LE PROJET URBAIN

PRÉAMBULE _ UN SITE STRATÉGIQUE

Le projet qui fait l'objet de l'actuel Permis d'aménager est appelé le site **Borne de l'Espoir**.

Il est situé à la croisée de deux communes, Villeneuve d'Ascq et Lezennes, et il a pour voisin le Grand Stade Pierre Mauroy ce qui rend le site stratégique à l'échelle communale mais aussi métropolitaine voire régionale de part la forte fréquentation du stade.

Le site est longé par deux axes automobiles structurants:

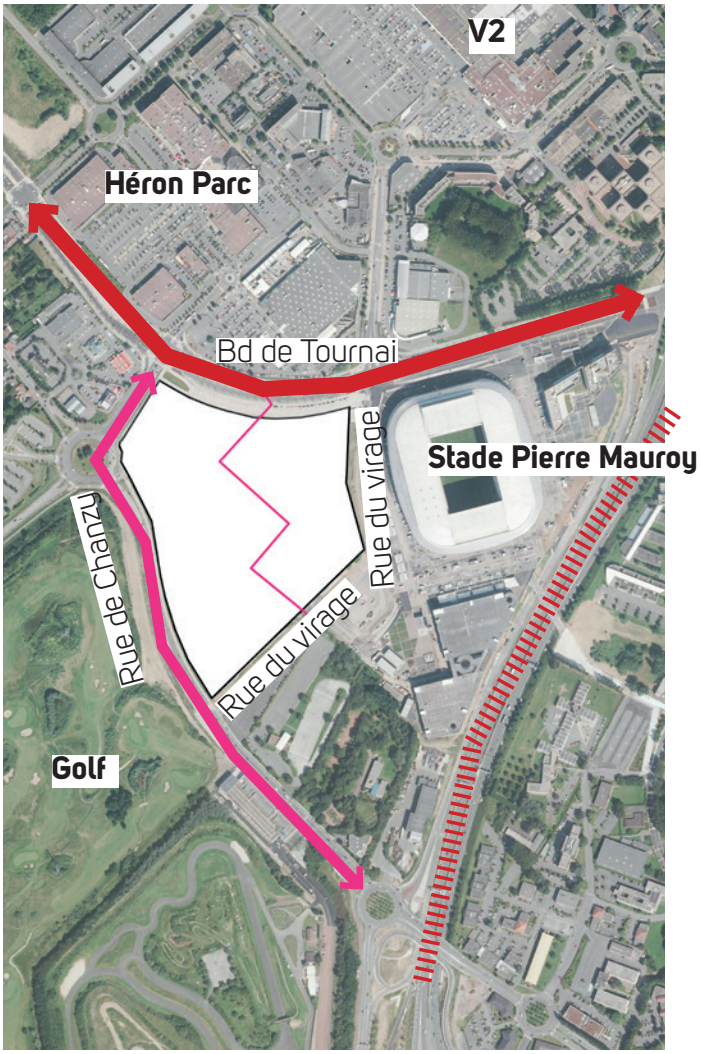
— Le boulevard de Tournai, récemment réaménagé, marque un axe structurant Est-Ouest à l'échelle de la Métropole et offre des perspectives remarquables sur le Grand Stade, faisant de cet "objet architectural" un repère monumental et un lieu emblématique de la Métropole.

— La rue de Chanzy à l'Ouest, axe Nord/ Sud

||||||| Il est aussi proche des infrastructures métropolitaines (métro, autoroutes).

La particularité urbaine de Borne de l'Espoir est que sur les quatre façades du site, deux sont des vitrines à l'échelle métropolitaine: celle au NORD le long du boulevard de Tournai et celle à l'OUEST le long de la rue de Chanzy.
La rue du virage étant un axe secondaire, car moins emprunté, les façades EST et SUD le long de cette voie sont moins exposées.

Les façades les plus attractives sont en lien avec la forte activité commerciale du secteur: Héron Parc et V2, au Nord du site.
La façade boulevard de Tournai a un double enjeu puisqu'elle ferme d'une part cette zone commerciale et elle vient d'autre part habiter le boulevard urbain de Tournai et introduire le grand stade.



LES ENJEUX URBAINS

Le projet Borne de l'Espoir est un projet aux enjeux multiples. Communaux tout d'abord pour Villeneuve d'Ascq et Lezennes qui viennent requalifier un espace aujourd'hui en friche. Métropolitains ensuite, voire régionaux avec la présence immédiate du Grand Stade qui a une aire de chalandise conséquente.

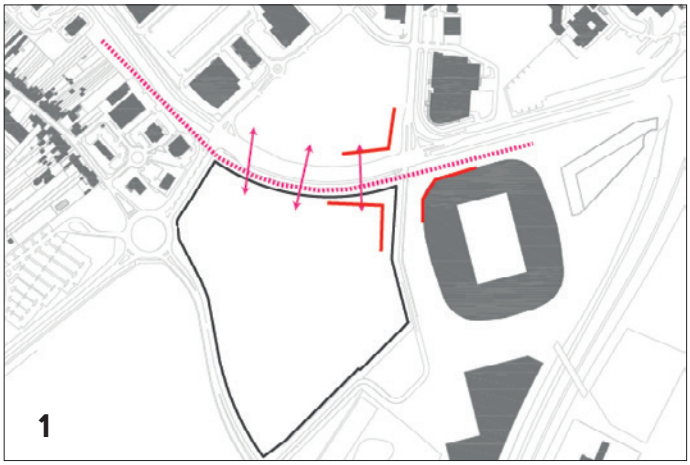
Le site est localisé le long du boulevard de Tournai qui est à la fois un axe structurant dans la commune de Villeneuve d'Ascq, mais aussi une entrée de ville depuis la sortie d'autoroute. Ce boulevard génère beaucoup de trafic lié notamment à la présence des zones commerciales au Nord: V2 et Héron Parc qui sont très attractives.
La présence immédiate du Grand stade, signal urbain et architectural, amorce cette entrée de ville et marque l'innovation et l'architecture contemporaine. C'est dans ce sens que le projet Borne de l'Espoir va s'intégrer, en dialogue avec les services de la MEL et des communes.

Les enjeux urbains sont les suivants:

1- Requalifier le boulevard urbain de Tournai et dialoguer avec le futur aménagement sur l'îlot Nord

Marquer l'entrée de ville amorcé par le Grand Stade par du bâti

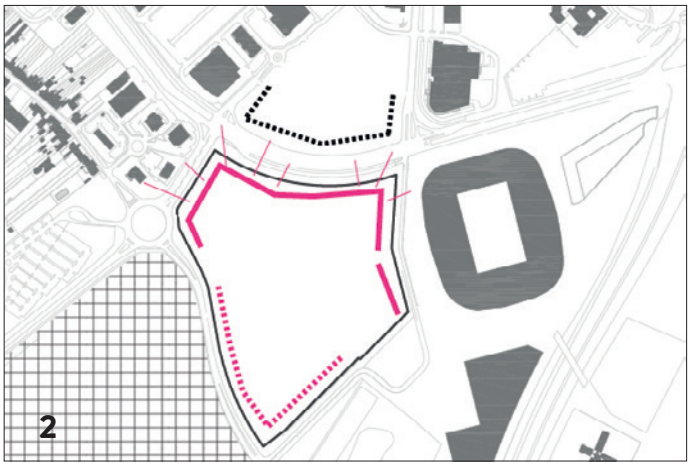
Marquer le carrefour entre le Boulevard de Tournai et la rue de Versailles afin de relier le site Borne de l'espoir au cœur de ville de Villeneuve d'Ascq



2- Reconstituer un front bâti

Front bâti continu le long du boulevard de Tournai et sur les angles des rues du Virage et de Chanzy = Marqueurs urbains

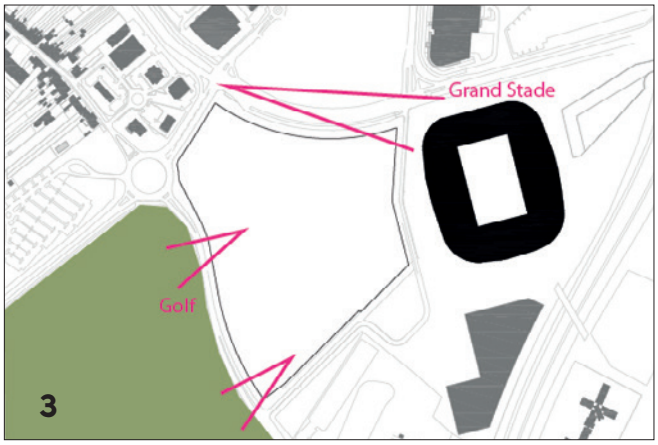
Front bâti discontinu le long de la rue de Chanzy, face au golf = porosité visuelle



3- Valoriser les équipements existants emblématiques voisins

Perspective vers le grand Stade valoriser

Porosités visuelles des constructions vers le Golf



4- Faciliter les cheminements doux - Cycles et piéton

Maillage inter-quartier entre le site et les lieux emblématiques autour du site:

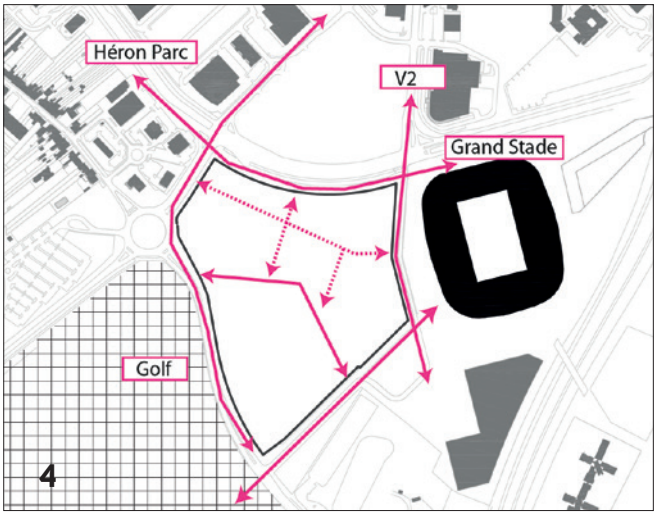
- Cheminement continu majeur Est/Ouest le long du boulevard de Tournai - liaisons avec le Grand Stade, Héron Parc et les commerces et services le long de la voie

- Cheminement continu Nord / Sud du centre-ville de Villeneuve d'Ascq et Lezennes côté Grand Stade et côté rue de Chanzy

- Traversée piétonne dans le site borne de l'Espoir

- Valorisation du chemin existant entre le grand stade et le Golf, aménagé et poursuivit

- Traversée privée dans le macrolot A ouverte la journée et fermée la nuit



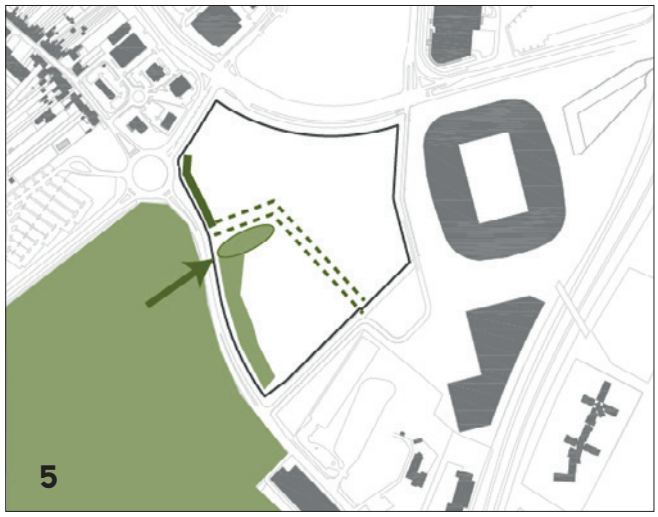
Piétonnier Permis d'aménager

Piétonnier dans les macrolots

5- Aménagement paysager qualitatif - Continuité paysagère entre Lezennes et le Grand Stade

Continuité paysagère entre le golf et le projet à travers une zone paysager généreuse = Marque l'entrée dans l'opération borne de l'Espoir

Aménagement paysager le long de la rue Chanzy= Épaisseur végétale

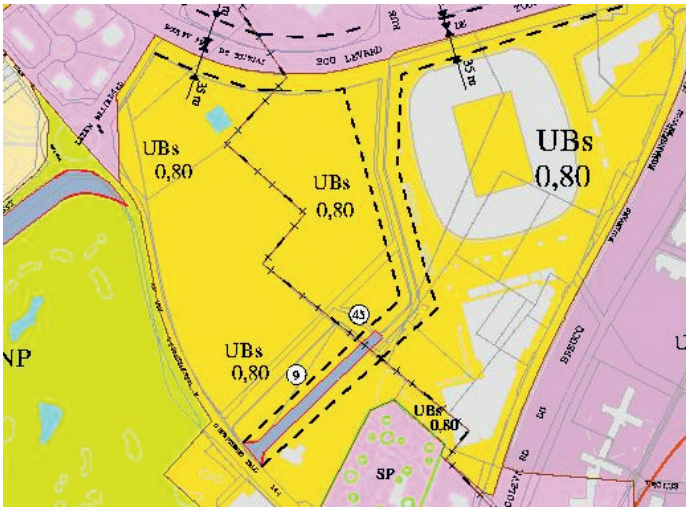


6- Prendre en compte et respecter les contraintes naturelles du site ;

Présence de catiches

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le zonage du site est inscrit en zone **UBs 0.80**, «Zone urbaine mixte de densité élevée affectée à l'habitat pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales et industrielles, des équipements publics compatibles avec son environnement urbain.
La zone UBs du Grand Stade à VILLENEUVE-D'ASCQ et LEZENNES est une zone urbaine mixte, affectée principalement à l'accueil du Grand Stade et aux occupations compatibles avec la proximité de l'équipement du stade.»..

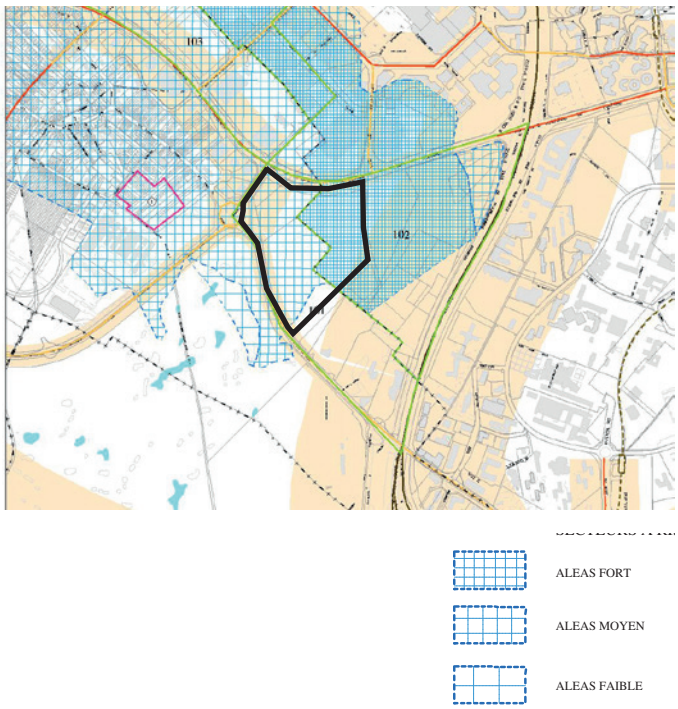


Le projet, du présent permis d'aménager proposera une programmation essentiellement composée d'activités commerciales et tertiaires et ponctuellement de quelques commerces au endroit stratégique du site.

Zone bleue PER

Le Plan d'Exposition des Risques (PER) référence le site Borne de l'Espoir.
Les risques du site sont liées à la présence des catiches.
Les communes ont deux niveaux d'aléas:

- Villeneuve d'Ascq = Aléas fort
- Lezennes = Aléas moyen



L'étude d'Impact jointe au présent PA fait état des sols de la zone.

Chaque permis de construire devra joindre au dossier la **PC13** qui est l'attestation de l'architecte ou de l'expert certifiant que l'étude a été réalisée et que le projet la prend en compte [Art. R. 431-16 f) du code de l'urbanisme].

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Le terrain d'assiette du projet est concerné par une fiche d'orientations d'aménagement qui stipule que « le site de la Borne de l'Espoir accueillera un projet d'ensemble, structuré et cohérent, comportant, (...) dans sa partie ouest, des aménagements concourant à l'intégration du Grand Stade. »

Compatibilité du projet avec les orientations d'aménagement du PLU :

- création d'une liaison piétonnière est-ouest, reliant le bourg de Lezennes à la cité scientifique,
- vues et accès lisibles vers le golf depuis le site / alternance d'espaces verts et d'espaces construits,
- espace vert à créer dans la partie ouest de la zone,
- aménagement paysager le long de la RD 146,
- accès par la voie Nord-sud (rue du Virage) et par la RD 146,
- Recul des constructions de 35m par rapport à l'axe du bd de Tournai / 20m par rapport à la voie Nord-sud (rue du Virage) – à noter, la délibération 18C0034 du 23 février 2018 par laquelle le conseil métropolitain a approuvé la modification simplifiée du PLU visant à réduire l'emplacement réservé n°45.
- épannelage progressif d'ouest en est (vers le Grand stade)
- façade à dominante urbaine le long du Bd de Tournai

Le projet du présent permis d'aménager, respecte l'ensemble des orientations d'aménagement du PLU rappelées ci-dessus.

DONNÉES SURFACIQUES ET PROGRAMMATION

Le projet d'aménagement Borne de l'Espoir est organisé en 3 macrolots.

SURFACE PA **99 046 M²**

Macrolot A _ Surface cessible: 53 875 m²

1. Une offre commerciale et tertiaire

La société SAMBé propose d'implanter une offre commerciale et tertiaire sur la Borne de l'Espoir avec le magasin Leroy Merlin de Lezennes/Villeneuve d'Ascq en proximité directe du boulevard de Tournai sur une programmation de 28 500m² détaillée comme suit :

- Environ 20 000m² de SDP dont 11 000m² de surface de vente intérieure et 4 000 m² surface de vente extérieure, le reste étant des bureaux et des locaux à usage logistique au service du commerce.
- 8 500m² de SDP pour la salle de collection

2. Une offre tertiaire

En complément de cette offre commerciale, un programme de bureaux de 26 000m² SDP dont 2 000 m² de commerces en pied d'immeuble sera développé et réparti dans le macrolot.

Macrolot B1 _ Surface cessible: 29 901 m²

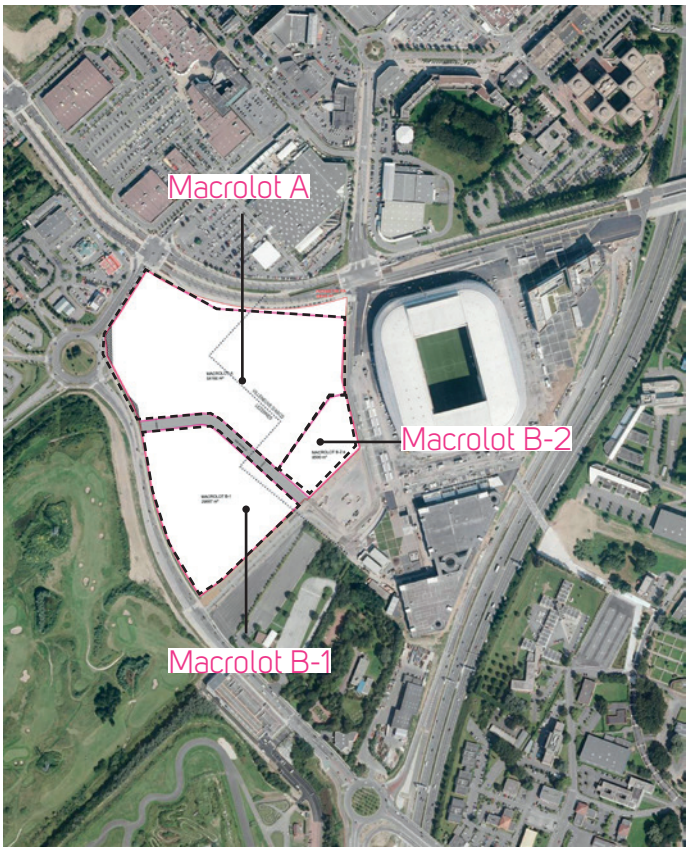
Projet à vocation économique diversifiée, avec une programmation d'environ 31 000 m² SDP.

Avant la commercialisation des lots et leur aménagement, un traitement temporaire qualitatif, notamment paysager, sera réalisé afin de ne pas laisser « un aspect de friche » préjudiciable pour la commercialisation et plus globalement pour le secteur.

Macrolot B2 _ Surface cessible: 8501 m²

Projet à vocation économique diversifiée, avec une programmation d'environ 9500 m² de SDP.

TOTALE SURFACE CESSIBLE **92 277 M²**



LE PAYSAGE

SITUATION ET CONTEXTE PAYSAGER

La situation stratégique du site Borne de l'Espoir,Le boulevard de Tournai, récemment réaménagé, marque un axe structurant Est-Ouest à l'échelle de la Métropole et offre des perspectives remarquables sur le Grand Stade, faisant de cet "objet architectural" un repère monumental et un lieu emblématique de la Métropole.

Le projet est attaché à respecter autant les qualités paysagères qu'urbanistiques du secteur, sorte de paysage intermédiaire entre tissu urbain ancien (Lezennes), tissu urbain plus contemporain (Villeneuve d'Ascq) et abords d'équipements et d'infrastructures. Ces éléments singuliers du paysage sont à mettre en cohérence afin de créer de véritables liens physiques, paysagers et écologiques à l'échelle métropolitaine.

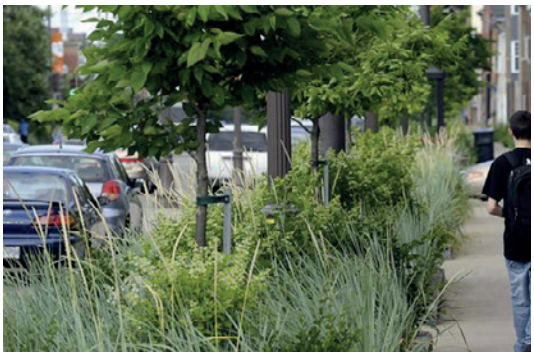
- Au nord, le boulevard de Tournai marque un ancrage fort sur lequel le projet doit se raccrocher, offrant des perspectives sur le Grand Stade à l'est.
- A l'ouest et au sud, le Golf de Lille Métropole offre un patrimoine paysager singulier qu'il s'agit d'intégrer dans une trame écologique plus vaste.

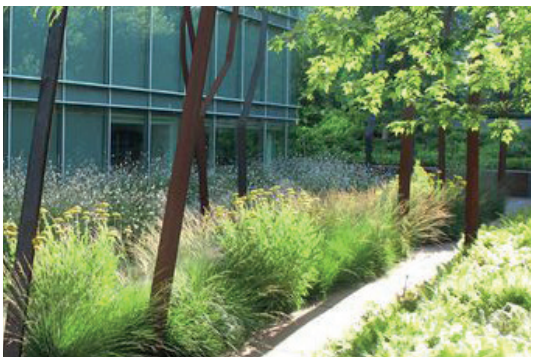
Des enjeux urbains sont également à prendre en compte dans les liaisons entre la commune de Lezennes, au nord-ouest, et le Grand Stade et l'Université de Lille I, à l'est.

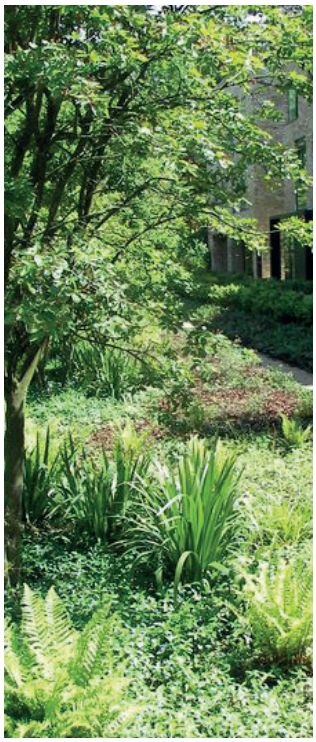
PROJET DE PAYSAGE

Notre projet cherche à créer une atmosphère qualitative, caractérisée par des éléments espaces publics durables et identifiables. Ils participent au développement des liaisons douces, des espaces d'accueils, des continuités écologiques et répond aux enjeux d'accès du site.

Il permet la cohabitation de multiples usages et une prise en compte des objectifs environnementaux propres à notre époque. Les principes s'y référant sont mis en valeur grâce aux aménagements paysagers du nouveau quartier qui représentent un lieu de promenade pour les habitants, les visiteurs, mais également un repère dans ce nouveau paysage en mutation. A travers Il vise aussi à créer un ancrage fort dans le paysage.







PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les aménagements extérieurs s'expriment à travers deux principes :

- L'intégration des aménagements en lien avec le boulevard de Tournai consistant en des espaces d'accueil en lien avec les programmes de bureaux et de commerce. L'équilibre entre minéral et végétal permettra une transition d'échelle entre les futurs bâtiments et le parvis, signal d'appel à l'angle du boulevard et de la rue du Virage.

- La recherche d'une continuité paysagère et d'une liaison urbaine entre les futurs aménagements, par la mise en place d'une "Voie Nouvelle" traversant le projet et reliant la commune de Lezennes au Grand Stade. Elle sera aménagée de façon à associer desserte routière et modes doux.

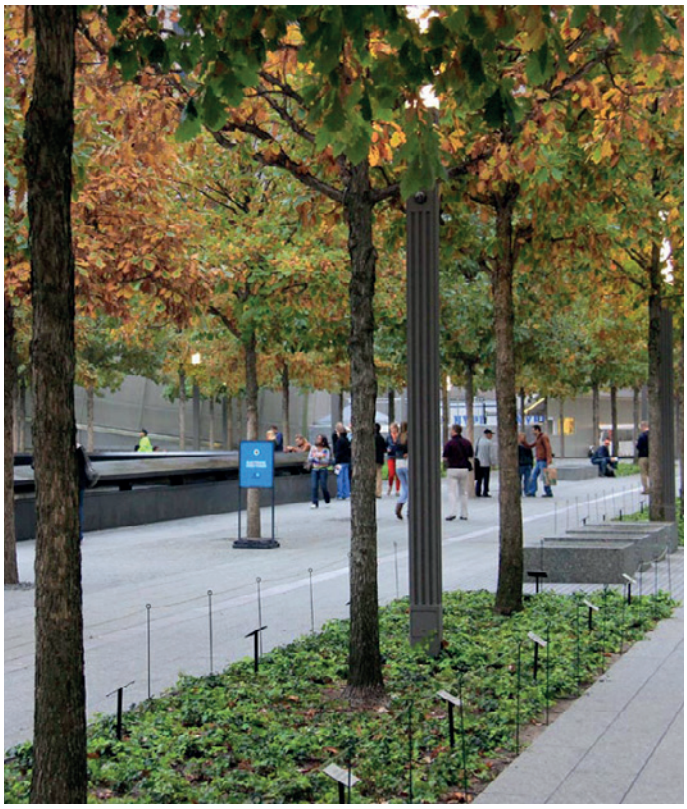
Ces aménagements participeront, en tant qu'espaces relais, à la création d'un véritable corridor écologique entre les voies ferroviaires, le Golf et les Espaces Boisés Classés à l'est, par la mise en place de principes simples de biodiversité (essences locales, représentation des 3 strates de la végétation).

ATTITUDE / NATURELLEMENT SIMPLE

Le projet va dans le sens du développement durable en conciliant préservation du paysage et de "l'esprit des lieux", qualité de l'accueil du public, développement des modes doux.

La mise en œuvre des aménagements ont pour ambitions :

- la gestion durable des aménagements
- le respect de l'environnement
- l'approche mettant en pratique le bon sens
- la prise en compte des évolutions urbaines ...



UN PARVIS, REPÈRE DANS LE PAYSAGE

L'accroche urbaine, que constitue la partie nord du projet, aura pour objectif la création d'un espace d'accueil, parvis en lien avec le Grand Stade, qui proposera une palette spécifique à la fois horticole et endémique, permettant des aménagements esthétiques et qualitatifs mais également propices au développement d'une biodiversité (faune/flore). Le juste équilibre entre minéral et végétal permettra d'offrir une transition douce entre les futurs bâtiments de bureaux/commerces et le Boulevard de Cambrai dont les alignements soulignent les perspectives sur le Grand Stade. Outre l'enjeu esthétique liée à l'image du projet, cet espace prendra aussi bien en compte les aspects environnementaux. L'aménagement du parvis devra pourra permettre la création de terrasses en lien avec les programmes des différents lots.

LA VOIE NOUVELLE, VÉRITABLE LIAISON PAYSAGÈRE

La voie nouvelle constitue un véritable enjeu en terme d'organisation urbaine. Accompagnée par des plantations d'arbres tels que des chênes et des Aulnes, d'arbustes d'essences locales et de vivaces, cette voie sera l'occasion de créer des liaisons douces (piétons, vélos) isolées et pacifiées grâce aux ourlets végétalisés. Les plantations aléatoire des arbres (et non en alignement) participeront à dynamiser ce nouvel axe.

UNE PALETTE VÉGÉTALE ADAPTÉE

La strate végétale proposée présente une richesse de formes, de tailles, d'aspects, de couleurs et de parfums ; correspondant aux conditions du milieu. La présence d'un sous-sol crayeux sera donc pris en compte dans le choix des essences.

Une strate végétale basse (couvre-sol, graminées) viendra agrémenter les espaces extérieurs donnant sur le boulevard de Tournai. Les vivaces et les graminées viendront s'insérer harmonieusement et participeront à une image accueillante.

Pour renforcer l'ambiance de jardin sur le parvis et aux abords des bâtiments, des bulbes qui se naturalisent (Narcissus poeticus) seront implantés . Ils ne nécessiteront aucun entretien et apporteront une vraie poésie à ce lieu.

Au sud, une palette végétale essentiellement composée d'essences locales viendra créer une continuité paysagère forte, permettant de relier écologiquement le Golf aux espaces relais que représentent les jardins de ville.

Cet ourlet multi-strate proposera la mise en œuvre d'une strate arborée, arbustive et herbacée, toutes trois propices au développement de la biodiversité faunistique.

Érable champêtre, Charme, Viorne, Églantier, Noisetier, Fusain, Houx, grâce aux floraisons échelonnées et à la fructification de certains de ces arbustes, viendront agrémenter ces espaces et seront rythmés par la plantation de Chênes, Aulnes, Hêtres...

Des vivaces couvre-sols permettront de compléter l'ensemble et de limiter les interventions liées à l'entretien de ces espaces, mais également les apports en terme d'arrosage.

UNE GESTION SIMPLIFIÉE

Ainsi, le projet a pour objectif de créer un milieu favorable au respect des données environnementales :

- du site en fabriquant une continuité végétale.
- mise en place de sites de reproduction, de nidification ou d'hibernations potentiels pour la faune en général.
- mise en place de mode de gestion « doux » : le mulching, le compostage des déchets verts et le broyage des branchages sont privilégiés, sans recours aux produits phytosanitaires chimiques.
- réduction de la consommation en eau et limitation de l'arrosage par le choix de végétaux adaptés.
- récupération en tamponnement des eaux de surface dans les espaces plantés.
- utilisation de matériaux éco-certifiés et recyclables.

Une gestion des espaces "verts" (parcs, jardins, talus...) plus proche de la nature et plus respectueuse de l'environnement. Une gestion qui s'adapte à la vie citadine et qui diffère selon l'usage du lieu.
La gestion différenciée assure ainsi un équilibre entre : Accueil du public / développement de la biodiversité / protection des ressources naturelles.

Lutte raisonnée contre les "bio-agresseurs" (insectes, maladies ...) :
- bonnes pratiques de traitement
- matières actives alternatives : sans classement toxicologique (exemple : huile de colza contre les cochenilles des arbres et arbustes)
- Lutte biologique contre les pucerons ...
- tendre vers le "zéro phyto" en accompagnant la démarche par une communication à l'attention de la population

Désherbage alternatif/raisonné
- Pour éviter d'avoir à désherber :
  # paillage
  # plantes couvre-sol

Des végétaux adaptés
- espèces et variétés adaptées au sol et au climat, sans exclure les plantes sauvages indigènes, en général plus rustique que les variétés exotiques
- préférer les plantes vivaces et bulbeuses, les graminées et arbustes au détriment des annuelles et bisannuelles coûteuses et peu écologiques (organisation du travail du service des espaces verts plus linéaire / floraisons étalées sur l'année)
- diversifier les plantations
- fleurs annuelles et bisannuelles : choisir les espèces et variétés signalées comme résistantes à la sécheresse, aux ravageurs et aux maladies

Gestion intégrée et économe de l'eau
Afin de maîtriser le cycle de l'eau, il faut favoriser la circulation de l'eau en surface, l'infiltration et le stockage temporaires des eaux pluviales dans les espaces verts.

Pour limiter les arrosages :
- choix d'une palette végétale adaptée
- plantation des vivaces à l'automne de préférence
- paillage des massifs (paillette de lin, pouzzolane, compost de déchets verts, résidus de broyage des arbres élagués sur site ...)

Traitement doux de l'arbre
- interventions lourdes uniquement après expertise de l'état sanitaire
- élagages modérés préservant le port spécifique des arbres et leur santé, donc leur longévité