



Lille, le 24 Octobre 2024

PC 4 - NOTICE ARCHITECTURALE – // 99 rue d'Erre, 59161 Escaudoeuvres

1 - ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

L'unité foncière se développe sur de nombreuses parcelles cadastrales, qui accueillait jusqu'à présent la Sucrierie d'Escaudoeuvres. Celle-ci ayant fermé en 2023, la société AGRISTO est sous protocole de rachat du terrain pour y implanter son industrie. La démolition de l'ancienne usine de TEREOS est donc en cours, suivant l'autorisation d'urbanisme accordée par les villes d'Escaudoeuvres et de Ramillies. Le site est adressé sur deux voies publiques : la rue d'Erre à l'Est et la rue du Marais au Sud ; ainsi que le long du Canal de l'Escaut au Nord. L'entrée principale du site est accessible directement depuis le carrefour de la rue du Marais.

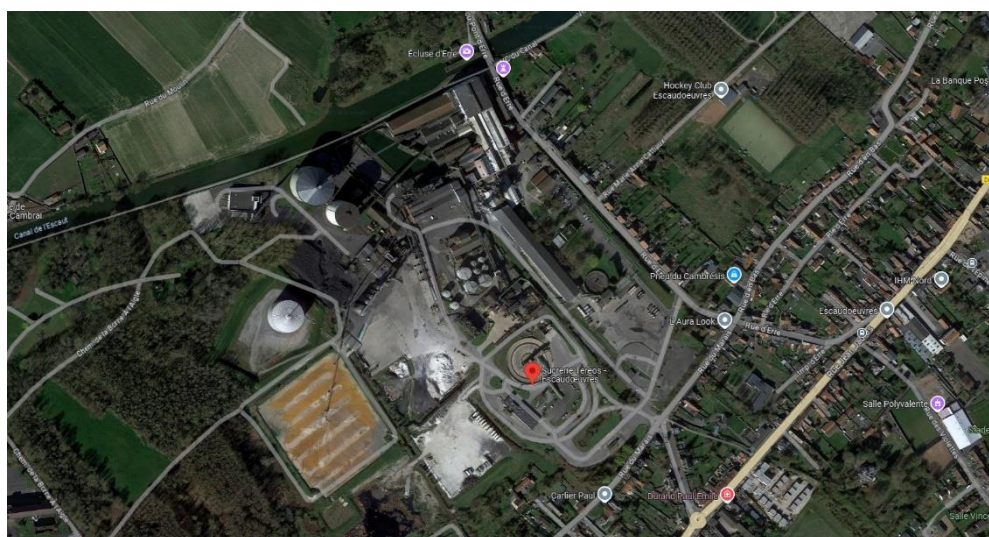
Actuellement, la maîtrise d'ouvrage est sous protocole avec le propriétaire du terrain.

Suite à la démolition, le site restera occupé par 3 bâtiments le long de la rue d'Erre :

- deux maisons encadrant de part et d'autre l'entrée historique du site, ces deux maisons sont classées par le territoire et ne peuvent pas être démolies. Elles s'élèvent en R+1+combles. Leurs façades sont composées de brique rouge à joint beige et de châssis blanc. Les toitures sont en ardoise grise.
- un bâtiment de type industriel en brique rouge à joint beige également et toiture métallique.

Les abords du terrain sont composés de quelques maisons pavillonnaires et en grande partie de maisons mitoyennes en bande s'élevant jusqu'à R+2. S'y trouve également une école primaire de la commune, avec un parking public dédié et un espace naturel constitué de zones humides et d'espaces arborés.

Le site s'inscrit dans le contexte urbain industriel existant de la commune d'Escaudoeuvres et de Ramillies.



Vue d'oiseau du site et des abords.

2 - ÉTAT PROJETÉ

A – Aménagement du terrain : l'ensemble des bâtiments est en cours de démolition à l'exception des deux maisons classées et du bâtiment industriel en brique le long de la rue d'Erre. Le terrain sera donc nu de toute construction, prêt à recevoir le nouvel aménagement prévu pour Agristo.

Le dénivelé du site sera relativement plat, à l'exception des aménagements paysagers et notamment des merlons mis en œuvre aux abords des constructions avoisinantes afin de créer un écrin de verdure.

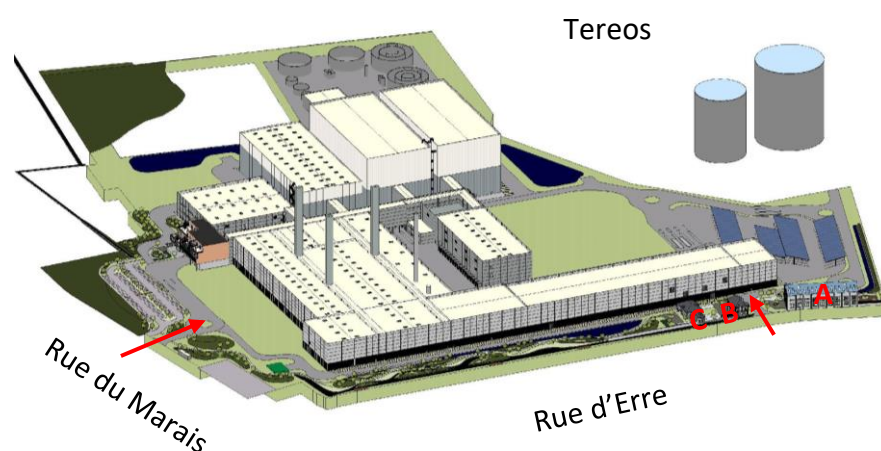
Un terrassement des abords et du site de la construction sera fait au niveau moyen 43.00 NGF, quelques variations d'altimétrie seront présentes au vu de l'étendue de la parcelle, les côtes NGF sont reprises sur le plan de masse paysager. La pente de la rue d'Erre sera maintenue, les niveaux RDC des bâtiments réhabilités seront rendus accessibles pour permettre un accès PMR à ces locaux. Les niveaux RDC des bâtiments existants conservés ne sont pas modifiés. Le niveau RDC des bureaux à l'entrée principale sera implanté sur la côte 43NGF.

Très peu de végétation est actuellement présente sur le site, cependant dans le cadre de l'aménagement des abords de la construction, un travail très qualitatif a été prévu avec des noues, des espaces enherbés, des cheminements et des arbres qui seront plantés.

B – Implantation, organisation et composition du volume bâti : les environnants de la parcelle sont déjà diversifiés : maisons pavillonnaires, maisons en bande, école primaire, silos de Tereos, commerces... Le projet d'Agristo s'implante en retrait des limites de voirie. Le bâtiment constitue un nouveau front bâti le long de la rue d'Erre et de la rue du Marais. A une hauteur de 23m, les bâtiments sont à une distance minimum de 50m des maisons de la rue d'Erre.

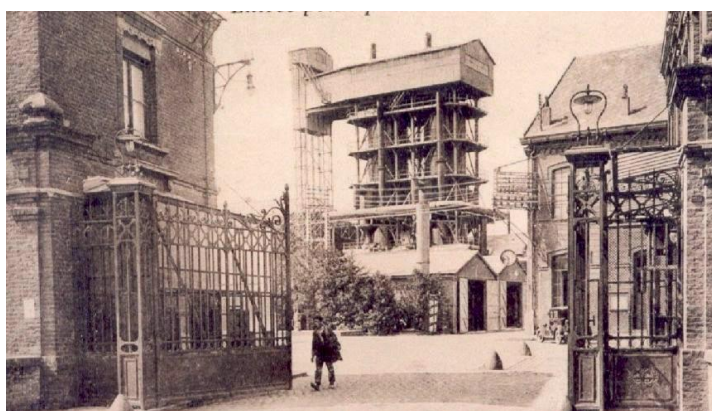
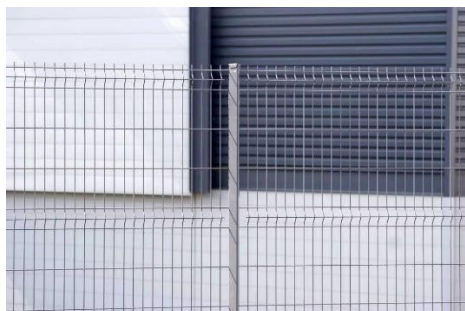
Le bâtiment s'inscrit dans son environnement par la mise en place d'un calepinage de façade vertical pour rappeler le rythme des maisons en bande. Le soubassement de teinte plus foncée sur une hauteur de 6m est mis en œuvre pour amoindrir l'impression de hauteur des bâtiments. De plus, entre les maisons et les bâtiments est intégrée une frange végétale d'une largeur de 30m, avec de nombreux arbres, pour masquer au maximum les bâtiments. Les arbres le long de la rue du Marais seront conservés et renforcés par une double frange végétalisée.

Les bâtiments industriels s'organisent en forme de U, afin de concentrer l'activité au cœur de la parcelle. Ceci afin de limiter les interactions et les nuisances possibles avec les avoisinants. L'accueil se fait depuis le bâtiment de bureau, à l'entrée du site depuis la rue du Marais. Ce bâtiment est posé sur un socle béton et laisse un passage pour la circulation des camions. Il permet d'avoir une visibilité à la fois sur l'entrée et le parking mais aussi sur le cœur de la parcelle. Il est en connexion direct avec les galeries qui desservent les différents bâtiments industriels.



Le projet propose ainsi un parking aérien en entrée de site, rue du Marais, pour les véhicules légers et un autre parking en cœur d'îlot pour les poids lourds afin qu'ils ne soient pas visibles des avoisinants. Les bâtiments les plus hauts sont à 50m et ont été placés le plus éloignés possibles des maisons, étant donné que ce sont des espaces de stockage, il n'y a aucune ouverture dans les façades donc aucun vis-à-vis direct sur les maisons voisines.

C – Traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain :
 les limites du terrain seront entièrement végétalisées, de manière très qualitative. Le long du Canal, un merlon végétalisée fera limite avec le site. En son sommet sera intégrée une clôture de type grillagé d'une hauteur de 2m, RAL 7035. Le long du Rio Noir, un garde-corps métallique permettra de protéger des chutes tout en ouvrant la visibilité sur le paysage ; des petits pontons viendront élargir les trottoirs afin d'offrir des espaces de rencontre aux riverains. Une seconde clôture de 2m sera implantée entre le projet paysager et le site industriel, elle sera de teinte gris clair (RAL 7035) pour être le moins visible possible avec un soubassement béton. Elle se prolonge le long de la rue du Marais.



Concernant les abords des bâtiments conservés : le mur et les poteaux en brique seront rénovés. Là où les limites sont manquantes, une clôture barreaudée RAL 9005 sera mise en place, d'une hauteur de 2m. De même à l'angle du Pont d'Erre, où le mur de soutènement du bâtiment démolì servira de soubassement à l'implantation de la clôture. Le portail historique avait été remplacé par un portail standard. Ce dernier sera de nouveau remplacé par un portail plus élaboré, de style fer forgé, en barreaudage, pour marquer l'entrée historique. Il ne servira pas au quotidien.

Toiture du projet : l'ensemble des toitures seront plates, étanchées, et la majorité d'entre elles seront supports à panneaux photovoltaïques. Elles seront également agrémentées de lanterneaux de désenfumage. La toiture des bureaux sera végétalisée. Celles des bâtiments conservées seront inchangées.

D – Les matériaux et couleurs du bâtiment :

Les façades des bâtiments neufs adressées sur les rue du Marais et de la rue d'Erre ont été dessinées de sorte à s'intégrer au contexte urbain. Elles sont découpées verticalement par des profils en relief, de teinte jaune. Chaque portion de façade mesure entre 10 et 11m et est découpée ainsi du bas vers le haut :

- Soubassement en béton matricé lasuré en gris anthracite
- Larmier horizontal RAL 1004
- Panneaux de béton gravillonnés gris clair 3m x 6m

Une rythmique est ainsi instaurée en façade pour amoindrir les hauteurs et la longueur des bâtiments. Les tonalités de teinte proche ont été choisies pour créer une unité de traitement esthétique et une cohérence architecturale.

Les menuiseries extérieures seront de teinte gris anthracite.



Le bâtiment de bureaux qui fait office d'accueil et d'entrée du site, côté rue du Marais, a quant à lui un traitement particulier pour le dissocier complètement. Cette partie a été travaillée en gradins pour offrir des terrasses à ses usagers. Le socle RDC est en béton tandis que les parties supérieures sont en bardage bois. L'ensemble est largement vitré. Les serrureries métalliques sont perforées, de teinte gris claire.



Pour les maisons classées existantes : une rénovation complète des façades sera opérée. Pour celles n'ayant pas déjà été rénovées, un hydrogommage sera effectué ainsi qu'un rejointoiement des briques avec un joint beige. Remplacement de l'ensemble des menuiseries à l'identique (suppression des petits bois) par des menuiseries de teinte noire, double vitrage. Nettoyage et remise en peinture si nécessaire de toutes pièces métalliques et céramiques en façade pour mise en valeur, de teinte noire également. Les éléments architecturaux extérieurs tels que les poteaux de part et d'autres du portail et le mur de brique longeant le Rio Noir seront également restaurés.

Le bâtiment industriel patrimonial sera conservé et deviendra la Potatoc Academy, espace de démonstration et de formation interne au site d'Agristo. La structure métallique intérieure et extérieure sera mise en valeur. A l'extérieur, elle recevra une peinture de teinte vert kaki. De même, les menuiseries seront remplacées, avec des trames vitrées moins découpées et des encadrements du même vert.

Le pignon mis à nu par la démolition des trois trames annexes sera totalement reconfiguré pour marquer l'entrée du site. De larges ouvertures seront percées dans la façade pour donner une transparence sur les activités du site.

En arrivant par le Pont d'Erre, le riverain reconnaît l'environnement urbain par la conservation de ces trois bâtiments en enfilade. Le premier bâtiment est d'autant plus mis en valeur qu'il est libéré et profite d'une large végétalisation le long du canal. Ce travail d'entrée du site a été conçu afin d'impacter le moins possible l'environnement dans l'insertion de ce nouveau site industriel.



E - Aménagements paysagers :

Les aménagements paysagers proposés sont prévus pour mettre à distance les bâtiments de la rue et valoriser le Rio Noir. Ils profiteront visuellement aux riverains et créeront à terme un masque végétal. Afin de limiter l'impact du parking aérien à l'entrée du site, de nombreuses plantations sont prévues pour rendre ce parking végétalisé au maximum. Une attention particulière sera portée sur les transitions entre cheminement et parking. Des arbustes et haies sauvages seront plantés le long des cheminements et aux abords des terrasses des bureaux et de l'entrée. L'ensemble du projet paysager est décrit précisément dans la notice paysagère (PC4b).



202 places de stationnement sont créées, en 4 parties : à l'entrée rue du Marais, à proximité des bureaux ; le long de la rue d'Erre selon les entrées dans le bâtiment de production ; et devant le bâtiment A, accessibles depuis l'entrée rue d'Erre. 139 places sont positionnées devant les bureaux, à proximité de l'entrée principale. 28 arbres seront plantés à proximité des zones de parking afin de créer de l'ombre naturelle. Les places réservées aux PMR sont placées à proximité immédiate des accès aux bâtiments depuis le parking. Les 54 places de stationnement pour les poids lourds seront abritées par des ombrières avec des panneaux solaires conformément à la réglementation.

F – Organisation et aménagement des accès du projet : L'accès principal existant depuis la rue du Marais est conservé et un second accès est rétabli rue d'Erre, juste après le bâtiment A. Cela permet de gérer le flux des circulations au sein de la parcelle. Le parking visiteur est quant à lui accessible uniquement depuis la rue du Marais.

Depuis ce parking, un cheminement piétonnier permettra de rejoindre les bâtiments A, B et C à travers les espaces paysagers créés.

Les locaux vélos et d'ordures ménagères du bâtiment de bureau sont positionnés dans le socle à rez-de-chaussée du bâtiment, avec un accès direct depuis la rue.

3 – ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES

Les emprises sur la parcelle : l'emprise au sol du bâtiment est de 77 360,85m².

Elle est divisée ainsi :

- Bâtiments neufs : 71 317,75m²
- Bâtiments conservés : 1 460,80m²
- Ombrières parking : 4 582,30m²

Ce qui représente 28% de l'unité foncière de 275 497m².

Le stationnement des véhicules légers représente 2 503,85m² de surface, comprenant uniquement les surfaces des places. Le stationnement des poids lourds représente 4 582,30m².

La production d'électricité :

Afin d'assurer l'alimentation électrique du site, qui nécessite une puissance de 20MV, des postes transformateur sont intégrés au projet en nombre suffisant : le poste de livraison principale sera positionné à droite de l'entrée rue du Marais.

L'énergie produite par les panneaux photovoltaïques servira également à alimenter le site de production.

La surface au sol construite est de 71 317,75m², dont 26 381m² non soumis à l'obligation de systèmes de production d'électricité en toiture au titre de l'article L171-4 du code de la construction. Cette surface rentre dans les exceptions au titre de la réglementation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement car abritant des rubriques de classement 4xxx.

La surface de panneaux photovoltaïque en toiture est de 15 135 m², soit 33,68% de la surface de toiture, avant déduction des surfaces de sécurité (lanterneaux de désenfumage, murs CF, etc).

Les parkings de plus de 1 500m² doivent installer des ombrières photovoltaïques sur au moins 50% de la surface de leurs aires de stationnement.

Les aires de stationnement VL et PL représentent 7 086,15m².

Les ombrières couvrent la totalité des stationnements PL soit une surface de 4 582,30m², soit 64,66% des aires de stationnement.

M. Benjamin FRECHET

O ARCHITECTURE:

Signature

MME. Hannelore RAES

AGRISTO:

Signature



DocuSigned by:
Hannelore RAES
8A96CAF781F2418...