

Devenir du site Brunel sur Fives. Construisons l'avenir de notre quartier !

Permis de construire 3F sur Brunel : réunion du 07/11/2018



Contexte

A partir du dossier du permis de construire (consultable à l'hôtel de ville de Lille) déposé par 3F sur la programmation de la friche Brunel (validé par la MEL et la ville de Lille), BW Friches a organisé une réunion d'échanges en interne de ses membres le 07/11/2018. Ce document est le résultat de cette réunion qui identifie des éléments majeurs à nos yeux de citoyens. Il se conclue par une série de questions et de remarques.

Participants : Blandine, Cécile, Julien, Pierre, Olivier, Franck ainsi que la présence d'Alexandre Fauquette (Mesh – [Maison européenne des Sciences de l'Homme et de la société](#))

Nous demandons, une nouvelle fois, à 3F, bailleur social et porteur de ce projet d'aménagement urbain, d'organiser une réunion d'échanges avec les habitants afin de les informer de ce projet, de recueillir leurs avis et d'envisager collectivement une dynamique de participation sur les jardins et locaux prévus afin de tester les usages futurs.

La photo précédente est une vue globale du projet. Le vert sur les bâtiments R+3 et R+2 symbolise des terrasses-toitures (et non exclusivement des espaces verts).

MAITRISE D'OUVRAGE

IMMOBILIERE NORD ARTOIS



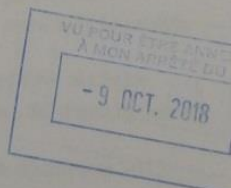
Immobilier Nord-Artois

MAITRISE D'OEUVRE

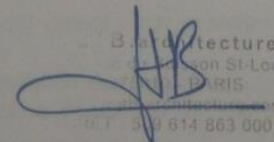
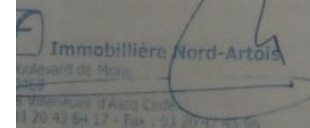
ARCHITECTE JTB ARCHITECTURE
PAYSAGISTE SEMPERVIRENS
BUREAU D'ETUDE SAS MIZRAHI

CONSTRUCTION DE SOIXANTE-NEUF
LOGEMENTS LOCATIFS ET EN ACCESSION, UN
LOCAL COLLECTIF RESIDENTIEL ET UN LOCAL
ASSOCIATIF

ILOT ANNAPPES MADAGASCAR
89 RUE DE MADAGASCAR, LILLE



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
BILAN DE CONCERTATION PC 16-4



MAI 2018

Chiffres



- 5129,48 m² = surface créé en habitation
69 logements dont 21 en logement locatif social et 48 en accession sociale
- Répartis en nombre de pièces
25 en 2 pièces
23 en 3 pièces
14 en 4 pièces
7 en 5 pièces
- Locaux associatifs
96,75 ou 93,4 m² (chiffres variant d'un document à l'autre) en commerce = local réparation vélo (36 pers. max – ERP 5^{ème} catégorie)
+ 97,55 ou 94,9 m² (chiffres variant d'un document à l'autre) en intérêt collectif = local collectif de quartier (285 pers. max – ERP 4^{ème} cat.) : cuisine, bloc sanitaire, PMR, aménagement par les futurs locataires

5 bâtiments à construire

Identification du nombre de logements par bâtiment et de la répartition des zones locatif et d'accèsion

Légende :
ESC = escalier
ASC = ascenseur

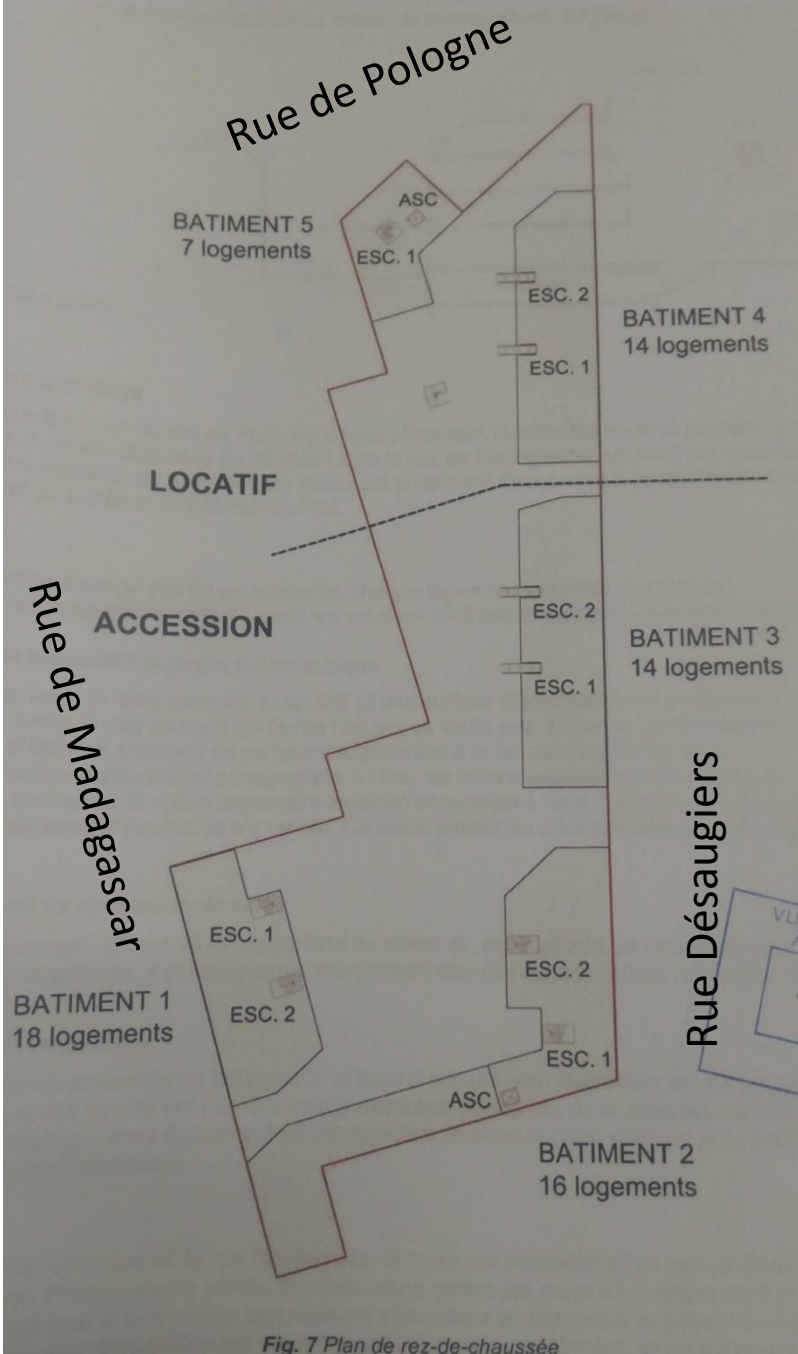


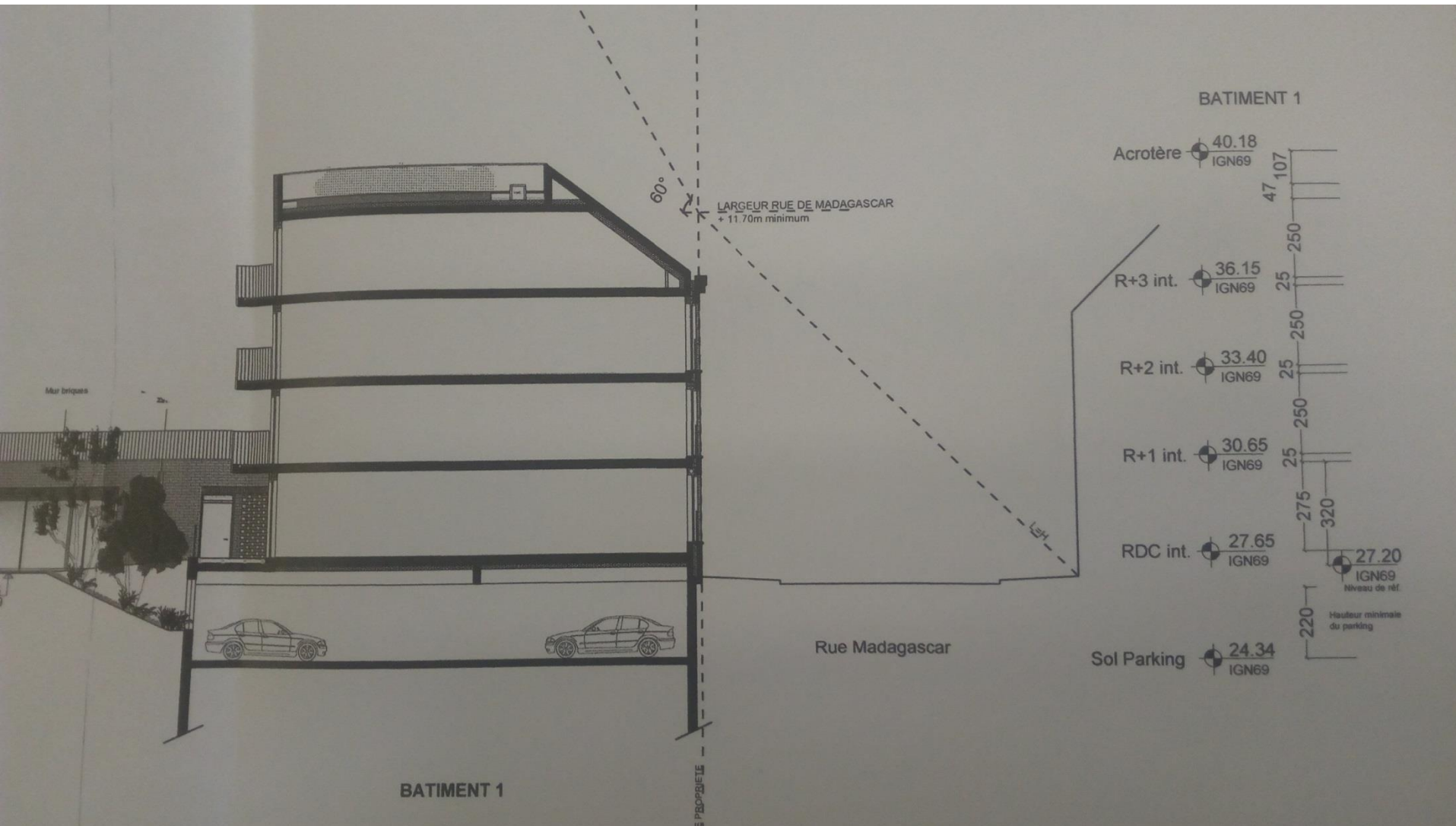
Fig. 7 Plan de rez-de-chaussée

Rue de Madagascar (bâtiment 1 – 18 logements)



(à confirmer) : vue non définitive car n'intègre pas la double voie de circulation entrée/sortie du parking souterrain

Rue de Madagascar (vue de coupe : 13m de haut)



Rue de Madagascar (détail du rdc)

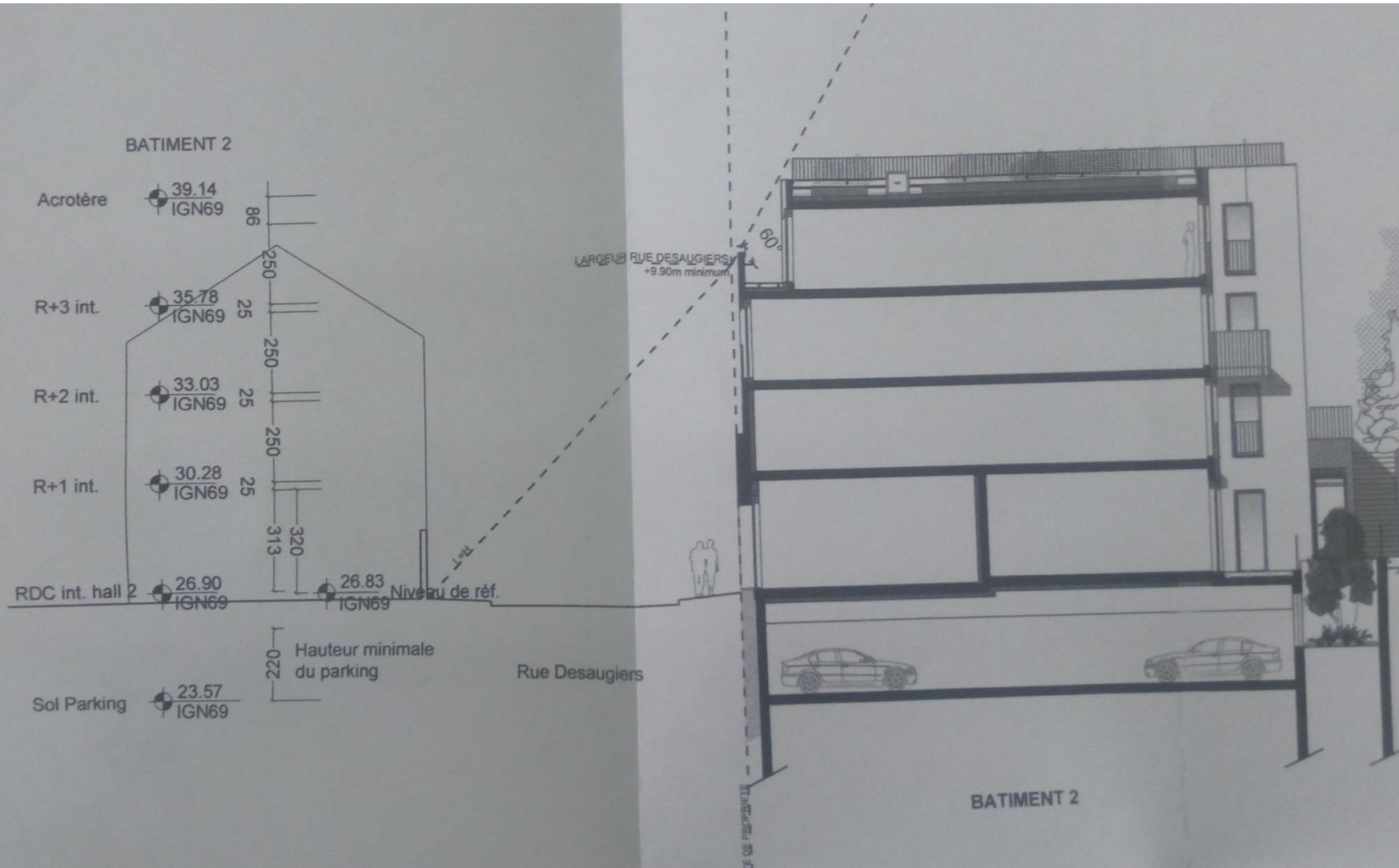


Rue Désaugiers (bâtiments 2 et 3 – 18 + 14 logements)

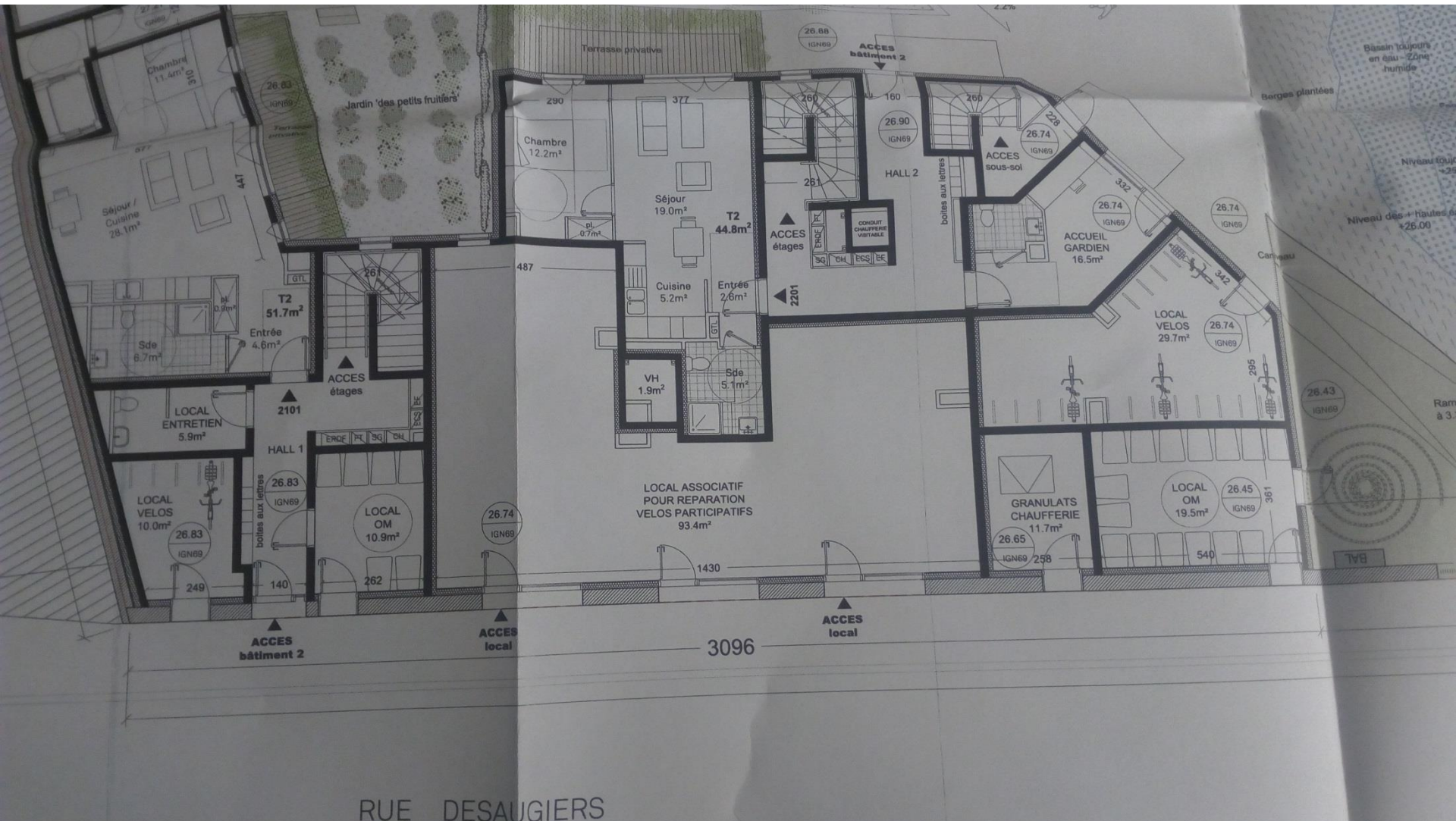


FACADE RUE DESAUGIERS

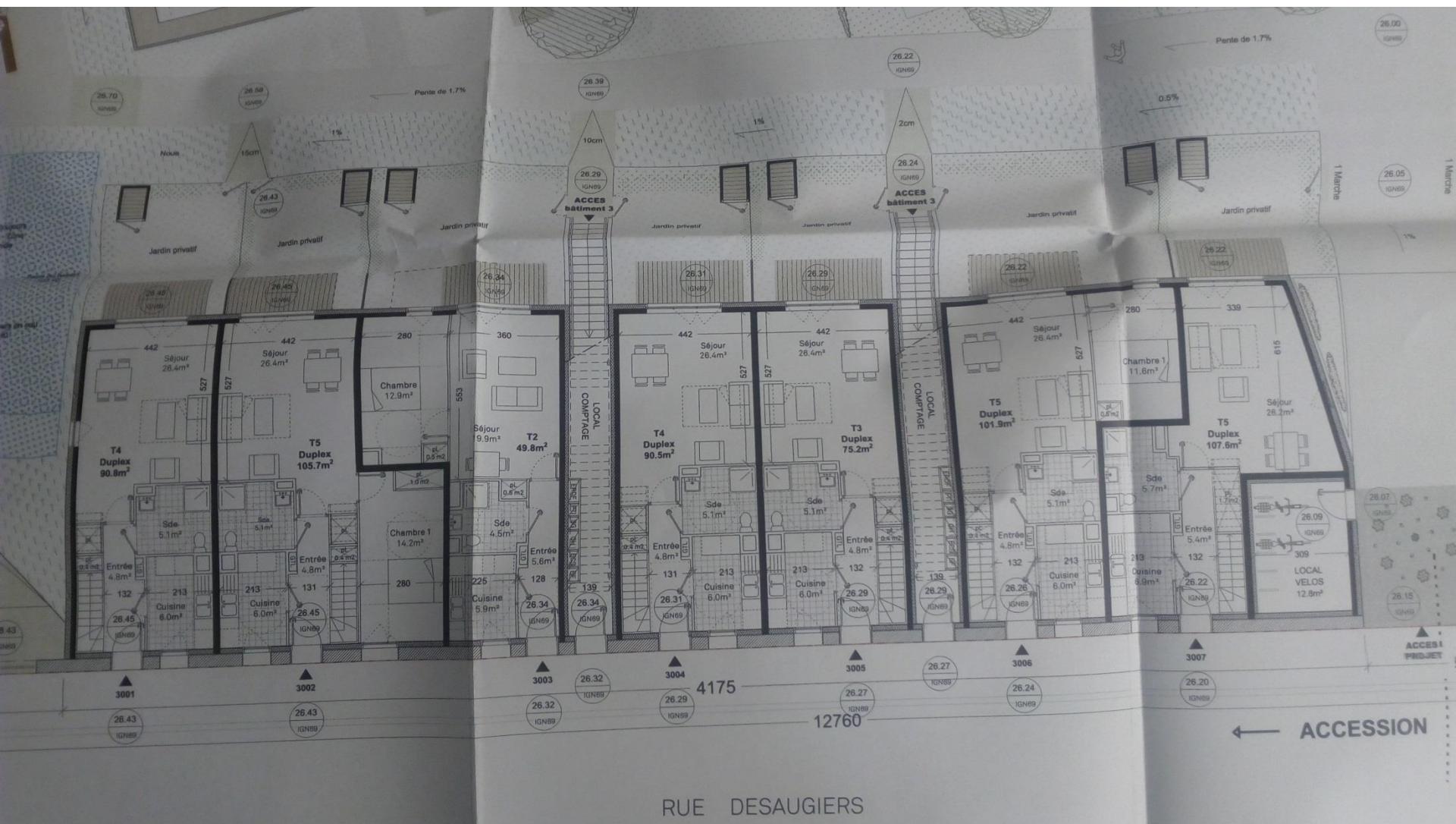
Rue Désaugiers (bâtiment 2 - vue de coupe : 13m de haut)



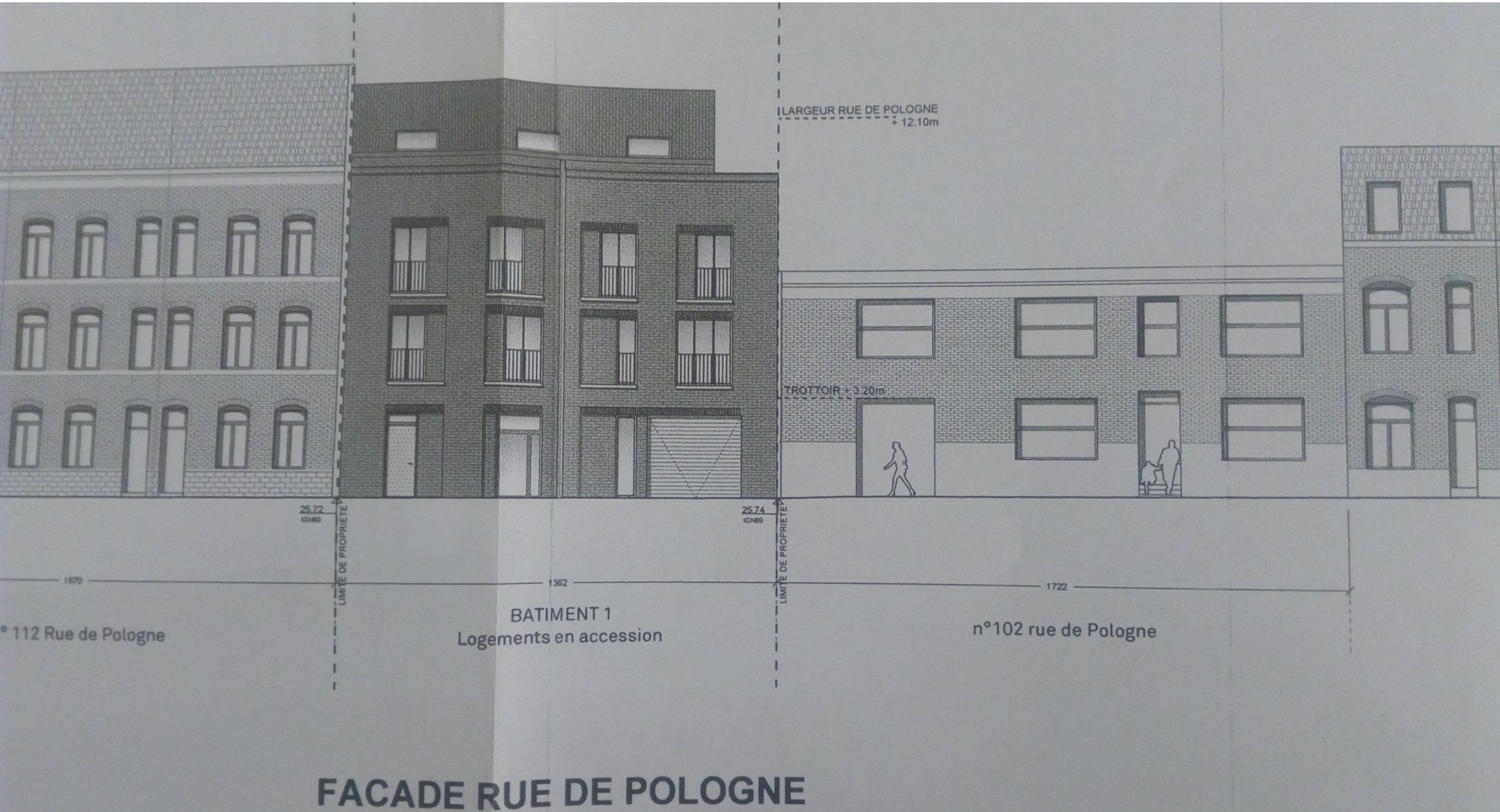
Rue Désaugiers (détail bâtiment 2 – 13m de haut - rdc)



Rue Désaugiers (bâtiment 3 - rdc)



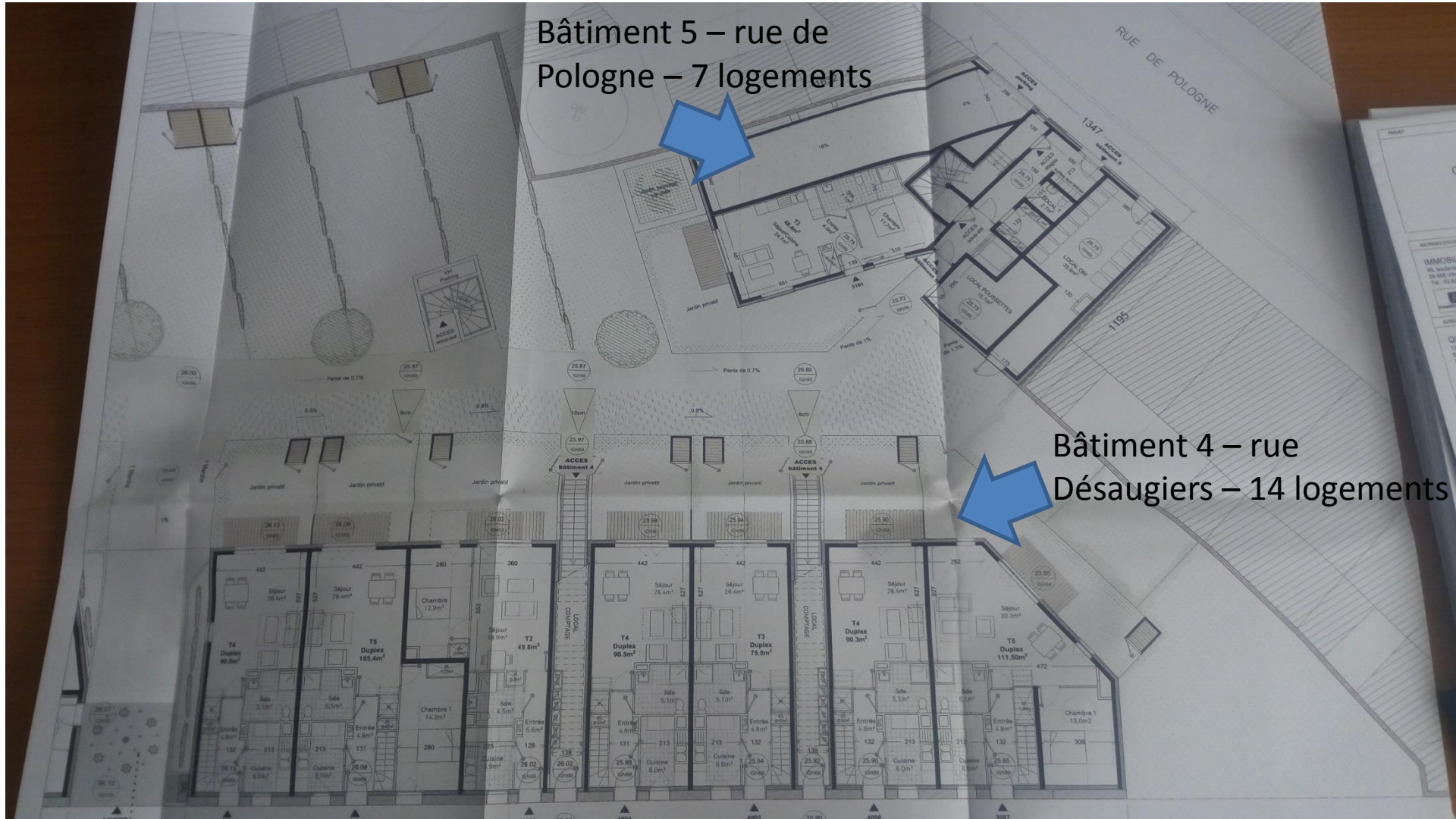
Rue de Pologne (bâtiment 5 – 7 logements)



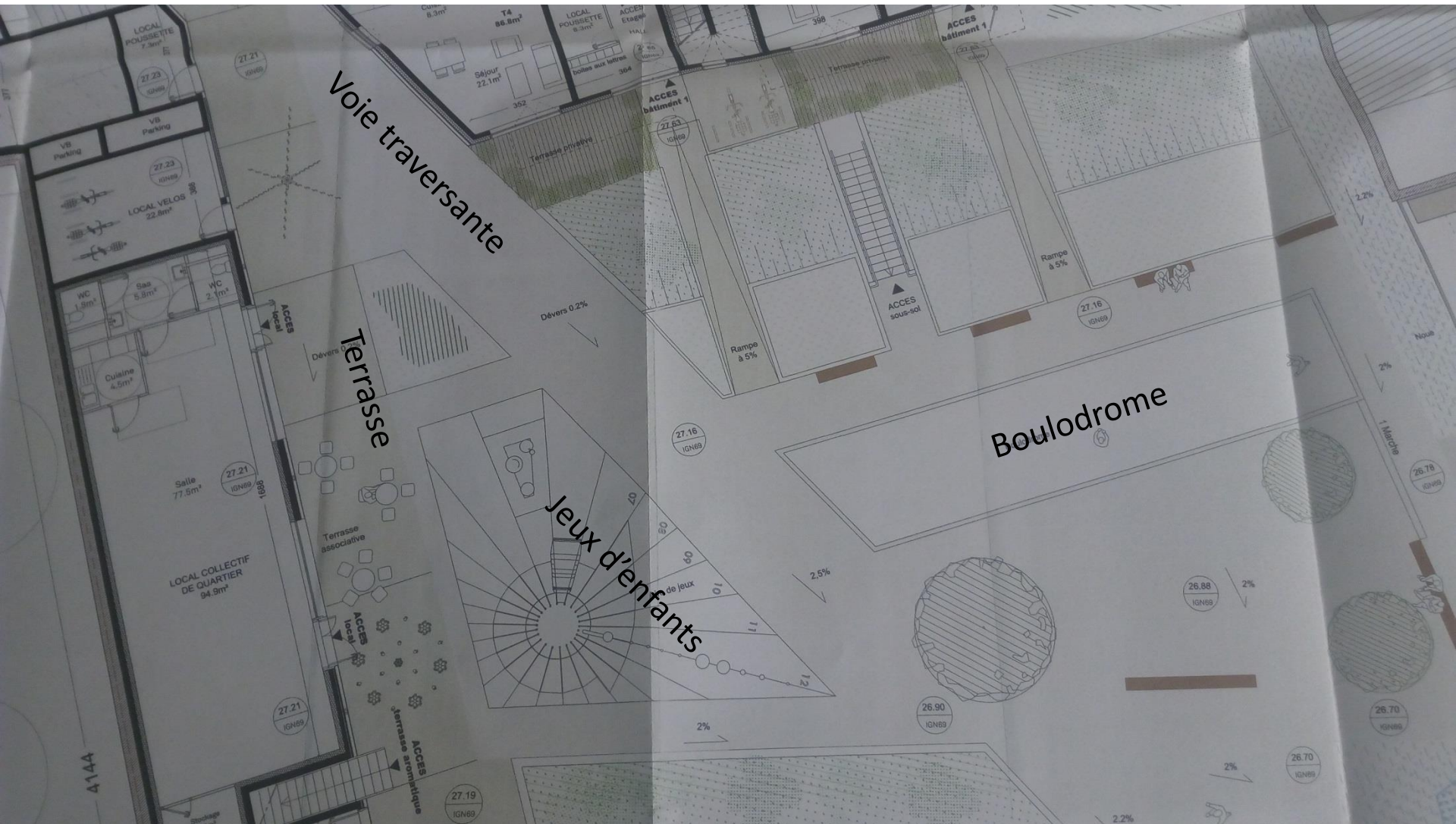
Bâtiments 4 et 5 (rdc)

Bâtiment 5 – rue de Pologne – 7 logements

Bâtiment 4 – rue Désaugiers – 14 logements



Cœur d'îlot (face au local collectif, derrière le bâtiment 1 - Rdc)



Cœur d'îlot (derrière les bâtiments 3-4-5 - Rdc)



Espaces verts

Typologie	Surface en m2	% de la parcelle
En pleine terre (partie Nord)	866,4	15,1
Sur dalle	305,1	5,3
Au sol hors pleine terre	248,1	4,3
Sur toiture terrasse	939,3	16,4
	2358,8	41,1

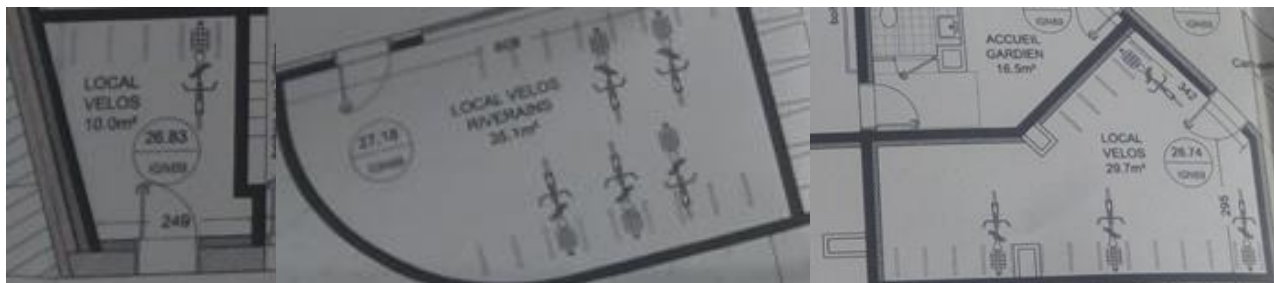
Parking > voitures

- 69 places enterrées pour les voitures : 48 accessibles rue de Madagascar, 21 rue de Pologne
- « La largeur des accès aux parkings devra permettre le croisement des véhicules afin d'éviter les manœuvres sur le domaine public » (contrainte imposée par la MEL)



Parking > vélo

Bâtiment	Surface (en m2)	Nombre de vélos	Destinataires
3	12,8	6	résidents
2	10	4	résidents
2	29,7	17	résidents
2	22,8	5	résidents
2	35,1	14	riverains
1	19,2	10	résidents
	Total = 129,6	Total = 56	



Devenir du site Brunel sur Fives. Construisons l'avenir de notre quartier !

Nos questions, nos remarques

- **Dossier du permis de construire**
Ce document peut-il être diffusé par voie numérique pour en faciliter sa communication et son appropriation ? BW Friches avait émis l'idée d'un site web en plus de réunions d'échanges avec les habitants à organisé par 3F...
- **Parking voiture**
Compte tenu de la répartition des logements en nombre de pièces (de 2 à 5), quelle anticipation sur le nombre de voitures a été faite ? Pourrait-on obtenir des précisions sur le dispositif engagé pour que les parkings soit réellement utilisés au maximum, et donc limiter l'occupation des voies publiques dans les rues alentour ?
La double rampe d'accès (sortie/entrée) est-elle valable pour les 2 parking (Madagascar et Pologne) ?
Quel sera le niveau sonore du système d'ouverture/fermeture des portes automatiques ?
- **Parking vélo**
1 local vélo de 35,1 m² pour les riverains est prévu sur le bâtiment 2 côté rue de Madagascar : l'estimation actuelle d'une capacité de 10 places sera-t-elle maintenue si cet accès au garage est élargi pour permettre l'entrée et la sortie sur deux voies distinctes ?
Est-il possible de prévoir un local à vélo côté rue Désaugiers/Pologne ? L'objectif est de permettre aux habitants (tant les résidents des bâtiments 4 et 5 que les riverains de proximité) du secteur Désaugiers/Pologne de bénéficier de ce service ?
Les locaux vélos sont-ils prévus pour accueillir des vélos cargos (bi ou triporteur) ? Des vélos rallongés (« long-tail bike ») ?
- **Jardins partagés**
Quelle est sa surface de ces jardins dans les 866 m² en pleine terre ?
Où est située, sur le plan, la serre ? Quelle est sa surface ? Dans quelle typologie d'espaces verts (sur dalle, hors sol ?) est-elle prévue ?
L'exposition Nord des jardins partagés a-t-elle été pensée pour faire pousser des légumes et des plantes ?
- **Toitures terrasses**
L'implantation d'un poulailler et de ruches sur les toitures terrasses peuvent-elles être envisagées afin que des normes de sécurité et d'accessibilité soient prises en compte dès leur conception ? Lesquelles ?

Devenir du site Brunel sur Fives. Construisons l'avenir de notre quartier !

Nos questions, nos remarques

- **Locaux associatif et commun**
Comment se fait-il qu'à surface identique les capacités d'accueil diffèrent d'un rapport de 36 à 285 personnes maximales ?
Que signifient les catégories 4 et 5 des ERP ?
Les prescriptions règlementaires concernant les risques incendie pour les locaux sont-ils compatibles avec un aménagement intérieur de type recyclage bois (ex. palettes) ?
Où en est le projet avec l'équipe d'architectes d'intérieur rencontrée en juin 2018 ?
Où en est le projet de bail d'utilité sociale (cf [expérimentation sur Lille](#)) ?
- **Ex courée Sainte-Pauline**
Si les surfaces prévues à la revente pour les logements de proximité rue de Pologne ne se font pas, quels autres usages sont-ils prévus ? Ex : vendre les parcelles restantes à des riverains désirant un lopin de jardin individuel ? Parking vélo ? Autre accès à la résidence ? Surface de jeux ?...
- **Largeur des rues**
Les plans tiennent-ils compte en données et visuellement de la réalité des largeurs des rues (celles-ci différant entre les rues Désaugiers/Pologne/Madagascar) ?
- **Matériau**
Dans une approche sociétale et environnementale, quelle est la politique de 3F sur la qualité et la provenance des matériaux pour la construction des bâtiments et des extérieurs ? Ex : durabilité ? Primauté à l'origine de produits régionaux ? Label ? Modalités de contrôle ?
Un résident habitant [le carré des artistes à Lille Sud](#), programmation réalisée par JTB (architecte sélectionné pour réaliser la programmation sur la friche Brunel) nous signale les dysfonctionnements suivants : *impossible d'aménager la cuisine avec des meubles standards : les normes sont de 60cm de profondeur ; les architectes n'ont pas pensé à la tuyauterie ; impossible d'ouvrir la porte du four. La chaudière a été mise dans la cuisine : une galère pour l'entretien et l'accessibilité aux arrivées d'eau. Les volets sont en extérieurs et dès qu'il y a du vent tous les volets de la résidence claquent. Une voisine ne peut pas ouvrir une fenêtre car un radiateur l'en empêche. L'entrepreneur général a fait faillite. Quelles garanties qualitatives compte prendre 3F pour éviter ces problèmes importants ? Une visite sur site peut-elle s'organiser ?*

Devenir du site Brunel sur Fives. Construisons l'avenir de notre quartier !

Nos questions, nos remarques

- **Chaufferie bois**
Où se trouve le conduit évacuation des fumées ? Comment va se faire la livraison des granulés (moyen de livraison, fréquence) ?
Quelle émission voire nuisance sonore est-il à prévoir ?
- **Droit à l'ensoleillement**
Une projection de perte de luminosité et d'ensoleillement dû au bâtiment 3 (R+3) pour les habitants des rues Désaugiers et Raspail a-t-elle été réalisée ?
- **Placette**
Quelle est la surface de la terrasse prévue pour le local collectif ? Pour la placette (jeu d'enfants) ? La maintenance du bassin d'eau est-elle anticipée ? Comment ?
- **Personnes âgées**
Les recommandations du cahier des charges de l'habitat intergénérationnel et solidaire du Conseil lillois des aînés sera-t-il appliqué ? Quelles démarches facilitatrices peuvent être réalisées pour que des personnes âgées du quartier puissent quitter leur maison 1930 pour un logement neuf plus fonctionnel et adapté à leur situation ?
- **Arbres**
Des arbres seront-ils plantés en cœur d'îlot ? Combien ? Quelles espèces ?
- **Gestion transitoire**
Quelles actions expérimentales peuvent être mises en place avant la livraison définitive de la programmation ? Ateliers, incroyables comestibles, rencontres avec les résidents acheteurs, travail sur les histoires (du lieu, des personnes), guide de services pour les futurs résidents (marché, associations)...