La Maillerie

par Katell GUILLEMOT / 2023-06-09 00:07:05 / France / 16662 / EN

Adresse : 220 Rue Jean Jaurès 59650 VILLENEUVE D'ASCQ, France

Année d'engagement du projet : 2018
Année d'achèvement du projet : 2024

Label / Certifications :

10 ha

CARTE D'IDENTITÉ

Ce quartier a remporté le Prix du Public Quartier et une mention Grand Prix Quartier Durable aux Green Solutions Awards France 2020-21.

Le projet propose un programme d'aménagement global de création d'un nouveau quartier appelée la Maillerie. Le quartier vient lui-même s'insérer dans un quartier historique de VILLENEUVE D'ASCQ, à la limite communale de la ville de CROIX, en lieu et place du site logistique des 3 SUISSES INTERNATIONAL (3SI) qui était présent sur la ville depuis 1976.

La rationalisation des activités logistiques des 3 SUISSES et leur regroupement sur le parc d'activités des 4 vents à Hem a en effet libéré, début 2013, le site dit de « Flers » qui était devenu techniquement obsolète et qui générait des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain.

Situé à cheval sur les communes de Croix et Villeneuve d'Ascq, en bord de la rue Jean Jaurès, le site de Flers comprend deux terrains séparés par l'avenue Le Nôtre. Sur la partie sud (9ha5) se trouvaient les anciens bâtiments logistiques, aux volumes imposants, la partie nord (0ha7) était, quant à elle, occupée par un parking aérien qui accueillait les voitures des employés.

LA MAILLERIE s'inspire de l'histoire du site qui a accueilli l'un des fleurons de l'industrie textile nordiste : les 3 SUISSES. D'abord filature, puis géant de la vente à distance, le groupe est né autour de l'acte de tisser. Un acte que LA MAILLERIE ambitionne de perpétuer en entrecroisant non plus les fils de laine ou de coton, mais les habitants, les passants, les travailleurs, etc., qui le côtoient au quotidien. Un quartier, tel une filature qui tisserait des liens humains et apporterait des réponses aux enjeux économiques, sociétaux et environnementaux d'aujourd'hui.

Niché au cœur de la métropole Lilloise, un quartier pas tout à fait comme les autres est en cours de réalisation. Propriété de la SAS IMMOFLERS (elle-même filiale de la société NODI), cette friche industrielle fait l'objet d'un redéveloppement complet sous l'impulsion de deux sociétés agissant comme co-aménageurs, les sociétés NHOOD et LINKCITY.

Plus de 700 logements, des bureaux, un hôtel, une école, des commerces, des restaurants vont notamment sortir de terre. En plein cœur de la Métropole Lilloise et à quelques minutes à pied du centre-ville de Croix, ils bénéficieront d'une situation de choix et d'un secteur parfaitement desservi par les transports en commun et les axes autoroutiers. Début mai 2021, la Maison du projet, ABEJ Ressourcerie et la Maison ZD (concept store de Zéro Déchet) ont déjà été livrés.

A LA MAILLERIE, ce ne sont pas seulement des constructions de bâtiments qui sont souhaitées mais surtout apporter du bien-être aux futurs habitants et visiteurs du site, et réunir les conditions du bien-vivre ensemble.

Le quartier a été pensé par LINKCITY et NHOOD comme un lieu de vie, créateur de lien social, qui associe des initiatives culturelles, sociales et solidaires à des engagements en faveur de la biodiversité et de la mobilité douce. Notre volonté est de proposer une nouvelle manière d'habiter.

Labellisation Biodivercity ready à l'échelle du quartier, Certification NF HABITAT HQE pour certains lots Linkcity et certification BEE PLUS pour d'autres.

Programme

- Logements
- Bureaux
- Services et commerces
- Equipements publics
- Espaces publics
- Espaces verts
- Autres

Etat d'avancement du projet

- Phase gestion
- Phase de livraison
- Operationelle

Type de procédure

- Permis d'aménager
- Permis de construire
- Autres

Points remarquables

- Gouvernance
- Cadre de vie
- Développement local
- Mobilité
- Numérique
- Ressources
- Biodiversité
- Energie /Climat

Label(s)

- Autre

Fiabilité des données

Auto-déclaration

Crédits photo

La Maillerie

TERRITOIRE

Type de territoire

Historiquement, cette friche industrielle accueillait l'ancien siège social et logistique de l'entreprise 3 Suisses International (3SI). Il se développait sur une surface foncière de 10 hectares avec 33 000 m² d'emprise au sol des bâtiments.

Le site, localisé au sein d'une vaste zone de reconversion industrielle, est un lieu stratégique pour la Métropole Lilloise.

Le programme s'insère dans un quartier historique à la jonction des communes de Villeneuve d'Ascq et Croix. Il constitue un axe économique de liaison entre les deux polarités du centre-ville de Croix et le quartier de Flers Breucq de Villeneuve d'Ascq.

Le plan bleu porté par la Métropole Européenne de Lille a défini les grandes orientations visant à la renaturation partielle de la zone par le raccordement de rivière naturelle à un bras mort du système de canaux, la Branche de Croix, qui viendra contourner le quartier et lui apportera nature et biodiversité.

Avec le concours de l'Agence Nicolas Michelin et Associés, la Métropole Européenne de Lille et les villes de Croix et Villeneuve d'Ascq travaillent de concert avec LINKCITY et NHOOD sur le projet de reconversion du site.

Dans le cadre de la démarche « ville intense », l'agence Nicolas Michelin et Associés a été missionnée pour porter une réflexion sur un secteur de 50 hectares, à l'Est de la rue Jean Jaurès, sur lequel est implanté en grande partie le site de LA MAILLERIE. Dans cette étude, les grands enjeux du Plan Bleu ont été pris en compte et ont permis de donner une vision d'ensemble des évolutions possibles pour le secteur, dans une logique de « plan guide » afin de guider l'action publique et encadrer le cas échéant l'action privée.

Ce projet de renouvellement urbain est un projet privé. Cependant ses enjeux en termes de requalification urbaine, d'aménagements hydrauliques et environnementaux, d'intégration à la trame bleue et verte et de programmation tant économique que résidentielle sont de nature communale, voire métropolitaine et s'intègrent donc dans les politiques mises en place par les collectivités.

Zone climatique

[Cfb] Océanique hiver tempéré, été chaud, pas de saison sèche

Plus d'info

https://lamaillerie.fr/fr

CHIFFRES CLÉS

Surface végétalisée (toitures incluses)

Surface végétalisée (toitures incluses) : 37 619 m²

Surface de plancher de bureaux

Surface de plancher de bureaux : 15 981 m²

Surface de plancher commerces

Surface de plancher commerces : 5 000 m²

Surface de plancher équipements publics

Surface de plancher équipements publics : 3 500 m²

Surface de plancher de logements

Surface de plancher de logements : 49 110 m²

Nombre de logements

Nombre de logements : 711

Nombre de logements sociaux

Nombre de logements sociaux : 262

GOUVERNANCE

Porteur de projet

Nom : FLERS AMENAGEMENT

Type : Entreprise privée

Description générale :

NODI et LINKCITY associent leurs valeurs et leurs savoir-faire à ce projet d'envergure qu'est La MAILLERIE en créant la SAS FLERS AMENAGEMENT.

Pilotage projet

Description :

Nom : NODI

Aménageur, promoteur, foncière et capitaine de quartier, NODI a pour vocation de répondre à un besoin de reconversion des territoires urbains en lieux de vie épanouissants pour les hommes.

Son fer de lance est de concevoir des lieux de vie générant du lien social, économique… comme le rappelle son nom : en espéranto NODI signifie « lier ».

L'ambition de NODI est de créer, transformer et participer activement aux mutations urbaines en proposant une ville plus responsable, qui intègre pleinement la transition énergétique et écologique plus que nécessaire aujourd'hui. Nous créons des quartiers fonctionnant sur le principe d'écosystèmes, tout en privilégiant le lien social et en offrant des logements personnalisables, abordables et accessibles à un plus grand nombre, s'adressant à un public multigénérationnel.

Nom : NHOOD

Née le 26 janvier 2021 du rapprochement de Ceetrus et de NODI, Nhood est une nouvelle entreprise de services immobiliers.

Avec l'énergie d'une start-up décidée à faire autrement et l'ambition de créer de la valeur partagée, Nhood est au service des enseignes, entreprises, propriétaires, investisseurs, élus et acteurs locaux pour faire réussir leurs projets. Aux côtés de ceux qui font la ville de demain, Nhood France gère, anime, co-crée, transforme et régénère des sites existants en nouveaux lieux de vie à triple impact positif : sociétaux, environnementaux, économiques (People, Planet, Profit).

Nom : LINKCITY

4ème au classement des promoteurs français, LINKCITY est présent sur tout le territoire français, au plus près des dynamiques locales et citoyennes.

30 ans d'expertise, conjugués aux savoir-faire et à l'ingénierie du groupe Bouygues, nous permettent de garantir une écoute quotidienne et le respect de nos engagements pour tous vos projets, qu'ils soient mono ou multi-produits. Présents à vos côtés, nous créons les liens entre tous les acteurs, depuis la phase d'études jusqu'à l'exploitation du programme.

Notre ambition est de porter pour vous des projets pétillants, conscients et engagés, qui répondent aux attentes des habitants et défendent leurs idées de l'art de vivre urbain, pour des rues dans lesquelles ils se retrouvent.

Nom : IMMOFLERS

NODI et LINKCITY associent leurs valeurs et leurs savoir-faire à ce projet d'envergure qu'est La MAILLERIE en créant la SAS FLERS AMENAGEMENT.

NODI, propriétaire foncier du site, s'associe à LINKCITY pour réaliser l'aménagement du site en partenariat avec les collectivités telles que la **Métropole Européenne de Lille**, les villes de **Croix** et **Villeneuve d'Ascq** et l'agence d'urbanisme de Nicolas Michelin, **ANMA**. Ils s'appuient également sur l'expertise technique de **Projex** et **Urbafolia**.

Cette combinaison de compétences a eu pour dessein de définir une vision et les ambitions du quartier pour l'obtention du Permis d'aménager, tout en gardant en ligne de mire les valeurs de chacun et en répondant aux attentes et besoins des collectivités et des riverains.

Le rôle d'aménageur de ce groupement est, tout au long de l'élaboration de l'opération, de coordonner les interventions et piloter le projet, de la déconstruction à la réalisation des différents équipements communs, de viabiliser et d'amener le réseau de chaleur sur le site.

La volonté de NHOOD et LINKCITY, dans leurs rôles de fondateurs et aménageurs, est également de réaliser un quartier vivant et non dortoir. De façon à concrétiser cette intention, les fondateurs ont tout d'abord créé en 2018 la **Maison du Projet**, lieu de fabrication, d'échanges, d'expérimentations et plus généralement lieu destiné à rassembler les parties prenantes (les fondateurs, collectivités, partenaires, bénéficiaires, les propriétaires et en particulier le propriétaire historique du site), à capter et encourager toute initiative permettant de préfigurer le Quartier.

Afin de faire perdurer la dynamique initiée dans la Maison du projet, les fondateurs ont souhaité rassembler toutes les parties prenantes qui le souhaitaient dans une société commune construite autour d'un fondement méthodologique fort : *imaginer, réaliser et faire vivre le quartier, + partagé, + approprié, + collectif.*

Pour ce faire, une **SCIC, Société Coopérative d'Intérêt Collectif**, a été constituée. Elle a pour objectif final de faire vivre le quartier en encourageant les initiatives, en proposant une offre de services adaptés aux personnes qui les utilisent, en offrant une attention bienveillante à chacun et en cultivant les liens entre ceux qui y vivent.

La SCIC est constituée de 3 collèges regroupant les fondateurs (NODI & LINKCITY), les fournisseurs ou les salariés du site et les collectivités, clients et riverains. De manière à fournir l'impulsion nécessaire au démarrage, elle bénéficiera d'apports, de la part des fondateurs, de locaux communs, en pleine propriété ou en jouissance, selon les cas.

Ces locaux lui permettront de déployer ses propositions, et de prendre ainsi le relai de la Maison du projet, tout en s'appuyant sur son expérience. Les loyers générés par les locations de ses espaces permettront à la SCIC d'acquérir son autonomie financière.

Pilotage du projet

Dans le cadre de la mise en œuvre des ambitions définies pour le quartier, le développement et la commercialisation des programmes ainsi que pour la création d'une offre de logements diversifiés, le pilotage est réalisé par :

- Urbaniste en chef : ANMA
- Société d'aménagement : FLERS AMENAGEMENT
- Maîtrise d'Ouvrage : NHOOD accompagné de NACARAT et LINKCITY
- Equipe de MOE : ANMA, Dhondt & Bajart, Saison Menu, De Alzua, Beal & Blanckaert, BLAU, Coldefy, Trace, BPLUSB Architecture, PROJEX et URBAFOLIA
- Institutionnels : MEL, Villes de CROIX et VILLENEUVE D'ASCQ
- Bailleurs sociaux : Norevie, LMH, Vilogia
- Préfiguration : associations, indépendants, porteurs de projets

Intervenants du projet

Nhood

Fonction : Aménageur

https://www.nhood.fr

Linkcity

Fonction : Aménageur

https://www.linkcity.com

SOLUTIONS

Axono

CADRE DE VIE

Cadre de vie / densité

Densité nette : 0,85m² SDP

Culture et patrimoine

Les intentions et ambitions de ce projet de reconversion de site s'inspirent de son histoire. Il a accueilli l'un des fleurons de l'industrie textile nordiste, les 3 Suisses. D'abord filature puis géant de la vente à distance, le groupe est né autour de l'acte de tisser.

A cet égard, LA MAILLERIE ambitionne de perpétuer cet acte en entrecroisant, non plus les fils de laine ou de coton, mais les habitants, les passants, les travailleurs, etc., qui le côtoient au quotidien. Un quartier, tel une filature, qui tisserait des liens humains. Chaque nom de rue et bâtiment du quartier fait référence à l'histoire du site. Ainsi dans la trame du quartier, vous trouverez l'allée des mannequins qui vous amènera à l'Etoffe en passant devant le Cachemire. Dans la même veine, certains bâtiments ont revêtu une forme de tissage en façade. Nous pouvons citer, par exemple, le bâtiment se nommant le Compact, qui abrite une Halle gourmande, un parking, des bureaux et une ferme urbaine en toiture, qui s'habille de différentes sortes de jacquarts en façade.

Les voies de circulation piétonnes ont été dessinées et pensées dans le sens de l'histoire du quartier. Ainsi, elles se rencontrent à un point de jonction formant une place centrale où les ouvriers se retrouvaient jadis.

La volonté de faire perdurer l'histoire du site dans le temps est l'un des éléments majeurs du projet tant au niveau humain que matériel. Lors de la déconstruction des bâtiments, un grand nombre de matériaux ont été récupérés en vue de leur donner une seconde vie. Des tables réalisées avec le parquet en chêne massif des anciens bureaux des 3 Suisses ont été réalisées par une startup locale, Dizy, spécialisée dans la récupération et transformation de matériaux de chantier et seront offertes aux futurs propriétaires de LA MAILLERIE.

LA MAILLERIE, est un projet urbain innovant. Elle n'hésite pas à expérimenter et initier de nouveaux modes d'interactions entre ses habitants et les acteurs locaux tout en gardant un lien avec son patrimoine historique.

Mixité sociale

L'une des ambitions fortes du projet est de concevoir un quartier + social, + local et + amical.

LA MAILLERIE, ce ne sont pas seulement des constructions de bâtiments qui sont souhaitées, mais surtout apporter du bien-être et réunir les conditions du bien-vivre ensemble.

Le quartier a été pensé par NHOOD et LINKCITY comme un lieu de vie, créateur de lien social, qui associe les initiatives culturelles, sociales et solidaires.

Les logements sont répartis dans des résidences de trois, quatre ou cinq étages, construites en « U » et donnant sur des jardins suspendus. En terme de typologies, les appartements vont du studio à la résidence services pour les personnes âgées en passant par les T3, T4 et T5 pour les familles, avec des modes d'accession ou de location variés.

Dans cet esprit, nous avons mis plusieurs partenariats en place afin de proposer un large panel d'innovations devant rendre l'accession à la propriété plus facile (démembrement de propriété, propriété à vie, logements prêts à finir, co-living, etc.). Nous accueillons également un projet d'habitat participatif dans le but d'offrir une solution d'hébergement à une population plus défavorisée.

Un travail avec des associations pour des propositions de logements inclusifs a été mené dans l'optique de proposer une offre adaptée aux personnes en situation de handicap ou souffrant d'Alzheimer.

De quoi favoriser la mixité générationnelle, familiale et sociale et rendre les logements accessibles au plus grand nombre.

Ainsi pour absorber la croissance de population engendrée par notre projet, un PUP, Projet Urbain Partenarial, a été conclu de sorte à accompagner le transfert, l'agrandissement et la modernisation de l'école élémentaire du quartier. Une crèche complète l'offre pour l'accueil des plus jeunes.

Nous avons souhaité insuffler, dès le début du projet, une énergie bienveillante, responsable et engagée au quartier en créant une Maison du projet. Ce lieu a été conçu comme un véritable lieu de vie, et a accueilli des acteurs de l'économie sociale et solidaire locale, notamment une ressourcerie, une maison pédagogique autour du zéro déchet et un estaminet. Son dessein est d'être vecteur de lien social et émulateur dans la vie du quartier.

Notre volonté est de proposer une nouvelle manière d'habiter grâce à des lieux et services qui favorisent les rencontres, les échanges ou bien même la solidarité.

Fête de la Musique 2018 - La Maillerie

Inclusion sociale et sécurité

La Maison du Projet, lieu hybride, a été initiée dans le cadre d'un urbanisme transitoire et a pour vocation d'insuffler un vent d'échange, de partage, de découverte, de souvenir et de solidarité, pour toutes les générations, dans ce lieu chargé d'histoire. Le patrimoine que cette friche représente a été notre point d'ancrage pour développer le canevas sur lequel nous avons pour ambition de broder ce lieu de vie.

Site emblématique de l'industrie textile, les entrepôts logistiques des 3 Suisses International renfermaient un grand nombre de pièces historiques et de collections « capsules » dessinées par de grands couturiers. 2000 pièces ont été ainsi rachetées dans un soucis de mémoire et d'upcycling.

Un musée consacré au géant de la vente par correspondance s'est installé au cœur de la Maison du Projet et expose des modèles créés par les plus grands noms de la mode : Courrège, Balenciaga, Jean-Paul Gaultier, etc. Toutes ne pouvant être exposées, un don de 200 pièces a été fait au musée de la Piscine à Roubaix. D'autres sont en cours d'expertise et seront mises en vente aux enchères. Un livre à paraitre retracera les collaborations avec de célèbres couturiers.

Pour parfaire cette transmission, nous mettons à disposition un local pour une association de retraités des 3 Suisses afin qu'ils puissent se réunir, garder le lien et partager l'histoire de cette grande entreprise avec les plus jeunes.

Depuis la création de cette Maison du Projet en 2018, la vie reprend petit à petit ses droits sur la friche. Aujourd'hui nous pouvons dénombrer environ 450 évènements qui se sont déroulés sur le site (cours, ateliers, fête de la musique, marché de Noel, etc.) avec la participation de 120 associations, indépendants ou porteurs de projets et plus de 15 000 visiteurs.

Cela a été autant d'occasions de rencontrer les riverains actuels et futurs habitants du site et mener, avec leur contribution, des ateliers de co-construction sur des thèmes extrêmement concrets qui donnent une matière tangible à la programmation.

Nous avons à cœur de faire perdurer cette dynamique entreprise. En nous appuyant sur l'expérience de la Maison de projet, une SCIC sera mise en place, comme évoqué précédemment, pour proposer les services, répondre aux besoins et mettre à disposition des locaux (à loyers modérés) dont le quartier pourrait avoir besoin. Elle a pour objectif de garder cette vivacité, cette énergie et faciliter la participation des habitants à l'entretien et la valorisation de leur quartier.

Par ailleurs, nous avons fait le choix de nous faire accompagner par l'Agence d'architectes et d'urbanistes ANMA qui prône la mixité d'usage, la flexibilité et la réversibilité des espaces. Elle conçoit des lieux de vie pensés comme des espaces de rencontre et de partage où la qualité de l'usage prévaut sur la forme et s'adresse à tout type de population.

Notre mission est de répondre aux besoins de chacun en matière de logement, de commerce, de divertissement, de culture, etc., et c'est dans ce sens que la programmation a été tricotée pour que chacun y trouve sa place.

Qualité de l'air ambiant et santé

Les notions de bien-être et de bien-vivre passent aussi par la proximité des services de santé. Nous avons à cœur de proposer des solutions pour garantir durablement et équitablement l'accès à une offre santé de proximité aux usagers. La ville de demain doit comporter l'ensemble de ces fonctionnalités dans un rayon restreint et c'est dans ce sens que nous complétons notre offre avec des équipements pluridisciplinaires dispensant des soins.

C'est dans cette optique, que vient s'implanter un pôle de santé sur une surface de 2700 m². Il est développé par Medic Global et a pour vocation de faire venir des praticiens médicaux de différents horizons afin de centraliser un grand nombre de spécialités différentes. En pied d'immeuble de ce pôle de santé, une offre commerciale liée à l'activité sanitaire (opticien, parapharmacie, ou autre, etc.) est développée.

L'allongement de l'espérance de vie, les situations de handicap ainsi que les changements sociaux au sein de la famille nécessitent le développement et la multiplication de nouvelles structures d'accueil. Aujourd'hui, les organismes institutionnels sont saturés et ne peuvent répondre à l'ensemble des besoins. De ce postulat et de notre volonté de mixité sociale et générationnelle, nous avons travaillé avec des associations afin de proposer aux futurs habitants du quartier des

solutions alternatives et innovantes de prise en charge.

L'association Ama Vitae développe des maisons partagées pour l'accompagnement de personnes touchées par la maladie d'Alzheimer. L'une d'elle fera partie de notre programmation au sein du quartier de LA MAILLERIE. Elle permettra une vie en colocation avec une prise en charge dans des activités de la vie quotidienne des locataires, ne pouvant plus rester seuls chez eux et qui font le choix de continuer à vivre dans une maison plutôt que dans un cadre institutionnel.

L'offre pour les séniors sera déclinée sous deux types : une résidence service séniors privée de 113 chambres exploitée par Résides Etudes Seniors sera proposé, ainsi que 42 logements de type sociaux exploités par le bailleur Norevie.

De plus, les associations Homnia et Simon de Cyrène offriront des lieux de vie novateurs s'adressant à un public en situation de handicap ou en situation économique fragile. Ces logements permettent à chacun de trouver de l'entraide et de la solidarité au cœur d'une communauté, à trouver ou retrouver plus d'autonomie et de confiance en soi au travers de modes d'hébergement en co-location ou autonomes.

Nous avons également mis une attention particulière lors de la conception de nos logements et certains seront labellisés Intairieur. Ce label évalue la qualité de l'air intérieur des logements et est reconnu sur le territoire national. Il est issu de réflexion conjointe des promoteurs, bailleurs, architectes, bureaux d'études, chercheurs, médecins, agence de santé et environnement et des associations de consommateurs du logement. Il se caractérise par la prise en compte de la qualité de l'air intérieur tout au long du projet, de la conception à la réalisation et donne ses préconisations d'usage et d'exploitation. Ce label s'intègre dans une démarche volontaire, par la sensibilisation des intervenants, les préconisations de techniques et de matériaux performants, dans l'accompagnement et le suivi de chantier ainsi que dans les mesures réalisées. Par sa délivrance, il permet d'obtenir un bâtiment vertueux et innovant aux qualités de confort et de bien-être pour les habitants, qui sont aussi gage de santé préservée.

La santé passe aussi par l'exercice physique. Notre environnement et la nature qui nous entoure jouent un rôle primordial dans notre bien-être physique et psychique. Nous nous engageons, donc, dans une labellisation Biodivercity, créons une zone potagère et une micro ferme urbaine. Un parcours sportif en lien avec le « plan bleu » et un parcours ludique et patrimonial seront à disposition des riverains.

La société NHOOD, Société d'Aménagement et de Promotion Immobilière s'est associée à la société LINKCITY, société de promotion Immobilière du Groupe Bouygues Construction, pour concevoir un projet dont l'ambition est à la mesure des enjeux urbains et de l'attente des collectivités.

Un important travail d'étude et de concertation a été mené avec les services métropolitains et les villes de VILLENEUVE D'ASCQ et de CROIX, afin de déterminer les modalités par lesquelles le projet pourrait s'inscrire dans la politique d'urbanisme de Métropole Européenne de Lille. Ce travail a permis d'aboutir à un projet global, conçu par l'agence Nicolas Michelin et Associés (ANMA), et qui répond à la politique métropolitaine du Plan Bleu, aux orientations du Plan Local d'Habitat ainsi qu'au Plan Métropolitain de Développement Economique.

L'objectif est ici de résorber une friche urbaine et de promouvoir le renouvellement urbain pour une gestion économe de l'espace. Le projet a ainsi pour objet la réalisation d'un quartier durable avec pour caractéristiques principales :

- L'implantation d'une programmation habitat diversifiée,
- La diversification des activités économiques,
- L'optimisation de la desserte en transports en commun très présente sur le secteur
- La réorganisation des besoins en équipement scolaires, notamment sur Villeneuve d'Ascq.

Suite à une concertation préalable réalisée et approuvée en 2013, un accord des collectivités sur le projet a été formalisé par une convention d'objectifs. Elle définit les attendus du projet et les modalités de participation de l'aménageur à la réalisation des équipements publics générés par les besoins du futur projet. Ces accords se sont formalisés par un Projet Urbain Partenarial (PUP).

Par ailleurs, la réalisation du projet à dominante habitat a nécessité une modification du PLU. Cette modification a été obtenue grâce une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

La co-construction s'est faite également au travers d'ateliers organisés avec les riverains, avec les différentes collectivités (villes, MEL, etc.) en fonction de ambitions écrites mais également des enjeux de développement du territoire.

SOLUTIONS

- Gouvernance projet urbain
- Participation citoyenne
- Valorisation identité culturelle/historique
- Densification urbaine
- Services de proximité
- Sécurité
- Qualité de l'air
- Ambiance sonore
- Autre
- Zones d'activités
- Economique circulaire
- Transports doux
- Véhicules électriques
- Gestion stationnement
- Services numériques
- Gestion de l eau
- Gestion des sols
- Gestion des déchets
- Sensibilisation citoyenne
- Gestion espaces naturels
- Autre
- Adaptation changement climatique
- EnR
- Eclairage
- Équipements/matériaux bas carbone

DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Développement local

Les aménageurs se sont associés autour d'une ambition commune qui est de faire de la reconversion du site un projet « démonstrateur », qui dessine les traits de la ville de demain.

Le quartier est pensé dans l'esprit de la « ville du quart d'heure » où tout sera proche et accessible à pied ou à vélo. Il fera office de point de tissage entre le centre-ville de Croix et le quartier de Flers -Breucq de Villeneuve d'Ascq.

Le territoire offre déjà des polarités commerciales de quartier et des locomotives alimentaires, ainsi qu'un certain nombre d'équipements publics.

Les deux micro-centralités que constituent le centre-ville de Croix au Nord et le quartier de Flers Breucq au Sud sont liées par la rue Jean Jaurès (devenant la rue du Professeur Perrin sur la commune de Croix). Au-delà de la rue Jean Jaurès, le secteur est caractérisé par l'implantation de bâtiments monofonctionnels et isolés. Afin que la greffe urbaine prenne, le projet souhaite donc favoriser une grande mixité des programmes en s'appuyant sur la dynamique de la rue Jean Jaurès.

Une attention particulière a été portée sur les offres d'ores et déjà présentes sur ce secteur, tant au niveau commercial que des services.

En adéquation avec les ambitions du quartier en faveur de l'ancrage local mais aussi de la création de lien entre les habitants, l'offre commerciale s'intégrant au projet répond à une attente de proximité, notamment sur le secteur des produits de bouche dont la présence a fortement diminué dans le centre-ville de Croix.

Le projet commercial des HALLES DE LA MAILLERIE bénéficie d'une programmation majoritairement constituée d'une offre alimentaire et ce afin de venir non seulement compléter le tissu commercial existant, mais également d'accompagner la future croissance de population de la zone.

Seul bâtiment pouvant être réhabilité dans le cadre des travaux de déconstruction du quartier de l'ancien bâtiment de logistique des 3 Suisses appelé le « bâtiment COMPACT » s'est donc naturellement imposé comme le futur cœur commerçant de LA MAILLERIE.

En effet, ce bâtiment a vocation à devenir le bâtiment emblématique du quartier, et abritera, non seulement dans ses étages 768 places de stationnement foisonnées à l'échelle du quartier, mais il sera également intrinsèquement mixte dans ses usages en proposant du bureau, de la restauration, du commerce et une toiture paysagée ouverte aux riverains, utilisateurs des bureaux et clients de la Halle.

C'est ainsi que nous avons souhaité faire renaître au rez-de-chaussée du bâtiment COMPACT l'esprit d'une place de village animée.

Outre sa programmation mixte dans ses étages, parking, bureaux, son rez-de-chaussée de plus de 5 000 m² sera dédié au commerce de proximité véhiculant l'esprit de « place du village animée ». Il comprendra :

- une Halle gourmande, sur une surface 1 774 m², de 27 stands animés par des artisans indépendants et qui sera développée par Biltoki, spécialiste dans ce type d'implantations,
- une brasserie artisanale et restaurant locavore de 809 m²,
- des commerces et services sur 600 m² de vente privilégiant la vente en vrac, mode de consommation responsable et le produits locaux.
- Un rooftop comprenant la terrasse du restaurant Heavy Brique et des jardins partagés animés par GROWSTERS

Au-delà du commerce, notre programmation se décline avec un pôle de santé, une crèche, un hôtel de 96 chambres combiné à une résidence étudiante de 104 chambres entre autres.

Notre axiome a donc été de développer une offre complémentaire, en corrélation avec les ambitions et les valeurs portées sur le projet.

L'offre commerciale se résume ainsi « créer un nouveau quartier commerçant de proximité ouvert sur son quartier et ses usagers ».

Economie circulaire

De la déconstruction d'un site industriel à la construction d'un quartier, l'économie circulaire influe sous différentes formes à LA MAILLERIE.

Soucieuse de conserver l'histoire du site, l'équipe projet s'est lancée le défi qui consiste à réutiliser certains bâtiments existants, permettant ainsi de conserver une partie de l'histoire du site et de faciliter une appropriation par les habitants.

La mise en œuvre d'une telle stratégie sur une opération de cette échelle est inédite, elle a permis de créer de nouvelles approches de conception et de déconstruction susceptibles de faire émerger de nouvelles filières dans les métiers de la déconstruction.

Les principes des 3R ont été appliqués dans la gestion des déchets pendant la phase de déconstruction du site :

- Réduire en conservant une partie des bâtiments existants
- Réutiliser le mobilier et des matériaux de second œuvre du site via des filières de réemploi
- Recycler les matériaux de structure du site existant

La présence des mêmes acteurs sur toutes les phases du projet est un avantage pour suivre et mettre en place les actions envisagées en phase amont.

L'objectif était la « démolition zéro déchet », ou comment transformer en ressource 100% des produits issus de la démolition : revalorisation de l'ensemble du matériel, équipements et matériaux issus de la déconstruction-démolition au-delà des filières de réemploi traditionnelles (métaux, bois, etc.).

Notre postulat a été d'aborder la déconstruction-démolition de façon collaborative en tissant des partenariats avec le secteur associatif, de bénéficier du soutien de l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) et son expertise, tout en développant des partenariats avec des industriels du bâtiment.

Destinés pour la plupart à la démolition, les bâtiments existants ne représentent pas moins de 30 000 tonnes de béton, 10 000 m² de parquet de chêne, 4 500 luminaires et plusieurs kilomètres de rayonnages. Après un important travail d'indentification, de diagnostic, de réemploi et une dépose soignée, les matériaux

sont récupérés par des associations solidaires ou des industriels qui leur offrent une seconde vie, le tout dans un cadre juridique sécurisé.

Le béton a été recyclé selon un processus complexe élaboré en partenariat avec Neo-Eco Recycling et l'Ecole des Mines de Douai. Selon la taille des granulats recyclés, ils serviront à produire du carrelage, du granulat pour voieries et même du nouveau béton pour construire les futurs bâtiments du quartier.

Ainsi, les voieries et trottoirs seront réalisés à partir des granulats du site. Lors de la réalisation de deux bâtiments de logements, le volume de béton à base d'agrégats recyclés mis en œuvre est pour l'un de 37% et pour le deuxième 50% par rapport au volume maximal théorique.

Les parquets en chêne massif ont été repris par le fabricant de revêtements de sols Tarkett puis découpés en fines couches collées sur une lame en pin. Ces nouvelles lames seront revendues en tant que série limitée.

Le collectif roubaisien « Zerm » a quant à lui récupéré poutres IPN, luminaires industriels et autres racks de stockage pour alimenter les stocks du « Parpaing », le premier « dépôt-vente » de matériaux de second œuvre destiné aux professionnels du bâtiment et aux particuliers. Cette ressourcerie d'un nouveau genre a été intégrée au planning de démolition pour permettre la récupération du plus grand nombre d'objets.

Nous avons également récupéré 500 m² de parquet pour les aménagements du futur site. La revente directe aux particuliers étant une voie originale et performante de recyclage des matériaux cette filière a été optimisée au maximum sur ce chantier.

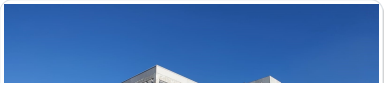
En parallèle, une grande diversité de produits et matériaux ont été recyclés de diverses manières (réutilisation, valorisation, etc.). Il est remarquable de noter la seconde vie offerte à une trentaine de toilettes suspendus, une dizaine de portes de quais associées à leur quais niveleurs, 8 escaliers métalliques, 1 bungalow de chantier, 3 chambres frigorifiques, 150 extincteurs ou encore 45 rangées de racks de stockage.

Dans les usages atypiques, il est à noter qu'un escalier hélicoïdal de plus de 20m de hauteur qui servait d'issue de secours au bâtiment volumineux a été transformé en tour d'observation pour l'avifaune.

SOLUTIONS

Schéma Economie Circulaire

Le Compact - La Maillerie



MOBILITE

Strategie mobilité

La délibération « cadre mobilité », qui trace les grandes lignes d'une politique de transport, s'inscrit dans les objectifs de développement durable de la région visant à la réduction de la dépendance automobile, à l'augmentation de l'offre en transport collectifs et au droit de tous à la mobilité.

Ces objectifs impliquent en particulier d'améliorer le confort et la sécurité des déplacements de proximité à vélo et à pied, d'accroître les performances du réseau de transports collectifs en adaptant l'offre aux territoires desservis et de réduire le rôle de la voiture de façon modulée selon les territoires.

L'objectif du projet est de créer les conditions d'une accessibilité simple, lisible, agréable et sécurisée, non seulement depuis les stations de transports en commun à l'extérieur mais aussi les zones de stationnement résidentiel internes au quartier.

Le secteur est relativement bien desservi par les transports en commun (station Croix Centre du métro ainsi que les différents arrêts de tramway le long du Boulevard). Cependant les grandes enclaves foncières (Club hippique, Résidence Flandre, etc.) ainsi que la branche de Croix et la rivière de la Marque créent des ruptures dans les parcours piétons obligeant parfois à des détours importants. L'enjeu principal pour le secteur est donc de fluidifier les parcours afin de faciliter l'accès aux stations de transports en commun et d'une manière générale l'usage des modes actifs de déplacement (vélos, piétons).

Le projet a été conçu en vue de réduire la place de la voiture dans le quartier et d'encourager la mobilité douce. La voie nouvelle sera conçue en double sens et traitée en zone 30.Tous les autres cheminements sur le site seront dédiés en priorité aux piétons et cyclistes. Seule la sente Est-Ouest et les accès techniques resteront accessibles aux véhicules de livraison et aux pompiers.

En partie centrale du quartier, une allée piétonne nord – sud est située sur l'emprise de l'ancien bâtiment où les ouvriers se retrouvaient. Axe structurant du nouveau quartier, elle permet d'accéder aux différents programmes qui lui sont adressés. Véritable dorsale du projet urbain et support des modes actifs, cette allée a vocation à être prolongée au-delà du quartier de LA MAILLERIE, au Sud en direction du groupe scolaire Jean Jaurès, au Nord jusqu'à la station de métro et au centre-ville de Croix afin d'irriguer tout le quartier.

Perpendiculairement aux trois axes (Parc, Allée, Rue), des sentes transversales permettent de desservir les bâtiments. Ces sentes sont majoritairement piétonnes à l'exception de la voie nouvelle qui, depuis la rue Jean Jaurès, permet de desservir le nouveau quartier jusqu'à l'avenue Le Nôtre.

Le quartier de LA MAILLERIE est avant tout un quartier piéton. Toutefois, le site se doit de répondre aux besoins en stationnement voitures, vélos, deux-roues, voitures électriques, des différents usagers du futur site.

Ainsi, sur le quartier, tous les flux seront représentés et disposeront de la place nécessaire. Dans un but environnemental et afin de ne pas contribuer à l'étalement urbain, il a été décidé de créer le futur parking en silo sur plusieurs niveaux, foisonné et mutualisé entre les différents usagers (bureaux, logements, commerces, restaurants, hôtel, …).

La majorité des besoins en stationnement du projet sera couverte par le parking silo de 768 places foisonnées et mutualisées entre les différents usagers, situé dans les étages supérieurs des HALLES DE LA MAILLERIE. Il sera associé à 6 autres parkings intégrés au site, en RDC ou semi-aériens.

Concrètement, l'offre de parking est donc mutualisée entre les habitants du quartier et les salariés qui viennent travailler sur place pendant la journée, afin que de jour ou de nuit, l'offre proposée soit suffisante pour tous. En analysant les données d'utilisation et comportements des utilisateurs d'autres quartiers proches de la Maillerie, le juste nombre de places a pu être modélisé. Les habitants sont donc propriétaires d'un droit d'usage, et non de propriété, ce qui a permis d'éviter la création de 300 places de parking supplémentaires et de proposer plus d'espaces publiques, de meilleure qualité. Les calculs de Bouygues Bâtiment Nord-Est estiment que cela a permis, sur le quartier de la Maillerie, une diminution de l'impact carbone du projet d'environ 1000 tonnes.

De plus, les flux des véhicules légers et lourds seront gérés de manière optimale afin de répondre aux déplacements. Pour sécuriser le site, ces flux sont séparés. Afin de favoriser la mobilité alternative, 7 places seront équipées de bornes de recharge pour véhicules électriques (et 37 prééquipées électriquement en vue de répondre à l'évolution des pratiques) sur le niveau R+2 dédié au public.

Une des quatre principales ambitions du quartier étant « Un quartier + apaisé, +relié, + intermodal », l'ensemble des immeubles de logements bénéficie donc en rez de chaussée d'un « local vélo idéal », spacieux, largement ventilé et offrant des équipements facilitant l'entretien quotidien de son vélo.

Un local vélo couvert et clos pourra accueillir 8 vélos pour les salariés des commerces se rendant sur leur lieu de travail à vélo, au niveau de l'accès Sud-ouest. Des locaux vélos sont prévus au rez-de-chaussée de chaque plot de bureaux et sont conçus pour loger jusqu'à 10 vélos chacun.

Par ailleurs, les clients bénéficieront de 48 arceaux vélos et 7 potelets répartis sur les sentes piétonnes dont 20 le long de la façade Ouest du bâtiment COMPACT et 28 le long de la façade Sud du bâtiment COMPACT, soit un total de 70 places vélos à proximité immédiate des commerces.

RESSOURCES

Gestion de l'eau

En toiture du bâtiment de parking / halle commerciale (toiture végétalisée), un complexe drainant est positionné sous l'ensemble des zones plantées. Le complexe est composé d'un agrodrain de 4cm épaisseur et d'un géotextile maintenant le substrat.

Le complexe drainant est composé d'une natte à redistribution de l'eau permettant de stocker l'eau de pluie ou d'arrosage excédante et de la redistribuer, via la natte, aux végétaux par capillarité.

Un arrosage au goutte à goutte est mis en place sur les zones de vivaces, en dehors des zones de pelouse, d'arbustes, de fruits rouges, de fruitiers, d'arbustes et d'arbres.

Une régulation par sonde d'humidité permettra d'optimiser la consommation d'eau pour l'arrosage des zones plantées.

Ces dispositions permettent de gérer l'eau en toiture du bâtiment de manière plus responsable et efficace, l'eau demeurant et ayant vocation à devenir de manière encore plus intense une ressource précieuse.

Gestion des déchets

En phase chantier : un chantier zéro déchet

Comme développé précédemment, un chantier zéro déchet a été mis en place pour la démolition des bâtiments existants du site. Cet effort ne permet d'être réellement efficace au niveau du projet global que s'il est couplé à une vraie réflexion de gestion des déchets issus de l'activité, et la nécessité d'étudier la question sur la durée de vie complète du projet est un élément primordial de cette stratégie de gestion.

En phase exploitation commerciale

Les déchets engendrés par les activités pourront être des cartons, plastiques, produits alimentaires de restaurants, palettes, déchets générés par les clients, papiers issus des bureaux, etc. Des équipements seront mis en place afin de permettre leur tri et leur stockage, qui pourront être complétés par des programmes de gestion spécifiques des enseignes.

Nous avons également décidé de proposer aux commerçants de la Maillerie la possibilité de tri total des déchets des commerces, avec la création d'une boucle de revalorisation des biodéchets, des cartons et du verre. Cela leur permettra de diminuer au maximum les tonnages de déchets industriels récupérés lors des collectes communautaires et donc de diminuer l'impact écologique du quartier.

Cela implique la création d'une zone de tri de dimensions très larges et un compacteur pour les cartons au sein même du bâtiment Compact, qui accueille la plus grande partie des commerces du quartier. La présence d'un écogarde sur site est également envisagée, afin de pouvoir avoir quelqu'un sur place qui se chargerait de la surveillance et de la prévention auprès des utilisateurs du quartier.

Des poubelles enterrées seront également développées au sein du quartier, afin de diminuer l'effet esthétique négatif de la présence de ces zones au sein d'un quartier de vie.

Une démarche d'échanges avec l'entreprise Servipac-Salazie a été entreprise afin de pouvoir profiter de leur assistance et de leur expertise pour la gestion des déchets du site.

En complément du tri demandé aux exploitants des commerces, l'installation de points de récupération des déchets et cendriers pour les clients permettra de les impliquer dans la démarche globale.

BIODIVERSITE

Biodiversité et milieux naturels

A l'échelle du quartier, le plan d'aménagement d'ensemble vise à requalifier une friche industrielle et ce faisant à améliorer de manière considérable la qualité environnementale du site :

- Par l'amélioration du coefficient biotope par surface,
- Par la végétalisation de nombreux espaces notamment en toiture (plus de 2500m2 végétalisés sur le toit du Bâtiment Compact),
- Par l'amélioration de la perméabilité des sols,
- Par la restauration des qualités faunistiques et floristiques du site – reprises dans le cadre d'une labellisation Biodivercity à l'échelle du quartier.

La réflexion biodiversité globale repose en premier lieu sur la trame verte et bleue qui est un véritable outil d'aménagement du territoire. Cela permet d'identifier les enjeux tels que : les corridors écologiques, les pôles majeurs de biodiversité, etc.

Dans le cadre du « Plan Bleu métropolitain », le secteur Branche de Croix a été identifié comme un territoire à enjeux recelant d'importantes potentialités. C'est un secteur charnière de la trame verte et bleue, et qui présente un grand nombre d'emprises mutables. C'est la raison pour laquelle une étude sur la réouverture de la Petite Marque a été menée par la MEL pour répondre à des enjeux hydrauliques et environnementaux, mais aussi de développement urbain. Les deux hectares d'espaces publics rétrocédés à la MEL seront utilisés dans cette optique de retour de corridors de biodiversité.

Cet ensemble de zones d'activités aujourd'hui en mutation reste marqué par son histoire, notamment industrielle. La présence des voies d'eau a permis l'installation d'industries lourdes qui ont laissé leurs marques à la fois dans le tracé parcellaire et le patrimoine bâti, mais également dans les sols et dans l'eau.

Le Plan Bleu a défini les grandes orientations à plus ou moins long terme visant à la renaturation partielle de la zone par le raccordement d'une rivière naturelle, la Marque, à un bras mort du système de canaux, la branche de Croix.

Aujourd'hui véritable territoire en devenir, charnière de la trame bleue et verte de la métropole, il possède des atouts indéniables pour constituer un véritable morceau de ville attractive. L'idée de redécouvrir la Petite Marque et de la relier naturellement à la branche de Croix, créant ainsi une île de ville-nature est en cela une idée forte sur laquelle le projet de La Maillerie s'appuie.

Dans le cadre du plan vert, le territoire doit s'inscrire dans la logique des continuités écologiques du territoire. Les liaisons avec les grands éléments paysagers que sont le Parc Barbieux et le bois de Warwamme doivent être renforcées, créant ainsi des espaces continus de promenade et de loisirs, supports de biodiversité.

L'espace boisé situé autour du club hippique et à l'arrière de la rue Jean Jaurès mérite d'être conservé et mis en valeur. Les percées visuelles peuvent signaler sa présence depuis la rue Jean Jaurès.

Sur les franges Est et Nord, le projet profite de l'opportunité du Plan Bleu porté par la MEL pour créer un grand parc linéaire des bords de Marque sur lequel sont adressées de nouvelles constructions le long de la rivière redécouverte.

Les voies d'eau peuvent apporter aux habitants un espace public de proximité, lieu de rencontre, de détente, mais aussi un équipement intercommunal de loisir, support d'une circulation douce sécurisée.

Les espaces de biodiversité et leur pérennité, ainsi que les connexions entre eux, sont également des sujets importants à la Maillerie :

- Végétalisation des espaces publics
- Choix d'essences locales pour les végétaux en grande partie (70%) pour favoriser cette biodiversité du territoire
- Intégration de mobilier urbain qui permet de proposer aux habitants des « micro zones de jardinage » sur le site
- Eclairage étudié pour pouvoir l'adapter aux besoins et éviter la pollution lumineuse, éviter de bousculer les cycles de vie des espèces présentes sur site : éclairage avec détecteurs de mouvements, coupure entre 22h et 7h, sources lumineuses de couleur ambrée (moins gênante pour la faune)
- Les espèces végétales proposées permettent de servir de refuge et d'abris pour la faune, de niches écologiques et de zones de reproduction, ainsi que de zones d'alimentation pour les différentes espèces
- Des hôtels à insectes, des nichoirs à oiseaux et à chauve-souris, des tas de bois mort à vocation écologique et des gites pour abeilles ainsi que des ruches seront placés sur site, dans la continuité de cette volonté de préserver et accompagner le développement de la faune et de la flore locale à la Maillerie

Une labellisation Biodivercity est menée sur l'ensemble du quartier. Cette démarche intègre à la fois des principes de conception permettant de développer la biodiversité mais également des principes d'entretien permettant de maintenir l'écosystème mis en place.

Cette démarche sera également menée à l'échelle de chacun des lots du quartier. Ainsi, le projet a pour objectif principal d'offrir une nouvelle "vie" à ce site. La biodiversité sera un des supports pour apporter une proximité entre l'Homme et la nature au sens large.

Le Label Biodivercity

Ce label, créé en 2013 par le conseil International Biodiversité & Immobilier (CIBI), évalue et promeut les opérations immobilières qui prennent en compte la biodiversité dans les îlots bâtis, pour le bien-être des utilisateurs.

Il s'appuie sur une approche multicritères et organise son analyse sur 4 grands axes(voir Schéma Biodivercity).

Le label s'appuie également sur un contenu pédagogique et précis, un cahier des charges pour imposer une exigence sur un sujet complexe, tout en laissant aux acteurs la liberté du projet. Ce cadre accompagne la conception, aide à la réalisation et prépare l'entretien. La grille d'analyse explique comment aborder la thématique dans ses multiples facettes. Mais, surtout, elle permet d'étalonner sur des bases objectives la performance de la démarche.

La démarche impose l'intervention d'une expertise nouvelle sous la forme d'un AMO écologue-évaluateur. Il étudie, explique, propose. Son rôle est de piloter la démarche, d'évaluer les initiatives et de réunir les preuves. La prestation d'écologue conseil vient renforcer le rôle du paysagiste concepteur.

Enfin, le label Biodivercity affiche la performance écologique des bâtiments grâce à une étiquette. Chaque axe est indépendamment noté de « A » à « E », le « A » représentant l'excellence dans le traitement des préoccupations de l'axe. Le label peut être obtenu à condition de n'avoir aucun « D » ou « E » et d'avoir au moins un « A » à l'un des axes.

SOLUTIONS

ENERGIE/CLIMAT

Sobriété énergétique

L'objectif est de mettre en place des solutions performantes et durables au regard du respect de l'environnement. Ces bâtiments devront répondre à minima aux obligations réglementaires de la RT2012.

Selon l'étude de faisabilité d'approvisionnement en énergie, les premiers calculs témoignent que les solutions proposées permettent le respect de cette réglementation en termes de coefficient de besoin bioclimatique.

Réduire les besoins en éclairage artificiel par la lumière naturelle permet :

- Un meilleur confort aux usagers du bâtiment ;
- De limiter les apports internes provoqués par ce même éclairage, augmentant indéniablement les besoins de climatisation.

Mix énergétique

Type d'éclairage

Sur la plupart des lots, il a été mis en place des candélabres photovoltaïques autonomes en électricité afin de réduire au maximum l'impact énergétique de ces derniers.

Chauffage / climatisation

À la suite de l'étude de faisabilité d'approvisionnement en énergie, les avantages de la production de chauffage et de climatisation à partir de systèmes dérivés de pompes à chaleur air/air sont mis en évidence. Les systèmes Rooftop PAC pour les cellules, et plus généralement toute cellule proche voire supérieure à 1 500m2, sont spécialement adaptés.

Le fonctionnement de ces systèmes est celui d'une pompe à chaleur réversible. La pompe à chaleur permet de récupérer les calories présentes dans l'air pour chauffer (ou refroidir) le bâtiment via un module extérieur : un liquide caloporteur dans une boucle fermée. A l'extrémité de cette boucle, sont présentes des unités intérieures qui restituent les calories (ou les frigories selon le mode de fonctionnement) à l'intérieur des volumes desservis. Sa performance est définie par son COP (plus il est élevé et meilleur est son rendement). Le COP est un coefficient qui précise le nombre de kWh de chaleur obtenu via 1 kWh d'électricité dépensé. Les performances des systèmes évoqués dépasseront les COP de 3 soit la garantie d'une basse consommation énergétique.

Les rooftops seront équipés de batteries à eau chaude, raccordées sur la sous-station alimentée par le réseau de chauffage urbain. Les réserves, locaux techniques et locaux sociaux seront chauffés par ventilo-convecteurs ou radiateurs à eau chaude, également raccordés sur la sous-station alimentée par le réseau de chauffage urbain.

Réseau de chauffage urbain

L'objectif du raccordement du quartier de la Maillerie au réseau de chaleur urbain de Dalkia a été une réelle volonté de notre part dès le départ, afin de pouvoir proposer aux habitants des manières de se chauffer issues d'énergies propres et décarbonées à 65%, ainsi qu'une énergie dont le coût est maîtrisé. Le quartier de la Maillerie sera alimenté par le réseau de chaleur de Dalkia développé au sein de la métropole lilloise, et plus précisément grâce à une extension du réseau de chaleur développé à Roubaix.

Celui-ci est alimenté par un incinérateur d'ordures ménagères situé à Halluin, qui représente donc une source de chaleur « fatale » qui demeure à mettre en valeur et à optimiser ainsi que par une chaufferie bois qui utilise les procédés biomasse. Pouvoir proposer aux habitants de la Maillerie une énergie propre et responsable fait donc partie de l'engagement global de Linkcity et Nhood envers les futurs utilisateurs, dans la continuité de l'ensemble des mesures présentées pour favoriser un quartier à impact environnemental le plus faible possible et assurer une cohérence énergétique, globale et territoriale.

BATIMENTS

Batiments

Le projet s'appuie sur le potentiel des bâtiments existants pour proposer un quartier mixte de bureaux, d'activités et de logements diversifiés sur des surfaces flexibles.

Les bâtiments existants s'insèrent naturellement dans la nouvelle trame urbaine. Le grand volume du bâtiment Compact bénéficie d'une structure poteau-poutre béton relativement flexible et constitue un potentiel unique. Restructuré (les deux derniers niveaux ont été démolis), il permet d'accueillir LES HALLES DE LA MAILLERIE ainsi qu'un grand parking silo et une toiture paysagère aux surfaces généreuses. Le bâtiment bureau de l'ensemble CIDAL sera également restructuré et accueille La Maison du Projet dans la phase d'animation et de préfiguration du futur quartier.

Des bâtiments neufs compléteront ces constructions, avec un étalement progressif des hauteurs du Nord vers le Sud (de R+6 à R+3 voire R+2). Une émergence en R+8 marquera ainsi l'adressage du projet sur l'avenue Le Nôtre afin de constituer un repère dans le paysage urbain.

La **première ambition des immeubles** est la qualité architecturale et urbaine du quartier, à savoir le respect du cahier des charges architectural, urbain et paysager et de la fiche de lot. Sans que cette liste ne soit exhaustive, les éléments clés qui y figurent sont les suivants :

- Un projet de toitures à pente, dans lequel les volumes sous toitures constituent des espaces atypiques habités
- Un projet d'ilots verts en rez-de-chaussée ou en terrasses végétalisées (% d'espaces verts)
- Un projet lumineux (% de surfaces vitrées, orientations, surfaces extérieures privatives)

- Une exigence sur les matériaux
- Des balcons et terrasses jardins ou végétalisés sur de nombreux éléments du projet
- Des bâtiments neufs plus bas que les bâtiments existant préalablement
- Des principes d'alignement et de marge de recul communs
- Une anticipation des besoins d'évolutivité de chaque bâtiment menée par les architectes du projet
- Un projet paysager pour chaque lot, aussi important que le projet bâti

Ces différents invariants permettent de garantir une cohérence architecturale, d'implantation et de positionnement des différents bâtiments de la Maillerie. Beaucoup de liberté est cependant laissée à chaque « objet » de développement quant aux modes constructifs choisis.

Pour la qualité environnementale, des principes constructifs, procédés et matériaux de construction responsables seront mis en œuvre sur les bâtiments, les impacts environnementaux et sanitaires seront maîtrisés et contrôlés.

Le réemploi d'une grande partie de la structure existante du bâtiment Compact participera à cette maîtrise des ressources et à la minimisation de l'impact environnemental des matériaux utilisés. Les matériaux issus de la déconstruction de la structure existante seront valorisés et réutilisés sur un autre chantier.

Une évaluation de la qualité environnementale et sanitaire des matériaux sera menée avec pour objectif la mise en œuvre :

- De produits sains pour l'environnement et la santé du personnel et des clients, notamment en ce qui concerne les émissions de Composés Organiques Volatils (COV) dont les Formaldéhydes relégués par les matériaux. Les colles, peintures, vernis et lasures justifieront d'émissions de COV limitées.
- De matériaux dont l'impact en termes d'énergie grise, d'émissions de CO_2, etc., est connu et mieux maîtrisé. Les impacts environnementaux des produits de construction seront quantifiés à partir du logiciel Elodie et les labels seront utilisés.

Il sera réalisé une analyse poussée du cycle de vie des matériaux constitutifs du projet. Afin de réaliser cette analyse du cycle de vie des matériaux, il sera donc privilégié l'emploi de matériaux disposant de Fiches de Données Environnementales et Sanitaires, précisant les impacts environnementaux et sanitaires de chaque produit.

ECONOMIE CIRCULAIRE

Stratégie économie circulaire

Phase à laquelle le réemploi a été intégré : Programmation

Autre type de stratégie économie circulaire mise en œuvre :
Réemploi en flux sortant

Objectifs chiffrés en matière de réemploi ? :
- Objectifs de réduction : Concevoir pour conserver l'existant et réduire les démolitions. Dans l'objectif de conserver une part de l'existant, la conception du projet a retenu un bâtiment logistique représentant 30% de la surface totale, dont la structure a été partiellement conservée, pour créer un parking silo. Par ailleurs, un travail a été réalisé sur la gestion des déblais et remblais de terre en conservant les niveaux existants du site. Enfin, les locaux de chantier seront tous hébergés dans un bâtiment existant. En revanche, les fondations existantes, que nous aurions souhaité pouvoir réutiliser, n'ont pas pu être conservées en raison de l'évolution des normes sismiques

- Objectifs de réutilisation / réemploi : Favoriser la réutilisation des équipements et des matériaux par la mise en œuvre de nouvelles méthodes de déconstruction et par une animation commerciale innovante.
Pour favoriser la réutilisation des équipements et des matériaux, une démarche de diagnostic, d'identification et de valorisation des différents équipements a été engagée afin d'analyser ceux qui pourraient faire l'objet d'une valorisation ultérieure : luminaires, escaliers, aérothermes, plancher doivent ainsi être revendus pour réutilisation. Plusieurs filières ont été analysées. L'objectif visé a aussi été de collaborer avec des entreprises de l'économie Sociale et Solidaire pouvant réutiliser une partie des flux.

- Objectifs de recyclage : Recyclage de 90% des matériaux sortants en favorisant le recyclage sur site dans les nouveaux matériaux de construction.
Pour recycler les matériaux, et notamment le béton de structure, une caractérisation des bétons a été réalisée préalablement. Puis après concassage criblage, les granulats ont été partiellement stockés sur site pour leur réutilisation sur le site.

Réemploi (même usage) / Réutilisation (changement d'usage)

Lots concernés par le réemploi / la réutilisation de matériaux :
- Gros Œuvre
- Menuiseries intérieures
- Menuiseries Extérieures
- Revêtements de sol
- Plomberie
- Aménagements extérieurs

Plus de détails sur la mise en œuvre des matériaux réemployés / réutilisés :

Récupération de nombreux matériaux de 2nd œuvre :

- Des poutres, luminaires industriels et des racks de stockage ont été récupérés par le collectif roubaisien d'architectes « Zerm » pour alimenter le « Parpaing », une ressourcerie qui vend ces matériaux de récupération à des professionnels du bâtiment et des particuliers.
- Des tuyaux, garde-corps métalliques, escaliers en bois ont été transformés en étagères par Fibr&Co pour l'aménagement de la Maison du projet.
- La moquette a été réintégrée dans le circuit de fabrication par Tarkett selon les critères Cradle to Cradle. Les nouveaux revêtements seront posés dans les logements et bureaux du quartier.
- Aciers d'armatures, câbles électriques ont été intégralement recyclés.

- Un escalier en colimaçon a été réemployé comme tour d'observation en orniculture.

Le parquet en chêne massif :

Dépose soignée puis valorisation sous 4 formes différentes du parquet en chêne massif:

- Réemploi en l'état par le collectif roubaisien d'architectes «Zerm».
- Transformation en nouveau revêtement de sol par l'industriel Tarkett.
- Transformation pour un autre usage :conception de plateau de tables à partir des lattes du parquet,dont les tables de l'O'Stam de la Maillerie
- Valorisation énergétique : les morceaux en mauvais état ont été utilisés pour du bois de chauffe.

Ce sont : 1000m² de parquet récupérés qui ont été transformés en 2500m² de nouveau parquet dont 100m² de parquet posé dans les Maisons AMA VITAE.

Assurance

Consultation du contrôleur technique : Oui

Mission spécifique passée au contrôleur technique :

- Contrôleur technique : Apave
- Mission de contrôle technique de construction (missions L, LE, Av, SEI, Hand-ERP et Hand-H).

Courtier en assurance sur l'opération : Non

Consultation du courtier : Non

Assureur : ALLIANZ

Consultation assureur : Non

Discussion avec l'assureur :
Pas de discussions, le projet ayant été étudié dès 2018 (sujet du réemploi peu connu à l'époque…) et développé en phase travaux alors que les CCTP étaient déjà rédigés/figés. Les actions de réemploi se sont donc limités à des éléments extérieurs (ex. pavés par Wasterial, gestion des terres sur site…) ou via le recyclage par des industriels qui répondaient aux exigences techniques (exemple du parquet par TARKETT).

Bilan environnemental

Impacts évités (eau, déchets, CO2) :

En l'absence d'un registre réemploi, nous n'avons pas pu réaliser une étude d'impacts évités.

Communication

Communication sur la démarche : Oui

Précision :

- Articles, communiqués de presse, communication sur Linkedin et création d'un site web .
- Page Linkedin de la maillerie : https://fr.linkedin.com/company/la-maillerie
- Page web de la maillerie : https://lamaillerie.fr/fr

Visite du projet : Oui

Conception circulaire

Consommation responsable :

Conservation de la structure du bâtiment « Le Compact »

La conservation de ces 5 300m3 de béton de structure a permis d'éviter l'émission de 1 350 T CO2 éq et l'exploitation de nouvelles ressources (gisements naturels non extraits). Ce bâtiment a été conservé et reconverti en parking silo, halles alimentaires, bureau et toiture terrasse.

Ecologie industrielle et territoriale :

Le quartier de la Maillerie sera alimenté par le réseau de chaleur de Dalkia développé au sein de la métropole lilloise, et plus précisément grâce à une extension du réseau de chaleur développé à Roubaix. Pouvoir proposer aux habitants de la Maillerie une énergie propre et responsable fait donc partie de l'engagement global de Linkcity et Nhood envers les futurs utilisateurs, dans la continuité de l'ensemble des mesures présentées pour favoriser un quartier à impact environnemental le plus faible possible et assurer une cohérence énergétique, globale et territoriale.

L'intégration au projet du campus étudiant de l'EDHEC, d'une résidence sénior ainsi que d'une copropriété de 540 logements permet de mutualiser l'usage, et a donc permis de proposer avec Dalkia l'extension du réseau, qui a été notamment possible grâce à la proximité physique de ses nouveaux utilisateurs. Ce ne sont tout de même pas moins de 4 kilomètres de réseaux de chaleur qui ont été mis en place par Dalkia dans un tissu urbain dense, et qui permettent ainsi au quartier de la Maillerie de profiter des bienfaits de cette énergie plus responsable.

Recyclage :

A La Maillerie, les 4 R ont été appliqués. Avec un objectif de réduire, réemployer, réutiliser et recycler.

Objectifs :

- Zéro déchet ultime
- Réduction des déchets à la source

- Recyclage de 90% des matériaux sortants

Actions :

Bien avant l'arrivée des premiers engins, une réflexion a été engagée pour limiter et valoriser autant que possible les déchets de démolition :

- Identification des équipements et matériaux.
- Dépose soignée et déconstruction sélective.
- Création de partenariats pour la valorisation ou le réemploi des équipements et matériaux récupérés.
- Conservation d'un bâtiment existant (reconverti en parking).
- Élaboration d'un processus de recyclage des bétons.

Exemples :

- Réutilisation des terres In Situ : Stockage des terres de déblais d'une parcelle sur site pendant le chantier, puis réutilisation en remblais sur une autre parcelle du quartier.
- Mise en place de bennes de tri des déchets en 5 flux et tri des déchets de la base-vie Gravats inertes /bois /carton / ferraille /DIB.
- Installation d'une base-vie en bois.
- Réemploi des sangles de levage en porte-clés : Porte-clés avec logo de la Maillerie.

Les granulats de béton :

Le béton issu de la déconstruction sélective a fait l'objet d'un processus permettant sa valorisation. Après concassage et criblage des granulats, ces derniers ont été réutilisés pour des usages différents selon leur taille. Ainsi, 40 000 tonnes de béton issues de la déconstruction ont fait l'objet de cette importante démarche de revalorisation mise en œuvre en partenariat avec Eqiom, la start up Néo Eco et Bouygues Bâtiment Nord Est :

- 100% des agrégats réutilisés :

• Les fines en matériaux de remblais et de carrelage.
• Les agrégats 6/20 pour le béton des constructions.
• Les agrégats 20/150 pour les matériaux de voirie.

- 900 m3 de bétons à base de granulats recyclés ont été coulés pour la construction des nouveaux bâtiments.

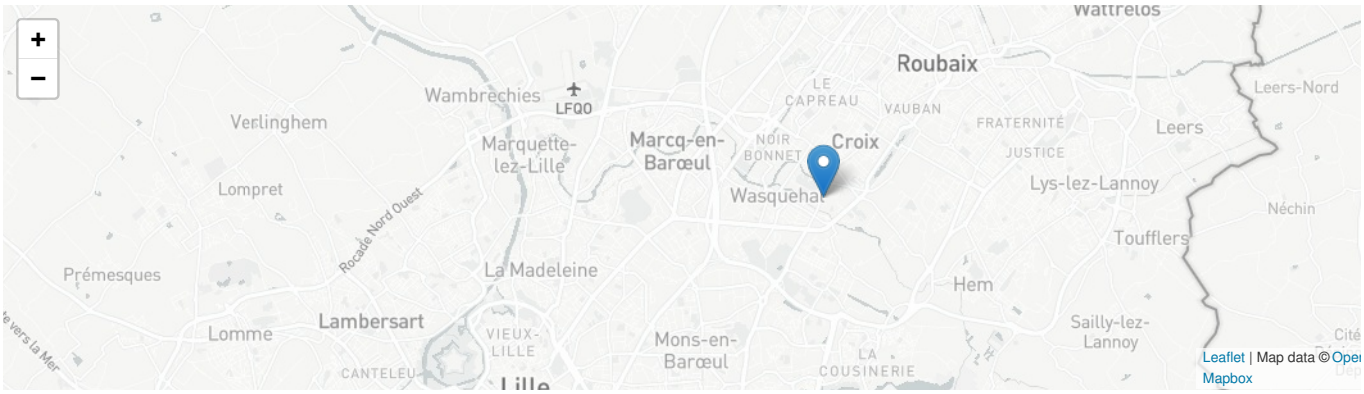
https://www.construction21.org/france/data/sources/users/20240/20230515162728-beton.jpg

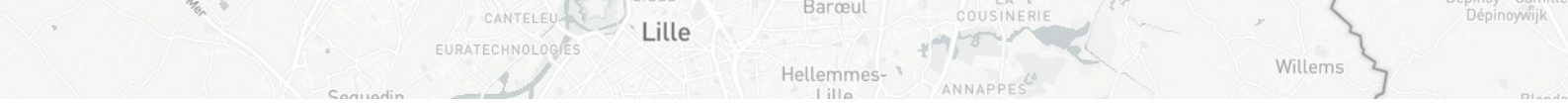
Informations complémentaires (documents PDF)

Concours

Raisons de la candidature au(x) concours

- Un chantier « zéro déchet » ;
- Un urbanisme transitoire avec la Maison du projet ;
- Réaliser un quartier du XXIème siècle en s'appuyant sur son histoire.





Date Export : 20230902000837