

Z.A. CROIX ROUGE B

Analyse des premières propositions architecturales
pour la Zone d'Activités de la Croix Rouge B

05-09-2022

UN OUTIL COMMUN

Cette présentation a pour objectif de poser les bases d'un vocabulaire commun, questionner et explorer des pistes, ayant vocation à être reprise pour inspirer l'aménagement futur de la Zone d'Activités Commerciales et Artisanales de la Croix-Rouge B. Il s'agira de prendre position sur les enjeux soulevés.

5 THÈMES RETENUS comme fils conducteurs

Le présent document est une relecture synthétique par le CAUE du Nord du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères et de la grille d'analyse de la Zone Activités. Il y met en lumière 5 thèmes, permettant de fixer un cadre méthodologique avec les différents partenaires.

- Alignement
- Gabarit
- Façade noble/technique
- Maillage végétal
- Parcours de l'eau

Chargés d'étude :

Benoît **Poncelet** - Directeur du CAUE du Nord

Vincent **Bassez** - Directeur délégué

Clément **Terrier** - Chargé d'étude

Léa **Pouchelle** - Stagiaire

a. CONTEXTE

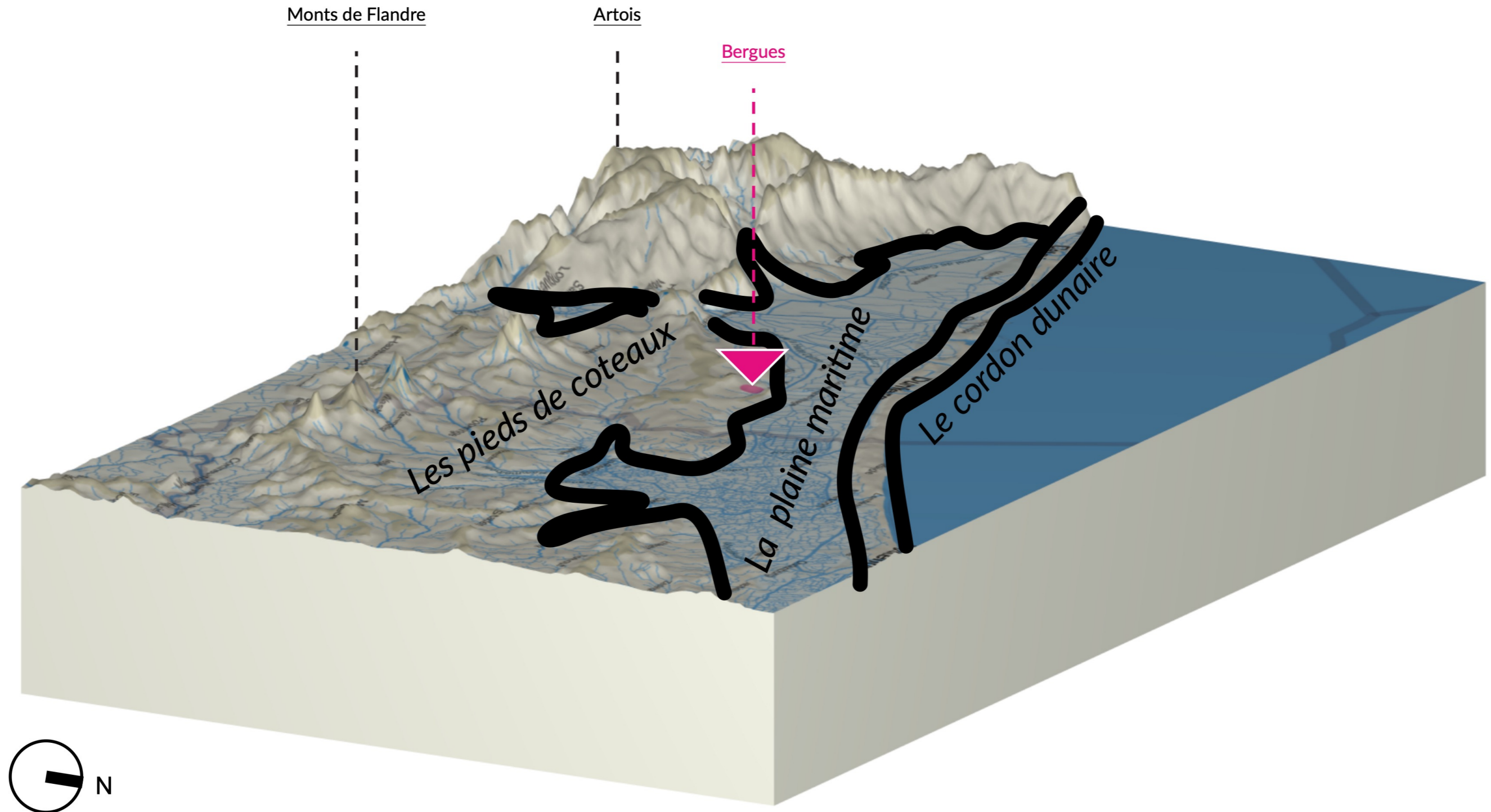
b. CADRE DE RÉFLEXION

c. CHARTE DE QUALITÉ



a. **CONTEXTE**

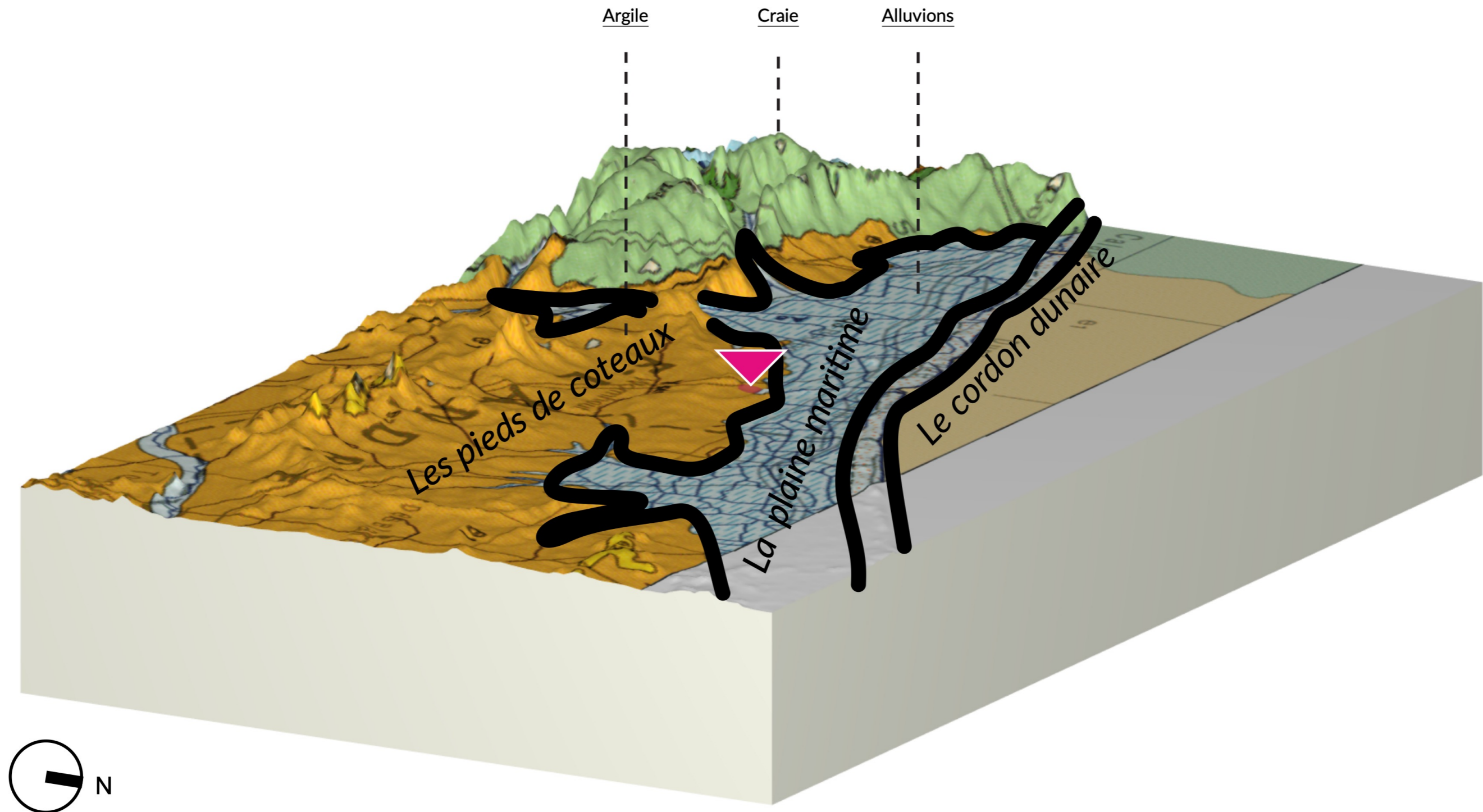
BERGUES, UN REPÈRE ENTRE TERRE ET MER



Le site de la Croix Rouge B au bas du talus bordier de la plaine maritime

[Modélisation accentuée du relief]

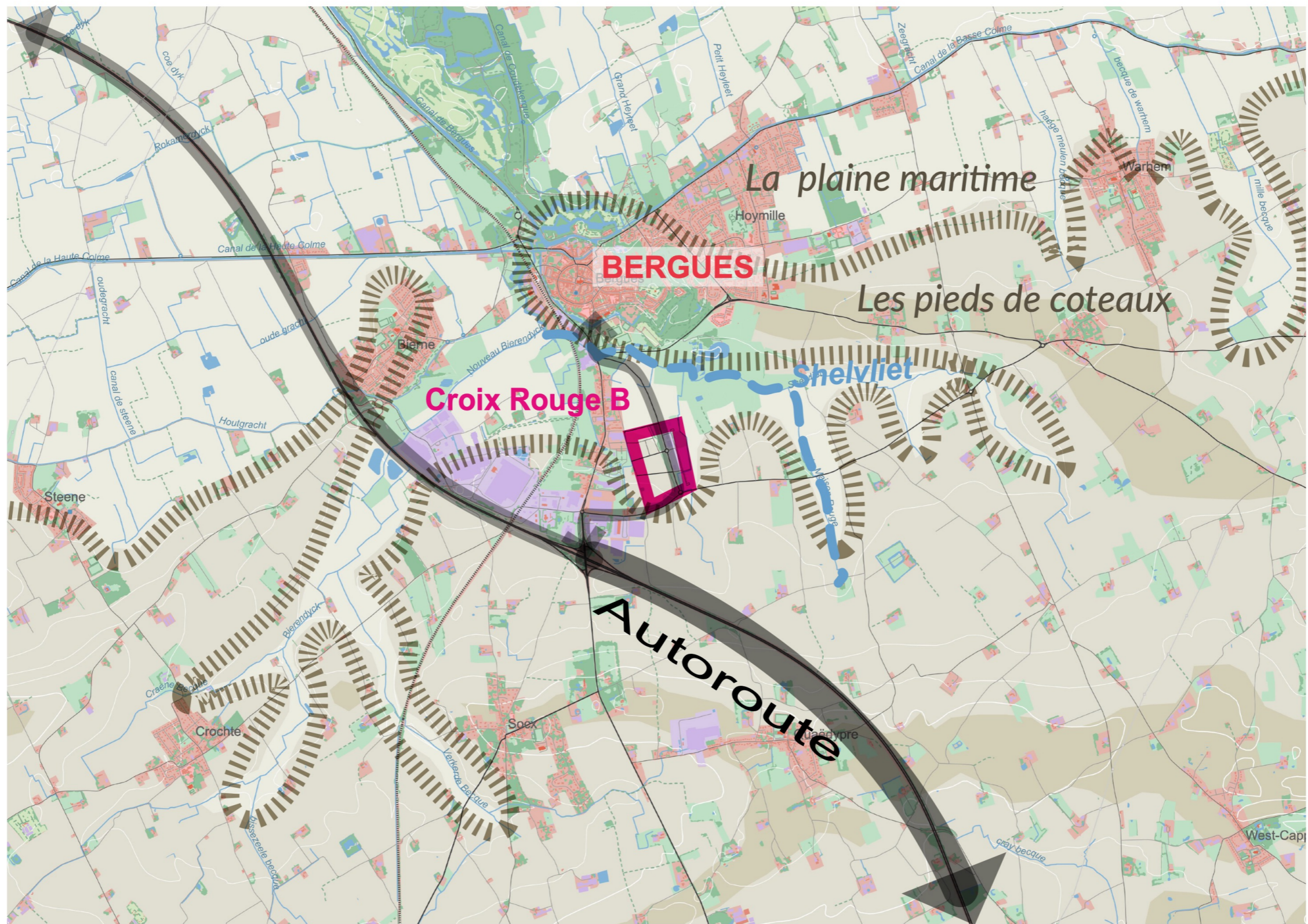
BERGUES, UN REPÈRE ENTRE TERRE ET MER



Le talus bordier, interface entre la plaine argileuse et la plaine alluviale (couche géologique récente)

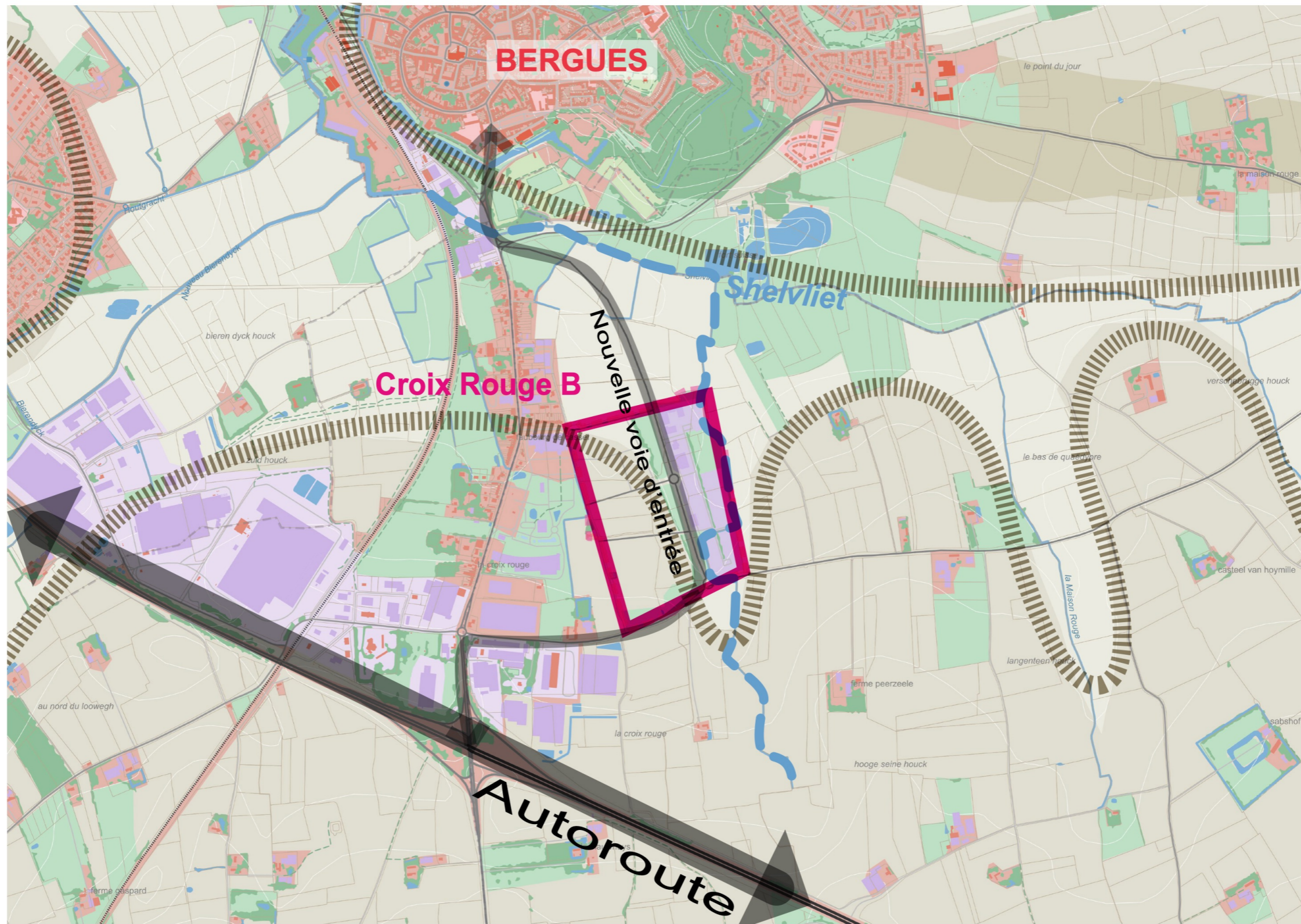
[Modélisation accentuée du relief]

BERGUES, UN MARQUEUR SUR LA ROUTE DE LA MER



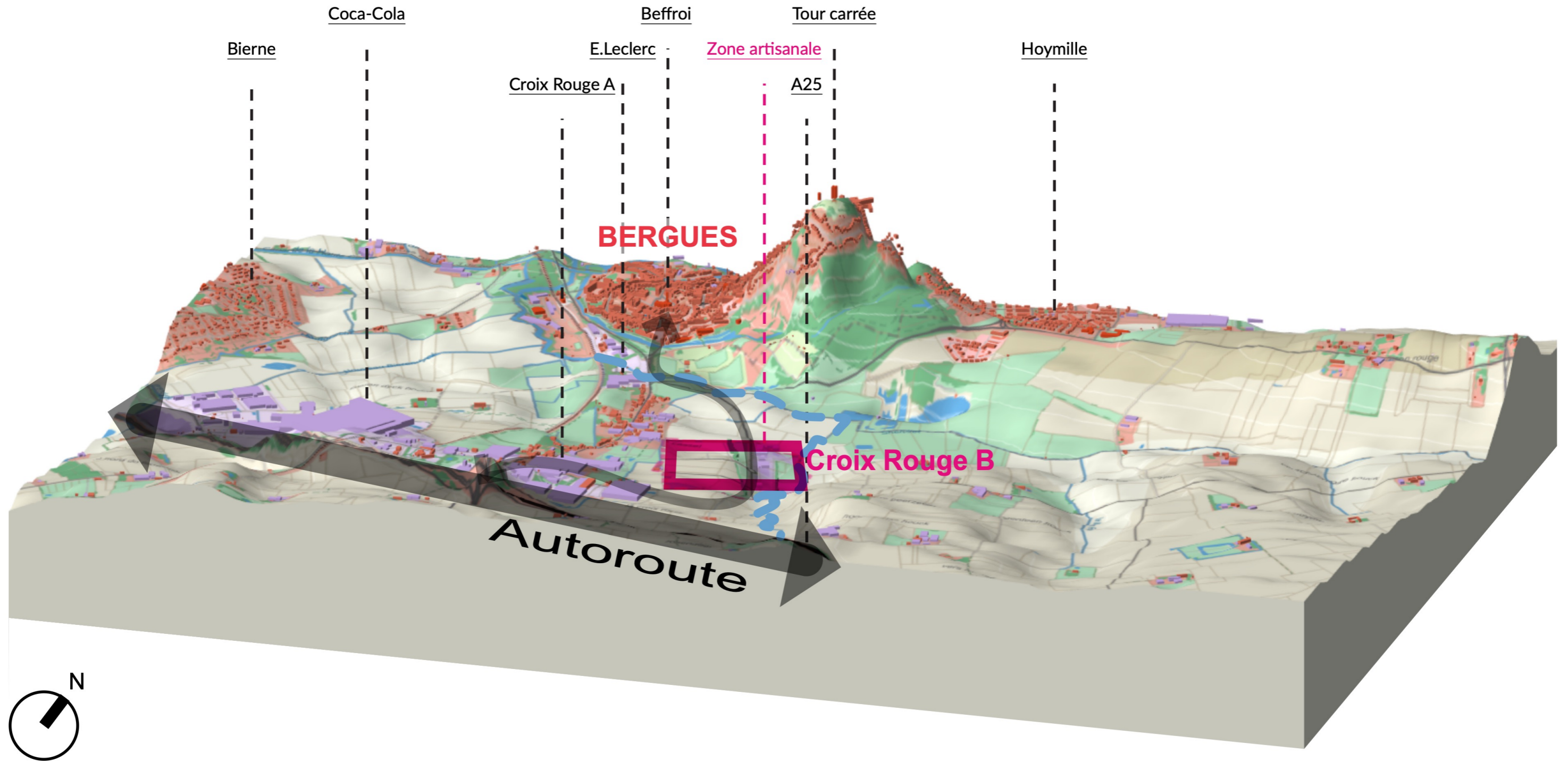
La Zone d'Activités Croix Rouge B : sur le talus bordier, à l'interface entre les pieds de coteaux et la plaine maritime

LA CROIX ROUGE B, LA NOUVELLE ENTRÉE DE BERGUES



La Zone d'Activités Croix Rouge B : dans la vallée, entre l'A25 et la commune de Bergues.
Le long de la nouvelle voie d'entrée de la ville fortifiée.

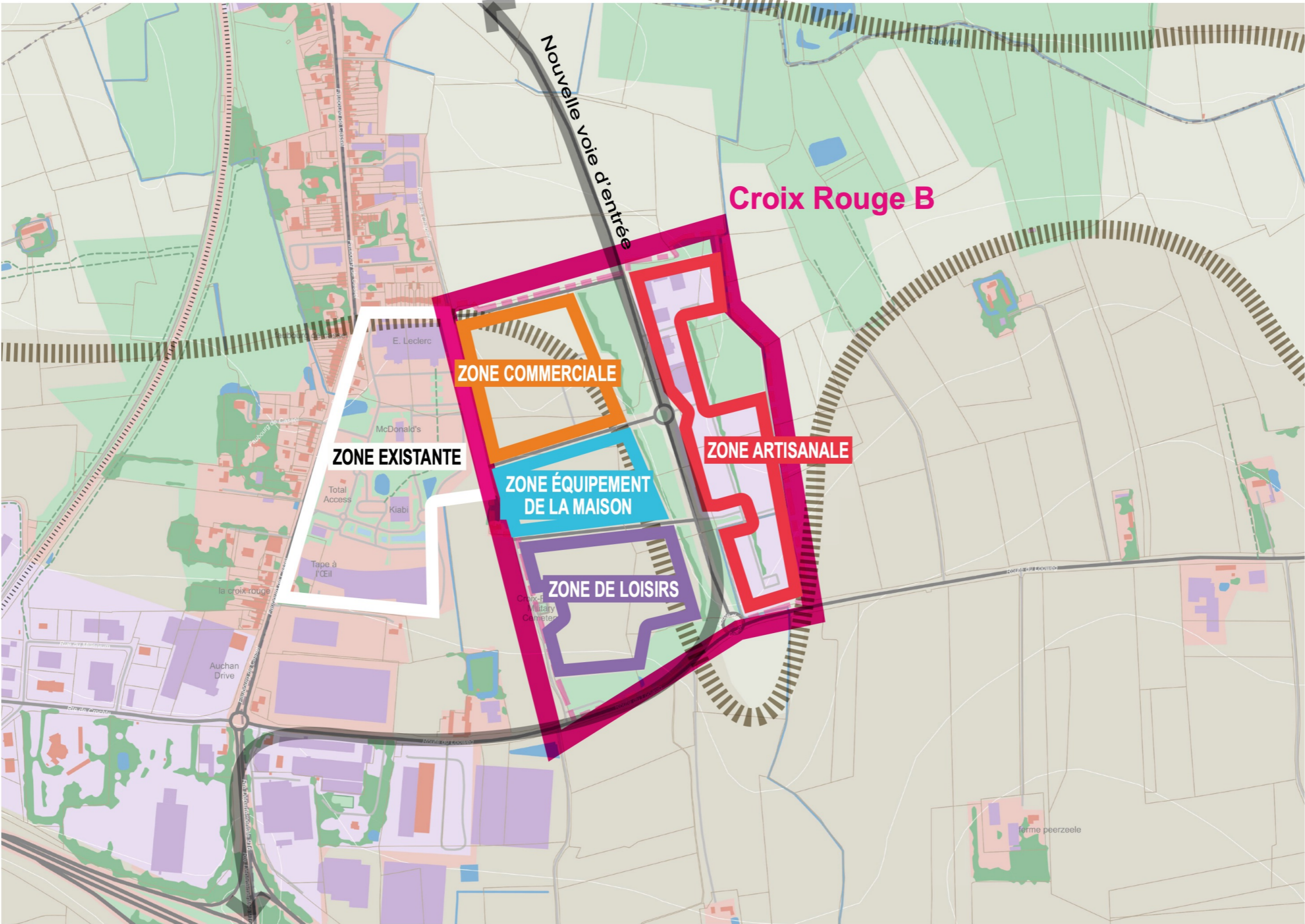
LA CROIX ROUGE B, LA NOUVELLE ENTRÉE DE BERGUES



La zone artisanale sur le versant ouest d'un vallon

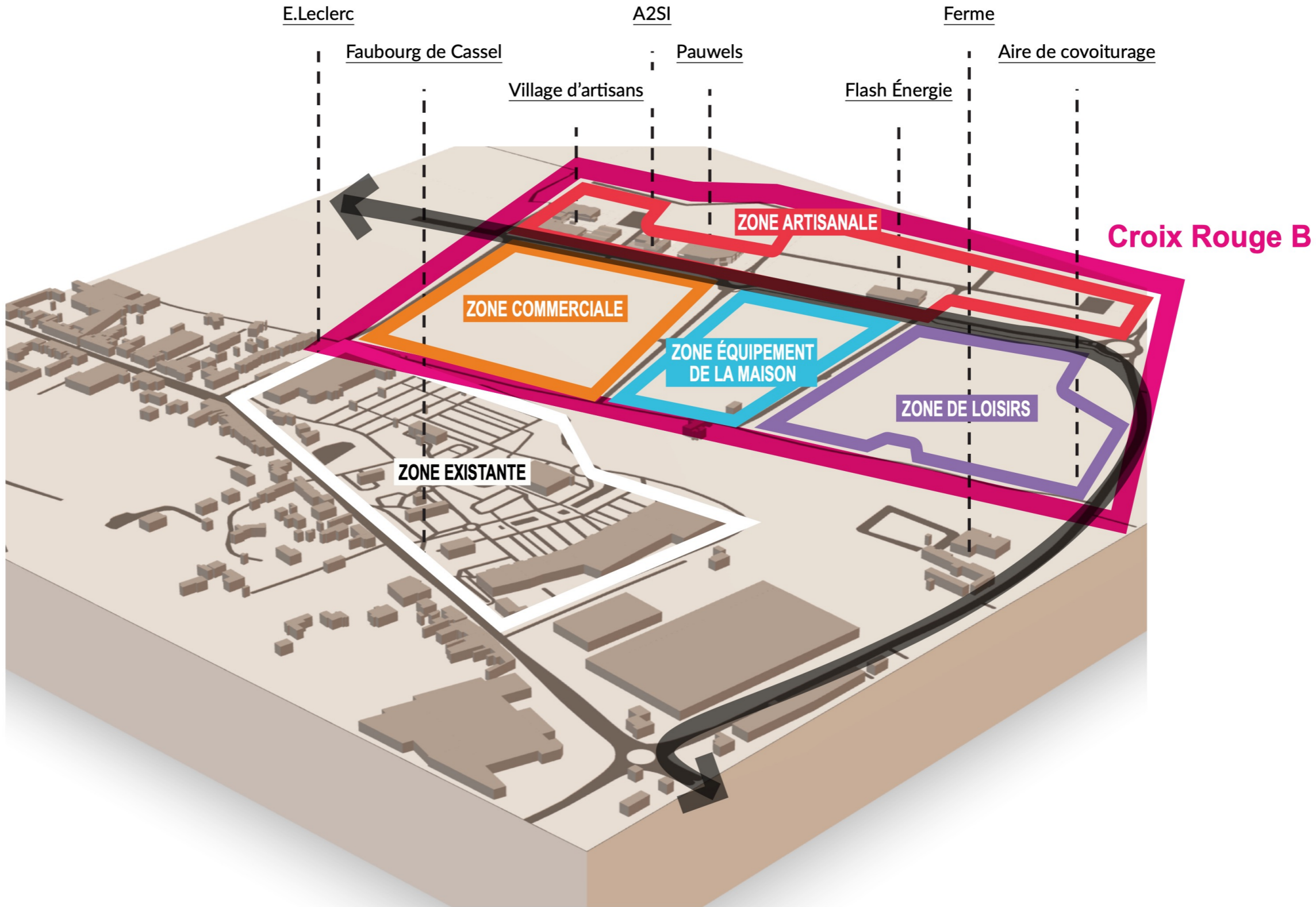
[Modélisation accentuée du relief]

LA ZONE D'ACTIVITÉS DE LA CROIX ROUGE B



Les différents secteurs de la Zone d'Activités

LA ZONE D'ACTIVITÉS DE LA CROIX ROUGE B



Les différents secteurs de la Zone d'Activités

LA ZONE D'ACTIVITÉS DE LA CROIX ROUGE B



Les différents secteurs de la Zone d'Activités

LE NORD DE LA ZONE ARTISANALE

Source : PLATO

ZONE ARTISANALE

ZONE COMMERCIALE

ZONE ÉQUIPEMENT DE LA MAISON

ZONE DE LOISIRS

B

Village d'artisans

A2SI

Pauwels

Flash Énergie

Les quatre premiers lots de la zone artisanale



b. **ÇADRE DE
RÉFLEXION**

SYNTHÉTISER LES CRITÈRES DE QUALITÉ

1

PRESCRIPTIONS - CCHF

PIU, un seul accès sera créé sur la RD 110.
 publiques ou privées répondant à l'importance et à la
 les constructions qui y sont édifiées.

La... énoncés dans les Orientations d'Aménagement et dans le
 et Paysagères.

2. CONDITIONS DE DESSERT DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation :

- Eau potable : Le branchement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau selon des branchements de caractéristiques suffisante approuvés par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.
- Eau industrielle : à défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

Assainissement :

- Eaux usées domestiques : Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais aux conditions suivantes :
 - la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
 - le système est conforme à la réglementation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol. Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités :

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière et non utilisées de façon domestique, doivent être évacuées dans le sol par des techniques alternatives (noues, etc.) sera privilégiée.
- L'infiltration dans le sol apparaît difficile à mettre en œuvre de par la nature du sol ou la configuration du site. Les eaux pluviales seront alors stockées dans des dispositifs de rétention (bassin de rétention, structure réservoir, etc.) puis restituées au milieu naturel.
- L'insuffisance ou l'impossibilité d'infiltration et de rétention des eaux pluviales, justifiée par le voisinage, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau collectif d'assainissement.
- L'installation de réserves d'eau pluviales est autorisée.

Le drainage :

- L'ensemble drainé, le constructeur s'engage de ne pas bouleverser le bon fonctionnement du système hydraulique, il doit, selon la législation en vigueur du Code Rural, assurer la bonne évacuation des eaux.

Dispositifs d'électricité - gaz - télécommunications - télédistribution :

- Les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. Les antennes paraboliques ne peuvent pas surplomber le domaine public.

3. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

Dans la zone commerciale, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement sur les voies secondaires et autres voies publiques de la zone commerciale;
- soit avec un recul de 3 mètres sur les voies secondaires et autres voies publiques de la zone commerciale.

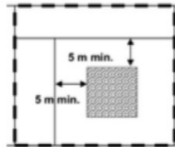
5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Distances par rapport aux limites de zones :

Il n'est pas fixé de règle.

Distances par rapport aux limites séparatives des terrains :

- L'implantation des nouvelles constructions est autorisée en limite parcellaire ou en retrait de 5 mètres minimum, sauf le long du watergang (servitude de passage de 6 mètres).



6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Entre deux constructions non contiguës doit être aménagée une distance minimale de 4 mètres.

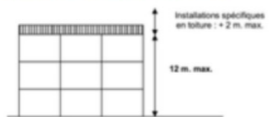
7. EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

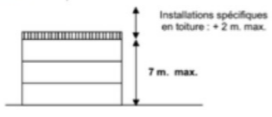
8. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En compatibilité avec le Cahier de Préconisations Architecturales et Paysagères :

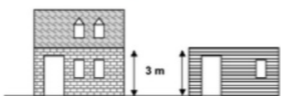
- la hauteur maximale des constructions à vocation de commerces, d'entrepôts, d'artisanat et d'industrie ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau de la chaussée mesurée en son axe au droit de la construction (à l'exception des installations spécifiques et techniques en toiture et pour lesquelles la hauteur maximale est limitée à 2 mètres).



- la hauteur maximale des constructions à vocation de bureaux ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau de la chaussée mesurée en son axe au droit de la construction (à l'exception des installations spécifiques et techniques en toiture et pour lesquelles la hauteur maximale est limitée à 2 mètres).



- pour les constructions en toiture terrasse, seul le rez-de-chaussée est autorisé.



9. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principe général :

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains (même s'ils sont utilisés comme parking, aire de stockage) doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne soient pas altérés.

Le permis de construire (ou la déclaration préalable) peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières pour le secteur 1AUe4 :

L'aspect extérieur des constructions doit respecter le Cahier de Préconisations Architecturales et Paysagères.

10. AIRES DE STATIONNEMENT

Pour l'ensemble de la zone :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, incluant les dispositions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduite. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante répondant aux normes en vigueur. Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules livraison et service ;
- pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

Dans tous les cas, le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être réalisés sur l'unité foncière en dehors de l'emprise publique.

Dispositions particulières pour le secteur 1AUe4 :

L'aménagement des aires de stationnement doit respecter le Cahier de Préconisations Architecturales et Paysagères.

11. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Règles générales :

- Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre abattu doit être remplacé par des essences locales ;
- les espaces libres, plantés et engazonnés, doivent couvrir 10% minimum de la superficie de chaque terrain ;
- les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales.

Règles particulières pour le secteur 1AUe4 :

L'aménagement des espaces libres et des plantations doit respecter le Cahier de Préconisations Architecturales et Paysagères.

C/ POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :

Il n'est pas fixé de règle.

Source : PLATO

NOTIONS

1. ALIGNEMENT

2. GABARIT

3

3. FAÇADE NOBLE / TECHNIQUE

4. MAILLAGE VÉGÉTAL

5. PARCOURS DE L'EAU

+ ACCROCHE (mobilité)...

2

GRILLE D'ANALYSE - CCHF

| | ORIENTATION DES | | |
|--|--|---|---|
| Organisation de | par rapport au barreau de | Orientation des bâtiments le long de l'axe du barreau | RESPECTE – BATIMENT EN REcul DE PLUS DE 5M, VEGETATION ET VOIE DE CIRCULATION |
| | ent | Recul de 5 mètres par rapport à la limite du lot | PRIVEE ENTRE LES BATIMENTS ET LE BARREAU DE CONTOURNEMENT |
| Conception des éléments bâtis | Implantation par rapport aux voies de desserte secondaires et autres voies (limite de lot) | Voies secondaires et autres : - recul de 3 mètres Watergang : - recul de 6 mètres | RESPECTE |
| | VOLUMETRIE ET ARCHITECTURE | Hauteur limitée à 12 mètres – 7 mètres bureaux | RESPECTE (ENTREPOTS MAX 9,00 - BUREAUX MAX 7,00° |
| | Façade sur voie de desserte | Traitement soigné Traitement homogène des façades principales | TRAITEMENT SOIGNE, PAROIS BETON SANS ELEMENTS DECORATIFS SUPERFLU, VEGETATION |
| | Façade arrière sur plaine agricole | Vitrine du projet artisanal et commercial | |
| | ECLAIRAGE | Mise en valeur du bâtiment et en sécurité | |
| | | - luminaires renvoyant la lumière vers le bas - durée d'éclairage limitée | RESPECTE DUREE D'ECLAIRAGE SERA PARAMETREE EN FONCTION DES SAISONS |
| | | Harmonie système en façade et mobilier d'éclairage des espaces extérieurs | SERA RESPECTE |
| | | Positionnement des spots sur une même ligne en façade Hauteur selon fonctionnalité et esthétique | SERA RESPECTE |
| MAITRISE DE L'ENERGIE : recommandations | Système d'éclairage économe en énergie privilégié | LED | |
| | Conception bioclimatique | | |
| | Toiture végétalisée | ENVISAGE SUR TOITURE BUREAUX | |

MISE EN SITUATION DES PROPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR UNE COHÉRENCE DE L'ENSEMBLE

PROPOSITIONS ARCHITECTURALES

Village d'artisans



A2SI



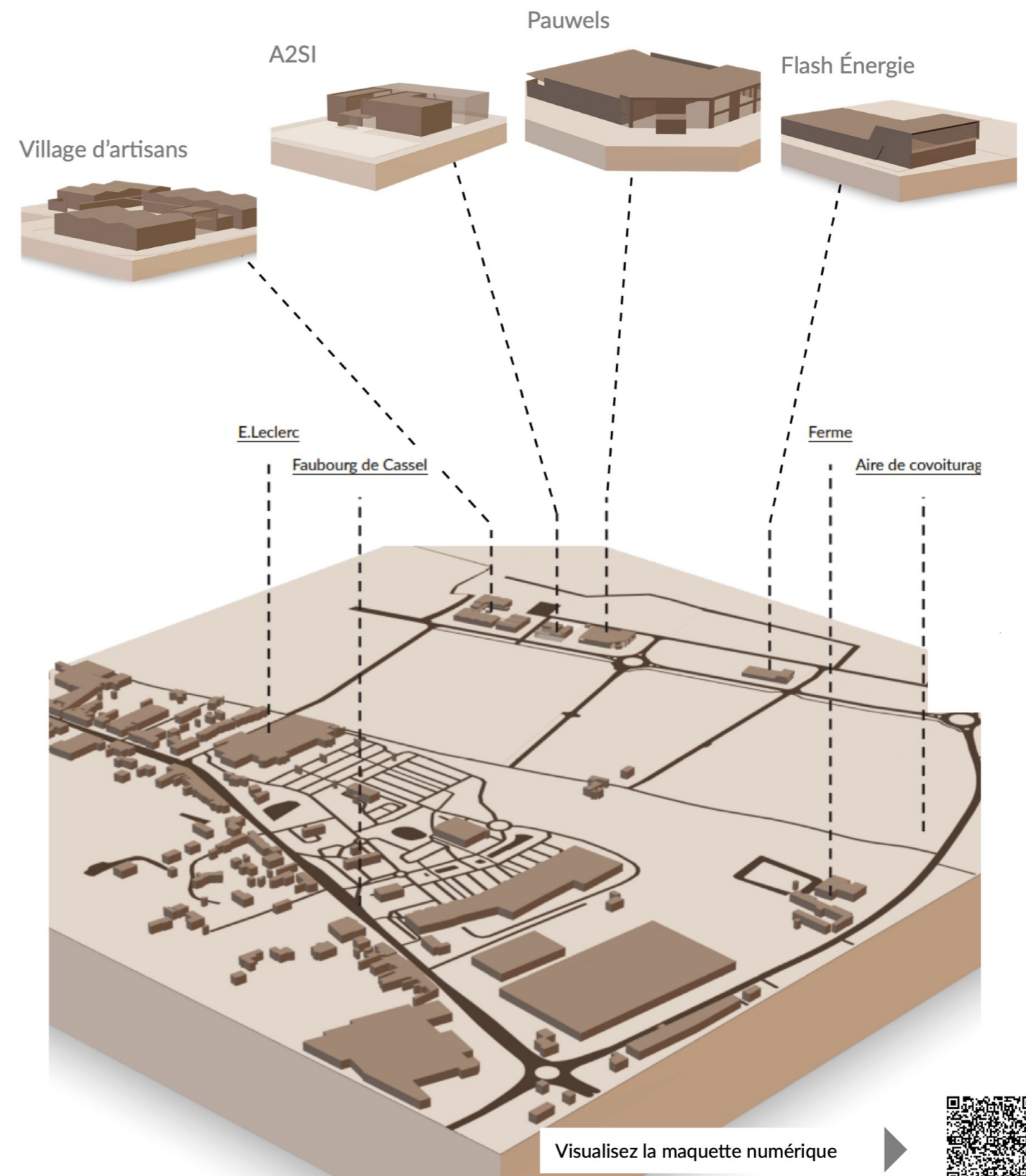
Pauwels



Flash Énergie



MODÉLISATIONS NUMÉRIQUES SIMPLIFIÉES - CAUE





**c. CHARTRE DE
QUALITÉ**

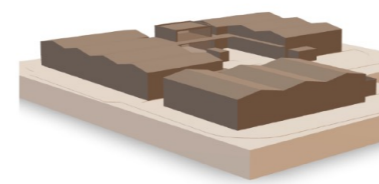
1.

ALIGNEMENT

1. ALIGNEMENT

PRESCRIPTIONS & GRILLE D'ANALYSE

| Partie | Critère | Référence |
|-----------------------------|--|---|
| Organisation de la parcelle | Implantation par rapport au barreau de contournement | Orientation des bâtiments le long de l'axe du barreau |
| | | Recul de 5 mètres par rapport à la limite du lot |



Village d'artisans

A2SI

Pauwels

Flash Énergie

Bâtiment non parallèle

OK

OK

OK

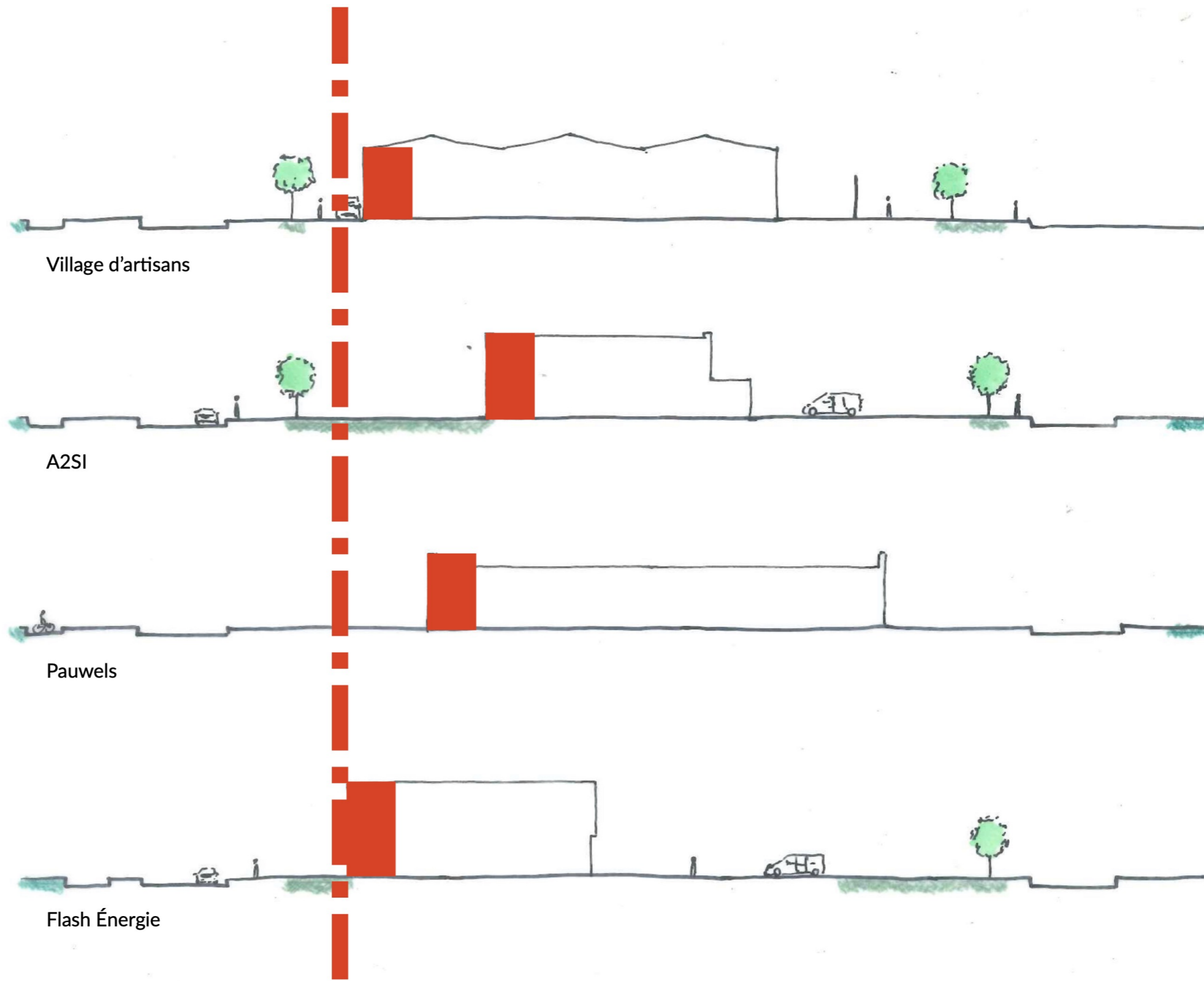
6,7m

17m (sans l'extension)

12,3m

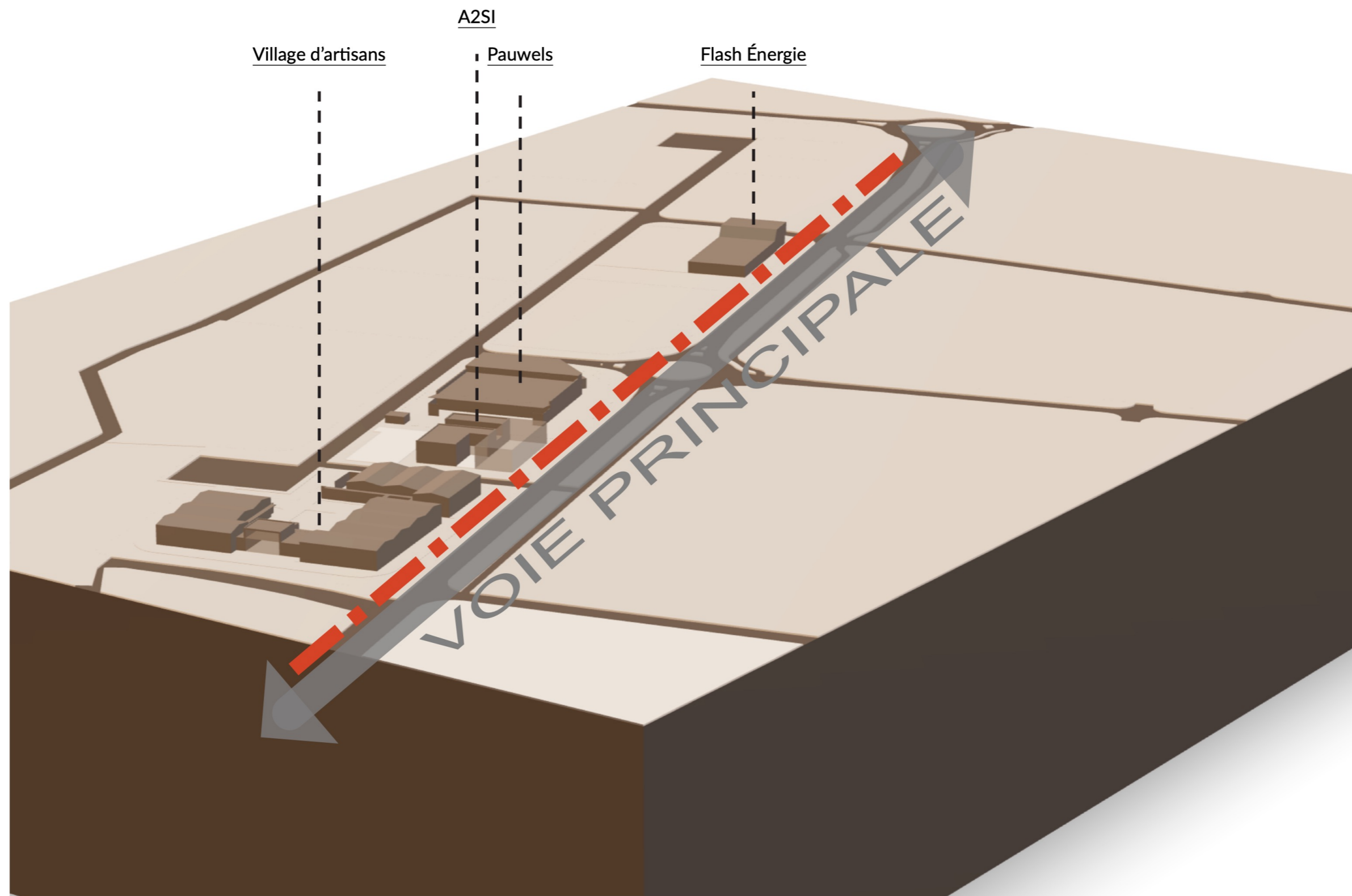
5,5m

1. ALIGNEMENT



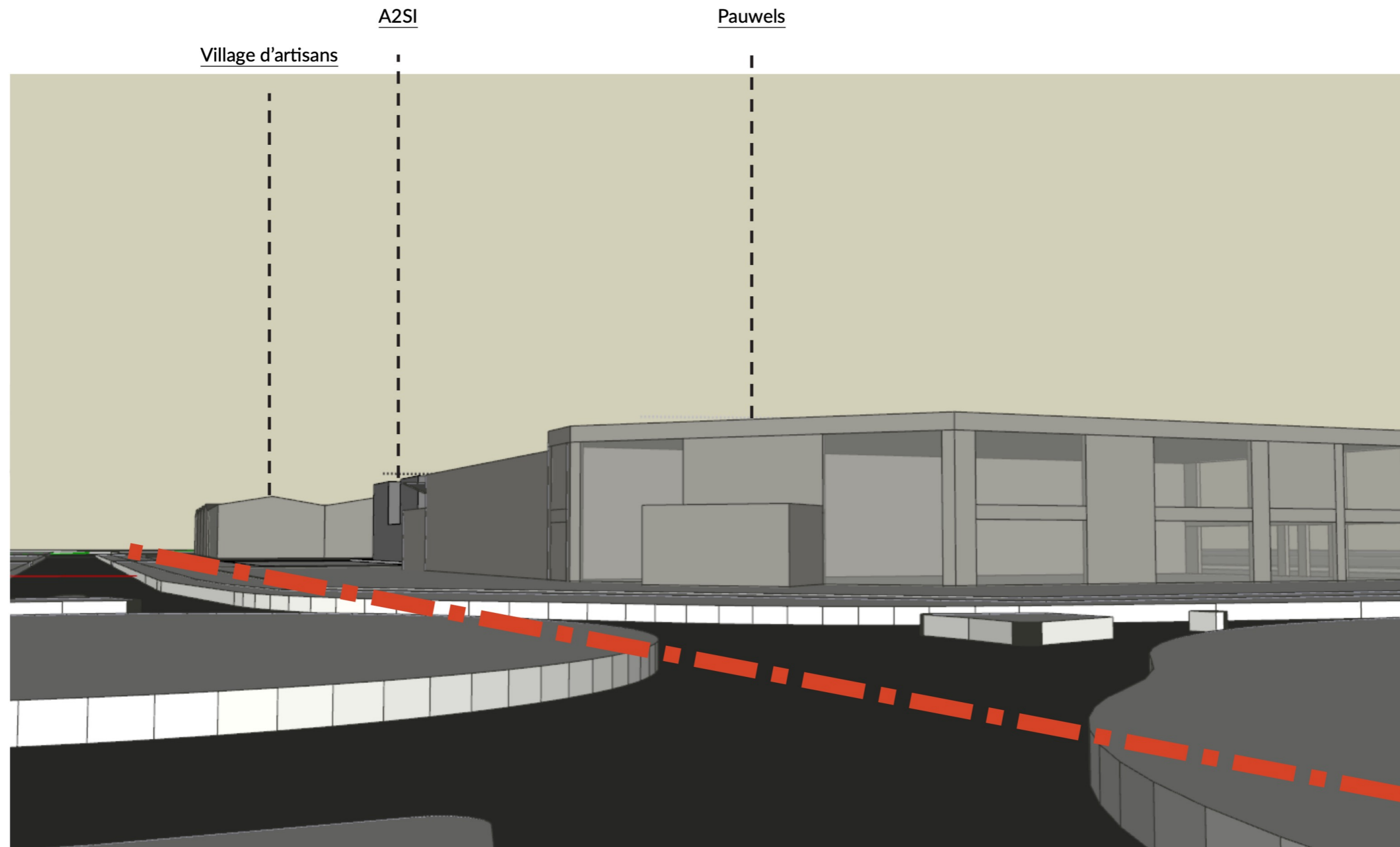
Décalage des fronts bâtis le long de la nouvelle voie principale

1. ALIGNEMENT



Décalage des fronts bâtis le long de la nouvelle voie principale

1. ALIGNEMENT

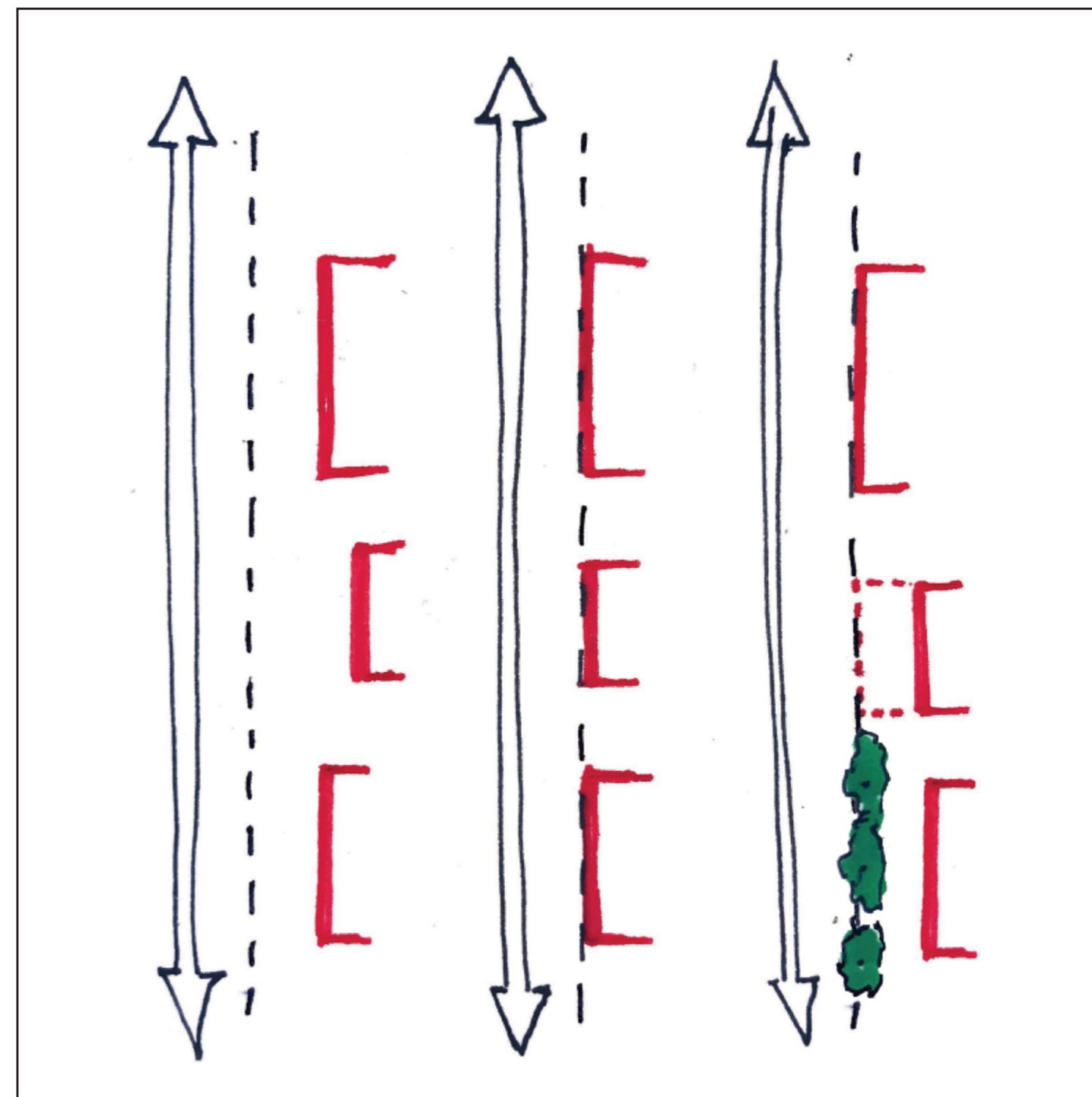


Vue depuis le rond-point devant le bâtiment Pauwels

1. ALIGNEMENT | PRÉCONISATIONS DU CAUE DU NORD

Dans le but de renforcer le cône visuel sur Bergues et la cohérence de la zone artisanale :

- > Respecter le **parallélisme** par rapport au barreau de contournement
- > S'implanter strictement sur la **limite** des 5 mètres (/ à la limite du lot) avec une façade bâtie ou végétale.



2.

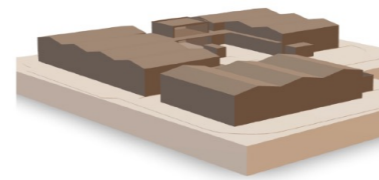
GABARIT

2. GABARIT

PRESCRIPTIONS & GRILLE D'ANALYSE

| Partie | Critère | Référence |
|-------------------------------|-----------------------------|--|
| Conception des éléments bâtis | Volumétrie et architecture | Hauteur limitée à 12 mètres - 7 mètres bureaux |
| | Façade sur voie de desserte | Traitement homogène des façades principales |

La sobriété architecturale sera recherchée



Village d'artisans

6 à 7m

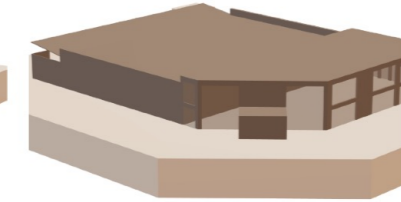
OK



A2SI

6 à 7m

OK mais attention à l'extension



Pauwels

6 à 7m

Trois styles de façade

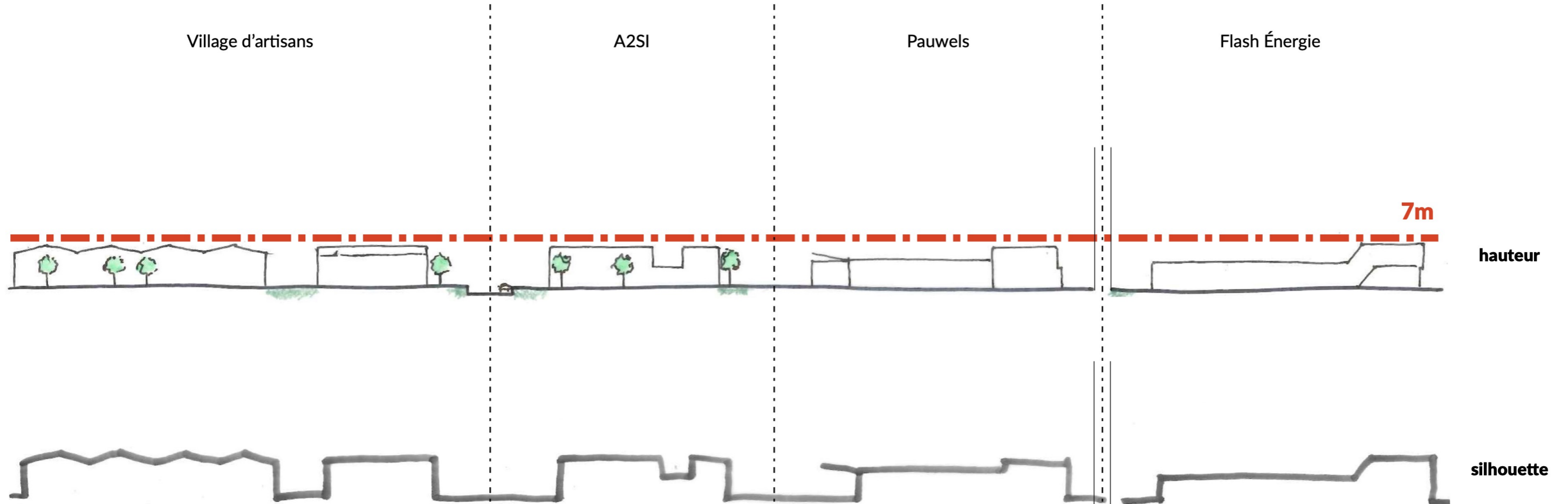


Flash Énergie

6 à 7m

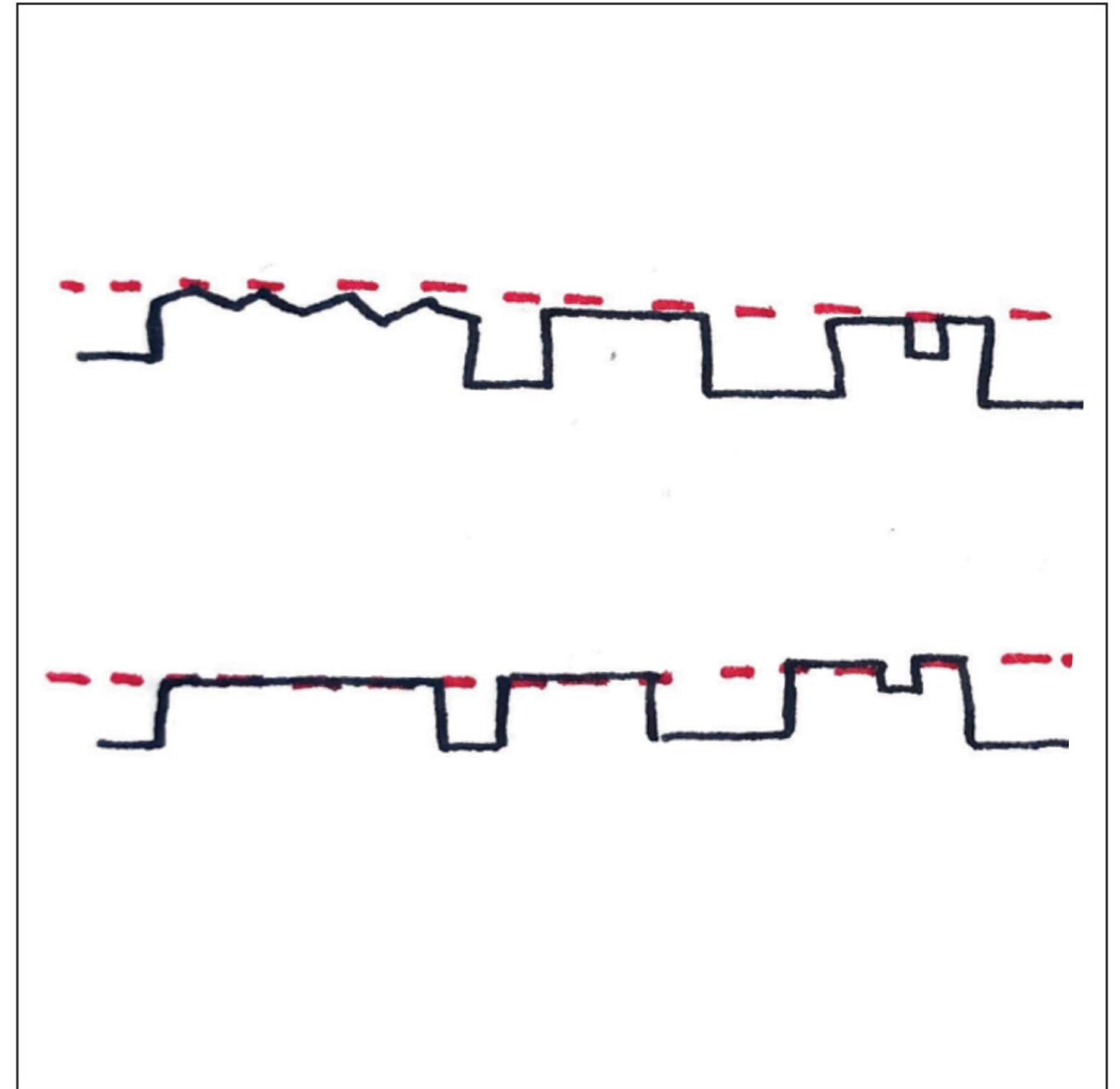
OK

2. GABARIT



2. GABARIT | PRÉCONISATIONS DU CAUE DU NORD

- > Maintenir les volumes à une **hauteur** maximum de 7m
- > Assurer une unité de **silhouette** le long de la nouvelle voie principale



3.

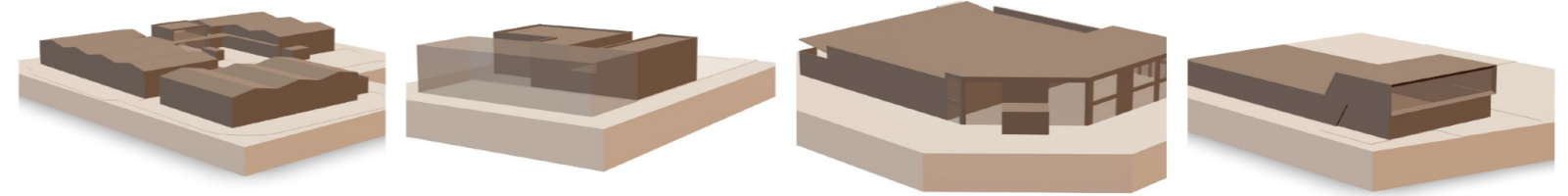
FAÇADE NOBLE / TECHNIQUE

3. FAÇADE NOBLE / TECHNIQUE

PRESCRIPTIONS & GRILLE D'ANALYSE

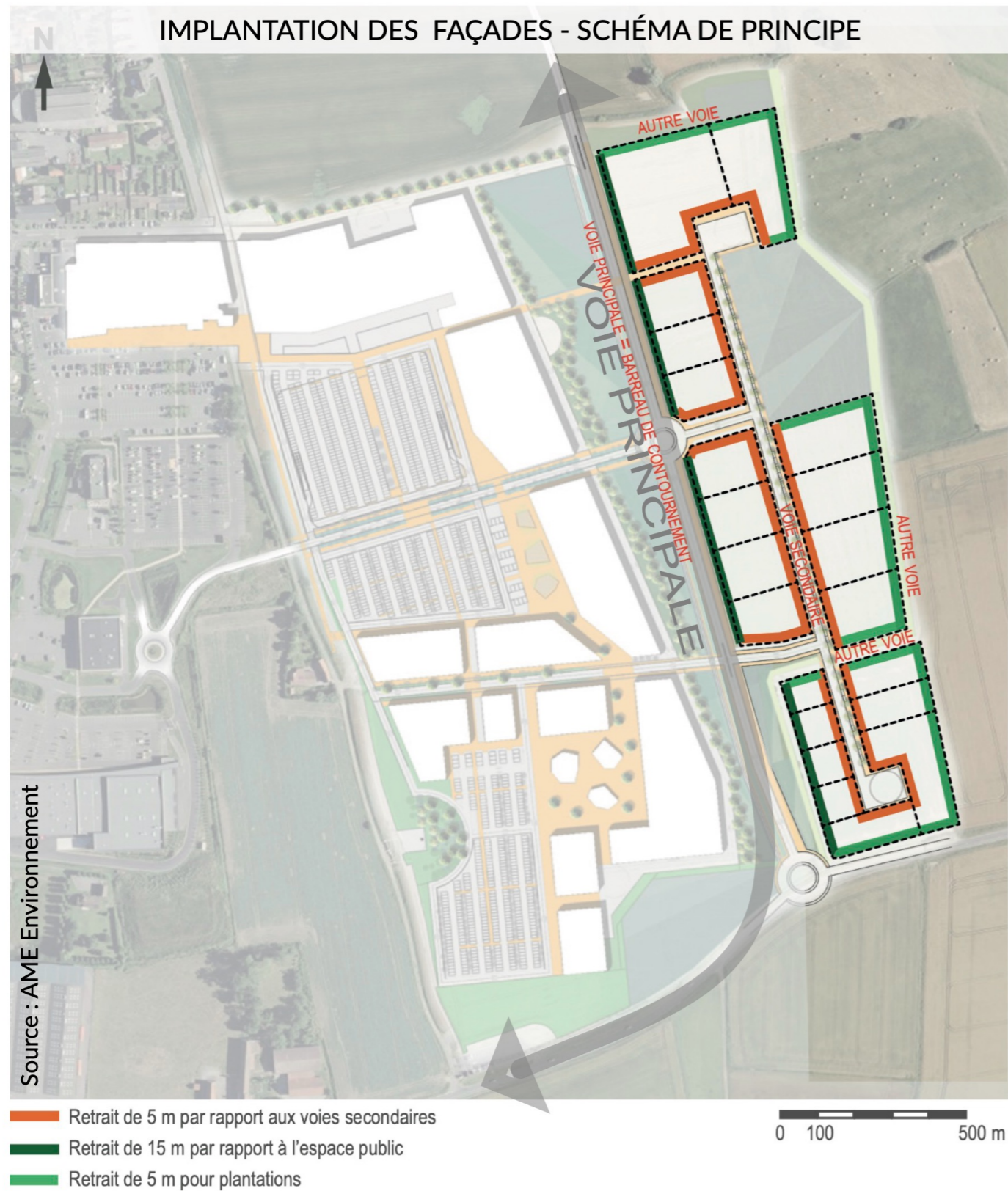
| Partie | Critère | Référence |
|-------------------------------|------------------------------------|---|
| Conception des éléments bâtis | Façade arrière sur plaine agricole | Vitrine du projet artisanal et commercial |
| | Éclairage | Mise en valeur du bâtiment et en sécurité |

La façade principale donne sur cette voie (nouvelle voie principale) et doit donc être soigneusement traitée

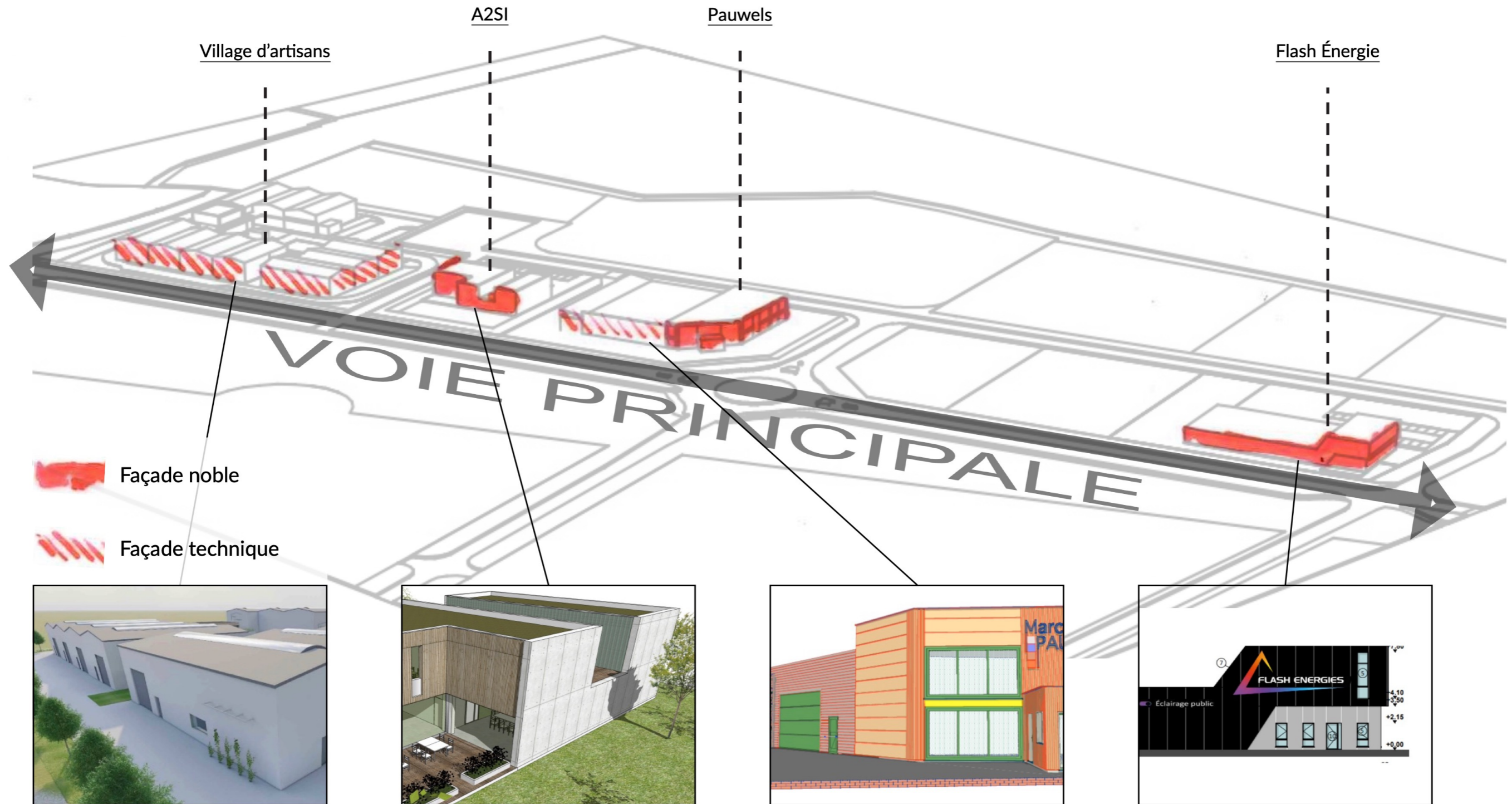


| Village d'artisans | A2SI | Pauwels | Flash Énergie |
|---------------------|--------------|--------------|---------------|
| Oui pour une partie | Non concerné | Non concerné | Non concerné |

3. FAÇADE NOBLE/TECHNIQUE



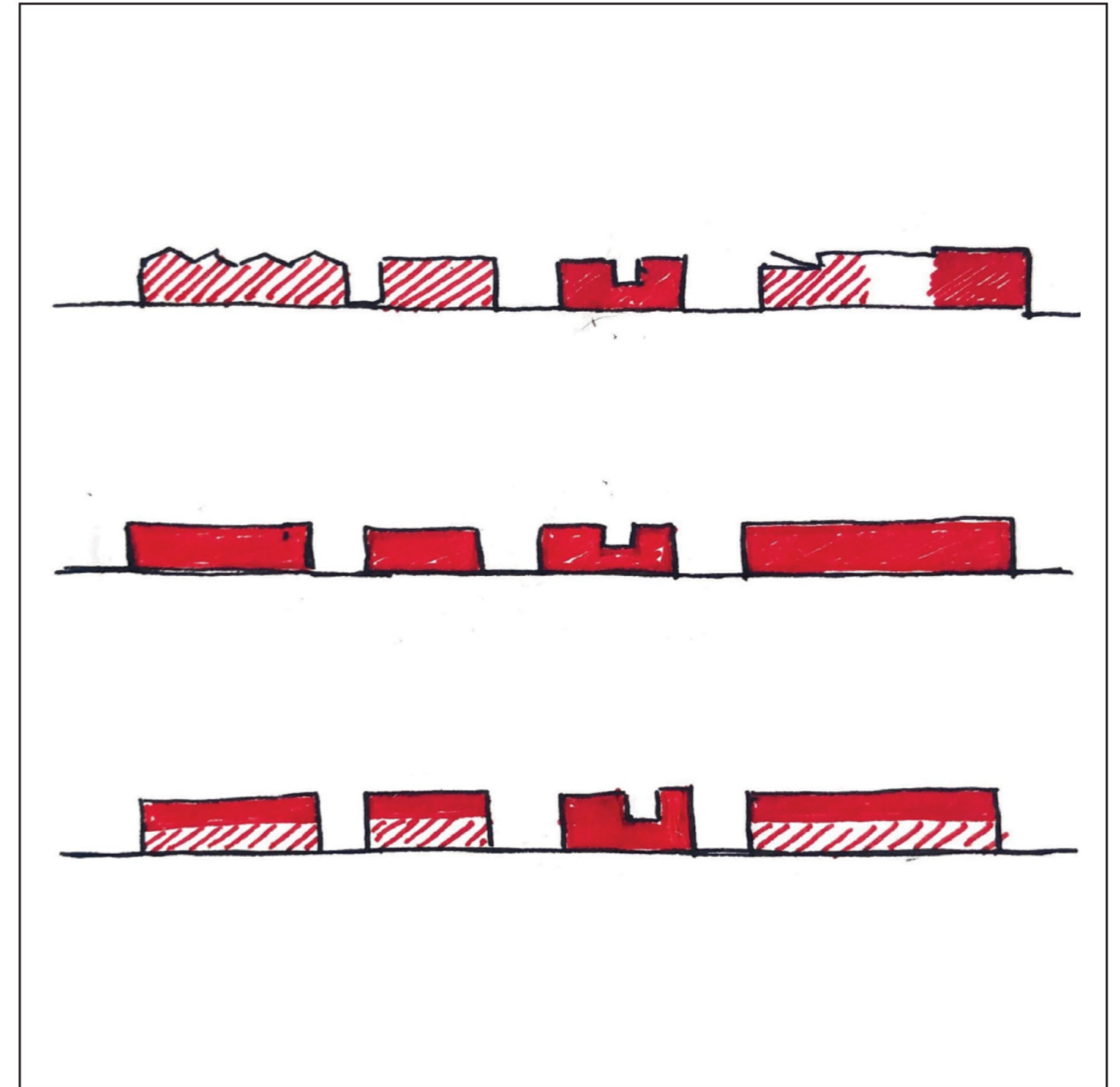
3. FAÇADE NOBLE/TECHNIQUE



Différences de nature des façades le long de la nouvelle voie principale

3. FAÇADE NOBLE / TECHNIQUE | PRÉCONISATIONS DU CAUE DU NORD

- > Participer à la fabrication de la façade principale de la Zone d'Activités
- > Traiter l'impact des fonctions techniques le long de la voie principale



4.

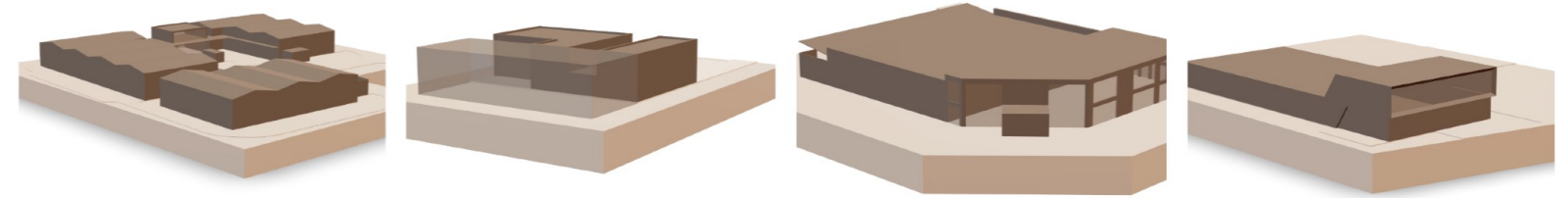
MAILLAGE VÉGÉTAL

4. MAILLAGE VÉGÉTAL

PRESCRIPTIONS & GRILLE D'ANALYSE

| Partie | Critère | Référence |
|-----------------------|----------------------------------|--|
| Composition paysagère | Bande de retrait coté du barreau | Plantations basses |
| | Bande de retrait du bâti à l'Est | Plantations de type haie bocagère avec 5 espèces différentes |
| | Espaces libres et plantations | 10% de la superficie du terrain au minimum |

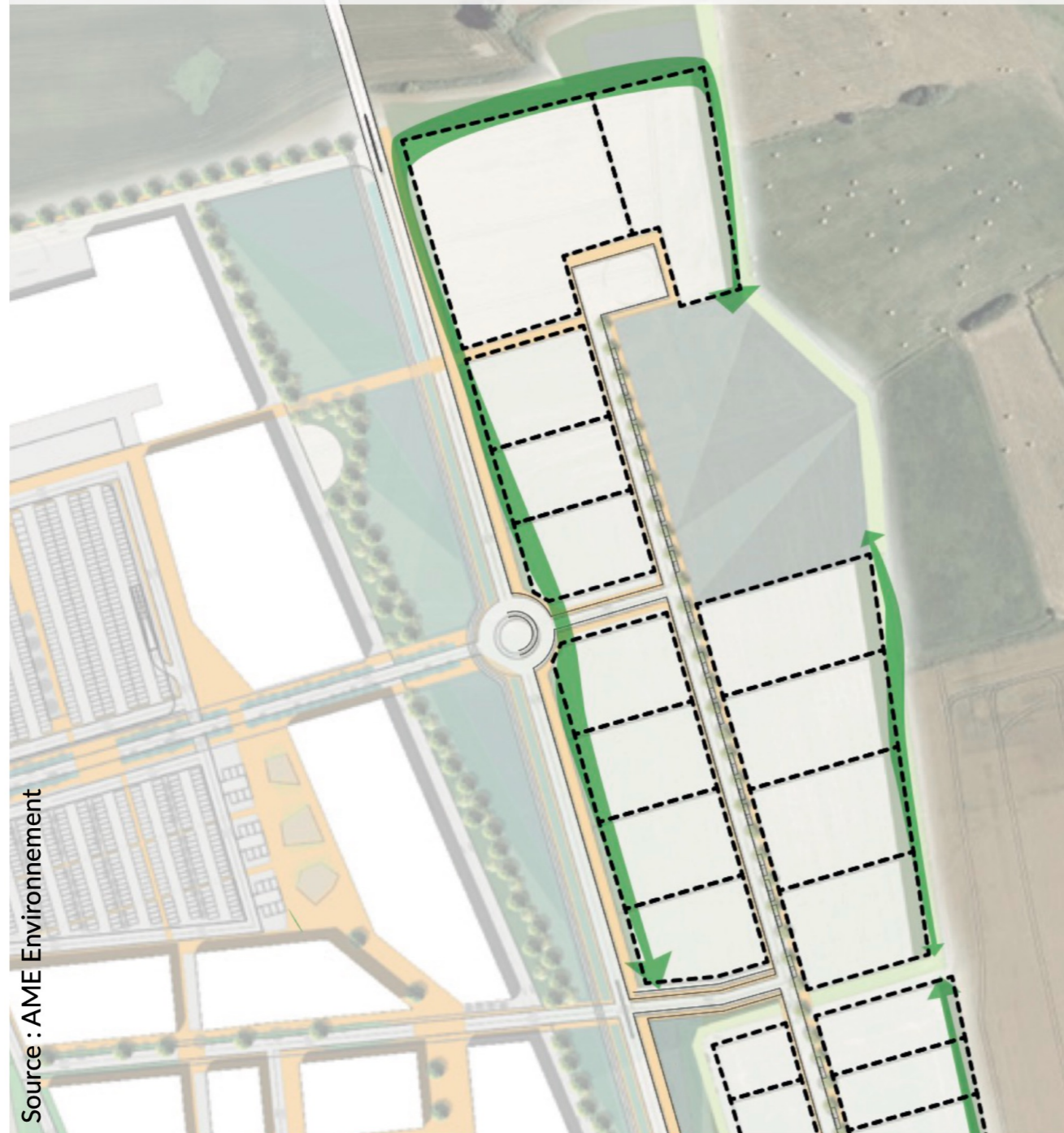
*L'objectif commun à tous les lots est de limiter l'impact de la **voiture** (sécurité, usages...) et de réaliser des poches de stationnement **dissimulées par des plantations***



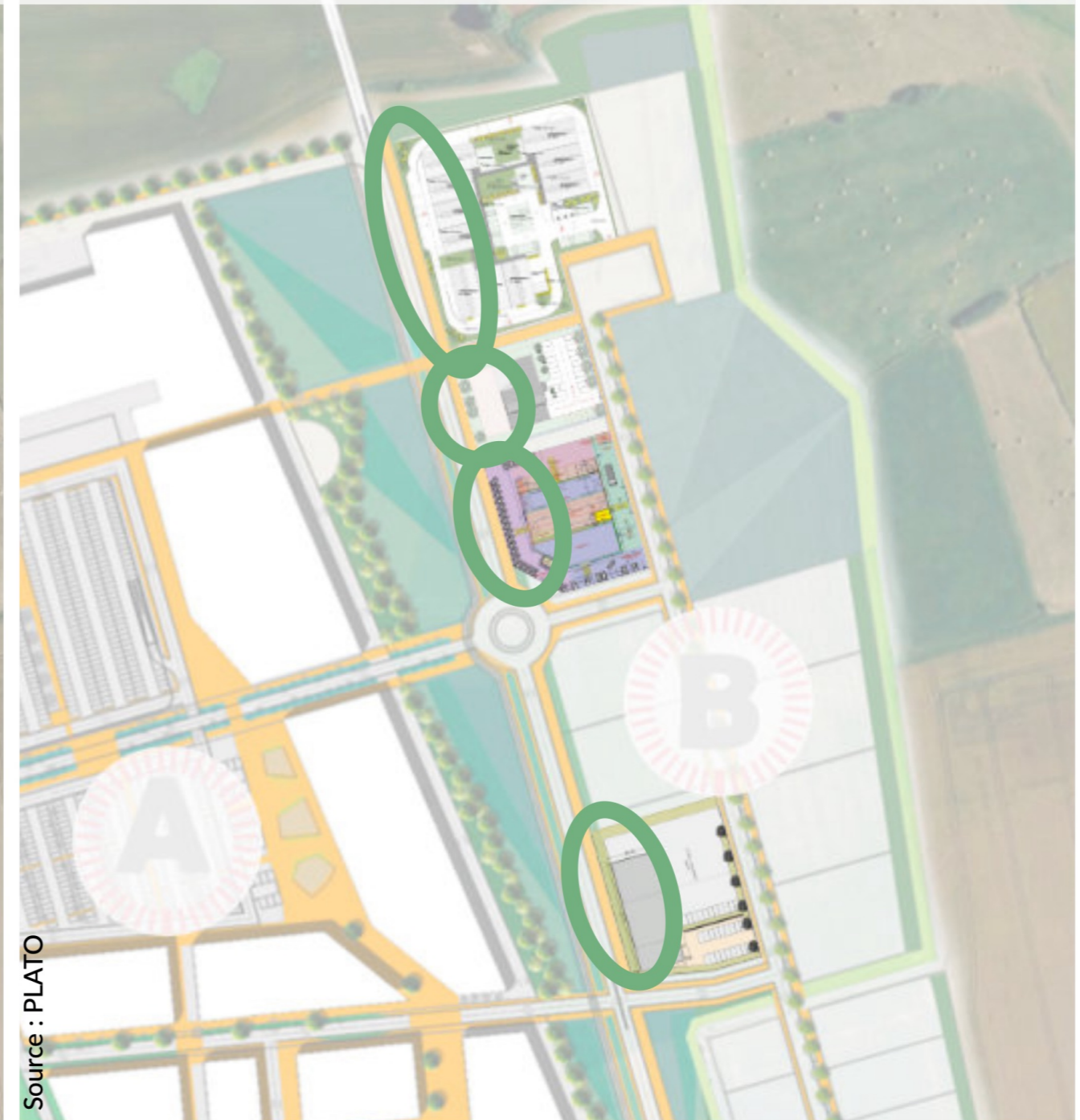
| Village d'artisans | A2SI | Pauwels | Flash Énergie |
|---|------------|---------|----------------------|
| Non : arbustes de 4 à 5 m | OK | Non | OK |
| Oui côté voie secondaire. Attention côté voie principale ! | À vérifier | Non | Oui en grande partie |

4. MAILLAGE VÉGÉTAL

CEINTURE PAYSAGÈRE - SCHÉMA DE PRINCIPE



INTÉGRATION DES PREMIÈRES PROPOSITIONS ARCHITECTURALES



Différences de traitement de l'espace végétal
le long de la voie principale

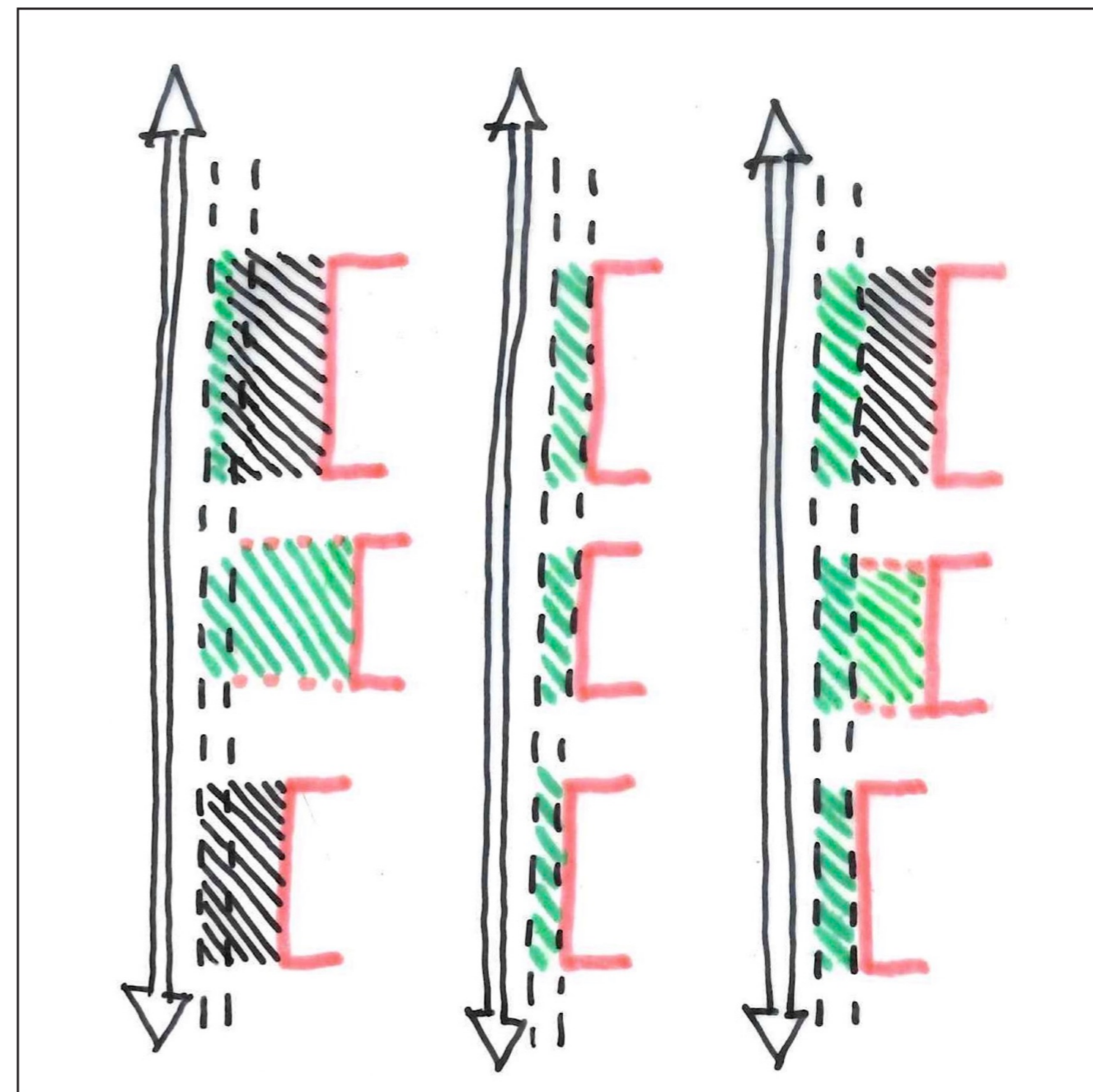
4. MAILLAGE VÉGÉTAL



Différences de traitement de l'espace végétal
le long de la voie principale

4. MAILLAGE VÉGÉTAL | PRÉCONISATIONS DU CAUE DU NORD

- > Assurer une **unité de l'épaisseur végétale** le long de la voie principale
- > Travailler les **séquences végétales transversales** dans le respect de la cohérence du grand paysage



5.

PARCOURS DE L'EAU

5. PARCOURS DE L'EAU

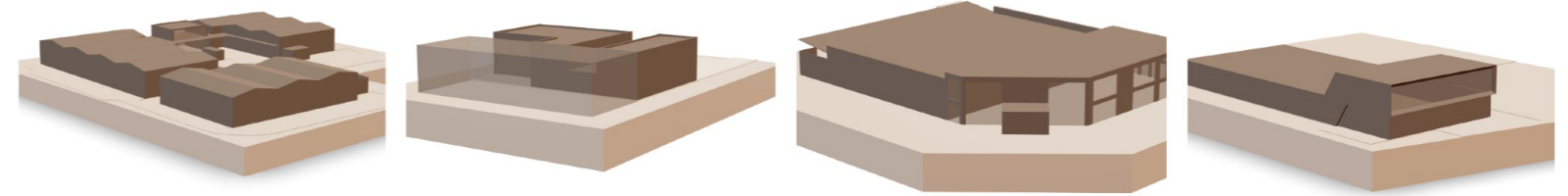
PRESCRIPTIONS & GRILLE D'ANALYSE

La morphologie du bâti dans la zone de ruissellement devra tenir compte du risque : la **largeur** du bâti fera **face à l'écoulement** plutôt que la longueur, les ouvertures ne feront pas face à l'écoulement.

... l'infiltration des eaux n'est pas possible. La solution consiste à **acheminer les eaux de ruissellement** vers les ouvrages d'infiltration ou de tamponnement aménagés sur site.

A l'échelle de la parcelle des solutions d'infiltration et de **limitation du ruissellement** doivent être combinées.

L'espace libre entre la voie principale de circulation et les commerces permet de développer des **espaces de rétention végétalisés**.



Village d'artisans

A2SI

Pauwels

Flash Énergie

Oui même si presque un carré

Oui mais attention avec l'extension

Oui même si presque un carré

Oui

...

...

...

...

...

...

...

...

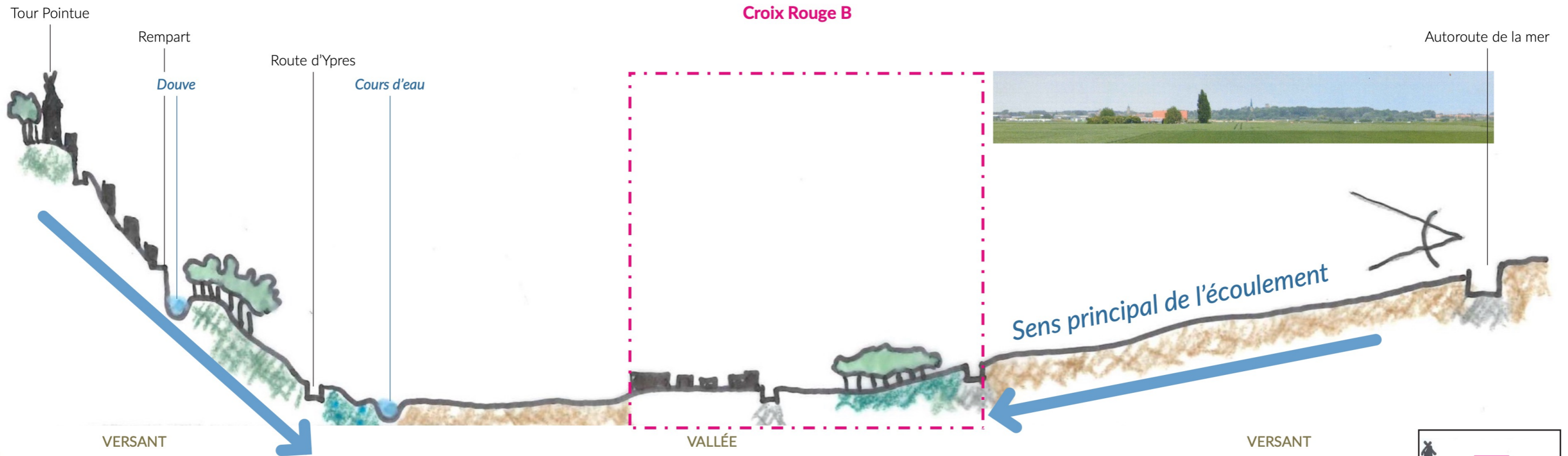
Oui mais faible

Oui

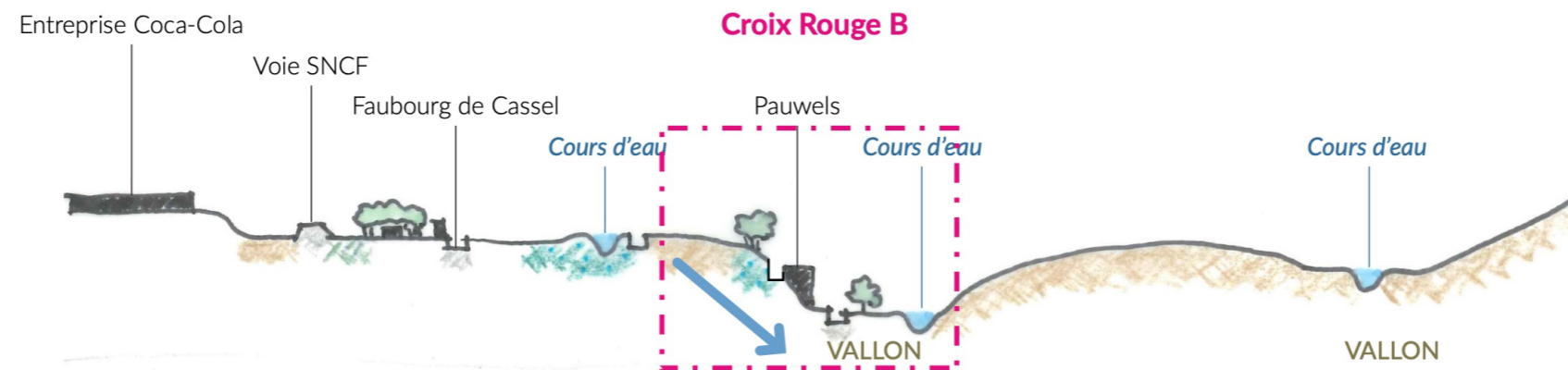
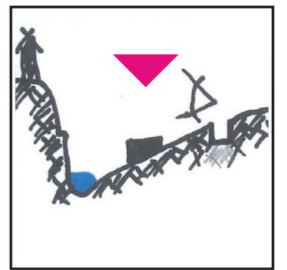
Non

Oui

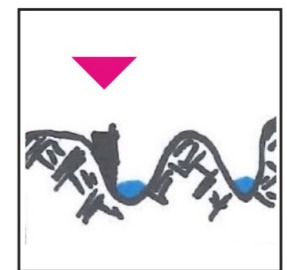
5. PARCOURS DE L'EAU



La Z.A. en fond de vallée entre la Tour pointue et la route de la mer



Sur le versant d'un vallon

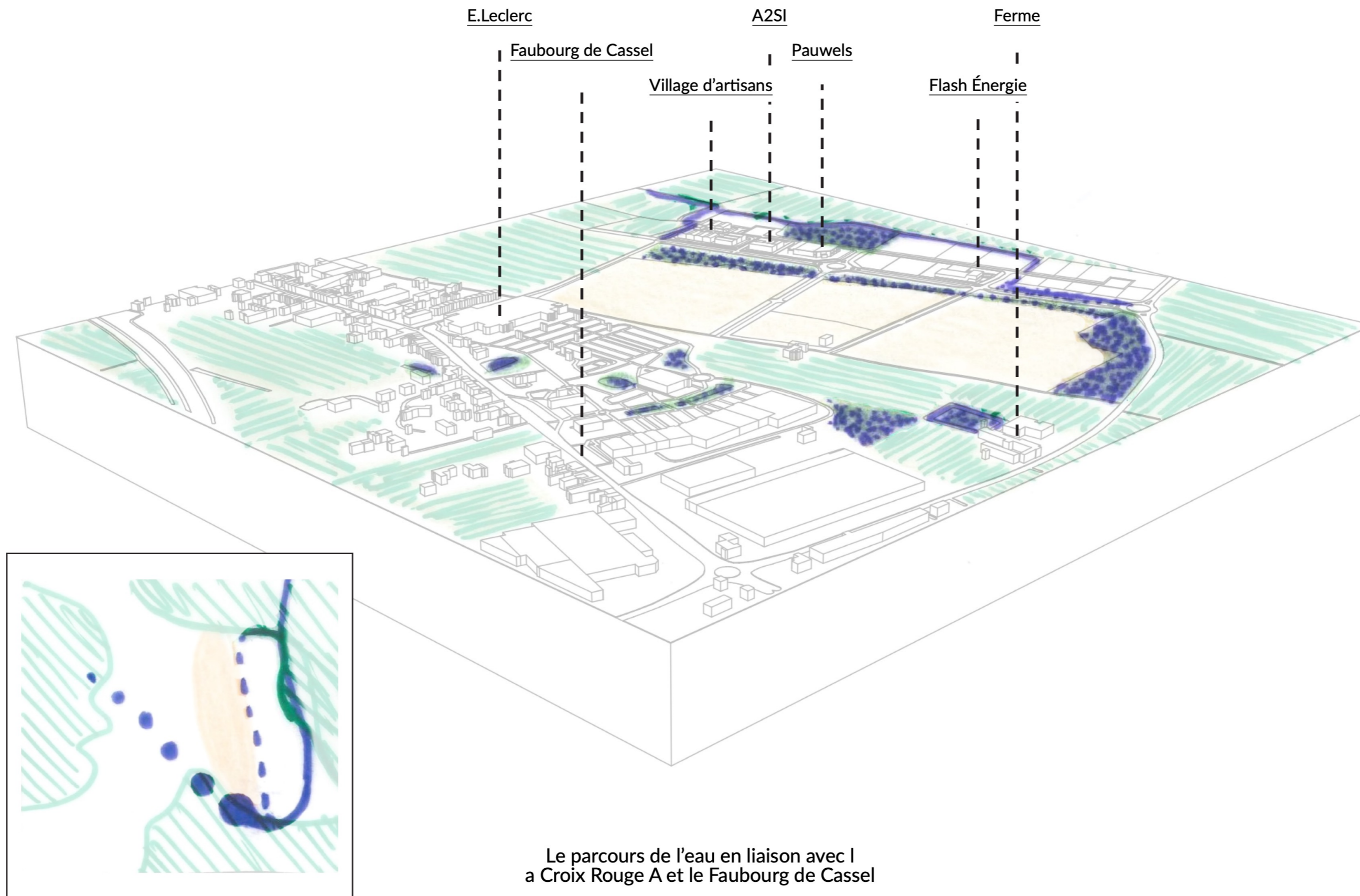


5. PARCOURS DE L'EAU



Proximité des bâtiments avec les ouvrages d'infiltration et de tamponnement de la Zone d'Activité Croix Rouge B

5. PARCOURS DE L'EAU



Le parcours de l'eau en liaison avec l
a Croix Rouge A et le Faubourg de Cassel

5. PARCOURS DE L'EAU | PRÉCONISATIONS DU CAUE DU NORD

> **Capter** la ressource en eau

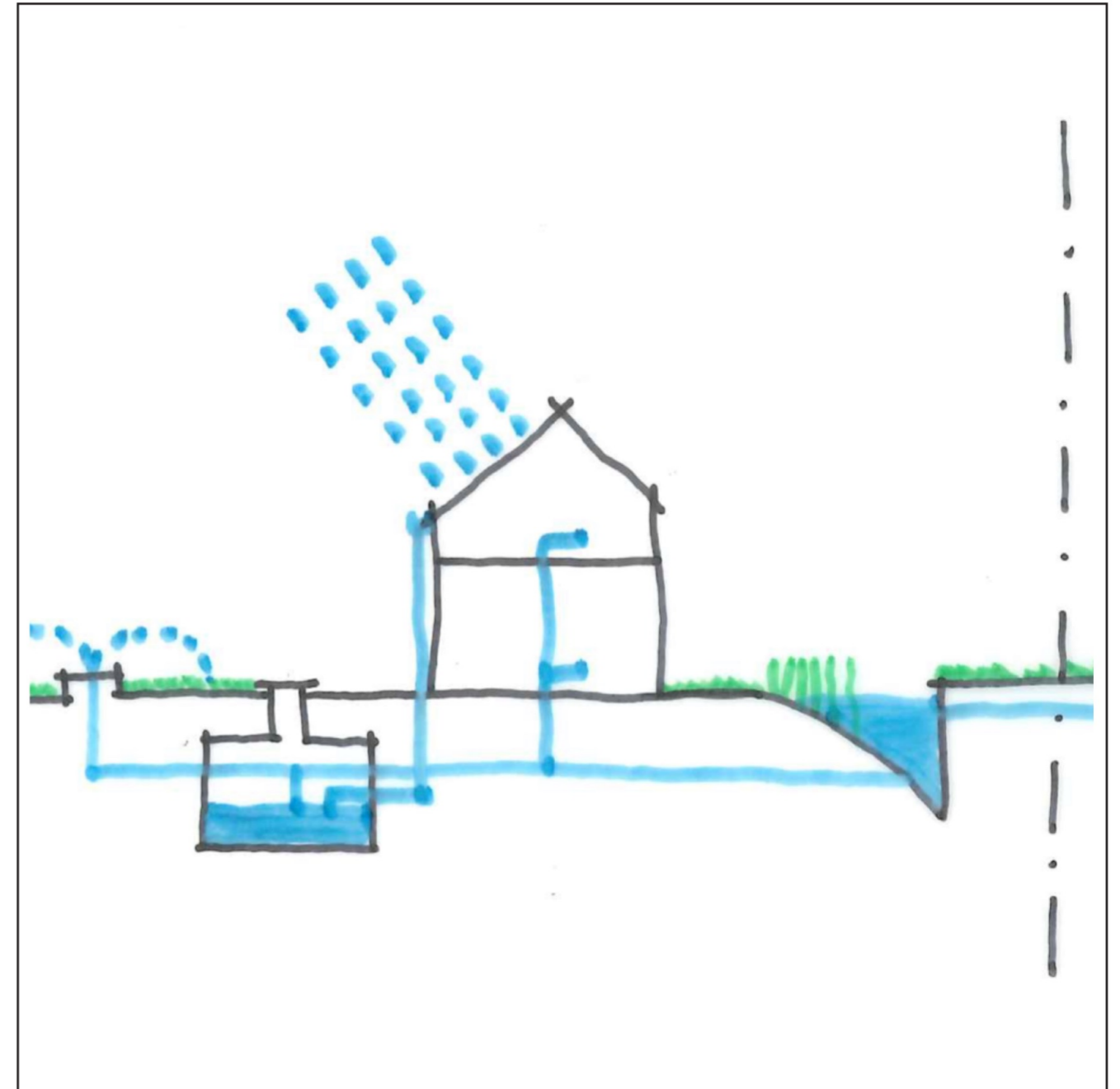
(rétention d'eau : diminuer la quantité et la vitesse de ruissellement etc.)

> **Valoriser** la ressource en eau dans le bâtiment et ses abords

(utiliser l'eau de pluie pour les toilettes, le lavage des sols, l'arrosage des plantes, du jardin, etc.)

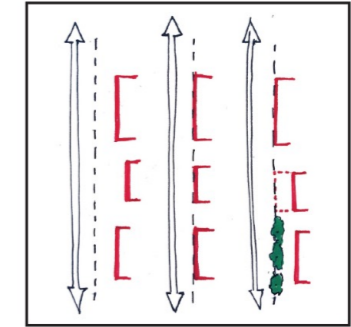
> Penser le **maillage** hydrographique dans la globalité du site

(zones humides de la Croix Rouge A et du Faubourg de Cassel, etc.)



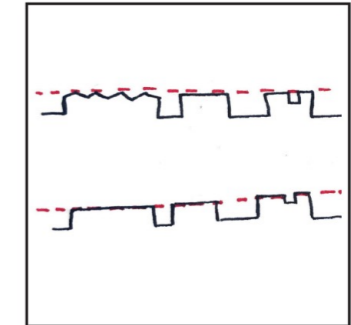
ALIGNEMENT

- > Respecter le **parallélisme** par rapport au barreau de contournement
- > S'implanter strictement sur la **limite** des 5 mètres (/ à la limite du lot) avec une façade bâtie ou végétale.



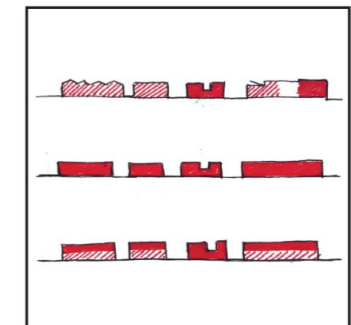
GABARIT

- > Maintenir les volumes à une **hauteur** maximum de 7m
- > Assurer une unité de **silhouette** le long du barreau de contournement



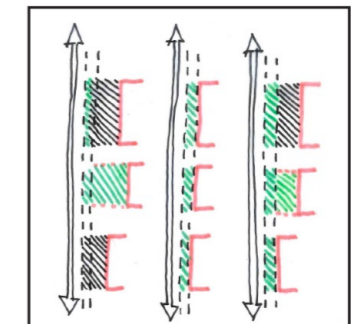
FAÇADE NOBLE / TECHNIQUE

- > Participer à la fabrication de la façade principale de la Zone d'Activités
- > Traiter l'impact des fonctions techniques le long de la voie principale



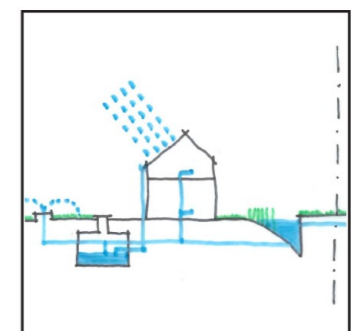
MAILLAGE VÉGÉTAL

- > Assurer une **unité de l'épaisseur végétale** le long de la voie principale
- > Travailler les **séquences végétales transversales** dans le respect de la cohérence du grand paysage



PARCOURS DE L'EAU

- > **Capter** la ressource en eau
- > **Valoriser** la ressource en eau dans le bâtiment et ses abords
- > Penser le **maillage** hydrographique dans la globalité du site



6.

ACCROCHE (mobilité)

Chargés d'étude :

Benoît **Poncelet** - Directeur du CAUE du Nord

Vincent **Bassez** - Directeur délégué

Clément **Terrier** - Chargé d'étude

Léa **Pouchelle** - Stagiaire

CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE
L'ENVIRONNEMENT DU NORD

98 RUE DES STATIONS / 59 000 LILLE

TEL : 03 20 57 67 67 / WWW.CAUE-NORD.COM



CONSEIL
D'ARCHITECTURE,
D'URBANISME ET DE
L'ENVIRONNEMENT
DU NORD