

PC 4.1 | NOTICE DESCRIPTIVE DU TERRAIN ET DU PROJET

1. PRÉSENTATION DE L'ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

a. Constructions existantes

Ce projet s'inscrit dans le quartier des Belles Terres au nord de la ville de Marcq-en-Baroeul (59700), sur la rue du Pavé stratégique. Le contexte est fortement marqué par la richesse du patrimoine rural et une offre de loisirs à la fois variée et complémentaire.

Située entre le magasin Domyos et la ferme aux oies, la parcelle se trouve sur la rue du Pavé stratégique au nord, la rue du Docteur Ducroquet à l'est et l'Allée des Olympiades à l'ouest.

Le terrain appartient à la zone UE du PLU2 de la MEL.



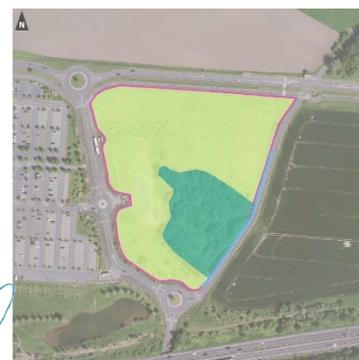
Ce site est vierge de toute construction.

b. Végétation existante

Une importante surface du site d'étude est occupée par une friche herbacée à localement arbustive se développant sur un sol remanié.

Une deuxième partie du site est occupée par un bosquet/fourré arbustif. Cet habitat se développe sur un secteur largement remanié et remblayé (terrain accidenté, nombreux gravats et déchets).

Vingt arbres sont présents sur le site.



2. PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet 'Pavé Stratégique' vient dynamiser un quartier en pleine mutation avec pour objectifs de compléter l'offre de loisirs existante, d'apporter de la mixité dans le quartier avec la création des bureaux, de lieux de restauration, et commerces, et de créer des perméabilités avec le reste de la ville en proposant un urbanisme et une architecture de qualité et durables.

Le site accueillera 4 bâtiments, dans la zone Ouest les bâtiments de bureaux B1 et B2, et dans la zone Est les bâtiments de loisirs L1 et L2.

-B1 accueillera en rez-de-chaussée une cellule de restauration et des ERP type W ,R+1 des ERP type W, et en R+2 et R+3 des bureaux.

-B2 accueillera en rez-de-chaussée une cellule commerciale et des espaces ERP type W pour tout le reste du bâtiment.

-L1 et L2 accueilleront des cellules pour le sport et le loisir ainsi qu'une cellule de restauration, dont les aménagements intérieurs feront l'objet de déclarations d'aménagements spécifiques par les futurs preneurs, non définis à ce jour.



Les quatre bâtiments seront disposés autour d'une 'promenade' ; un parc arboré qui vient tisser un lien entre Domyos jusqu'au chemin du Docteur Ducroquet, et 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 se développeront.

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.

Pour satisfaire la programmation proposant environ 16635 m² de surface de plancher en créant quatre bâtiments, 407 places de parking seront créées, conformément aux règles d'urbanisme. Elles seront placées en deux zones : l'une de 112 places situées sur l'angle nord-ouest de la parcelle, et l'autre de 295 places situées au sud.

3. AMÉNAGEMENT PRÉVU POUR LE TERRAIN

a. Implantation, organisation, composition et volume des constructions

Cet ensemble de 4 bâtiments sera implanté en retrait des rues environnantes de plus de 5 mètres, et dégageront la place pour le 'bois frais' et des aires de stationnement. Dans la partie nord de la parcelle s'implanteront les bâtiments et le parking dédié aux bureaux, et dans la partie sud le parking dédié au reste de la programmation.

Les volumes reprennent le lagunage architectural des fermes et hangars agricoles présents dans le contexte proche, une toiture à deux pentes.

Les bâtiments de bureaux sont composés de deux volumes principaux avec des toitures à deux pentes en R+3 et une hauteur de 15.70m majoritairement, reliés avec un volume en toiture plate en R+2 qui accueille une terrasse en R+3. Sur le bâtiment B1 une passerelle transparente fait le lien entre les volumes en pente en R+3. Des terrasses ou balcons sont prévus pour tous les niveaux.

Les acrotères des noyaux des circulations verticales sont rehaussés avec un bardage en bois ajouré pour masquer les éventuels équipements techniques susceptibles de s'implanter en toiture. Ces édicules techniques dépassent la hauteur absolue du site, cependant comme indiqué sur le PLU2, les ouvrages techniques ne sont pas tenus à respecter la hauteur absolue maximale autorisée.

Les bâtiments de loisirs sont également composés de toitures en pente, avec des toitures plates ponctuellement. Les cellules de loisir et de restauration sont en simple rez-de-chaussée, à l'exception de la cellule C1 sur le bâtiment L1, et la cellule C5 sur le bâtiment L2 qui contient une mezzanine afin de satisfaire les besoins de l'activité. Les cellules de loisirs/sport atteindront majoritairement une hauteur de 15 m et les bâtiments de restauration 7 m maximum.

Les entrées principales aux bâtiments se situent sur 'la promenade', et les bâtiments de bureaux auront des accès secondaires depuis le parking.

Des locaux à vélos clos et couverts seront prévus au pied des bâtiments de bureaux, et des arceaux vélo seront prévus pour le reste du programme.

Un local poubelle sera implanté sur l'angle nord-est avec une aire de présentation en lien avec l'Allée des olympiades, destiné à l'usage des bureaux, et une aire de présentation sera implantée à l'est, à côté du bâtiment L2 en lien avec la rue du Docteur Ducroquet.

b. Traitement des constructions, clôtures, végétation et aménagement en limite de terrain

La limite nord du terrain, objet de la présente demande de permis de construire, longe la rue du Pavé Stratégique, la limite Est longe la rue du Docteur Ducroquet et la limite Ouest longe l'allée des Olympiades. Le bois frais accompagnera toutes ces limites pour donner à l'ensemble un périmètre paysager (voir notice paysagère).

Une clôture en serrurerie avec un portail d'accès sera implantée sur chacune des entrées de la promenade, à savoir les entrées nord, sud, est et ouest.

c. Matériaux et couleurs des constructions

LE CONTEXTE
Architecture présente dans l'environnement

<p>Les anciens fermes</p>  <p>La ferme aux oies</p>	<p>Les hangars agricoles</p> 	<p>Architecture contemporaine</p>  <p>Villa yoga</p>
 <p>La maison du coworking</p>		 <p>Wood time</p>
 <p>Terre cuite</p>	 <p>Métal</p>	 <p>Nagoti Hotel</p> <p>Bois</p>

3

Sur les bâtiments B1 et B2, la brique a joint vifs, nuancé entre le brun clair et le brun foncé, accompagne ponctuellement les socles pour marquer les entrées principales. Le bois est présent sur les pignons des volumes en pente et sur les volumes des circulations verticales, avec quelques insertions aléatoires des lames en métal réfléchissant. Le métal blanc enveloppe les deux volumes principaux de chaque bâtiment, et le métal réfléchissant se trouve dans le volume de liaison.



Vue d'ambiance vers les bâtiments B1 et B2

Les bâtiments de loisirs sont traités majoritairement en bardage métallique blanc et gris clair, avec un traitement des pignons en métal réfléchissant et du bois ponctuellement. La cellule de restauration sur le bâtiment L1 sera traitée en bois, et la cellule de restauration du bâtiment L2 sera traitée en brique.



Vue d'ambiance vers la 'place du village'

d. Traitement des espaces libres, plantations

Voir notice paysagère.

e. Accès au terrain et aux constructions, aires de stationnement

Les accès principaux au site se trouvent :

- Sur le rond-point à l'intersection de la rue du Docteur Ducroquet et de l'Allée des Olympiades.
- Sur le rond-point sur l'allée des Olympiades.

Une entrée secondaire sera mise en place sur la rue du docteur Ducroquet.

Les livraisons se feront directement depuis le cœur du site ; un chemin pompier boucle les bâtiments B1 et B2.

De multiples cheminements seront prévus dans l'ensemble du site pour faciliter l'entrée du site aux piétons et les flux doux.

4. ASPECTS RÉGLEMENTAIRES

Le projet cumulera 16635 m² de surface de plancher, dont 2135 m² de bureaux, 1090 m² de restauration, 6722 m² de sport, 6224 m² de bureaux ERP, 398 m² de commerces et 66 m² d'entrepôt.

Le PLU impose en places de stationnements :

- 1 place / 50m² sdp Bureaux
- 1 place / 40m² sdp Restauration
- 1 place / 40m² sdp Sport/Loisir
- 1 place / 40 m² sdp Bureaux ERP
- 1 place / 40 m² sdp commerce
- Entrepôt : des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

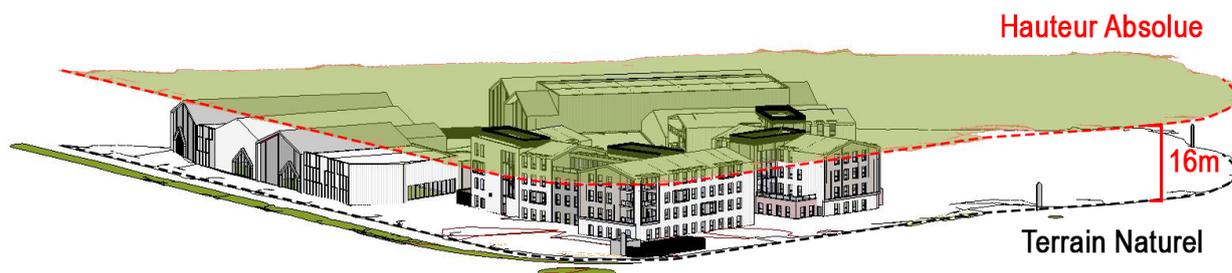
Dont :

	Bureaux	Restauration	SPORT	Bureaux ERP	Commerce	Entrepôt			
	2135 m ²	1090 m ²	6722 m ²	6224 m ²	398 m ²	66 m ²	Total	16635 m ²	SDP
Parking	43	28	169	156	10	1	Total	407	places
	1 place / 50 m ²	1 place / 40m ²	1 place / 40m ²	1 place / 40m ²	1 place / 40m ²		2%	9	places PMR
							20%	82	Places Electriques
Velo	22								
	1 place de 1,5 m ² / 100 m ²								

Un total donc de 407 places qui seront aménagées.

Un total de 42 places électriques seront équipées (soit le 50%).

50 places de parking vélos seront aménagées pour le bureau en trois locaux (1 place de 1.5m²/ 100 m² sdp), et 54 arceaux vélo seront implantés dans le reste du site pour les restaurants, commerces et cellules de sport/loisir.



Rappel du PLU2 MEL

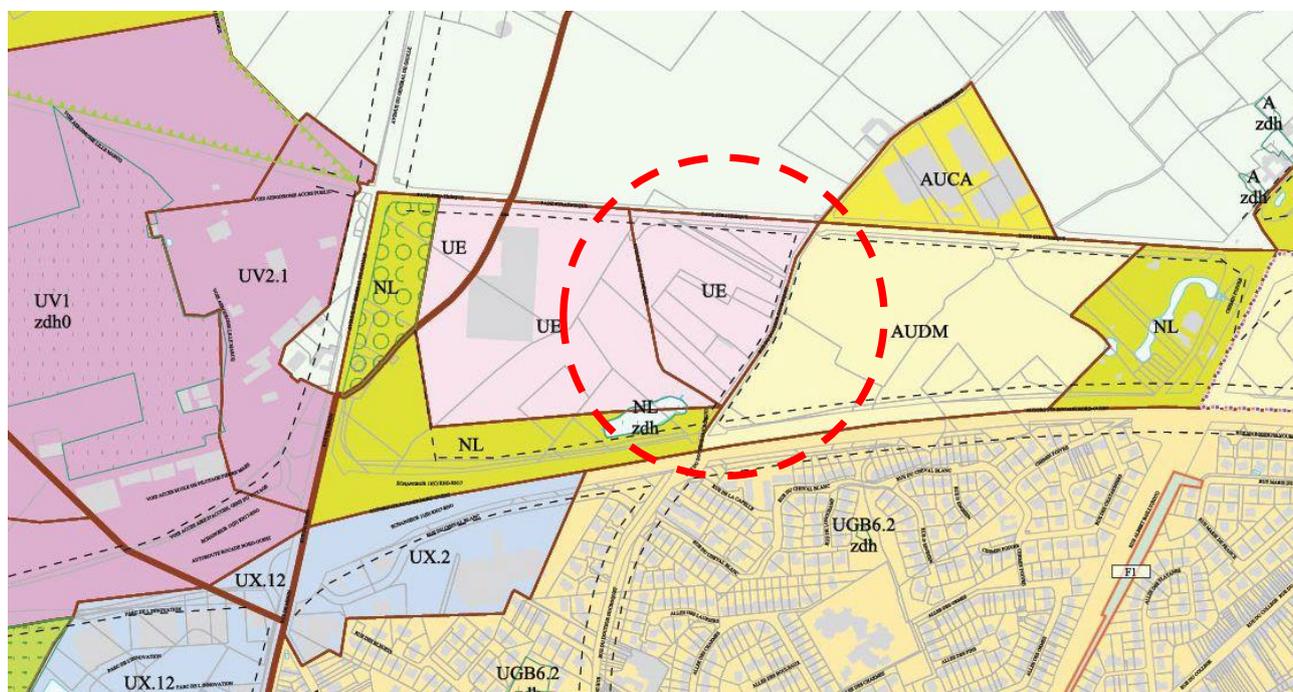
Le terrain appartient à la zone UE du PLU2 de la MEL.

- Zonage – UE

Il s'agit d'une zone économique bénéficiant d'une situation privilégiée, soit par sa proximité du centre-ville, soit par sa desserte. Il convient d'y favoriser la mixité d'activités économiques sous réserve du respect des articles 1 et 2 du présent règlement.

Cette zone s'inscrivant dans une armature commerciale métropolitaine dont la stratégie est d'assurer une offre équilibrée sur le territoire, le commerce de détail y est limité.

Le règlement du PLU peut identifier à l'intérieur de la zone UE des secteurs ou des emplacements réservés à l'intérieur desquels l'habitat peut être réalisé. À cet effet, le règlement détermine les conditions d'une bonne intégration des constructions à usage d'habitation.



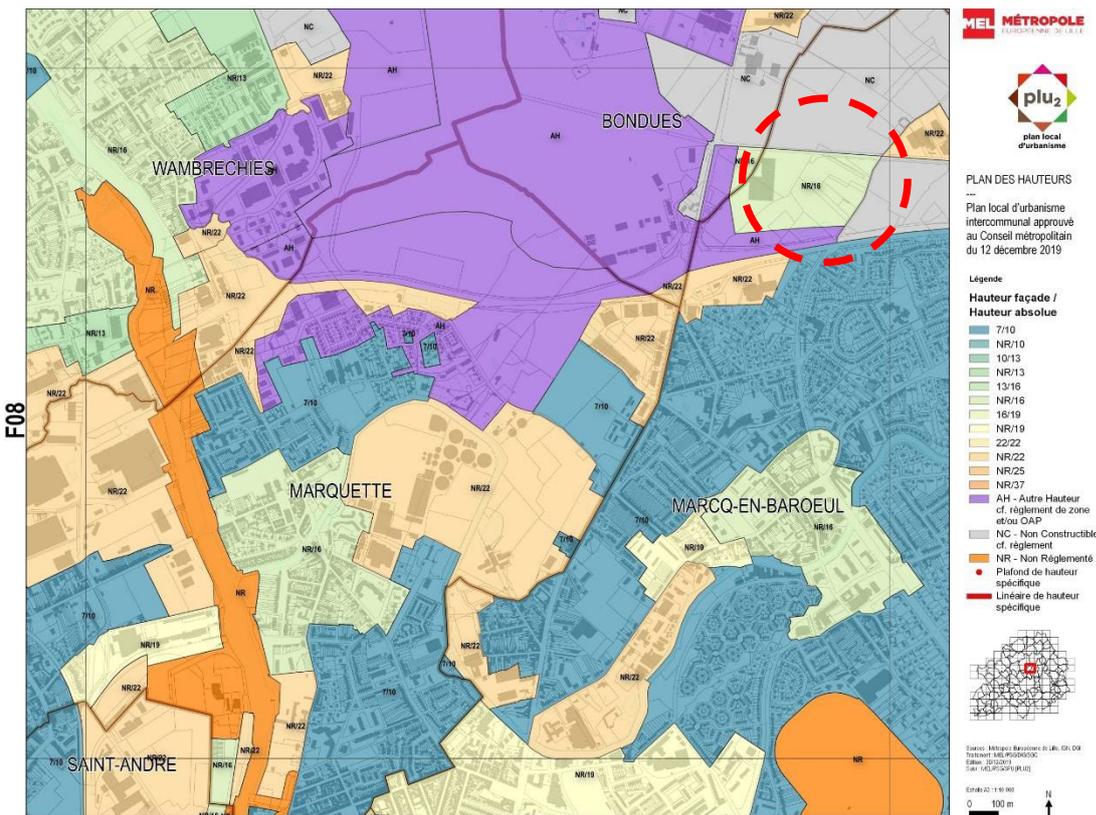
SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les dispositions générales du livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous

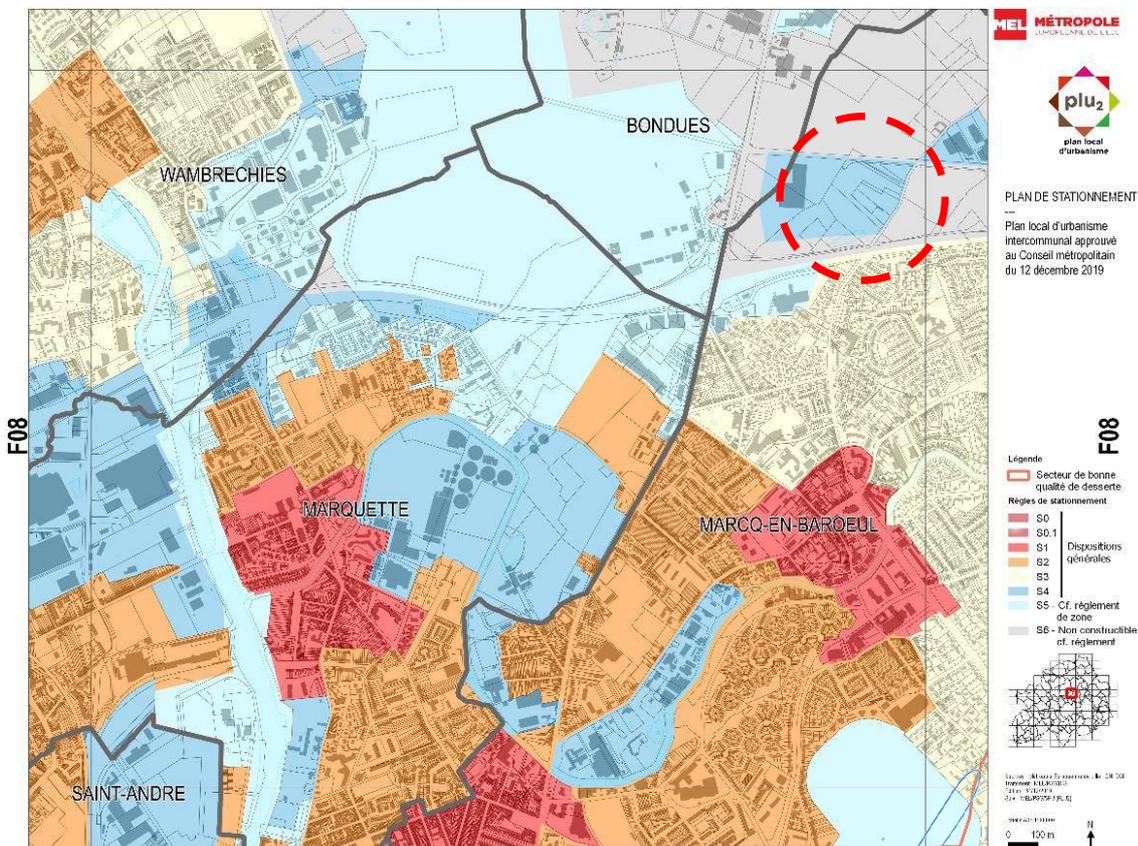
ARTICLE	SOUS ARTICLE	REGLE	
Emprise au sol maximum		Non réglementée	
Hauteur maximum	Hauteur absolue	Cf. plan des hauteurs	
	Hauteur façade	Non réglementée	
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)	16 m
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation sur rue	En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent s'implanter à l'alignement ou à la limite en tenant lieu ou en retrait par rapport à celle-ci. Lorsqu'un retrait est observé, la construction projetée devra s'aligner soit - sur les constructions présentes sur l'unité foncière du projet, - sur les constructions présentes sur les unités foncières voisines, - observer un retrait d'au moins 5 mètres.	Retrait Rue du Pavé stratégique : 9 -30 mts Retrait Rue du Docteur Ducroquet : 10 mts Retrait Allée des Olympiades : 22- 24 mts
	Bande de constructibilité	Non réglementée	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière d'implantation, de telle manière à ce que la distance horizontale de tout point des constructions à édifier avec les limites séparatives soit au moins égale à la moitié de leur hauteur ($L \geq H/2$) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 10 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone UE avec une zone U Mixte pour les constructions autres que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Entre deux bâtiments constructions non contiguës doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes bâtiments-eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ($L=H/2$), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contiguë et une autre construction n'est pas réglementée.	Distance minimale entre bâtiments : 10mts
Espaces libres et plantations	Espaces de pleine terre végétalisés	les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,...) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arboré.	
	Espace paysagers communs	Bureaux -/Commerce et activité de service- : pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m ² , les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.	
Stationnement		Cf. plan des stationnements	Zone S4

SECTION III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent



Plan des Hauteurs_NR/16



Plan de stationnement_Zone S4

