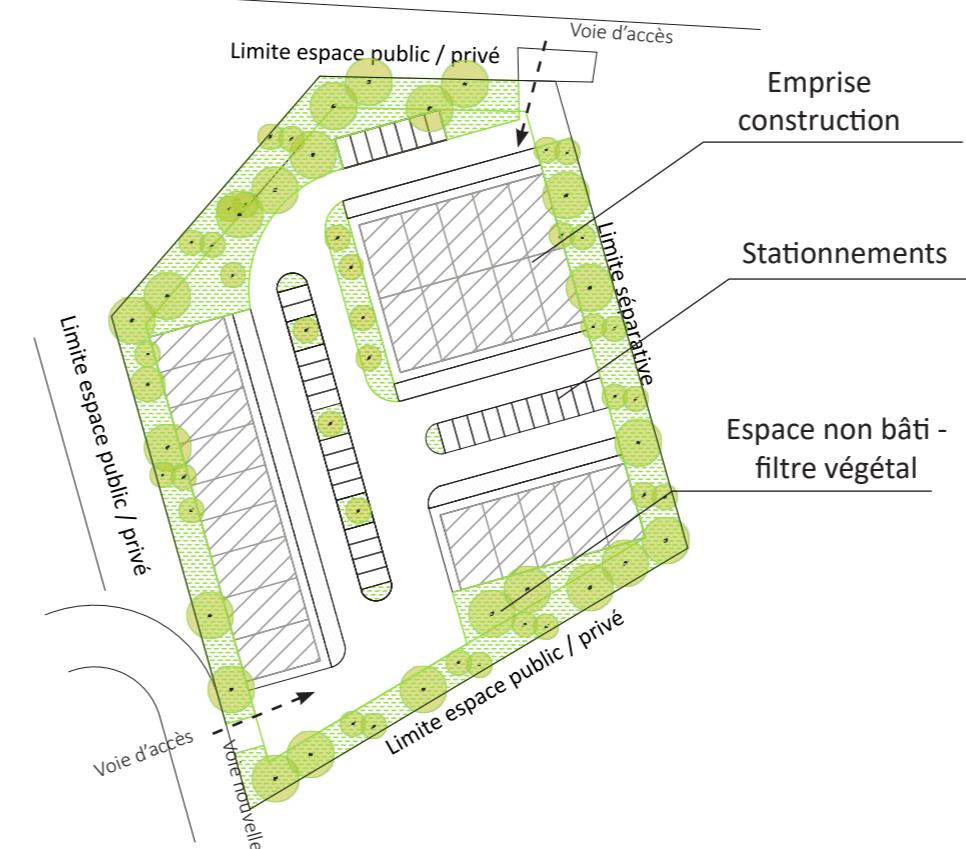
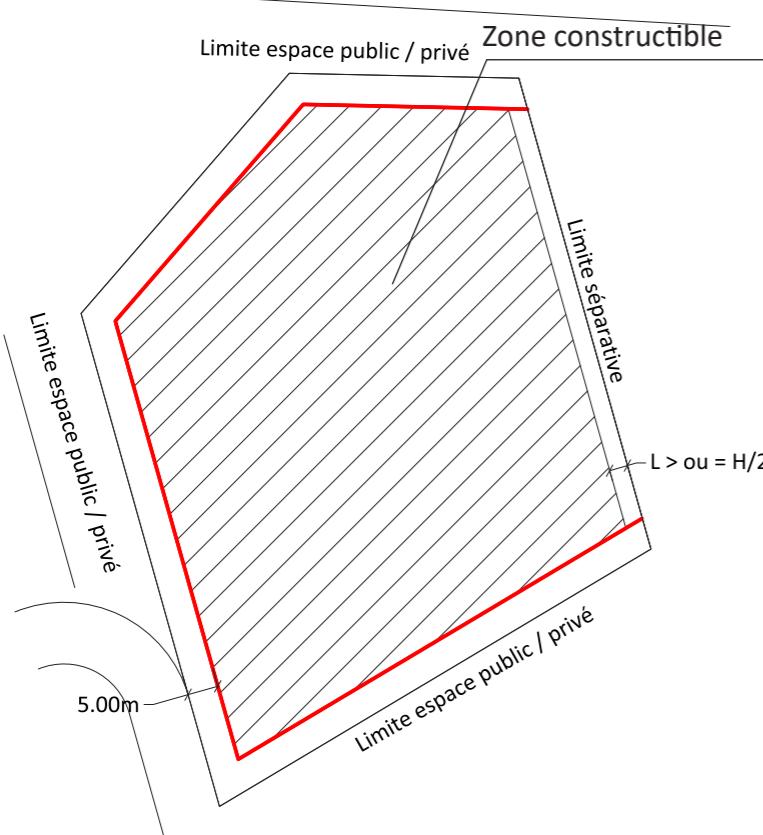
$$L > ou = H/2$$

Organisation de la parcelle

L'implantation du bâti devra se faire à proximité de la voie d'accès. L'accès à l'entrée des bâtiments devra se faire par des modes de déplacements doux et sécurisés.

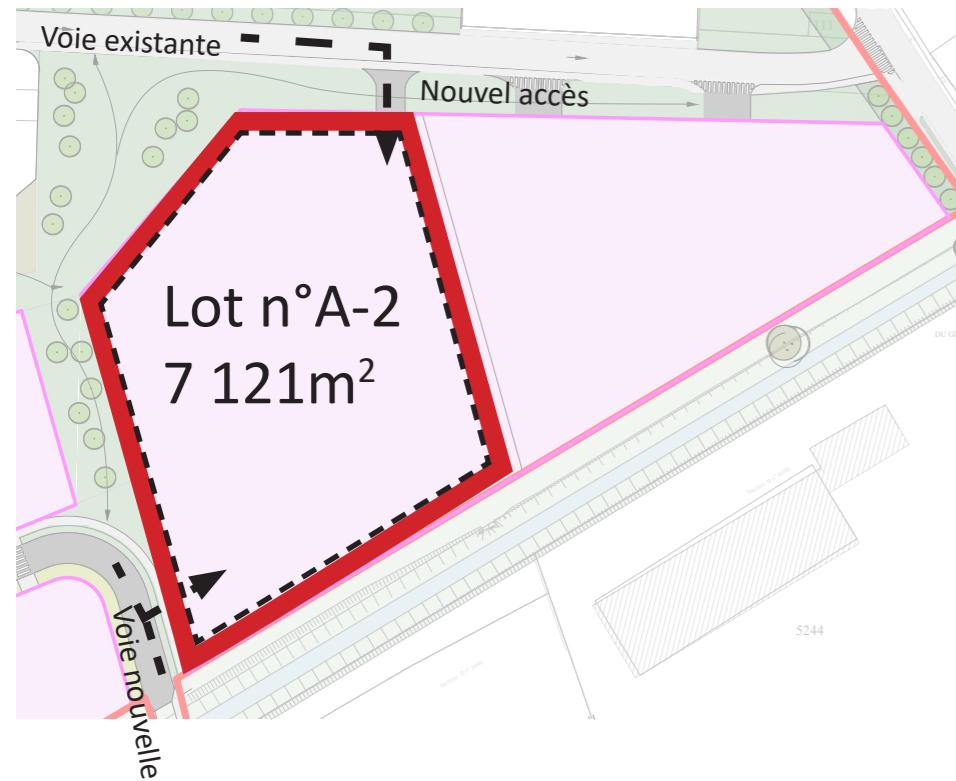
La zone de stationnement sera positionnée latéralement à la construction et pourra se trouver en limite séparative, à l'arrière du bâtiment ou perpendiculaire à l'emprise publique.

Les espaces non bâties devront assurer l'intégration paysagère de la parcelle dans son environnement.



Hypothèse d'implantation du bâti
- Village des artisans -

Desserte / voie d'accès / stationnement



Desserte

Deux accès à la parcelle seront possibles : via la voie existante (chemin du Guindal) et via la nouvelle voie qui sera créée dans le cadre de l'aménagement du secteur Cartonnerie. Cette voirie sera directement connectée à la zone d'activité existante du Guindal et marque son extension.

Voie d'accès

Les entrées de la parcelle devra être aménagées en tenant compte du gabarit des véhicules qui devront accéder à la zone. Une largeur de 6m minimum sera obligatoire afin de permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds. Les véhicules de secours, de protection civile, de lutte contre l'incendie, etc... devront également avoir accès à la parcelle.

Une zone de retour à l'échelle de la parcelle pourra être mise en place afin que les véhicules puissent manœuvrer.

La voie d'accès devra assurer la sécurité des piétons éventuellement présents sur la zone.

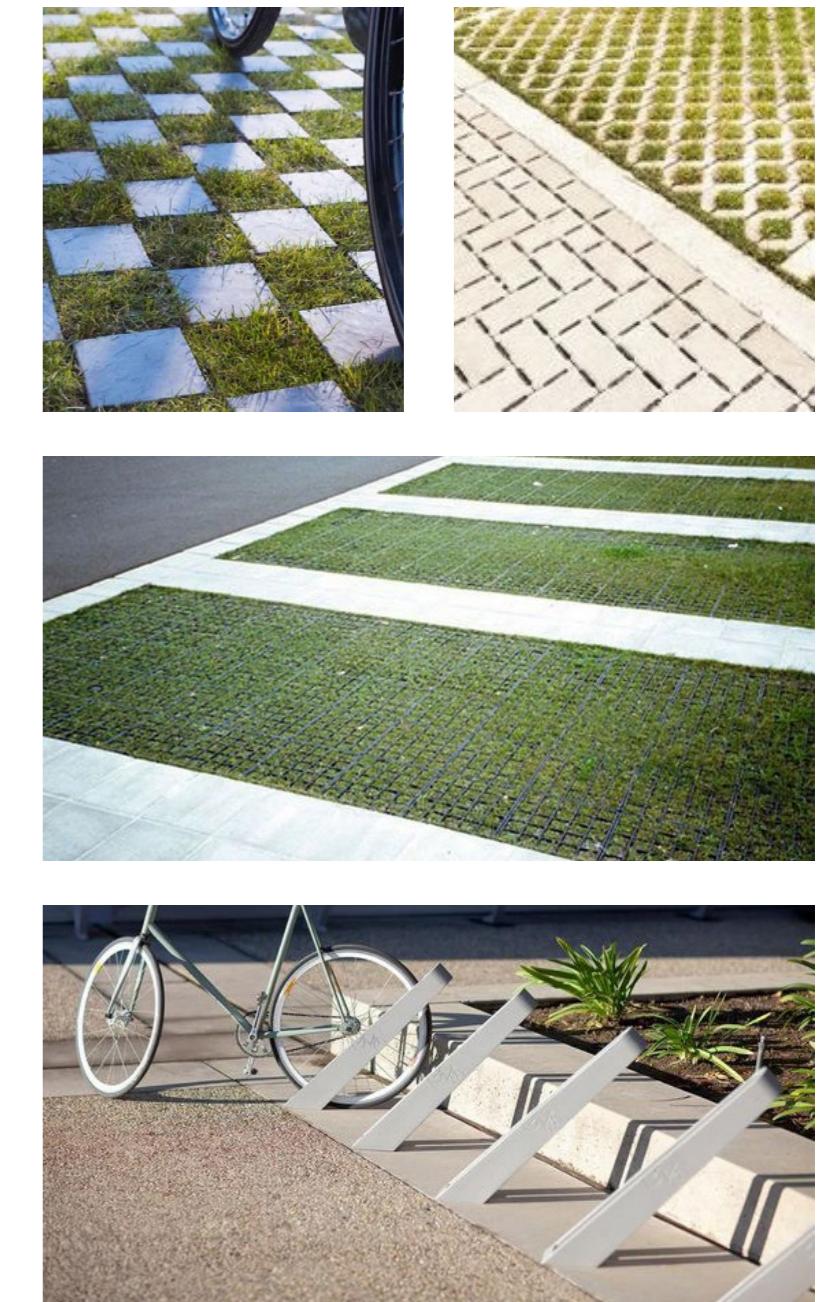
Stationnement

La parcelle pourra comporter une zone de stationnement (voir schéma page 3). Cette zone de stationnement devra correspondre aux besoins des constructions et installations présentes sur l'emprise de la parcelle. Elle devra également être dimensionnée en fonction du nombre de visiteurs et/ou d'employés.

La zone de stationnement, si elle est ouverte au public, devra respecter des normes d'accessibilité, notamment pour les personnes handicapées à mobilité réduite. Elle sera directement connectée à la voie d'accès afin de faciliter l'entrée et la sortie des véhicules.

Le traitement de ces zones devra apporter des solutions en terme de qualité paysagère du site ainsi que sur la gestion des eaux pluviales. L'utilisation de matériaux drainants de type pavés joint gazon, dalle gazon, etc... est prescrite.

Des espaces de stationnement de vélos devront être mis en place, à raison d'un emplacement vélo pour 8 places de stationnement voiture. Des arceaux vélos ou abris vélos pourront être mis en place à proximité de l'entrée.



Traitements des limites

Traitements en limite d'espace public

Le traitement des limites par rapport à l'emprise publique devra assurer une homogénéisation sur l'ensemble du futur secteur. Pour cela, un alignement de clôture en limite d'espace public est prescrit.

Une clôture métallique ($h = 1.8$ m maximum) doublée d'une haie végétale pourra être mise en place. L'objectif est d'obtenir un premier écran végétal pouvant créer une continuité verte avec l'espace public et les cheminements doux. La plantation d'arbres et d'arbustes viendra apporter un peu plus de densité et ainsi renforcer la limite entre l'espace privé et public.

La limite sur la frange nord, au niveau de la voie nouvelle, devra être végétalisée. Des clôtures pourront être mises en place, doublée d'une haie végétale afin de s'inscrire dans la continuité de la promenade verte.

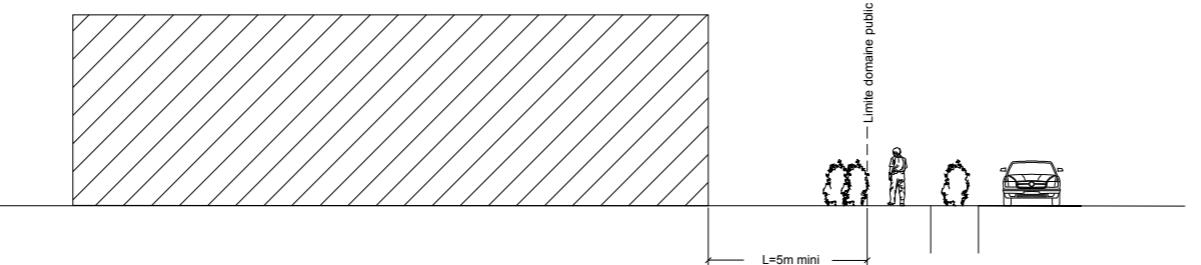
La frange en front de watergang devra faire l'objet d'une attention particulière du fait de

sa visibilité depuis l'entrée de la future zone d'activité ; elle sera plantée sur toute sa longueur et contribuera dans le même temps à soigner les abords du site.

La frange le long de la rue du Guindal sera également plantée afin de créer un filtre végétal entre le Village des artisans et la voirie.



Limite espace public / privé

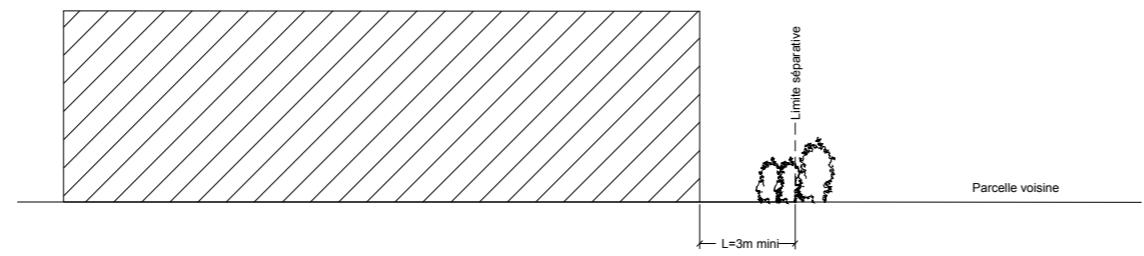


Traitements en limite entre deux parcelles

La distance de recul ($L > ou = H/2$) imposée par la réglementation devra être végétalisée afin de traiter la limite parcellaire. Une clôture sera mise en place ($h = 1.8$ m maximum), accompagnée d'un filtre végétal composé d'essences arbustives et de couvres-sols.

Cet ensemble permettra de donner une meilleure visibilité à chaque parcelle et limitera l'impact des constructions dans la perception visuelle du site.

Limite entre deux parcelles



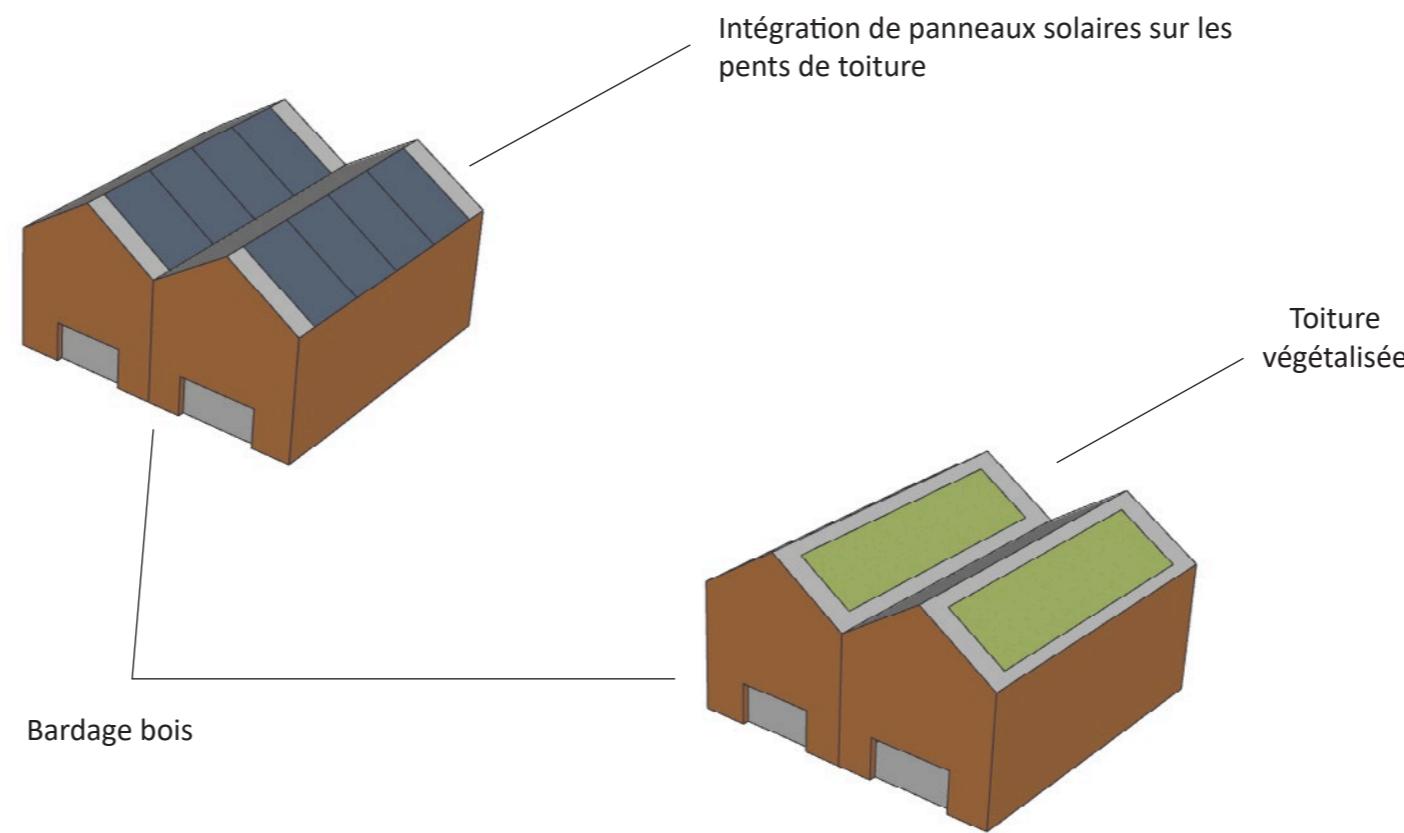
Caractéristiques architecturales

Gabarits souhaités

Le Village des artisans sera constitué d'ateliers qui devront respecter une architecture vernaculaire avec une volumétrie spécifique. Leur forme architecturale devront intégrer des toitures en pente qui pourront être plantées (toiture végétalisée) ou équipées de panneaux solaires.

La hauteur des constructions n'est pas réglementée par le PLU en vigueur (zone UE). La volumétrie du bâti devra néanmoins permettre une bonne intégration du bâti dans son environnement. Les volumes devront faire le lien entre la zone activité du Guindal et l'échelle du futur secteur Gare.

Les façades devront être traitées de manière qualitative ; un bardage bois ou métallique est préconisé sur l'ensemble de la construction. Le choix des matériaux devra se faire dans un soucis d'harmonisation pour l'ensemble de la zone.



Matériaux préconisés



Exemples d'ateliers d'artisans



Démarche de développement durable

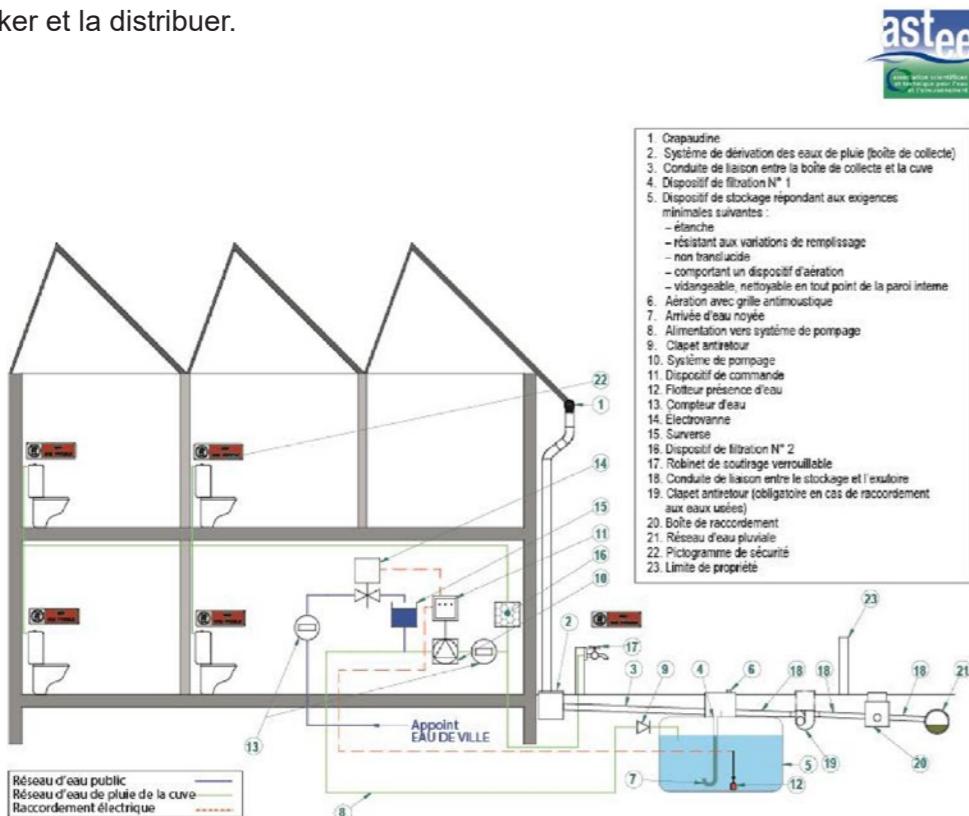
Récupération des eaux pluviales

La prise en considération des préoccupations environnementales devra se traduire par des aménagements à l'échelle de la parcelle.

Cette gestion des eaux pluviales vise notamment à mettre en place des dispositifs de récupération et d'utilisation des eaux de pluie afin de limiter la consommation d'eau potable. Cette gestion passe également par la réduction des surfaces imperméabilisées et par la mise en place d'outils de stockage de ces eaux.

Ce dispositif permettra un usage à l'intérieur du bâtiment et pourra être raccordé au réseau d'assainissement (cf schéma).

Le dispositif installé pourra collecter les eaux pluviales depuis la toiture mais également la traiter, la stocker et la distribuer.



En cas de raccordement au réseau d'assainissement, l'utilisation de l'eau de pluie conduisant à des rejets dans ce réseau est soumise à déclaration d'usage en mairie, tel que mentionné à l'article R. 22249-4 du Code général des collectivités territoriales.

Installation pour bâtiment industriel avec usage intérieur et trop-plein relié au réseau

L'utilisation d'une structure bois

Afin de mettre en avant l'utilisation de matériaux durables, la structure des constructions (charpente) sera préconisée en bois. D'un point de vue environnemental, le bois représente une ressource naturelle qui ne nécessite pas beaucoup d'énergie pour être transformé. En comparaison avec l'acier, le bois possède une énergie grise bien moins importante (700 kWh/tonne pour le bois contre 11600 kWh/tonne pour l'acier profilé).

Le bois a un bilan carbone neutre par rapport au fait que la forêt absorbe le CO₂ rejeté lors de sa production, sa transformation et son recyclage.

Ce choix de matériau permettra d'assurer la pérennité de la construction et de minimiser ses impacts sur l'environnement.

