

Projet d'Aménagement d'un pôle mixte Sport – Tertiaire – Loisirs Rue du Pavé Stratégique à MARCQ-EN-BAROEUL

Mise à disposition

NOTE DE SYNTHÈSE - Demande de permis de construire

Identification du projet

Commune :	MARCQ-EN-BAROEUL
Projet :	Projet de construction d'un pôle Sport – Tertiaire – Loisirs Rue du Pavé Stratégique à MARCQ-EN-BAROEUL
Maître d'ouvrage :	SCCV STRATEGE, représentée par Monsieur Hugues JOUBERT de la société AVENTIM domiciliée Parc de l'Innovation, 183 Rue de Menin à MARQUETTE-LEZ-LILLE
Référent :	Madame CANTINEAU, Direction du Cadre de Vie et de la Qualité Urbaine

L'ESSENTIEL :

Aménagement d'un Pôle mixte Sport / Tertiaire / Loisirs sis Rue du Pavé Stratégique

Le projet consiste en l'aménagement d'un pôle mixte Sport – Tertiaire – Loisirs sur un secteur fléché depuis de nombreuses années dans les documents réglementaires comme zone à vocation d'activités mixtes. Il s'agit donc d'un projet partagé avec les services de la Collectivité (Ville et MEL) qui ont toujours imaginé l'aménagement d'une « Sport Valley » pour ce secteur installé à proximité immédiate d'un nœud routier, et initié notamment avec l'arrivée de DOMYOS en 2007/2008. Cette volonté politique a d'ailleurs été traduite au sein du PLU2 de la MEL en conservant la vocation tertiaire / loisirs et sports dans sa dernière évolution (Procédure de modification approuvée en date du 17/12/2021), en ne limitant à 400 m² que les surfaces dédiées aux commerces. Il convient également d'insister que dans le SCOT et le PLU2 de la MEL, la vocation des terrains installés au Nord de la Rue du Pavé Stratégique a été sanctuarisée. Leur vocation agricole sera préservée tandis que ces mêmes documents applicables sur le territoire ont maintenu la vocation tertiaire élargie pour les terrains de la zone de projet.

Le travail mené en partenariat avec la Ville (co-construction du projet) a ainsi permis de figer la programmation envisagée venant en complémentarité des équipements et aménagements existants, mais aussi de proposer une véritable réflexion en termes de desserte pour les modes actifs en travaillant un maillage N/S et E/O venant s'accrocher sur le réseau doux existant (Rue du Pavé Stratégique mais aussi giratoire Rue du Dr Ducroquet / Allée des Olympiades, site DOMYOS vers la Rue Ducroquet puis Ferme aux Oies plus à l'Est...). Comme l'impose le PLU, chaque projet doit prévoir une offre en stationnement en adéquation avec la destination des lieux. Il est donc indispensable de décliner une offre en stationnement sur le site.

Objectifs du projet :

L'aménagement du site vient dynamiser un quartier en pleine mutation répondant aux enjeux du territoire et ayant pour objectifs de :

- Requalifier un espace laissé en majeure partie en friche et ayant subi des remaniements / remblais permettant de contenir la pression foncière sur le tissu agricole ;
- Compléter l'offre de loisirs existante à l'image du site Domyos / de la ferme aux Oies / de l'aérodrome / des espaces de Golf... ;
- Apporter de la mixité dans le quartier par la création de bureaux, de loisirs, de lieux de restauration, et de commerces/ services. Cette mixité permettra ainsi aux usagers/employés du site de minimiser leurs déplacements au cours de la journée ;
- Créer des perméabilités avec le reste de la ville en proposant un urbanisme et une architecture de qualité et durables ;
- Préserver les perspectives sur ce site depuis les Belles Terres et ainsi d'assurer des perméabilités visuelles depuis le cœur de site vers l'extérieur ;
- Mailler le projet sur les axes de desserte viaire existants (Allée des Olympiades et Rue du Docteur Ducroquet) et en proposant de nouvelles perméabilités et connexions douces (Nord/ Sud et Est/Ouest).

Plan Masse et programmation retenue :

Le site accueillera ainsi quatre bâtiments. Les bâtiments s'installeront sur la partie Nord du site et seront implantés autour de l'espace de promenade assurant ainsi la desserte de l'ensemble des bâtiments. Tout au long de cette promenade, un parc arboré viendra tisser un lien entre Domyos et la Rue du Docteur Ducroquet, voué à se poursuivre jusqu'à la ferme aux oies par la suite. En partie centrale de cette promenade, se trouve la « Place du Village » où différentes activités liées à la restauration, au loisir et à la détente s'y développeront.

Pour satisfaire la programmation proposant environ 16 635 m² de surface de plancher, 407 places de parking seront créées, conformément aux règles d'urbanisme. Elles seront placées en deux zones : l'une, de 112 places, située sur l'angle Nord-Ouest de la parcelle dédiée aux bâtiments de bureaux, et l'autre, de 295 places, située au Sud dédiée aux loisirs / à la restauration et aux activités de commerce / service.

Le projet s'inscrit dans un foncier de forme irrégulière et se caractérise par un dénivelé entre l'Allée des Olympiades et la rue du Docteur Ducroquet d'environ 2.8.m.

Les bâtiments de bureaux B1 et B2 sont ainsi disposés côté Ouest tandis que les bâtiments de loisirs L1 et L2 seront positionnés côté Est.

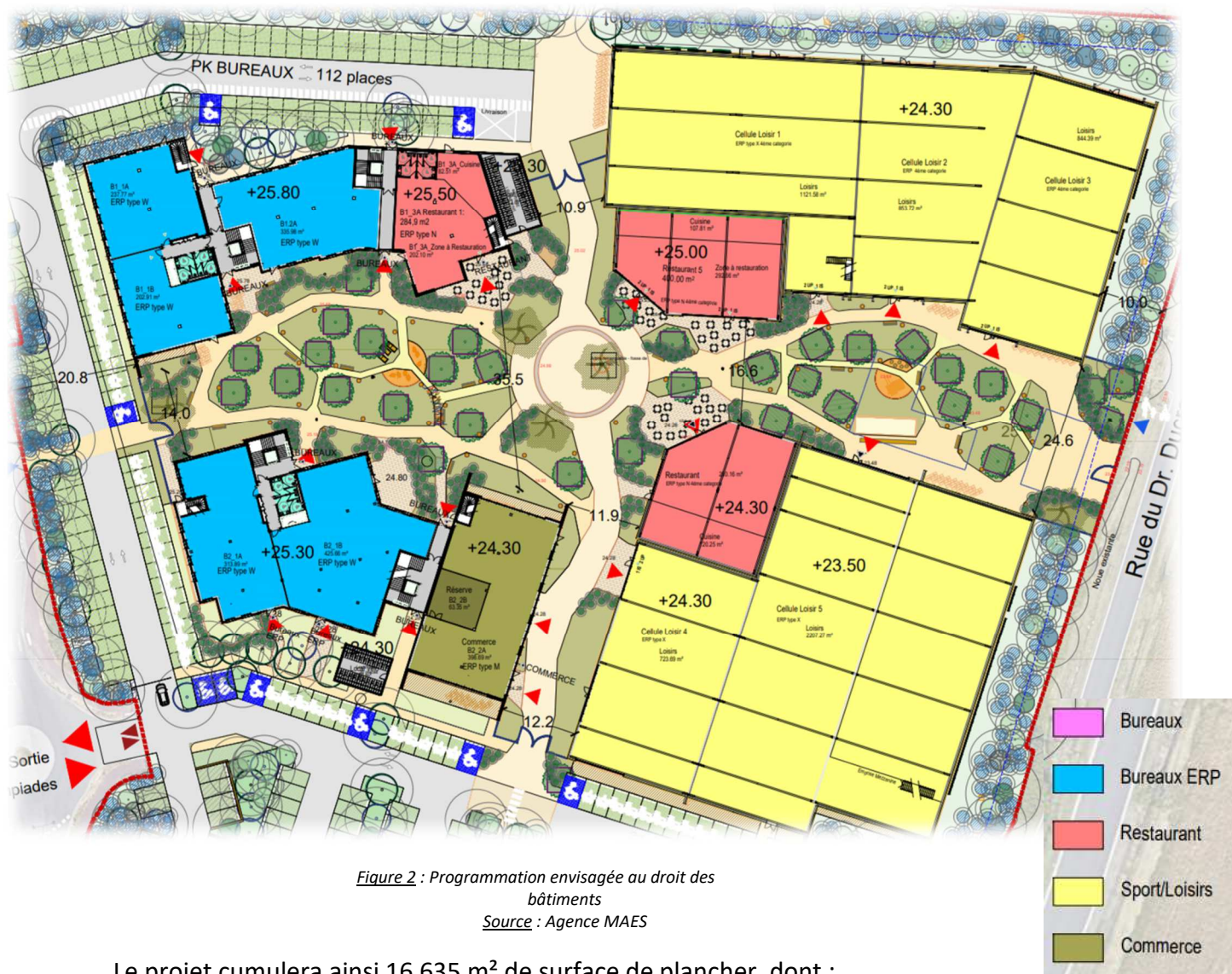


Figure 1 : Identification des différents bâtiments du projet

Source : Agence MAES

Ainsi, chacun des bâtiments accueillera à terme :

- Pour le bâtiment B1 : en rez-de-chaussée, une cellule de restauration et des ERP type W, en R+1 des ERP type W, et en R+2 et R+3 des bureaux ;
- Pour le bâtiment B2 : en rez-de-chaussée, une cellule commerciale et des espaces ERP type W pour tout le reste du bâtiment ;
- Pour les bâtiments L1 et L2 : des cellules pour le sport et le loisir ainsi qu'une cellule de restauration, dont les aménagements intérieurs adaptés à l'activité feront l'objet de déclarations d'aménagements spécifiques par les futurs preneurs, non définis à ce jour.



Le projet cumulera ainsi 16 635 m² de surface de plancher, dont :

- 2135 m² de bureaux et 6224 m² de bureaux ERP répartis dans les bâtiments B1 et B2 ;
- 1090 m² de restauration répartis dans les bâtiments B1, L1 et L2 ;
- 6722 m² de sport répartis entre L1 et L2 ;
- 398 m² de commerces uniquement dans le bâtiment B2.

Les ambitions architecturales et paysagères du projet permettront son intégration dans son environnement actuel : la poursuite des belles terres / une proximité de la nature et du vivant / des matériaux et végétaux locaux et durables / un espace de vivre ensemble.

À partir de là, des dispositifs seront mis en place afin d'écrire le quartier au fil du temps. Ainsi, le projet s'articulera autour de différents espaces tels que :

- Le bois frais venant cerner le projet : Cet espace correspond à une frange écologique, inaccessible aux hommes afin d'être un sanctuaire pour la faune et la flore ;
- La Promenade irriguant l'ensemble des espaces du projet tout en se connectant à l'existant : elle accompagne les usagers entre les îlots de massifs de fleurs champêtres, conduit les enfants aux jeux, dispose de bains de soleil et d'un terrain de pétanque sous le couvert des arbres fruitiers, et fleuris.
- La Place du Village : elle s'inscrit au cœur de la Promenade et deviendra le lieu de rencontre et de convivialité de l'ensemble du projet ;
- Le parking, mutualisant les besoins en stationnement des différents usages sera installé en partie Ouest et Sud de la zone de projet où les aménagements paysagers prendront place entre les zones de stationnement (arbres de haute tige et pieds forestiers accompagnés de vivaces et de couvre-sol...)

L'ensemble des espaces communs est projeté avec une grande attention afin de minimiser l'impact du projet sur le paysage mais aussi dans le but de produire un projet responsable et durable :

- Une réflexion particulière sera portée sur le choix des essences végétales afin de proposer des essences en adéquation avec la flore locale mais aussi favorable au développement de certaines espèces faunistiques ;
- Minimiser les espaces imperméables en utilisant des matériaux semi-perméables à perméables ceci afin de laisser un maximum d'espaces au développement des espaces verts apportant des espaces de respiration dans ce nouveau quartier.

ETAT D'AVANCEMENT DU PROJET

Le dossier de demande de Permis de Construire a été déposé par la société SCCV STRATEGIE le 04 mars 2022 et complété le 02/05/2022, puis le 26/07/2022 en mairie de Marcq-en-Baroeul. Les services consultés, notamment la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), ont émis leur avis.

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC : DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Le projet de construction d'un pôle Sport - Tertiaire - Loisirs a fait l'objet d'une étude d'impact qui a été prescrite par arrêté préfectoral en date du 29 Novembre 2021 après un examen au cas par cas réalisé par le Préfet de la région Hauts-de-France (au regard des rubriques 39 « travaux et constructions qui créent une surface de plancher ou une emprise au sol comprise entre 10 000 et 40 000m² », et 41 « aires de stationnement ouverte au public de 50 unités et plus » de l'annexe à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement).

À ce titre, la demande de Permis de Construire, l'étude d'impact réalisée (ainsi que son résumé non technique), l'avis rendu par l'autorité environnementale sur l'étude d'impact et les avis des autres services consultés dans le cadre de la procédure de Permis de Construire, sont présentés dans le cadre de cette procédure.