

# ZAC DE LA GLISSOIRE À AVION

FICHE DE LOT

LOT 1

07 janvier 2026





**« L'URBANISME EST LE SEUL MOYEN DE  
PARVENIR À UNE CROISSANCE URBAINE  
HARMONIEUSE »**

**JOAN CLOS, DIRECTEUR EXÉCUTIF  
D'ONU-HABITAT**





# SOMMAIRE

1 | ÉLÉMENTS DE CONTEXTE/DIAGNOSTIC DU SITE ..... 5

1.1 | PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT : ZAC DE LA GLISSOIRE ..... 6

1.2 | UNE MUTATION ENGAGÉE DEPUIS PRÈS DE 30 ANS .....7

1.3 | UN EMPLACEMENT STRATÉGIQUE AFIN DE LANCER UNE NOUVELLE DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE ..... 8

1.4 | ANALYSE DES FRANGES : UN TISSU URBAIN EXISTANT MARQUÉ PAR DIFFÉRENTES ÉPOQUES ..... 9

1.5 | REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE - PRENDRE EN COMPTE LES ABORDS DU SITE DANS LE FUTUR AMÉNA-  
GEMENT.....10

1.6 | ANALYSE DU PAYSAGE.....13

1.7 | ÉTUDE FAUNE FLORE.....17

1.8 | RÉFLÉCHIR À L'IMPLANTATION D'UNE NOUVELLE PROGRAMMATION DANS UN TISSU URBAIN DÉJÀ  
CONSTITUÉ.....18

1.9 | ACCESSIBILITÉ - QUELLES ACCROCHES SUR LES VOIRIES EXISTANTES .....19

1.10 | ANALYSE URBAINE ET FONCTIONNELLE .....20

1.11 | ANALYSE RÉSEAUX/EAUX/VRD .....21

1.12 | CONTRAINTES SOUS-SOLS ET TOPOGRAPHIQUES .....22

1.13 | CONTRAINTES ALTIMÉTRIQUES .....23

1.14 | RISQUES HYDROGRAPHIQUES ET INDUSTRIELS .....25

1.15 | ANALYSE URBAINE - ANALYSE RÉGLEMENTAIRE : PLU AVION .....26

1.16 | ANALYSE URBAINE - ANALYSE RÉGLEMENTAIRE : OAP .....27

1.17 | ANALYSE URBAINE - ANALYSE RÉGLEMENTAIRE : PADD.....28

2 | ENJEUX PROGRAMMATIQUES .....31

2.1 | UN SITE AU CŒUR DES DYNAMIQUES DE PROJETS DU TERRITOIRE ..... 32

2.2 | ÉTAT DES LIEUX - UN PROFIL ECONOMIQUE FRAGILE.....33

2.3 | UNE OFFRE ÉCONOMIQUE IMPORTANTE ..... 34

2.4 | ANALYSE PROGRAMMATIQUE - UNE OFFRE ÉCONOMIQUE IMPORTANTE .....35

2.5 | UNE OFFRE ÉCONOMIQUE COMPLÉMENTAIRE TOURNÉE VERS L'ENTREPRENEURIAT.....36

2.7 | ANALYSE DU MARCHÉ..... 38

2.8 | ANALYSE DU MARCHÉ DES TRANSACTIONS.....40

2.9 | ANALYSE DU MARCHÉ - OFFRE ACTUELLE À LA VENTE OU À LA LOCATION ..... 42

2.10 | ANALYSE PROGRAMMATIQUE - SYNTHÈSE PROGRAMMATIQUE ..... 43

3 | ENJEUX URBAINS ET PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT..... 47

3.1 | SCHÉMA D'ORIENTATIONS - À L'ÉCHELLE D'AGGLOMÉRATION ET COMMUNALE ..... 48

3.2 | SCHÉMA D'ORIENTATIONS - À L'ÉCHELLE DU QUARTIER.....49

3.3 | QUELLE PROGRAMMATION DÉVELOPPER ? ..... 50

3.4 | QUELS ENJEUX POUR CETTE OPÉRATION ?..... 51

3.5 | AMBIANCE RECHERCHÉES POUR LE SITE : CONSERVATION DU CARACTÈRE ARBORÉ..... 52

3.6 | PRÉSENTATION DU SCÉNARIO GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT .....53

3.7 | SCÉNARIO 1 : AXONOMÉTRIE DE L'ORGANISATION URBAINE ..... 54

3.8 | SCÉNARIO 1 : PLAN DU RDC .....55

3.9 | SCHÉMA DE FONCTIONNEMENT DE L'ILOT .....56

4 | LOT 1 : IMPLANTATION ET PRESCRIPTIONS ..... 59

4.1 | PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT : PLAN DU LOT 1 (PLAN GÉOMÈTRE ET PLAN TOPOGRAPHIQUE) ..... 60

4.2 | PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DU LOT 1 : AXONOMÉTRIE .....61

4.3 | RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX ..... 62

4.4 | PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET URBAINES .....63

4.5 | PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES ..... 66











## 1.1 | PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT : ZAC DE LA GLISSOIRE

Le site est localisé dans la **Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin**. La CALL est un territoire situé au cœur urbain du **bassin minier des Hauts-de-France**, composé de 36 communes et accueillant 242 645 habitants sur une superficie de près de 240 km<sup>2</sup>. L'évolution démographique est stable depuis 2013.

La **ZAC de la Glissoire à Avion revêt une importance stratégique considérable dans le cadre de la politique d'aménagement du territoire**, notamment dans le contexte de la ZAN (Zéro Artificialisation Nette). Cette ZAC est envisagée comme une réserve foncière précieuse pour les collectivités locales, un espace à valoriser avec soin pour répondre aux besoins présents et futurs du territoire.

Depuis son établissement en 1999, la **ZAC de la Glissoire a été le théâtre de divers projets de développement**. Parmi ceux-ci figuraient l'installation envisagée d'un cinéma, le développement d'une offre de commerce agroalimentaire, ainsi que la proposition de créer des espaces tertiaires accompagnés d'installations sportives. En 2021, la ZAC avait même été présélectionnée pour accueillir le futur centre de conservation de la Bibliothèque Nationale de France (BNF), bien que ce projet n'ait finalement pas été retenu.

Dans le **cadre de la loi du 20 juillet 2023 dite "ZAN"**, avec l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN), la **ZAC de la Glissoire** représente une opportunité unique de concilier développement urbain et préservation de l'environnement pour la communauté d'agglomération.

En effet, dans le **contexte de la loi ZAN, d'ici 2031 il sera de plus en plus complexe d'urbaniser des espaces en frange urbaine, des friches ou encore des espaces agricoles**. Toutefois, la ZAC de la Glissoire a anticipé cette évolution en assurant dès maintenant l'**accès et la viabilisation des différentes parcelles**, les rendant ainsi **constructibles et prêtes à être intégrées dans des projets d'urbanisation futurs**. La ZAC de la Glissoire à Avion aspire à devenir un pôle d'activités dynamique.



Emprise de la ZAC de la Glissoire à Avion.



1.2 | UNE MUTATION ENGAGÉE DEPUIS PRÈS DE 30 ANS

En tant que **réserve foncière**, la **ZAC de la Glissoire** offre à l'agglomération Lens-Liévin une opportunité précieuse pour répondre aux besoins évolutifs du territoire.

Ces terrains disponibles peuvent répondre à différents usages en fonction des priorités actuelles du territoire ou **préfigurer les besoins futurs des quartiers**.

En ce sens, la ZAC de la Glissoire à Avion représente bien plus qu'un simple projet d'aménagement urbain. C'est une **réserve foncière stratégique, offrant des possibilités vastes de développement économique et harmonieux**. En envisageant cet espace comme une ressource précieuse à préserver et à valoriser, les autorités locales peuvent ainsi contribuer à façonner un avenir urbain durable et résilient au usagers et habitants du secteur.

Par le passé, le **site de 2,5 hectares** était initialement construit. En effet, on y trouvait plusieurs habitations de types habitat en bande **construits dans les années 1960** jusqu'à leurs **démolitions dans les années 1980**.

**Depuis les années 1980, le site est resté inoccupé.** La végétation a ainsi proliféré sur les parcelles abandonnées. Et l'accès depuis le RN17 a été développé pour devenir l'axe principal reliant Arras à Lens. De plus, l'avenue de la Paix s'est prolongée jusqu'au boulevard Henri Martel.



> Emprise du site d'étude en bordure du boulevard Henri Martel



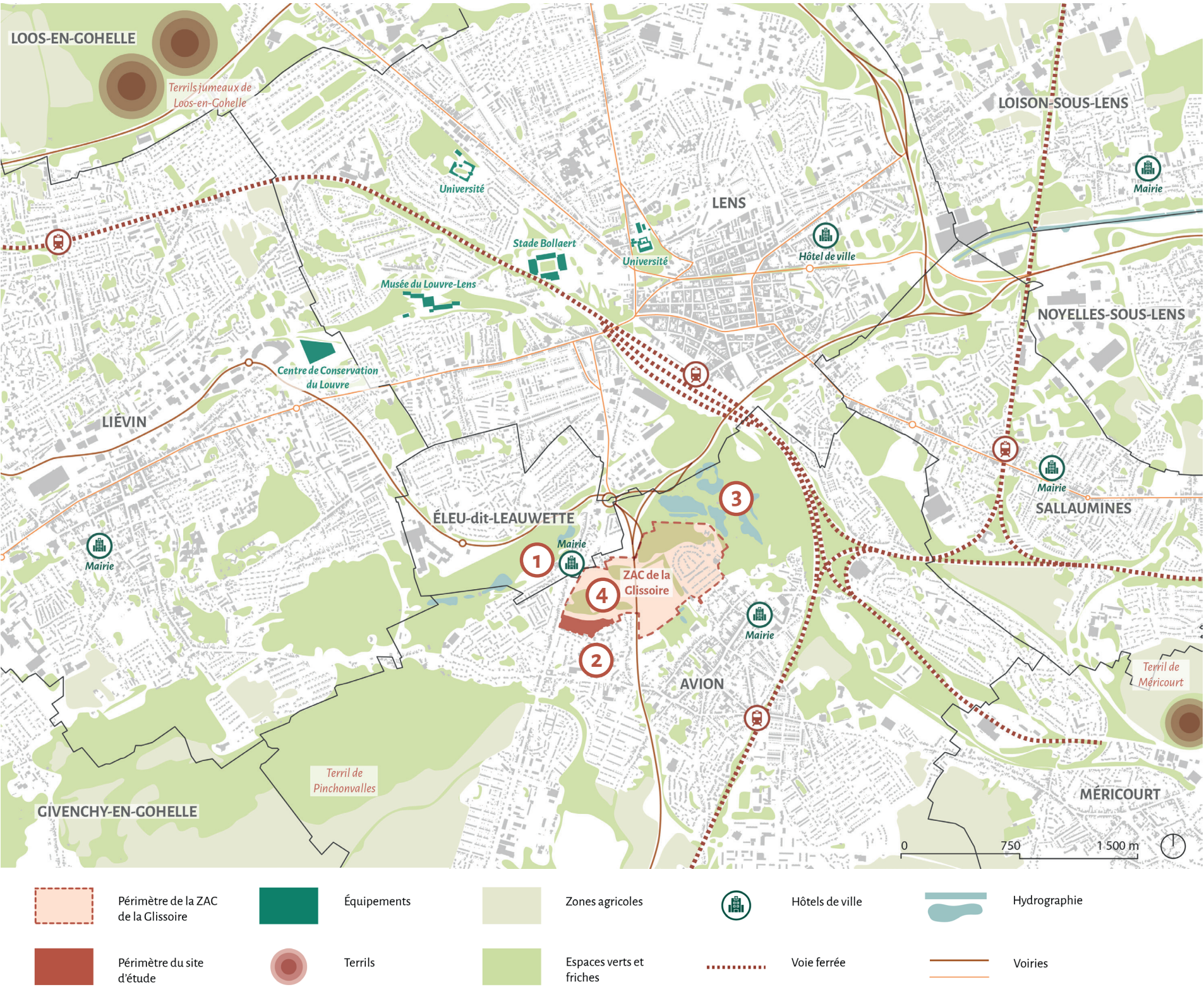
### 1.3 | UN EMPLACEMENT STRATÉGIQUE AFIN DE LANCER UNE NOUVELLE DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE

#### > Un site bénéficiant d'une bonne situation géographique, bien desservi

L'un des principaux atouts qu'offre ce secteur est sa **situation géographique stratégique à proximité des axes de transport et des zones économiques**. Cela en fait un lieu attractif pour l'implantation d'entreprises, de commerces et de services, générant ainsi des emplois et stimulant la vitalité économique de territoire.

Le développement de la ZAC de la Glissoire doit trouver un équilibre entre densification urbaine nécessaire afin de répondre aux besoins de dynamisation du secteur et la préservation des espaces verts. L'urbanisation du secteur de la ZAC de la Glissoire devra ainsi **prendre en compte la trame verte et bleue** dans sa conception et le développement future du secteur. L'objectif étant de créer un environnement urbain résilient et harmonieux, en **préservant et renforçant les espaces naturels et les corridors**.

Pour autant, le projet futur qui se développera sur le site doit prendre en compte l'existant notamment dans le contexte environnant : le boulevard Henri Martel et la Nationale 17, le cœur de bourg d'Éleu-dit-Leauwette, le contexte existant et futur des autres lots de la ZAC, ainsi que la frange d'habitat de la ville d'Avion. L'urbanisation du site devra ainsi **prendre en compte ce contexte pour mieux dialoguer et s'insérer dans ce quartier**.





1.4 | ANALYSE DES FRANGES : UN TISSU URBAIN EXISTANT MARQUÉ PAR DIFFÉRENTES ÉPOQUES



1 COEUR DE VILLE - ÉLEU DIT LEAUWETTE

Le centre-ville d'Éleu-dit-Leauwette est situé à proximité de site d'étude. La commune est toutefois coupée par la départementale qui se poursuit en direction de Liévin. Ainsi on retrouve l'église et la mairie en partie sud de la commune, à proximité du boulevard Henri Martel. Le cœur de bourg a fait l'objet d'une restructuration avec un nouvel aménagement de la place de la mairie et de l'église.

L'habitat existant est composé de maisons 1930 implantées en bandes ainsi que d'anciens corps de fermes.



2 HABITAT GROUPE

En frange sud du site d'étude se trouve un quartier résidentiel d'habitat groupé de type pavillonnaire datant des années 1980.

Anciennement composé de parcelles agricoles, le quartier s'est développé ex nihilo, on note ainsi de nombreuses ruptures dans l'alignement des façades sur rues et des espaces enherbés dégagés à la jouissance des habitants du quartiers.



3 PARC DE LA GLISSOIRE

À l'image du parc de la Glissoire, différents espaces verts se trouvent en proximité du site d'étude. Ces différents espaces jouent un rôle important dans les continuités écologiques de la Communauté d'Agglomération.

On retrouve également le Terril de Pinchonvalles et le Percot Liévinois qui longe la Souchez qui sont des espaces verts publics à destination des habitants et usagers.



4 ZAC DE LA GLISSOIRE FRICHE ET INFRASTRUCTURE VIAIRE

En contact direct avec le site d'étude, se trouve les autres parcelles de la ZAC de la Glissoire, ainsi que ses infrastructures viaires. En effet, datant des années 1990 la ZAC entends entamer son développement par notre parcelle étudiée. Les autres lots sont pour la plupart toujours en attente de développement, encore en état de friche ou de parcelle agricole, faisant néanmoins l'objet d'un OAP.

La nationale 17, qui relie Lens à Arras est également proche du site et représente une opportunité d'accès, mais également un fort inconvénient par la nuisance sonore.



1.5 | REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE - PRENDRE EN COMPTE LES ABORDS DU SITE DANS LE FUTUR AMÉNAGEMENT

Des visites du site nous ont permis de prendre connaissance de l'état existant du périmètre d'étude. On peut voir sur ces différentes photographies la **végétation qui s'est développée depuis les années 1980**. On peut voir à présent de nombreux arbres de hautes tiges sur la parcelle. On note également un **chemin piéton et cycle existant qui longe la parcelle d'étude au nord et rejoint le parc de la Glissoire plus à l'est**.

Actuellement, le site apparaît comme un véritable **cœur boisé enclavé dans le tissu urbain de la ville, constitué à différentes périodes**.



> Frange entre le site d'étude et les habitations rue des Arts



> Av. de la Paix, à droite le site d'étude



> Reportage photographique du site - novembre 2023 - Atelier 9.81



> Av. de la Paix, à droite le site d'étude



1.5 | REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE - PRENDRE EN COMPTE LES ABORDS DU SITE DANS LE FUTUR AMÉNAGEMENT



> 3 Photographies - des maisons le long du Bd Henri Martel



> Photographies - zone habitée rue Charlie Chaplin



> 2 Photographies - zone habitée rue des Arts



Le **tissu urbain du quartier s'est constitué à différentes époques** et est représentatif de ces différentes périodes. Le long du boulevard Henri Martel on retrouve un tissu urbain de type maisons de ville de type 1930. Il s'agit de **maisons tournées vers le boulevard, plutôt étroites, en R+1+combles**. Un retrait peu parfois être observé ou elles possèdent un retrait de quelques mètres par rapport à la rue.

Comme on peut le voir ci-dessus, **l'architecture est assez hétérogène**. On retrouve différentes colorimétries, formes de toitures, des pignons parfois tournées sur la rue ou encore une forte différence dans le choix des matériaux de façades.

Au sud de la parcelle, on retrouve un **quartier pavillonnaire de type maisons groupées, constitué à partir des années 1970**.

La forme urbaine est représentative de l'urbanisation de cette époque, avec une **place importante dédiée à la voiture et aux voiries**. Les habitations sont souvent en R+1 voire R+1+combles parfois, avec un retrait observé par rapport à l'alignement des voies. On trouve également des jardins/frontage sur la rue, sans présence de clôture. En outre les gabarits de voiries apparaissent comme particulièrement larges pour un quartier résidentiel.



1.5 | REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE - PRENDRE EN COMPTE LES ABORDS DU SITE DANS LE FUTUR AMÉNAGEMENT



> 2 photographies : aire de jeux entre le site d'étude et la rue Charlie Chaplin



> frange entre les parcelles habitées rue des Arts (à droite) et le site d'étude



> chemin piéton le long de l'avenue de la Paix



> zone dégagée - ancienne implantation du bâti sur le site



> coeur de la parcelle - parcelle fortement boisé / enf



> frange entre les parcelles habitées rue des Arts (à droite) et le site d'étude

Actuellement, **certaines parcelles habitées en limite de propriété au sud se tournent et s'ouvrent sur le site** (portillons sur les clôtures) et profitent de cette friche boisée, comme une extension de leurs jardins.

Une bonne communication avec les voisins sera donc nécessaire pour échanger sur le futur projet. Ainsi, il sera nécessaire de **mettre l'accent sur ces limites afin de conserver autant que possible l'aspect boisé et paysager qui animent ces limites.**



1.6 | ANALYSE DU PAYSAGE

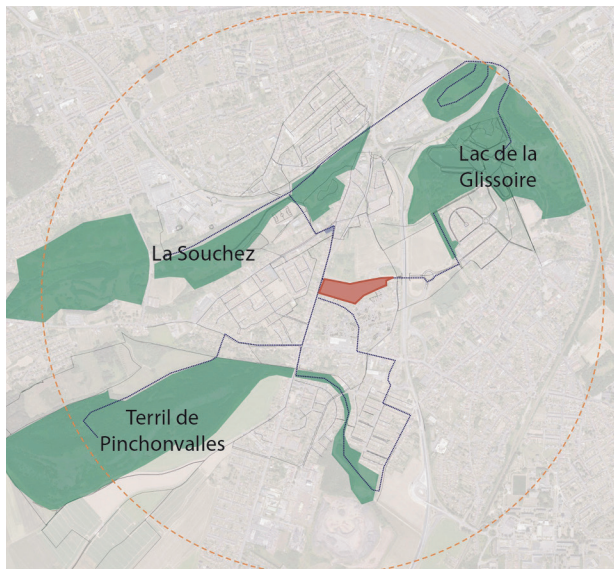
1.7.1  
> Participer au déploiement des corridors écologiques

L'ensemble des espaces verts – qu'ils soient parcs, squares, jardins privés ou délaissés sont vecteurs de continuités dans la trame verte.

Le site est à proximité de trois grands parcs dont deux qui s'intègrent dans la **chaîne du Parc**. Ils sont situés à moins de 2 km de notre site. Des chemins directs nous y mènent – bien que ceux-ci ne soient pas toujours aménagés pour les modes doux – marquant des ruptures dans les parcours. **Il sera donc nécessaire de questionner l'avenue de la Paix et le Bd Henri Martel dans son aménagement « mode doux ».**

Le Boulevard Henri Martel se situe à l'Ouest du site. Il est constitué d'un front bâti continu et impénétrable sur plusieurs mètres. Son caractère urbain ne permet pas aujourd'hui d'en faire un élément participant à la trame verte.

Le site est à l'intersection entre les plaines agricoles, les espaces boisés au Nord et les jardins privés au Sud. Il permet ainsi une continuité forte entre le Nord et le Sud.



--- Rayon 2km = moins de 30min à pied  
..... Les chemins empruntés

- Espaces verts non qualifiés

Plaines agricoles

Noeud routier important - interrompte la Trame Verte

Boulevard Henri Martel à requestionner
- Parcs et squares

Jardins et coeur d'ilôt privés

Front bâti continu

Trame écologique pour assurer une continuité
- Un espace naturel à conforter





1.6 | ANALYSE DU PAYSAGE

1.6.2  
> *Un boisement spontané et installé – reflet d'un site  
enfriché anciennement occupé par l'Homme*

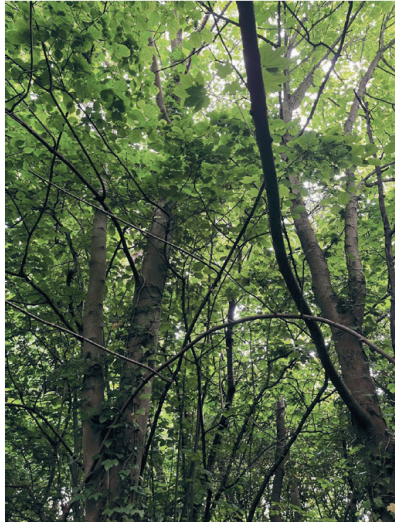
Sur le site, on recense de **nombreuses essences pionnières et indigènes** telle que **des bouleaux, des érables, des cerisiers, des cornouillers, des ronciers, etc.**

La **présence de Platanes plantés en alignement** ainsi que **d'anciens pylônes électriques en béton** illustrent une ancienne occupation du site par l'Homme.

C'est un **boisement spontané et naturel** qui s'est développé depuis plusieurs années. Il a un **rôle de continuité écologique**. Ce site n'a pas été identifié comme zone humide dans le cadre de l'étude faune-flore.

Dans le cadre de la future programmation, il **convient – a minima – de maintenir cette connexion et de diversité d'habitats**.

Il est également **nécessaire de prendre en compte la position des arbres existants pour l'implantation des futurs bâtiments**.



Source : visite de site, LAND et Atelier 9.81



1.6 | ANALYSE DU PAYSAGE

1.6.3  
> Des limites de site qui participent à l'aménagement urbain de la ville

Lors de la visite on peut noter une certaine **attache à ce lieu de la part des riverains, les prairies sont fauchées, une aire de jeux « sauvage » est aménagée** sommairement, les **portillons des jardins privés s'ouvrent sur le site**, des **cabanes sont aménagées dans le bois**.

Il fait office de **filtre visuel et sonore par rapport à l'Avenue de la Paix qui est très empruntée par les voitures**. Depuis l'avenue de la Paix, ce bois s'intègre dans l'écriture urbaine.

Le traitement des limites devra être paysager de manière à ce que le futur projet d'aménagement s'intègre à son environnement ; laisser un espace planté libre de toute construction à l'arrière des maisons, maintenir les arbres le long de la voie cyclable pour amenée de la fraîcheur, intégrer la trame verte et bleue au projet en interaction avec le bois situé de l'autre côté de l'avenue de la Paix.



Source : visite de site, LAND et Atelier 9.81





## 1.6 | ANALYSE DU PAYSAGE

### 1.6.4

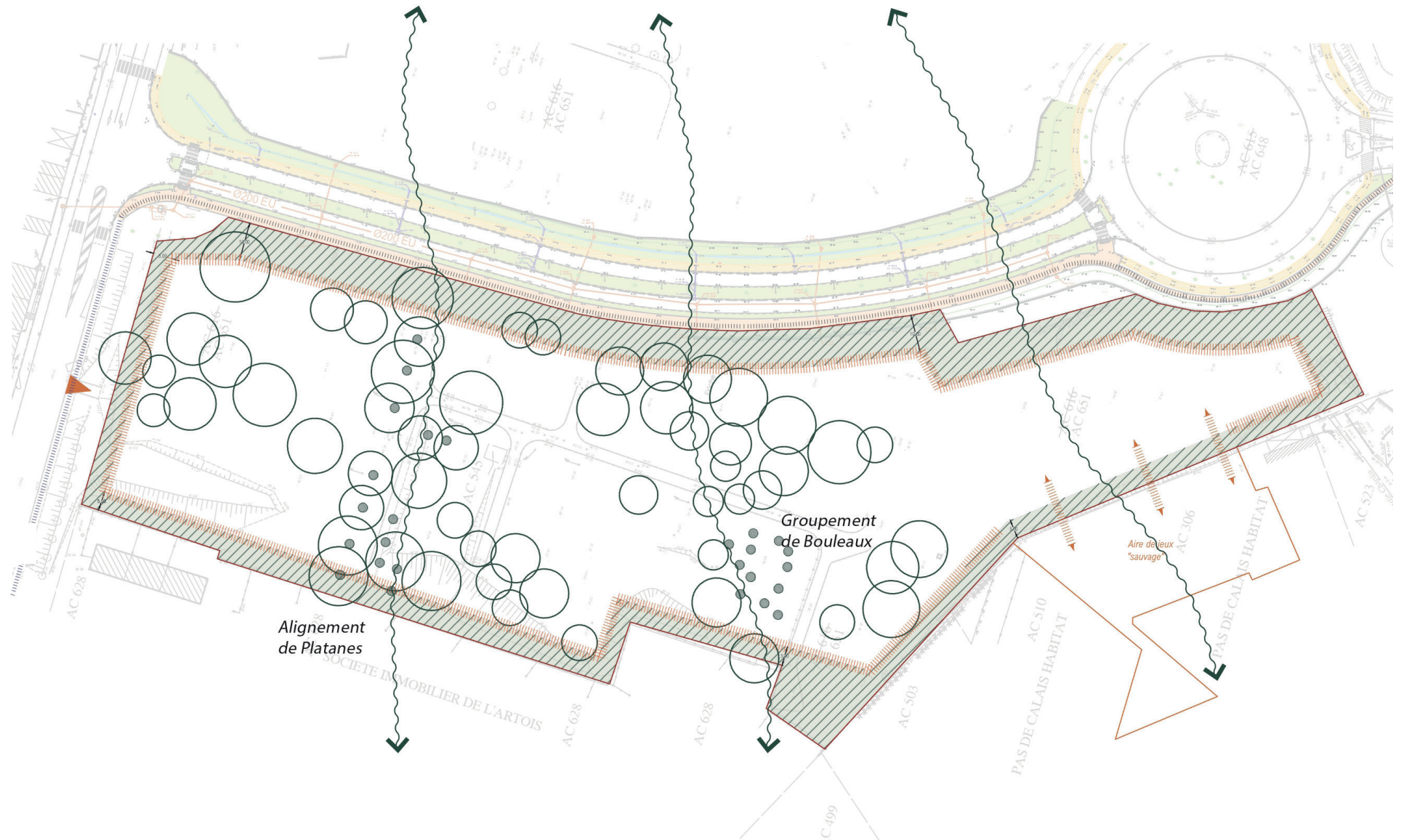
#### > Un site à échelle humaine pour l'homme, la flore et la faune

Le site se situe à l'intersection entre le grand paysage avec les chaînes des parcs et les jardins privés ; le site est morceau du grand paysage. Il fait un filtre visuel et une barrière sonore par rapport à l'avenue de la Paix pour les maisons.

Le plan de recollement permet d'identifier l'ancienne entrée depuis le Boulevard Henri Martel. On peut également lire sur ce plan la position de certains sujets identifiables qu'il reste cependant à conforter avec l'étude faune-flore et le plan de géomètre.

Ce site est l'opportunité de conforter l'attrait déjà présent pour ce site en faisant de ce bois un lieu commun, de rassemblement et de proximité tout en assurant les continuités écologiques.

- ▲ Ancienne entrée - depuis le Boulevard Henri Martel
- Position de certains arbres recensés
- Arbres ayant un potentiel intérêt
- |||| Nouvelle limite - Recul proposé (5m à 10m)
- ◀||| Lien à conforter entre l'aire de jeux sauvage et le futur projet
- Des continuités écologiques à maintenir et conforter
- A conserver





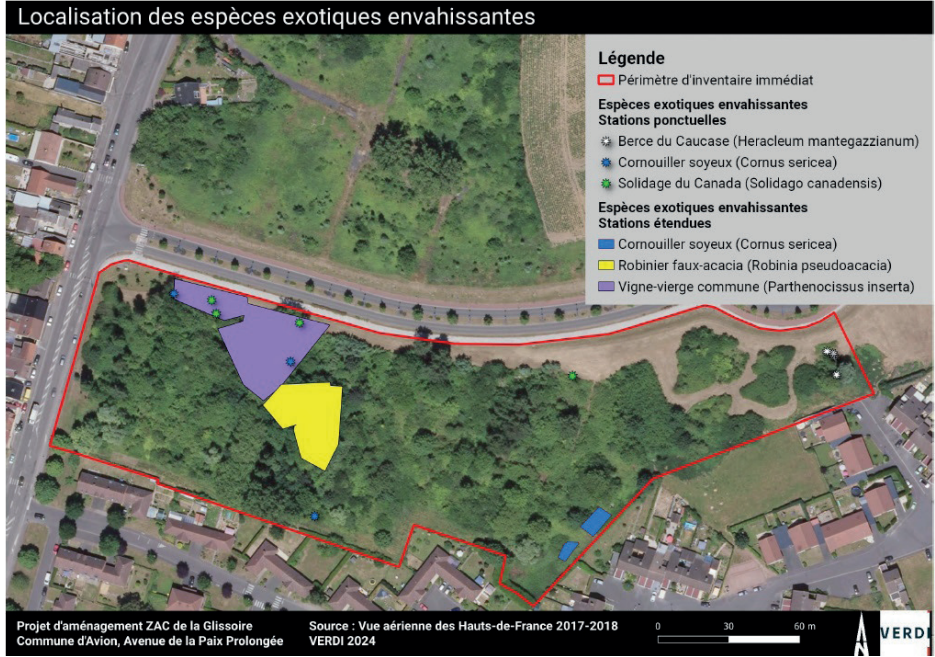
1.7 | ÉTUDE FAUNE FLORE

> Résultat de l'étude faune-flore

La CALL a missionné un bureau d'étude pour réaliser une étude faune-flore. Cette étude a été réalisée durant l'année 2024, sur les 4 saisons (cf. annexe) :

Thématique	Résultats principaux	Niveau d'enjeu
Zones humides	Aucune surface identifiée	Faible
Flore	Aucune espèce protégée recensée ; 5 espèces exotiques envahissantes à gérer	Modéré
Habitats	4 habitats spontanés, 2 non spontanés	Modéré
Oiseaux	12 espèces protégées nicheuses (Bouvreuil pivoine, Coucou gris, etc.)	Fort pendant la période de nidification (mars-août)
Chiroptères	6 espèces protégées observées ; présence d'arbres-gîtes	Fort
Amphibiens / Reptiles	Aucun protégé observé, milieux favorables	Faible à modéré
Mammifères terrestres	Hérisson d'Europe et Écureuil roux potentiels	Modéré
Insectes	Pas d'espèce protégée, 2 espèces d'intérêt (Criquet verdelet, Criquet des clairières)	Modéré

Quelques espèces exotiques envahissantes, pouvant représenter des contraintes sur l'aménagement ont été recensées ci-contre :



- > Principe à respecter (séquence ERC) :
- Conformément au Code de l'environnement (art.L122-1), toute opération doit suivre la logique :
- éviter les impacts (préserver les arbres-gîtes, haies, zones favorables),
  - réduire les impacts (travaux hors période de reproduction, éclairage adapté),
  - compenser si des impacts résiduels subsistent (plantations, nichoirs, maintien de l'habitat),

> Mesures à prendre

Éviter, réduire, compenser (ERC, présente dans le code de l'environnement) : en quoi consiste cette démarche ?

Comme le souligne le Commissariat Général au Développement Durable, les impacts d'un projet, d'un plan ou d'un programme sur l'environnement peuvent se traduire par une dégradation de la qualité environnementale. La séquence "éviter, réduire, compenser" (ERC) a pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement, de réduire celles qui n'ont pas pu être suffisamment évitées et, si possible, de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits.

Ci-dessus le schéma qui traduit cette démarche. L'évitement est à favoriser comme étant la seule opportunité qui garantisse la non atteinte à l'environnement considéré. Les mesures de la séquence ERC sont toujours conçues en réponse à un impact potentiel identifié sur une cible donnée (par exemple, une zone humide, une espèce faunistique ou floristique particulière, etc.).

C'est pourquoi la séquence ERC doit être mise en œuvre sur la base de l'évaluation des impacts du projet sur des enjeux environnementaux hiérarchisés. Il faudra s'assurer également que les mesures ERC proposées ne soient pas à l'origine d'impacts significatifs sur d'autres enjeux environnementaux majeurs.

La mesure ERC s'applique aux projets, plans et programmes soumis à évaluation environnementale ainsi qu'aux projets soumis à diverses procédures administratives d'autorisation au titre du code de l'environnement (autorisation environnementale, dérogation à la protection des espèces, évaluation des incidences Natura 2000, etc.).

> Démarches réglementaires ?

Évaluation environnementale

L'ordonnance du 3 août 2016 rappelle que l'évaluation environnementale est un processus comprenant notamment un rapport du maître d'ouvrage sur les incidences du projet sur l'environnement et précisant les mesures ERC.

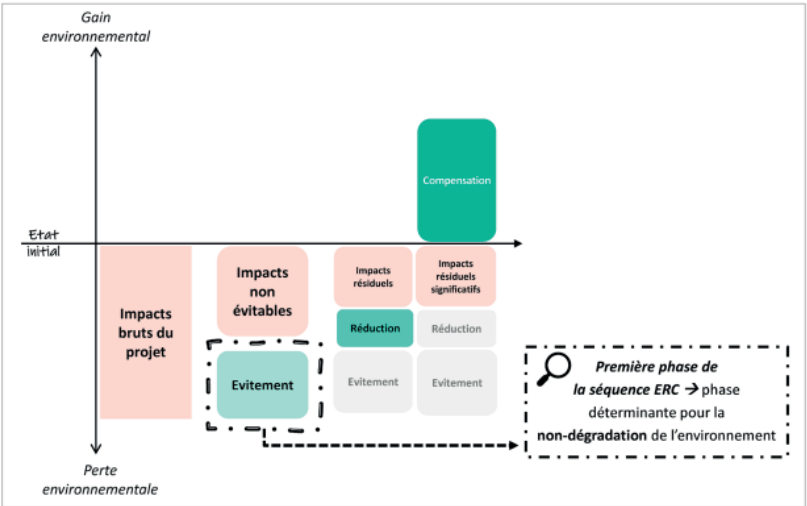
La notion de projet qui est au cœur de cette réforme est conforme à la conception de l'Union européenne. Elle permet d'englober toutes les phases d'un projet (conception, réalisation, fonctionnement, etc.), afin d'apprécier, dès sa conception, l'ensemble de ses impacts sur l'environnement.

Cette prise en compte de l'environnement dès la conception du projet vise à ce que ce dernier soit le moins impactant possible.

Demande de dérogation "espèces protégées"

Une demande de dérogation "espèces protégées" doit être déposée auprès de la DREAL afin de déplacer ou de retirer les espèces protégées, selon l'ampleur du projet par rapport aux dites espèces.

Figure 1 : bilan écologique de la séquence ERC



Source : CGDD



1.8 | RÉFLÉCHIR À L'IMPLANTATION D'UNE NOUVELLE PROGRAMMATION DANS UN TISSU URBAIN DÉJÀ CONSTITUÉ

La ZAC de la Glissoire a de nombreux atouts concernant les mobilités. À mi-chemin entre Lens et le centre-ville d'Avion, l'accès est facilité par le boulevard Henri Martel, l'ancien axe principal reliant Lens à Arras, ainsi que la nationale 17, axe désormais privilégié. Ainsi le site se trouve à **5 min en voiture du centre-ville d'Avion et moins de 10 minutes du centre-ville de Lens**.

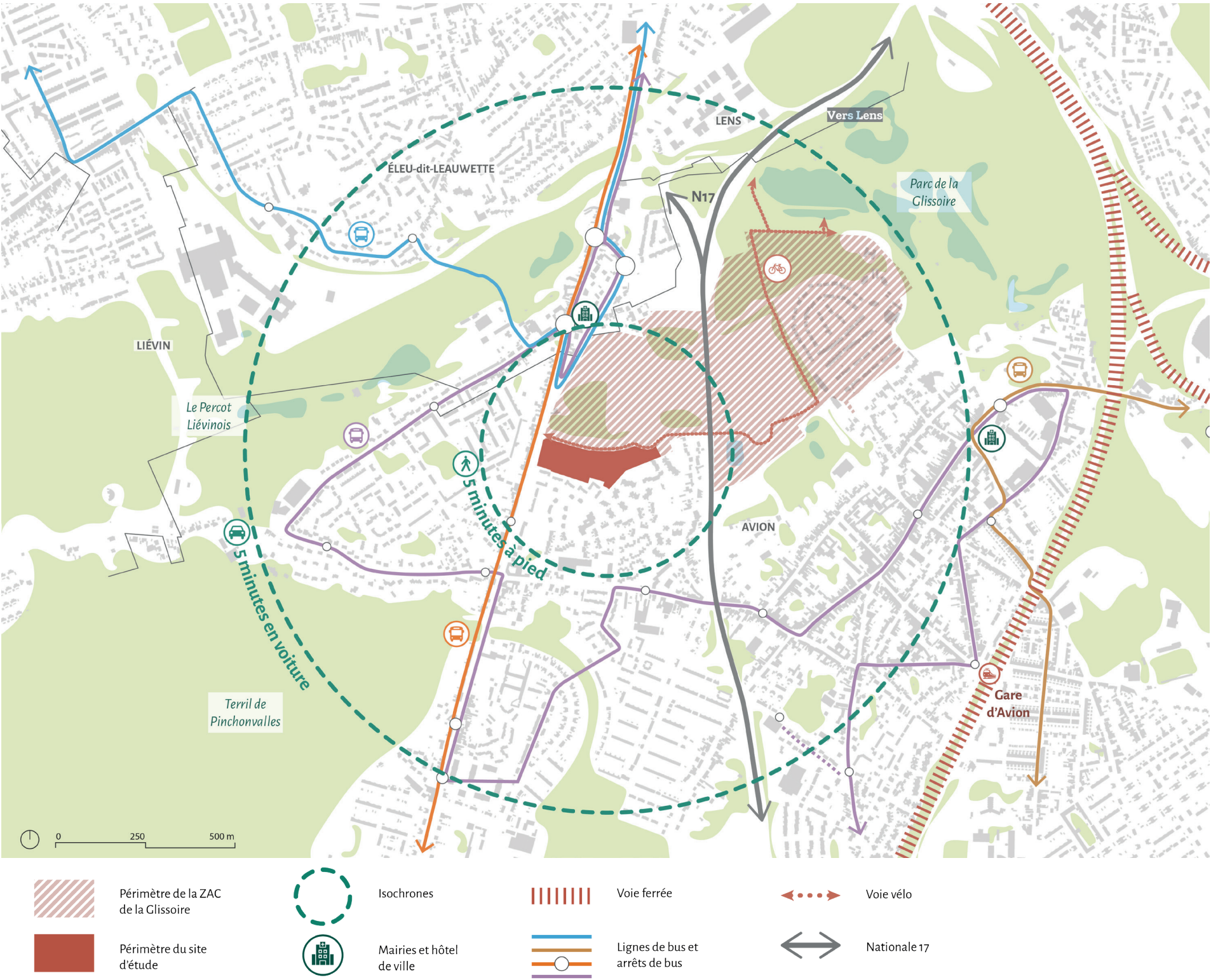
En ce qui concerne les **transports en communs**, de **nombreuses lignes de bus circulent dans le quartier** : on trouve ainsi plusieurs arrêts de bus à 5 minutes du site d'étude. Ces lignes rejoignent le centre-ville d'Avion ainsi que celui de Lens.

Concernant les **mobilités actives**, **une piste cycle-piéton longe le site**. Cette voie se poursuit en piste cyclable sur la chaussée après le giratoire. Cette piste permet de rejoindre le parc de la Glissoire en quelques minutes.

Ainsi, les connexions entre Lens et Avion, qu'elles soient piétonnes, en bus ou en voiture, sont efficaces et rendent la ZAC de la Glissoire facilement accessible, contribuant au dynamisme du territoire.

Le site bénéficie également d'un accès direct à la N17, permettant de rejoindre l'A21 puis l'A1 direction Lille en seulement quelques minutes.

- > Un site prometteur au sud du centre-ville de Lens
- > Profiter au maximum de la présence d'arrêts de bus à proximité
- > Développer des accès sécurisés pour les cycles en lien avec la piste cycle/piétonne qui longe le nord de notre parcelle





1.9 | ACCESSIBILITÉ - QUELLES ACCROCHES SUR LES VOIRIES EXISTANTES

Actuellement, le **site est desservi à l'ouest par le boulevard Henri Martel et au nord par l'extension de l'Avenue de la Paix**. Cette extension plutôt récente, dissocie les deux voies par un terre-plein central arboré d'arbres d'alignements. Un trottoir longe la noue sur la portion nord. Le long de notre site d'étude, un chemin piéton / piste cyclable se poursuit jusqu'au giratoire. Ce chemin est mis à distance par une bande végétale d'1,5 m.

En ce qui concerne le **boulevard Henri Martel**, un feu tricolore est situé au carrefour du boulevard de l'avenue de la Paix. Cet axe (le boulevard) était auparavant la route privilégiée pour rejoindre Arras. Aujourd'hui, **cette route bénéficie toujours d'une forte affluence même si de nombreux déplacements ont été reportés sur la nationale 17**.

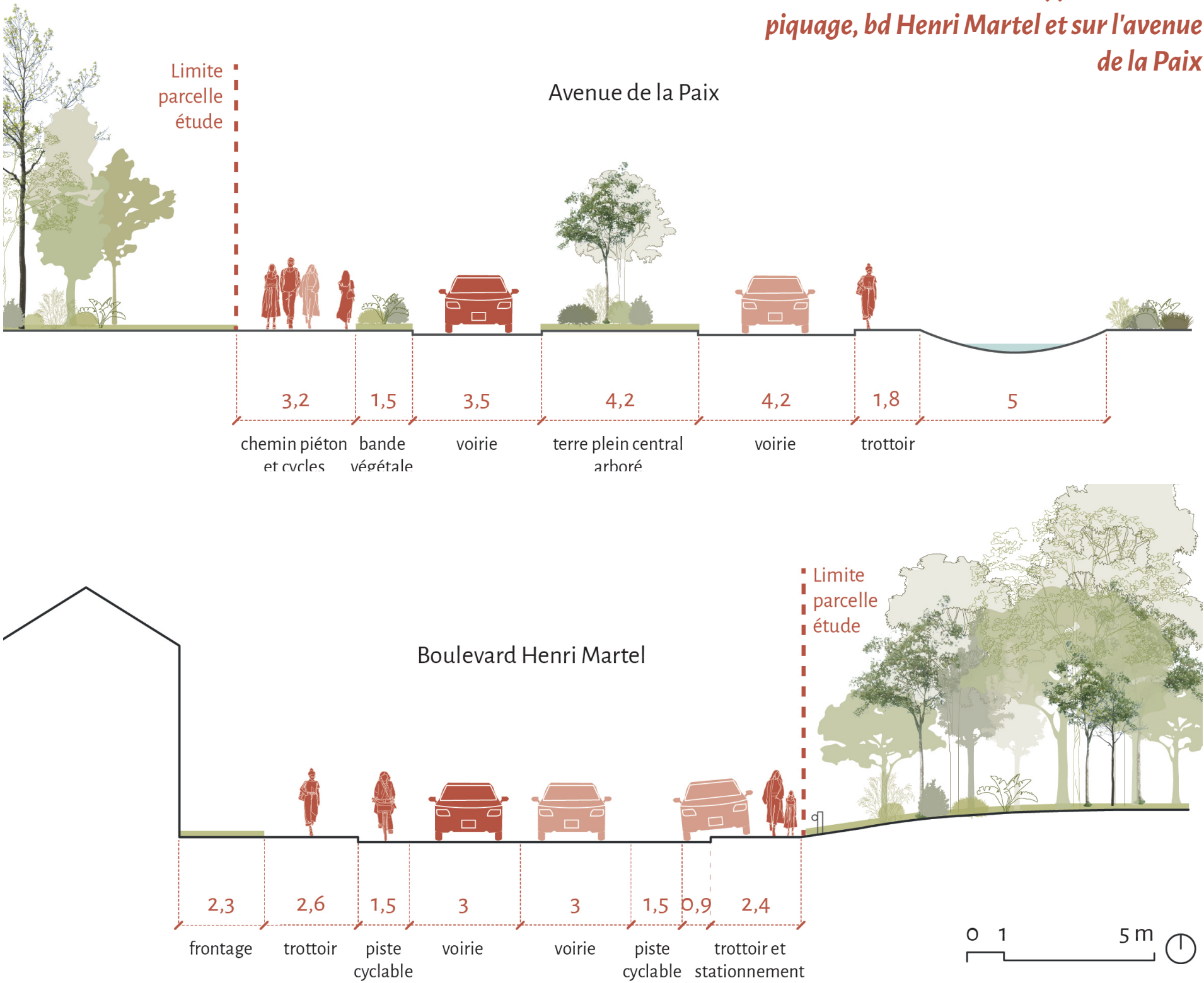


> Avenue de la Paix



> Boulevard Henri Martel

> Trouver la ou les bonne(s) solutions de piquage, bd Henri Martel et sur l'avenue de la Paix






1.10 | ANALYSE URBAINE ET FONCTIONNELLE


ACCESSIBILITÉ ROUTIÈRE ET STATIONNEMENT


- 

Une bonne desserte routière, reliant le site au centre-ville de Lens.
- 

Dans les flux routiers, pouvant générer de potentielles nuisances.  
Des possibilités de stationnement limitées sur le boulevard Henri Martel au niveau du site.

TRANSPORT EN COMMUN ET MODE DOUX

- 

Desservi par la ligne de bus n°59 (Lens gare - Vimy).  
À proximité d'autres lignes au nord, au niveau de la mairie d'Eleu-dit-Leauwette.  
Des aménagements cyclables sur l'avenue de la Paix.
- 

Une seule ligne de bus, avec une fréquence relativement faible.  
Absence d'aménagement cyclable sur le boulevard Henri Martel.


PROXIMITÉ DES ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES


- 

Le boulevard Henri Martel est le support de quelques commerces, notamment au sud du site au niveau du carrefour avec l'avenue Achille Thumerelle.
- 

Pas d'équipements et peu de commerces à proximité immédiate du site

ENVIRONNEMENT ET AMÉNITÉS

- 

Un site aujourd'hui végétalisé, avec le parc de la Glissoire situé à 10 minutes à pied.  
Une petite aire de jeu dans le quartier résidentiel au sud du site.
- 

-

SÉCURITÉ ET CONFORT D'USAGE

- 

Des trottoirs relativement larges facilitant l'accès piéton sur le boulevard Henri Martel.  
Des aménagements sécurisés pour les vélos sur l'avenue de la Paix
- 

Des axes routiers fréquentés  
Des passages piétons pas toujours bien marqués.



Source : visite de site, SEGAT





1.11 | ANALYSE RÉSEAUX/EAUX/VRD

ASSAINISSEMENTS EU ET EP (VEOLIA)

> ASSAINISSEMENT EU

- Avenue de la Paix desservie par un réseau collecteur Ø200
- Existence de branchements desservant la parcelle en mesure conservatoire

> ASSAINISSEMENT EP

- Avenue de la Paix : EP gérée uniquement pour la partie publique
- Gestion des EP privatives à la parcelle
- Absence de branchements desservant la parcelle
- Gestion des eaux pluviales par infiltration conformément au règlement d'assainissement de la CALL
- . Pas de nappe à faible profondeur (moins de 2 m).

RÉSEAU AEP (VEOLIA) ET DÉFENSE INCENDIE

- Avenue de la Paix desservie par un réseau Ø200
- Absence de branchements desservant la parcelle
- Création d'antennes nécessaires pour desservir le projet

RÉSEAU ÉLECTRIQUE (ENEDIS)

- Absence de réseau électrique HTA et BT au droit de la parcelle avenue de la Paix
- Création d'une boucle HTA nécessaire pour desservir le projet

RÉSEAU TÉLÉCOM (ORANGE)

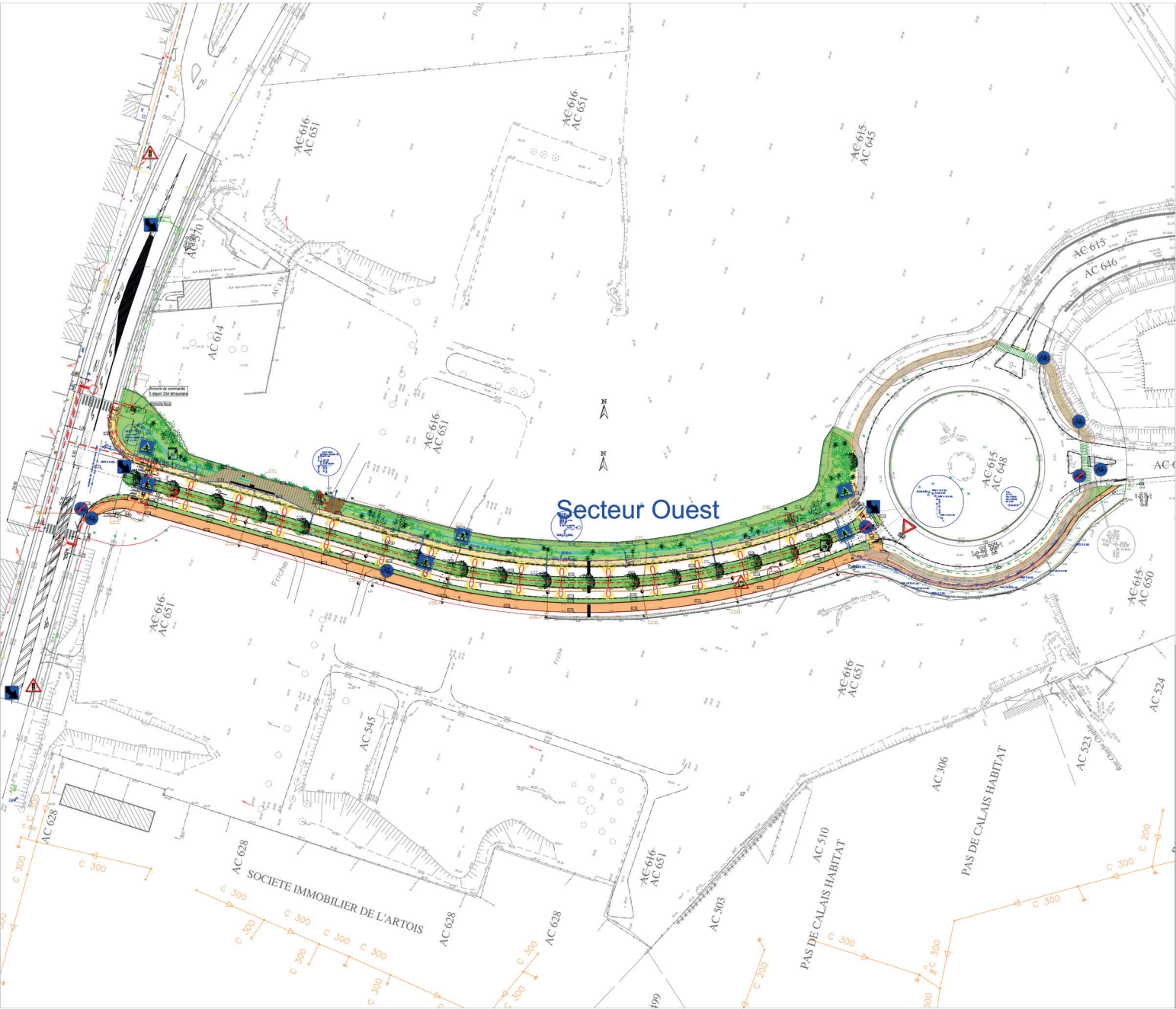
- Avenue de la Paix desservie par du génie civil télécom
- Existence de branchements desservant la parcelle en mesure conservatoire

RÉSEAU GAZ (GRDF)

- Avenue de la Paix non desservie en gaz

ÉCLAIRAGE PUBLIC (CALL ET MAIRIE)

- Avenue de la Paix desservie par un réseau d'éclairage et une armoire de commande dédiée



AVION			
ZAC de la Glissoire			
Réalisation d'un village d'activités tertiaires			
Plan Synthèse de Réseaux			
Maître d'ouvrage :		Bureau d'études : <b>Projet</b> <small>PROJET MEMBRE DU PAYSAGE D'AVION</small>	
Entreprises :		Géomètre :	
IND	DATE	MODIFICATIONS	DESIGNÉ PAR : BA
A	21/05/2024	Plan VRD	VERIFIÉ PAR : MB
B			DATE : 21/05/2024
C			SCHEMELLE : 1/400
D			PLAN N° :
E			N° AFFAIRE :
F			<b>VRD01</b>
G			DATE : PROJ DCE / DCE

> Plan de synthèse des réseaux



1.12 | CONTRAINTES SOUS-SOLS ET TOPOGRAPHIQUES

CONTRAINTE GÉOLOGIQUE

Selon la carte géologique ci-contre, le sous-sol du site est constitué sur sa partie Est de limon / craie blanche du coniacien – santonien quaternaire et sur sa partie Ouest de craie du coniacien moyen à supérieur voire de santonien

Une étude géotechnique devrait confirmer l’infiltration possible des eaux pluviales à la parcelle.

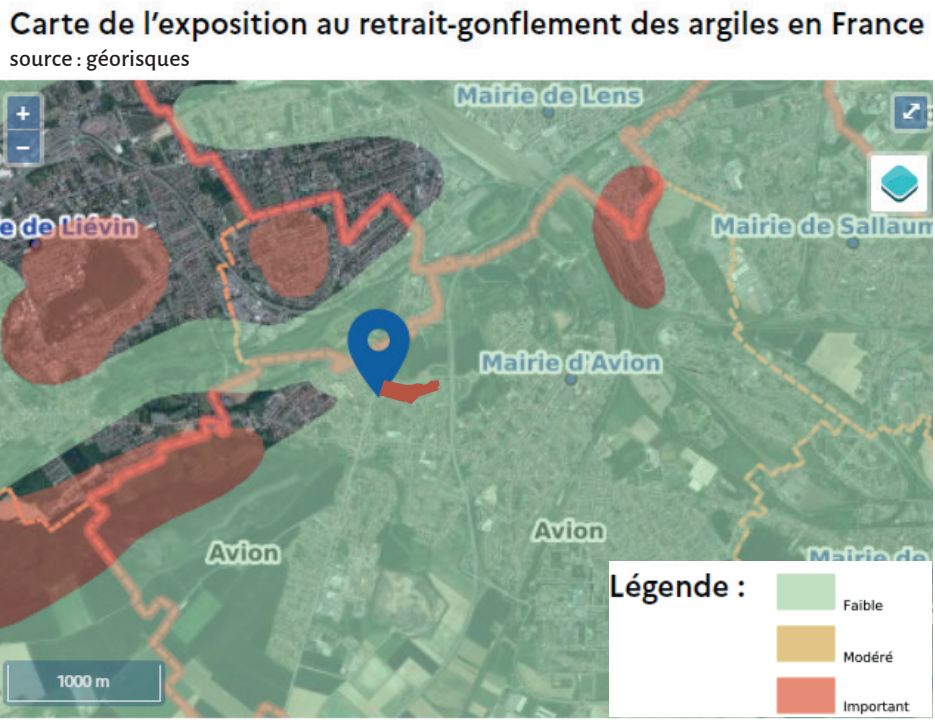
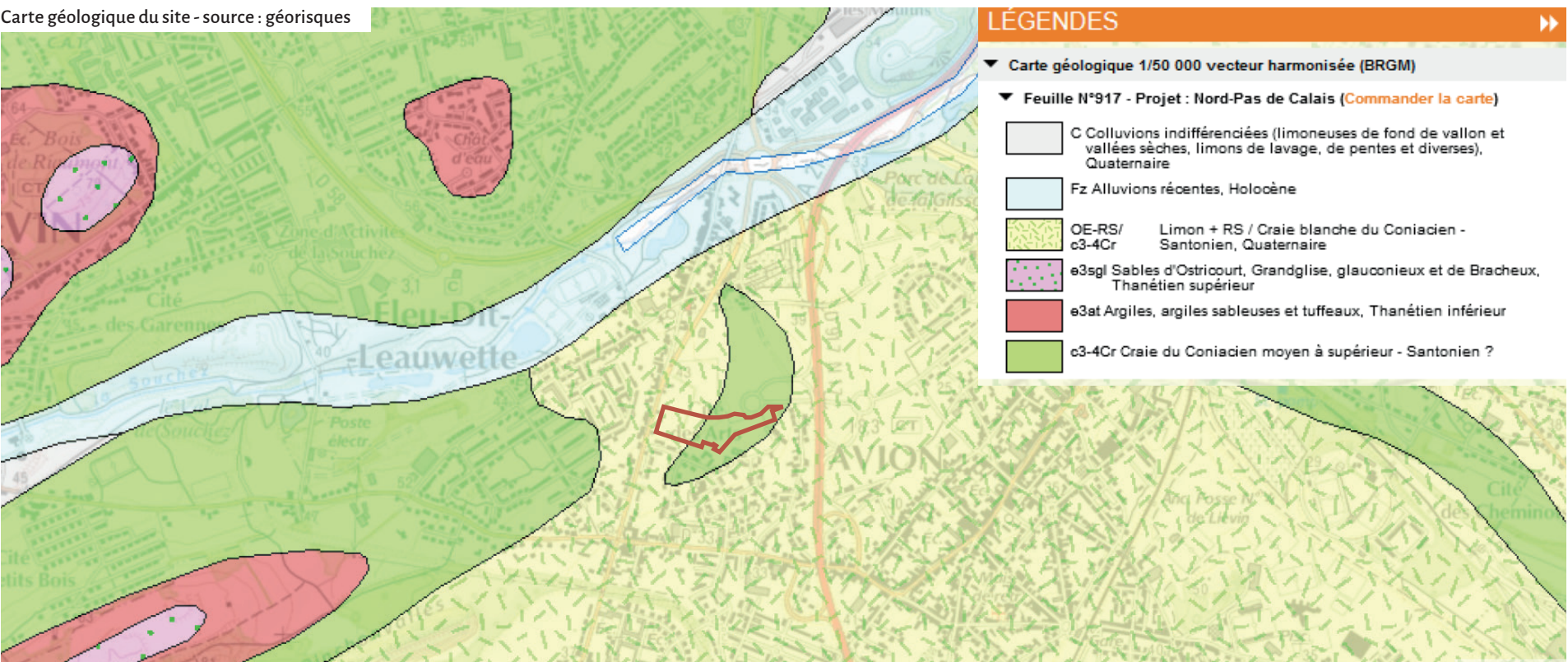
RISQUE DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Selon les données de Géorisques, il apparaît que l’ensemble du site d’étude se localise dans le **secteur faible en ce qui concerne le retrait et gonflement des argiles**. Ce niveau n’impose donc pas de prescriptions particulières pour l’aménagement bâtementaire ou des espaces publics.

RISQUES DE PRÉSENCE DE SITES ET SOLS POLLUÉS

Un site pollué est un site qui, du fait d’anciens dépôts de déchets ou d’infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l’environnement.

En ce qui concerne le **site étudié, aucun site pollué n’est situé à proximité.**





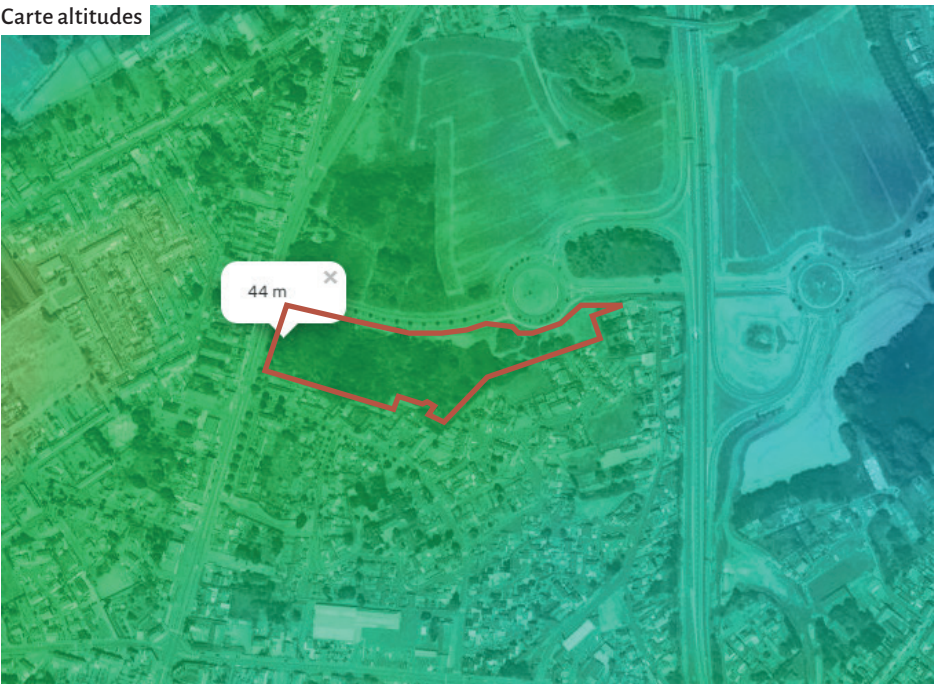
1.13 | CONTRAINTES ALTIMÉTRIQUES

CONTRAINTE DES SOUS-SOLS

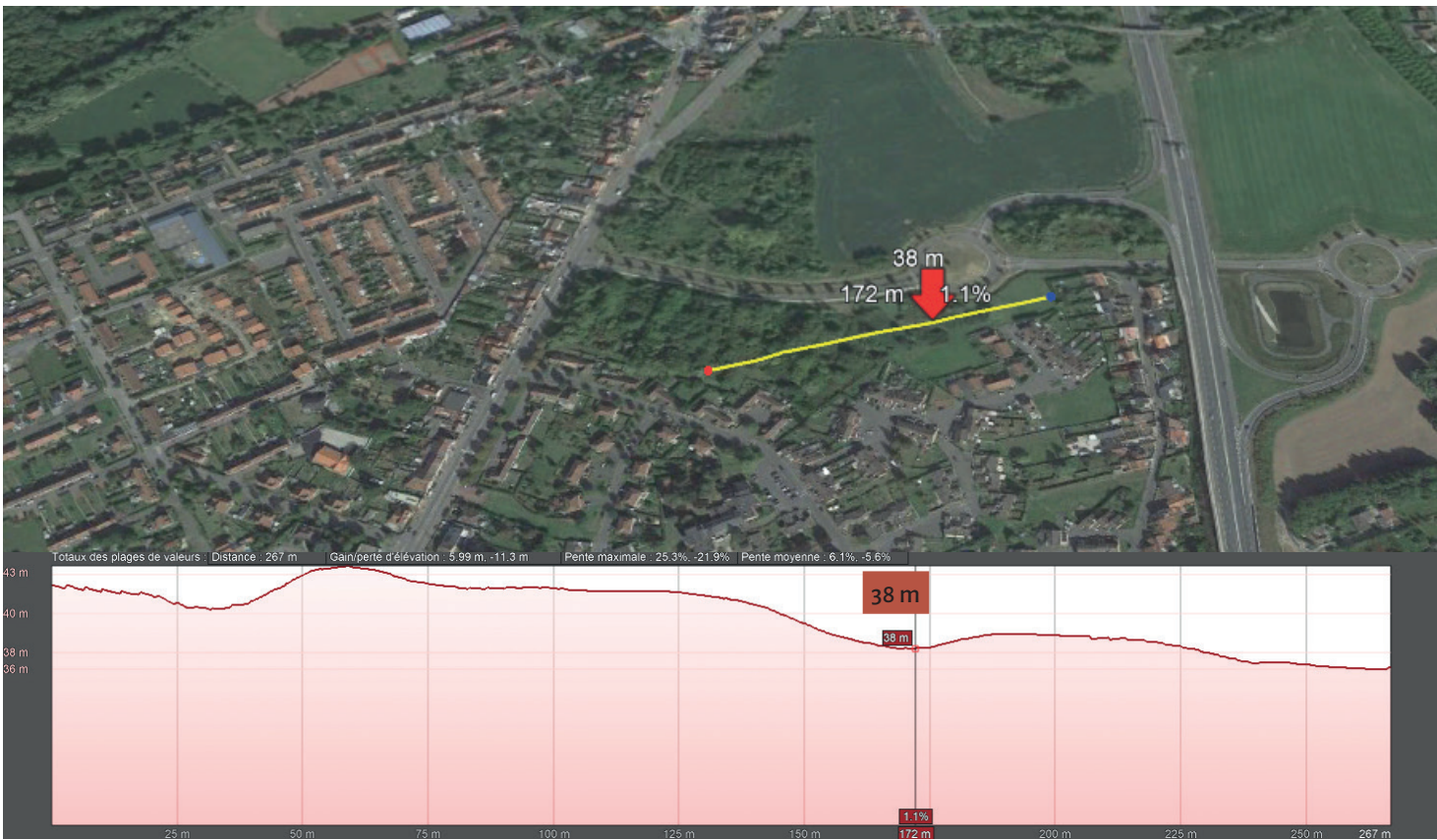
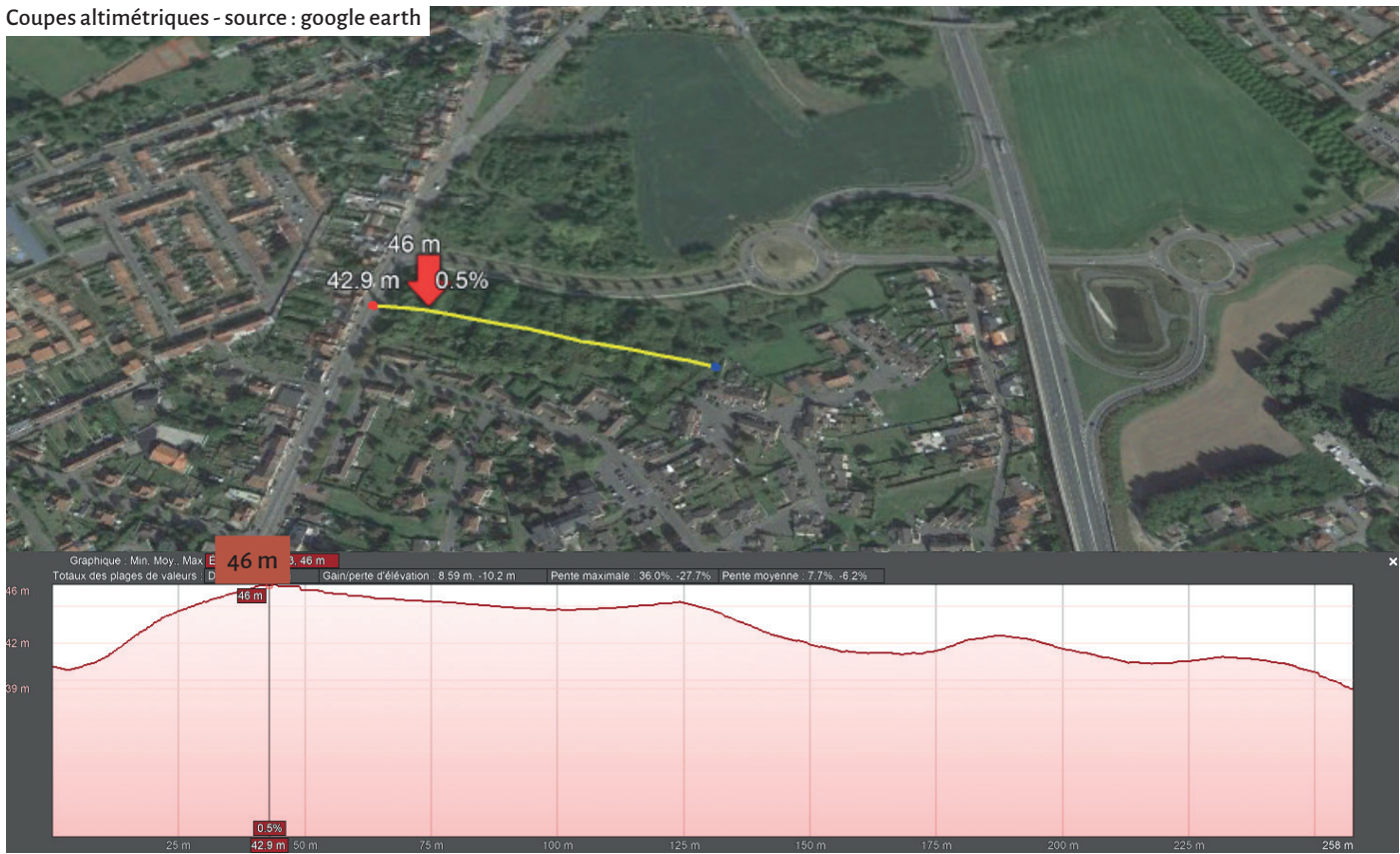
Comme on peut l'observer avec ces différentes cartes, on observe globalement quelques différences altimétriques d'est (38 m d'altitude) en ouest (44 m d'altitude) de la parcelle.

Une **pente marque la limite en notre parcelle d'étude et le Boulevard Henri Martel**, plaçant notre site légèrement en surplomb par rapport au boulevard.

Du côté de l'avenue de la Paix, se pente se creuse progressivement jusqu'au giratoire. En effet, ce giratoire se trouve en contrebas par rapport à la parcelle (38 m d'altitude).



Coupes altimétriques - source : google earth





1.14 | RISQUES HYDROGRAPHIQUES ET INDUSTRIELS

INONDATION PAR REMONTÉE DE NAPPES

Selon les données Géorisques, le site ne se situe pas sur une zone sujette aux débordements de nappe.

La gestion des eaux pluviales par infiltration ne semble pas difficile.

RISQUE INONDATION - PPRI

Les zones sujettes au risque inondation sont identifiées en vert. Le site, par sa localisation loin du canal, ne présente pas de risque d’inondation identifié.

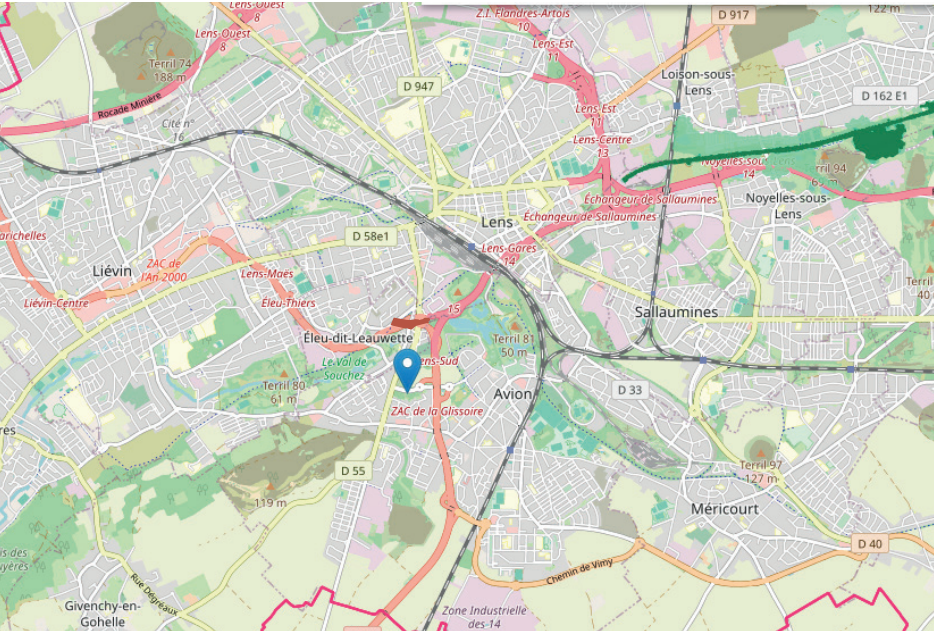
RISQUE INDUSTRIEL CLASSÉ

Selon les données Géorisques, aucun site SEVESO ne se situe à proximité du site d’étude.

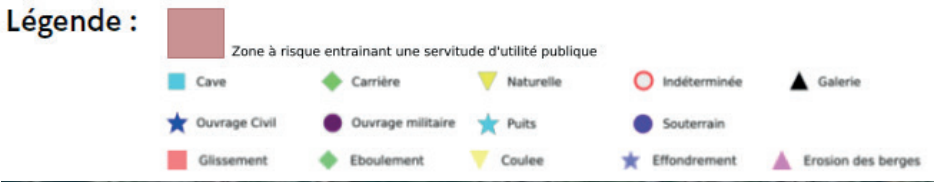
RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN

Bien que la commune soit classée par la préfecture comme « à risque » pour l’aléas de mouvement de terrain, le site n'est pas soumis au risque.

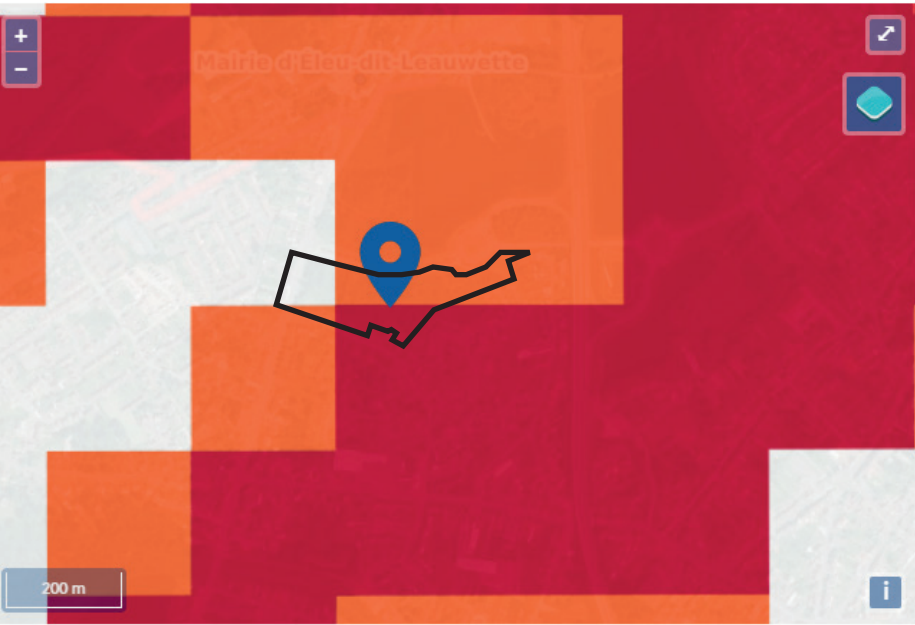
Carte PPRI sur le secteur Lens-Liévin - zones PPRI en vert  
sources : géorisques



Cartes des risques et servitudes - source : géorisques



Risques liés aux remontées de nappe  
source : géorisques





1.15 | ANALYSE URBAINE - ANALYSE RÉGLEMENTAIRE : PLU AVION

**ZONE 1AUE : Zone à caractère naturel – destinée à être ouverte à l’urbanisation à court et moyen terme, affectée aux activités économiques sous forme d’opération d’ensemble.**

**Sous-secteur : 1AUEa2 : secteur destiné à accueillir des activités tertiaires, de services qui pourraient en être le complément et de services à l’automobile**

**. Voiries : Conditions suivantes :**

- Les voies de desserte interne de la zone doivent être réalisées selon les caractéristiques figurant aux orientations réglementaires figurant au PLU (dossier loi Barnier)
- Les autres voies de desserte, non prévues au document graphique, doivent présenter des caractéristiques correspondant aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne le trafic des véhicules utilitaires, les possibilités d’intervention des services publics et la circulation des piétons.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une plate-forme de retournement permettant aux véhicules privés (y compris les camions) et à ceux des services publics (lutte contre l’incendie, enlèvement des ordures ménagères etc...) de faire aisément demi-tour.

Elles doivent comprendre les ouvrages nécessaires à leur arrosage, leur nettoyage et à leur éclairage.

**. Ordures ménagères :** Toute construction doit comporter à l’intérieur du terrain, un ou plusieurs locaux de stockage directement accessibles depuis la voie publique ou ouverte à la circulation générale, proportionnées à l’activité exercée, de trois jours de réserve, ventilés et disposant d’un point d’eau.

**. Emprise au sol :** pas plus de 50% pour les constructions à usage commercial, de bureaux et de services.

**. Hauteur :** ne peut excéder 16 m (peut être ponctuellement portée à 18 m sur 30% max de l’emprise de la totalité du programme réalisé.

**. Implantations par rapport aux voies publiques :** Les constructions doivent être implantées à plus de 5 m de la limite d’emprise des voies ; ou ; à une distance horizontale de L=H du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 5 m.

Ces dispositions ne sont toutefois pas applicables le long des voies piétonnes, ni le long des voies privées non ouvertes à la circulation générale, à usage exclusif de desserte interne des terrains.

Les règles prévues ci-dessus ne sont pas applicables aux clôtures, aux locaux de

service, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**. Implantations par rapport aux limites séparatives :** L=H/2 sans toutefois être inférieure à 4m

**. Implantations par rapport aux autres constructions sur le site :** L=H/2, sans toutefois être inférieure à 4 m

**. Stationnement :**

- Pour constructions à usage de bureaux, de services : une surface affectée au stationnement au moins égale à 70 % de la surface de plancher de l’immeuble
- Pour les établissements commerciaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 100% de la surface de plancher de l’immeuble.
- Pour les constructions à usage hôtelier, les restaurants :

**. 1 place de PK par 20 m² de surface de plancher** affectée aux restaurants ou aux salles de réunion

**. Espaces libres et plantations :** au moins 10% de la surface totale du terrain

Aire de stationnement à l’air libre pour voitures légères, il doit être réalisé une plantation d’arbres à haute tige et fort ombrage, d’une hauteur de 2 mètres à la plantation, à raison d’un arbre par quatre places de stationnement ; un regroupement de ces arbres sera toutefois à privilégier afin d’accompagner les mails piétons, les accès et axes privilégiés de circulation.

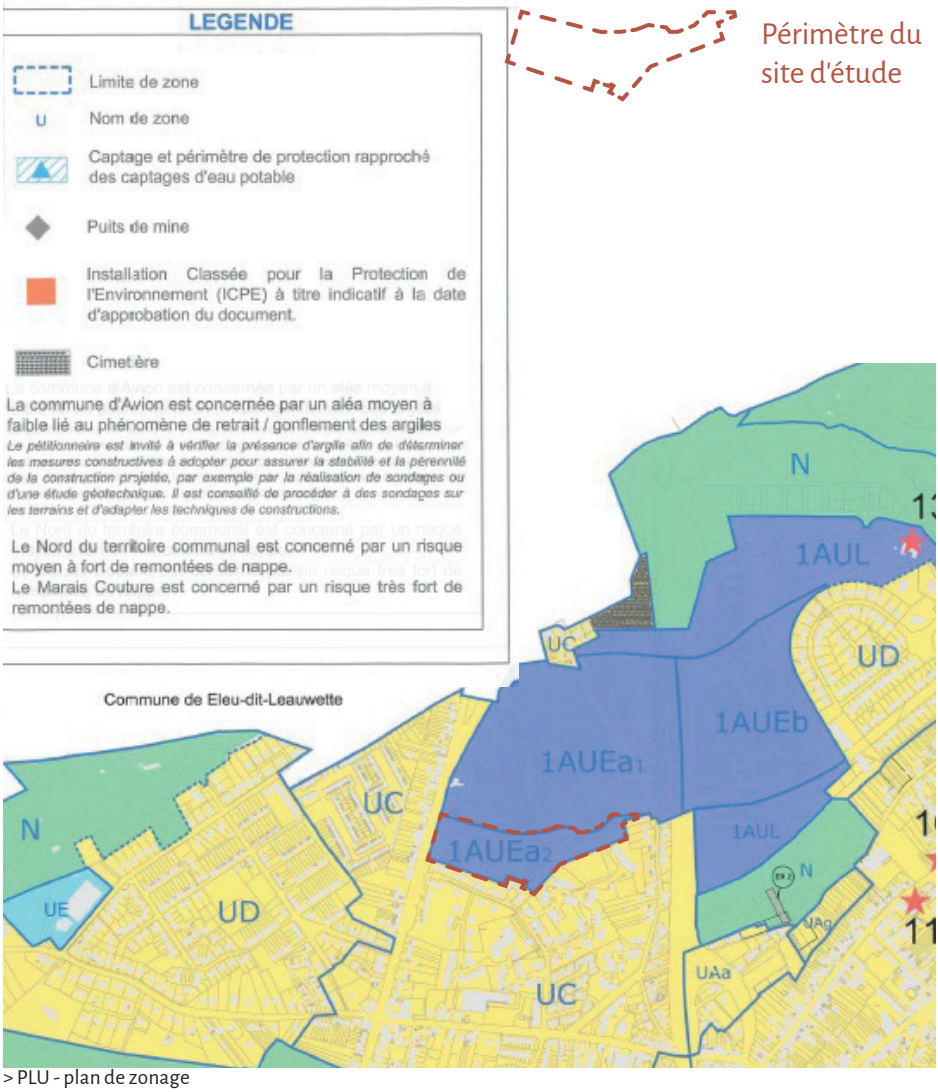
**Toitures végétalisées :** dans la limite de 60 % des surfaces de toitures aménagées.

**. Toitures :** les toitures-terrasses sont admises.

**. Clôtures :** Hauteurs maximum 2 mètres

Les clôtures en bordure des espaces publics ou privés ouverts à la circulation générale doivent être constituées par une haie végétale formant écran, pouvant dissimuler tout ou partie d’une clôture grillagée sur poteaux métalliques, dont le soubassement maçonné ne doit pas dépasser le niveau du sol.

Lorsque la nature ou l’utilisation du sol ne permet pas d’admettre une clôture transparente ou végétale, il peut être admis une clôture pleine ; ce type de clôture doit être réalisé de façon sobre avec un nombre très limité de matériaux (clôtures béton exclues).



**. Aspect extérieur :** Pour une même construction, on ne doit utiliser qu’un petit nombre de matériaux. Sont interdits les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...) ainsi que l’emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtres, briques creuses, agglomérés, etc...



1.16 | ANALYSE URBAINE - ANALYSE RÉGLEMENTAIRE : OAP

En ce qui concerne le PLU, une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été réalisée pour la ZAC de la Glissoire.

Sur le périmètre de la ZAC, sur la frange est, une opération à vocation d'habitat a d'ores et déjà été réalisée. On note concernant les autres secteurs différentes zones dédiées sur la ZAC : commerces, services, restauration, activités, tertiaires, services automobiles, activités hôtelières, activités sportives...

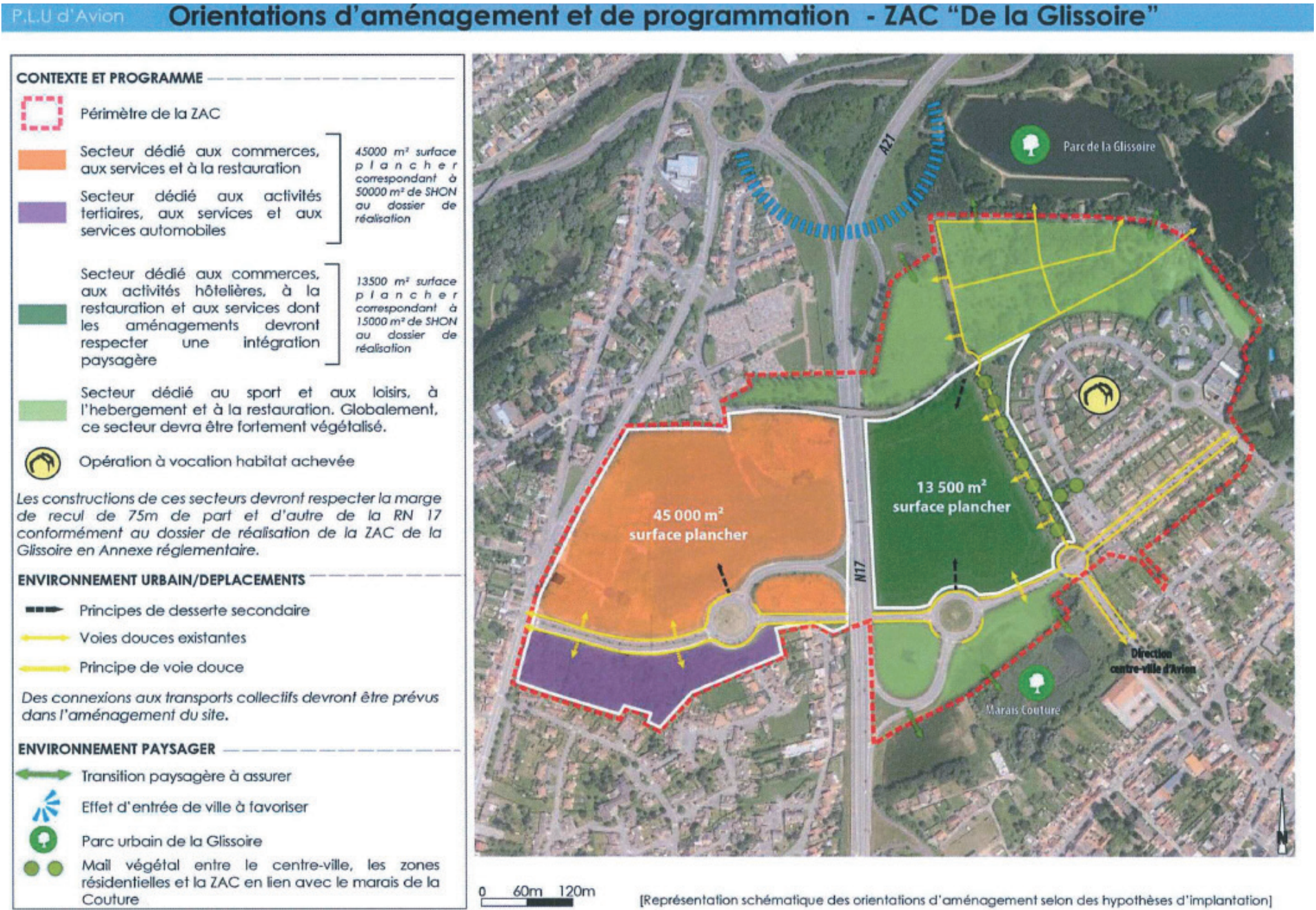
Un autre impératif à respecter est l'intégration paysagère, notamment dans le volet « Environnement Paysager » à travers les transitions, le mail végétal ou encore l'entrée de ville.

De plus, pour les mobilités les voies actives et les accès seront à prendre en compte.

> Envisager une modification du PLU en fonction des orientations programmatiques préconisées



> Plan cadastral - site d'étude





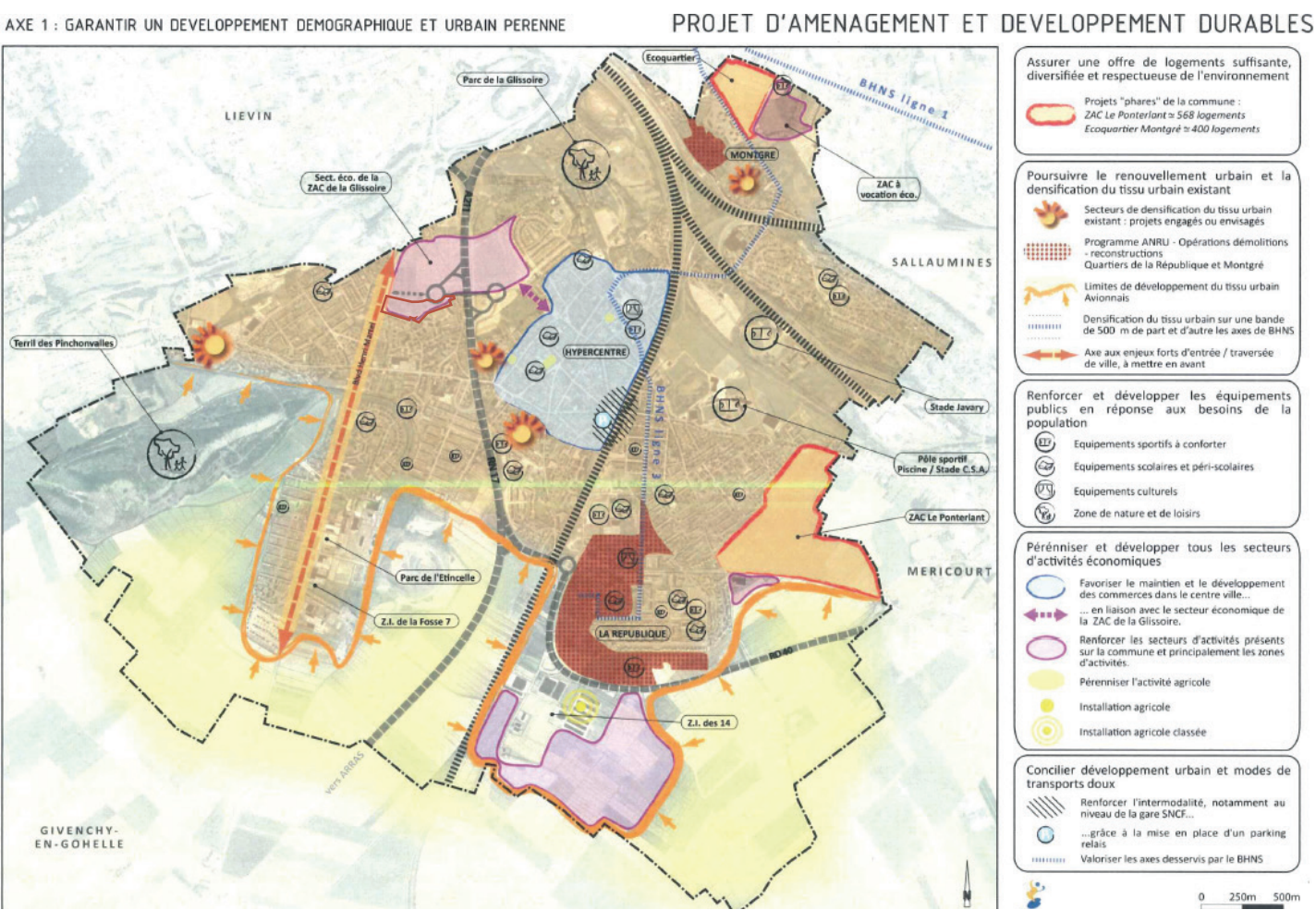
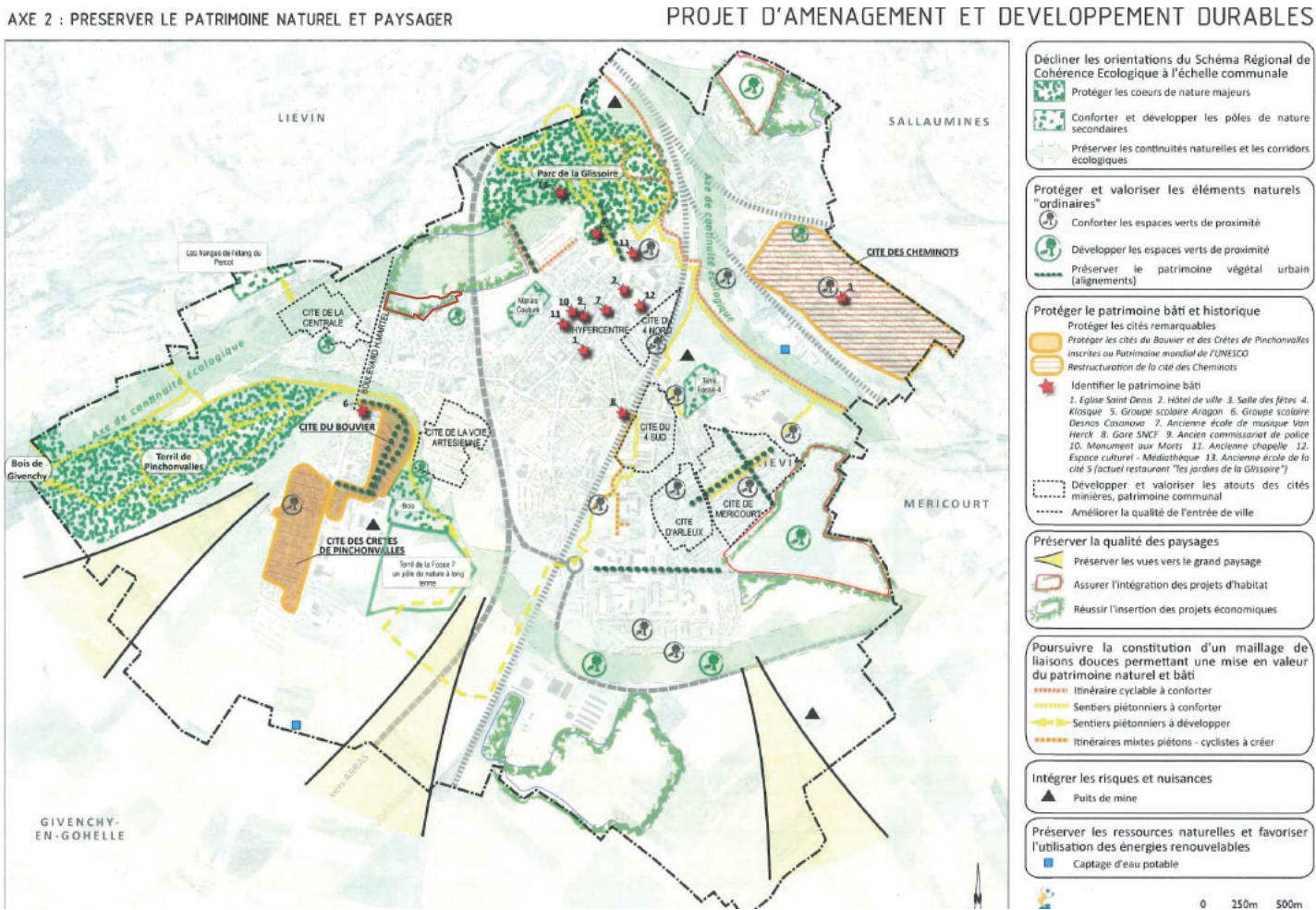
1.17 | ANALYSE URBAINE - ANALYSE RÉGLEMENTAIRE : PADD

Deux axes ont été choisis pour l'avenir du territoire à travers le PADD:

- **Axe 1: Garantir un développement démographique et urbain pérenne**
  - . Assurer une offre de logements suffisante, diversifiée et respectueuse et l'environnement
  - . Poursuivre le renouvellement urbain et la densification du tissu urbain existant
  - . Renforcer et développer les équipements publics en réponse aux besoins des habitants
  - . Pérenniser et développer tous les secteurs d'activités
  - . Concilier développement urbain et modes de transports alternatifs à l'automobile

- **Axe 2: Préserver l'environnement et valoriser le patrimoine naturel et urbain**
  - . Décliner les orientations du Schéma Régional de Cohérence Écologique à l'échelle communale
  - . Protéger et valoriser les éléments naturels ordinaires
  - . Préserver le patrimoine bâti et historique
  - . Préserver la qualité des paysages
  - . Poursuivre la constitution d'un maillage de liaisons douces permettant une mise en valeur du patrimoine naturel et bâti s'appuyant sur le réseau des cavaliers des mines
  - . Intégrer les risques et nuisances en raisonnant les choix de développement urbain
  - . Préserver les ressources naturelles et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables

> *Inscrire l'aménagement du site en continuité des grandes orientations territoriales*









## 2 | ENJEUX PROGRAMMATIQUES

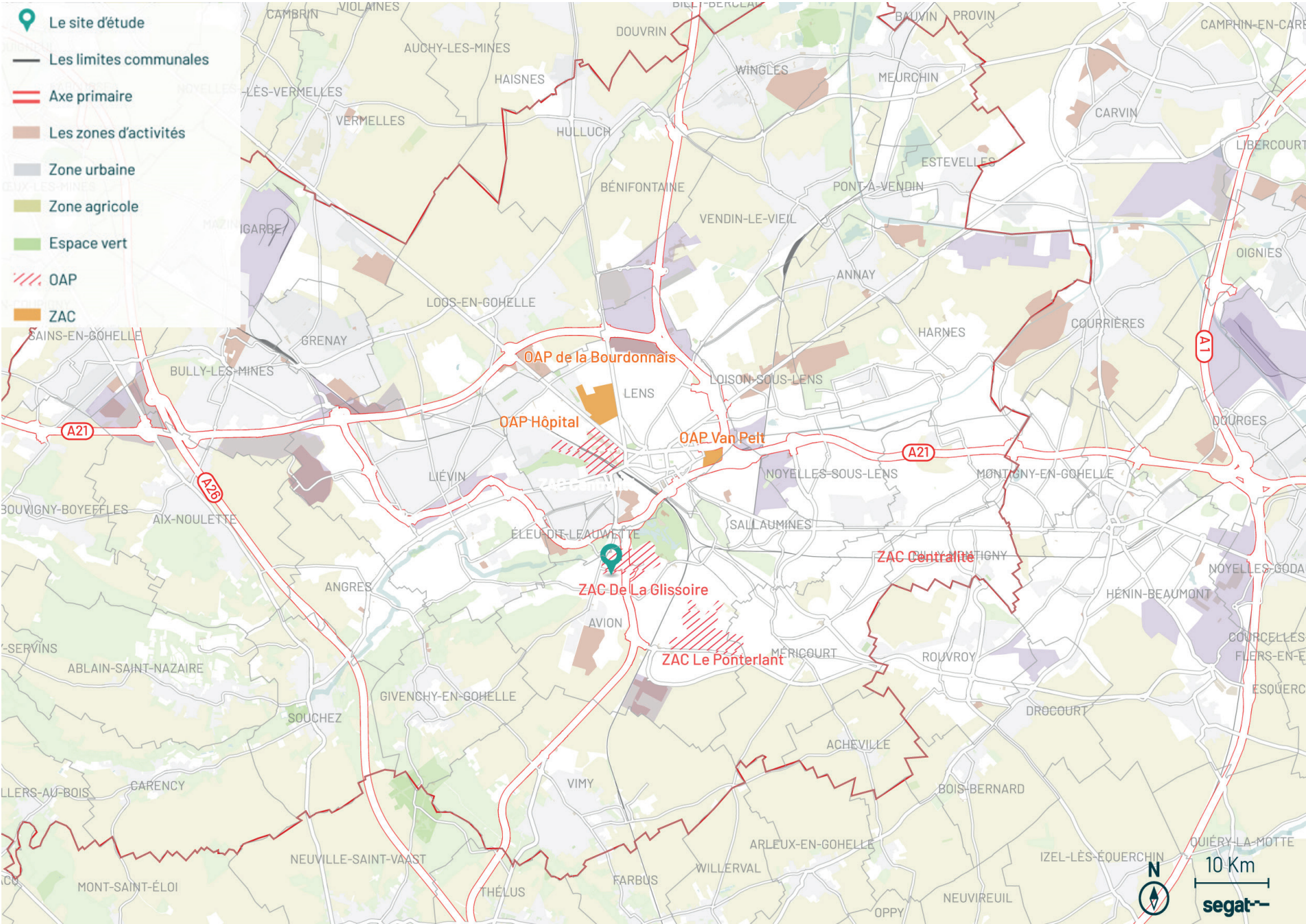


2.1 | UN SITE AU CŒUR DES DYNAMIQUES DE PROJETS DU TERRITOIRE

Le site s'intègre dans une **agglomération porteuse de nombreux projets d'aménagements**. Les projets d'aménagement identifiés autour du site sont les suivants :

- > "Lens Centralité" (70 ha) - en cours :
  - Quartier des gares : pôle tertiaire avec logements, hôtel et services (35000 m²) - en cours ;
  - Stade Bollaert-Delelis et ses abords : rénovation du stade (réalisé), et commerces, loisirs et logements ;
  - Square Chochoy : réaménagement (réalisé);
  - Secteur Tassette : pôle numérique culturel Louvre-Lens Valley (réalisé), rénovation et extension d'un équipement scolaire, activités liées au pôle culturel, franchissement des voies ferrées (réalisé).
  - Zins-Garin : Maison des projets (réalisée), résidence seniors, logements collectifs et individuels
  - Îlot Parmentier : Hôtellerie, logements et commerces/services
- > ZAC Le Ponterlant : logements (démolition-(re)construction), équipements publics
- > Des OAP :
  - OAP Hôpital : logements, commerces, bureaux, hébergement touristique, équipements
  - OAP Van Pelt : requalification des espaces publics et paysagère
  - OAP de la Bourdonnais : requalification urbaine et du bâti résidentiel

On notera en particulier que ces projets proposent déjà **une programmation importante en matière de logement** (rénovation et neuf), **d'hôtellerie et de tertiaire** aux abords de polarités fortes (gare, Louvre-Lens, etc.)



Compte tenu de ces projets et de leurs orientations programmatiques, il conviendra d'envisager pour le site une programmation qui s'inscrirait en **complémentarité de l'offre en cours de développement**, adaptée à la situation géographique du site et à l'évolution potentielle des autres lots de la ZAC de la Glissoire.



2.2 | ÉTAT DES LIEUX - UN PROFIL ECONOMIQUE FRAGILE

Le profil économique des entreprises à l'échelle de la CALL met en évidence l'importance du tertiaire et des secteurs du **commerce** et des services aux particuliers (27% des établissements), ainsi que les **services aux entreprises** (23%), ces deux secteurs représentant la moitié des établissements de la CA.

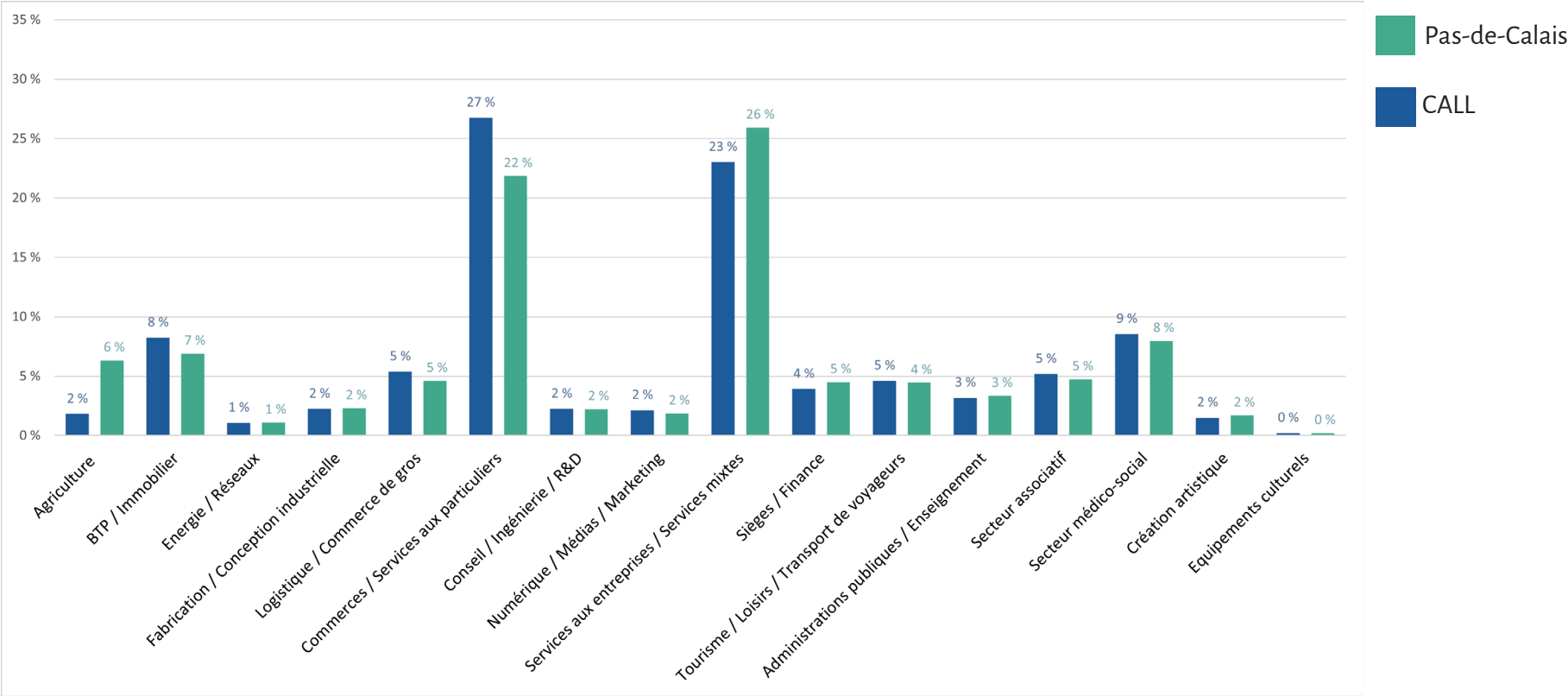
On notera également l'importance relative des secteurs du **BTP/Immobilier** (8%) et la **logistique** et commerce de gros (5%).

On compte également 7 250 établissements créés depuis 2018 (30% commerces, 20% services aux entreprises, 10% logistique, 10% BTP), dans des secteurs reflétant globalement la structure économique du territoire.

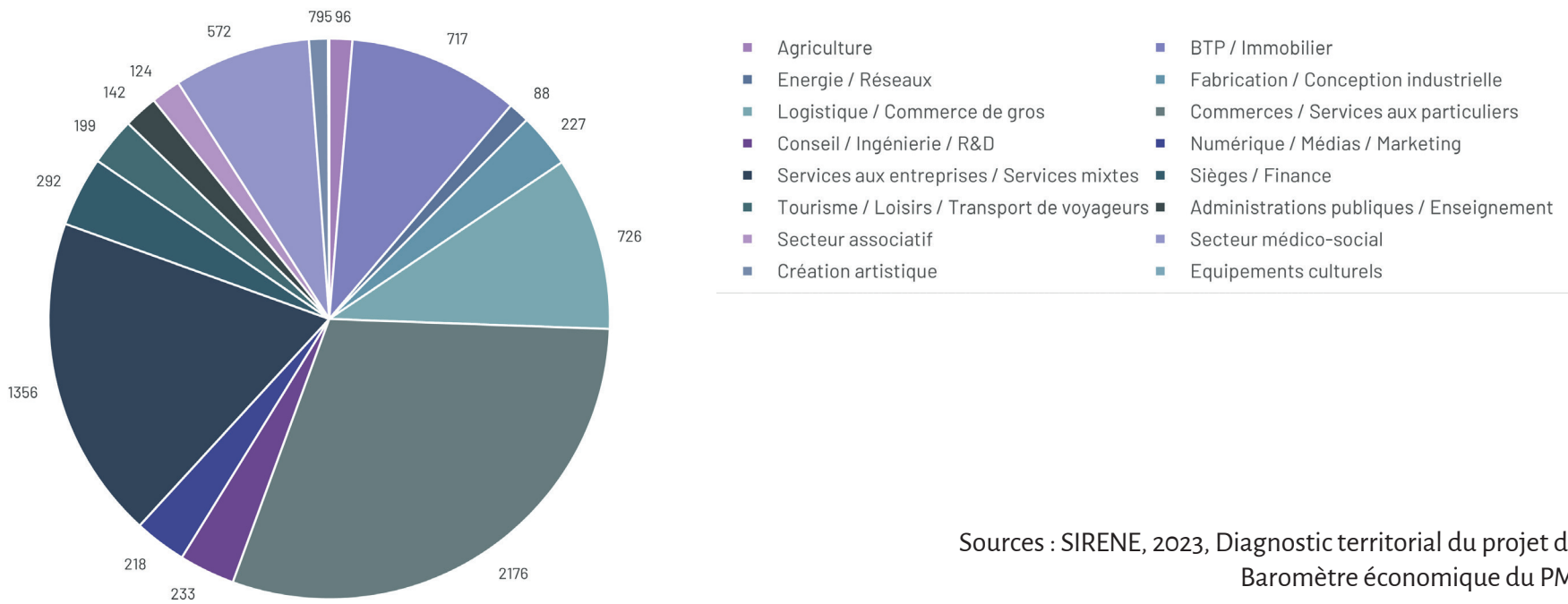
Néanmoins, ce dynamisme économique apparent est à nuancer au regard d'autres tendances, notamment :

- une **dynamique de création d'entreprises qui reste plus faible** que dans le Pas-de-Calais ou la France ;
- une **forte baisse de l'emploi** sur la zone de Lens en 2023;
- un nombre de **défaillances d'entreprises** toujours important.

Part des établissements selon leur secteur d'activités dans la CALL - Source : SIRENE, 2023



Création d'établissements depuis 2018



Sources : SIRENE, 2023, Diagnostic territorial du projet de SCOT 2021, Baromètre économique du PMA, mai 2024



2.3 | UNE OFFRE ÉCONOMIQUE IMPORTANTE

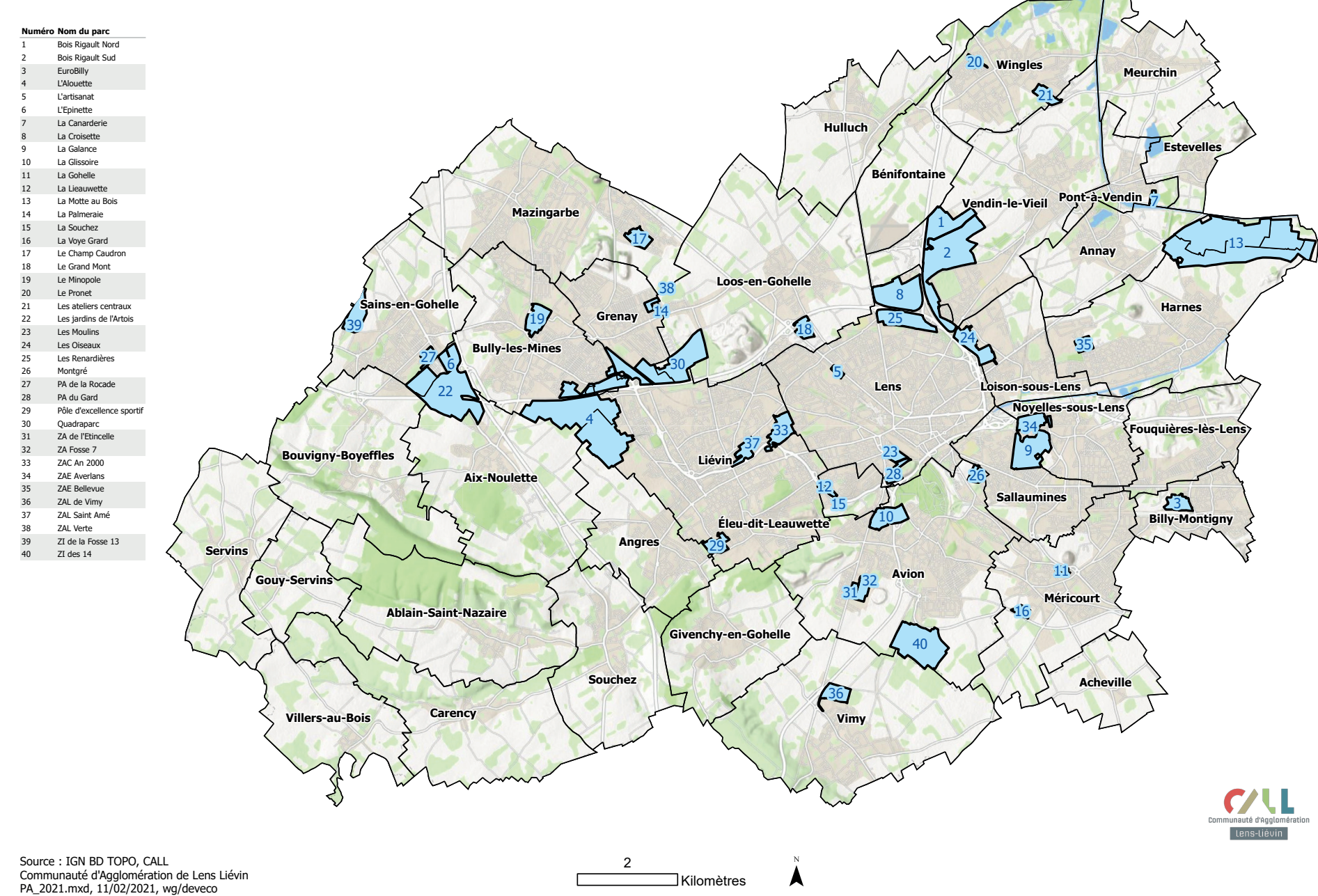
L'agglomération comporte une **quarantaine de zones d'activités économiques**, dont 5 avec une superficie supérieure à 50 ha. Elles sont en général **situées à proximité des grandes infrastructures routières ou fluviales**, en extension du tissu urbain.

Cette offre de locaux d'activités importante est également complétée par un nombre conséquent **de plus petites ZAE, "éparpillées" sur le territoire**, souvent en lien avec l'emplacement des anciens carreaux de fosses.

Ces parcs d'activités sont plus ou moins récents, certains ayant fait ou faisant l'objet de rénovations et/ou extensions, comme le Quadraparc, la zone de l'Alouette, DELTA 3 ou la ZI des 14, tandis que certains autres parcs d'activités peuvent être considérés aujourd'hui comme vieillissants.

En tout état de cause, le **taux d'occupation des parcs d'activités apparaît aujourd'hui élevé.**

Les Parcs d'activités de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin



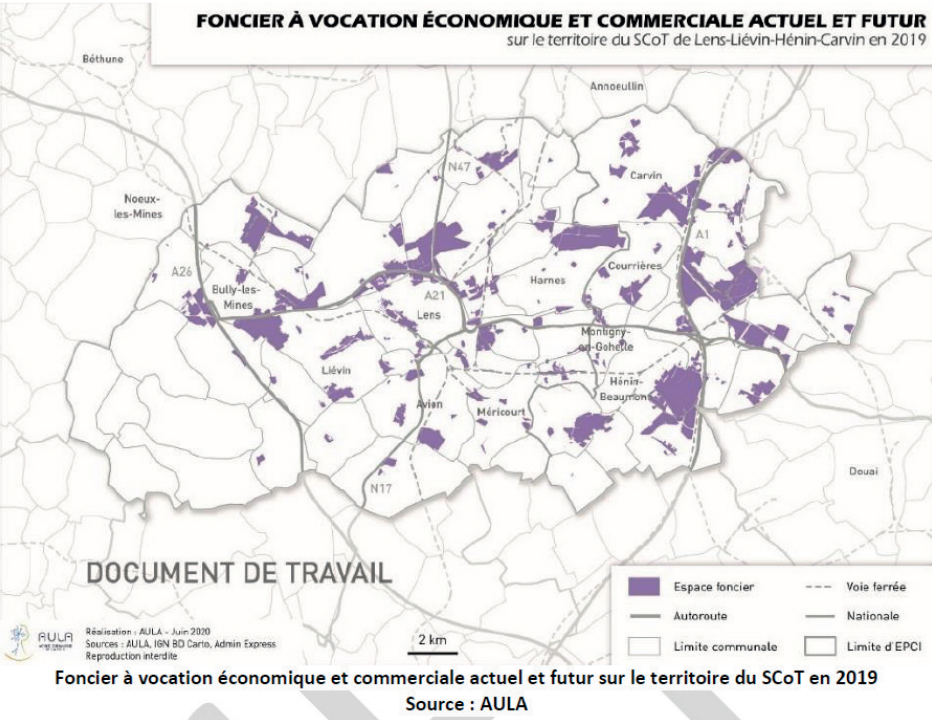
Source : IGN BD TOPO, CALL  
Communauté d'Agglomération de Lens Liévin  
PA\_2021.mxd, 11/02/2021, wg/devéco



2.4 | ANALYSE PROGRAMMATIQUE - UNE OFFRE ÉCONOMIQUE IMPORTANTE

Les parcs d'activités de la CALL accueillent aujourd'hui d'ores et déjà de nombreuses entreprises. À titre d'exemple, les **10 plus grandes zones d'activités économiques de la CALL** en termes de surface occupent **671 hectares** et on y recense approximativement **près de 650 entreprises**, soit près d'une entreprise à l'hectare dans ces parcs d'activités.

Ces ZAE font pour beaucoup l'objet de projets d'extension ou de rénovation et, ajouté au potentiel de foncier à vocation économique et commercial identifié au titre du projet de SCOT de la CALL, cette offre va encore croître, avec des possibilités d'optimisation foncière pour maximiser l'accueil d'entreprises sur ces secteurs.



Les principaux parcs d'activités de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin

Zone d'activités	Commune	Surface actuelle	Secteurs d'activités principaux	Nombre d'entreprises	Projet
L'Alouette	Liévin/Aix Noulette/Bully-les-Mines	147	Activités immobilières et construction	138	en extension
La Motte au Bois / Port fluvial	Harnes	142	Construction, Logistique, industrie manufacturière, commerces	63	en extension
Bois Rigault Sud	Vendin Le Vieil	101	Logistique, commerce, industrie manufacturière	78	
ZI des 14	Avion	66	Logistique alimentaire	70	en extension
La Croisette	Lens	51	Commerce, automobile, construction, services administratifs de soutien, immobilier	141	
Quadrarparc	Bully-les-Mines / Grenay / Liévin / Loos-en-Gohelle	47	Commerce, entreposage, transports,...	14	en développement
Bois Rigault Nord	Vendin-le-Vieil	36	Construction, commerce	25	
La Galance	Sallaumines / Noyelles-sous-Lens	31	Logistique, commerces	20	
Les Renardières	Lens	29	Commerce, construction, industrie manufacturière	25	
Les Oiseaux	Lens / Loison-sous-Lens	21	Commerces, construction, activités scientifiques et techniques	67	



2.5 | UNE OFFRE ÉCONOMIQUE COMPLÉMENTAIRE TOURNÉE VERS L'ENTREPRENEURIAT

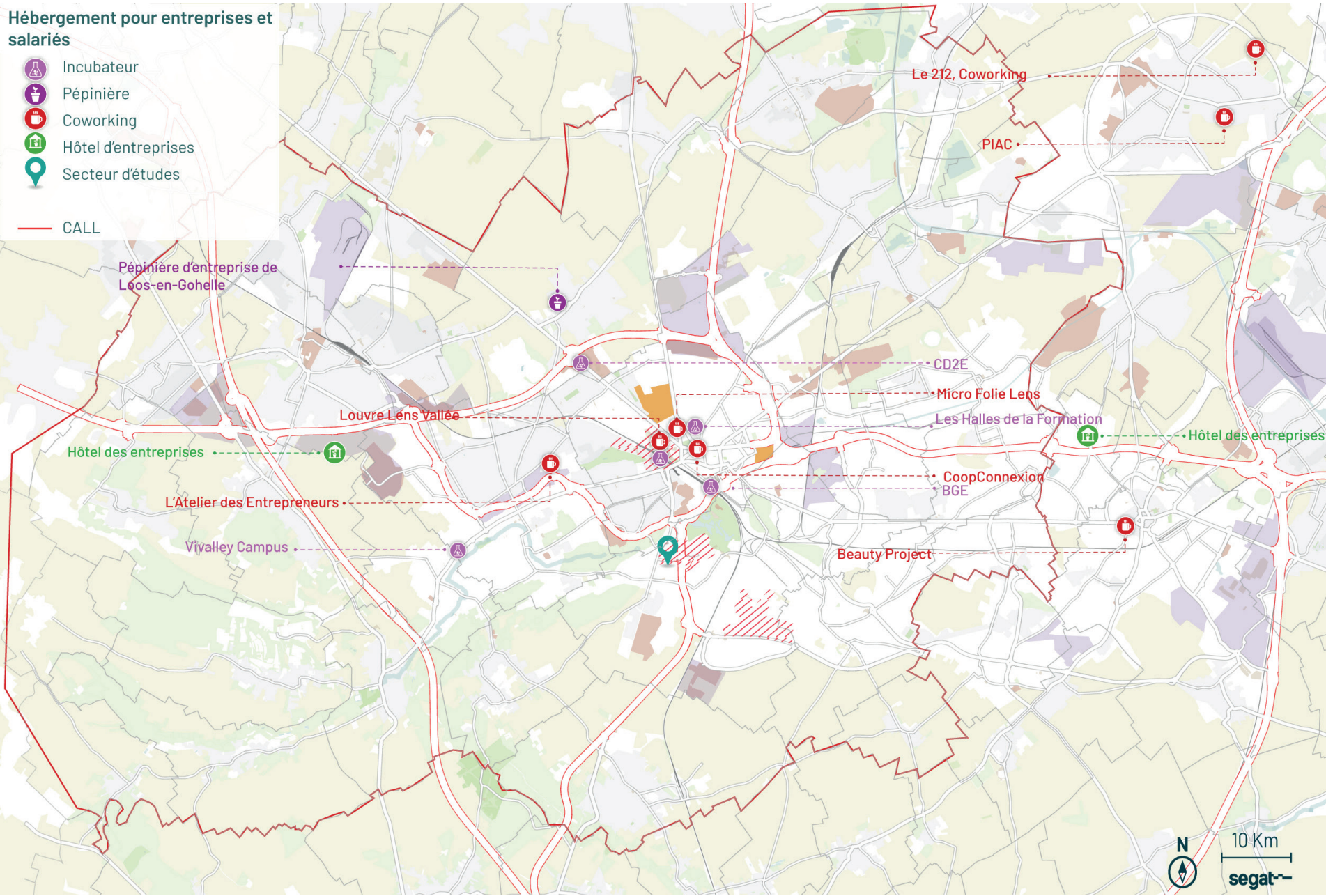
En complément de l'offre importante en termes d'activités productives, industrielles ou logistiques, **le territoire se positionne également sur le développement économique**, dans le cadre de **clusters ciblés sur des secteurs porteurs, de dispositifs d'accompagnement des entreprises et d'offres économiques alternatives**.

Parmi ces lieux, on trouve une offre variée :

- **Louvre Lens Vallée** : pôle culturel offrant un programme court d'incubation dans le domaine de la culture, des espaces de coworking et une programmation événementielle ;
- **Vivalley** : cluster dédié au sport, à la santé et au bien-être, comprenant notamment un incubateur pour le secteur du sport
- **CoopConnexion** : coopérative d'entrepreneurs, accompagnement, formation
- **Pépinière d'entreprises de Loos-en-Gohelle** : tourné vers l'éco-construction en lien avec le CD2E notamment.
- **Office 21** : coworking
- **L'atelier des entrepreneurs** : coworking
- **Micro-Folie Lens** : formation autour du numérique



**Prix de location en moyenne du coworking**  
**140 €/mois** en poste de travail  
**220€/mois** Bureau privatif



L'offre de la CALL en matière d'accompagnement à la création et au développement d'entreprises est bien présente, orientée notamment vers des secteurs précis (sport/santé, culture, éco-construction). L'enjeu du positionnement d'une nouvelle offre dans ce secteur relèverait ainsi d'un éventuel secteur ciblé ou non, de l'identification du moment des défaillances ou départs des entreprises pour cibler l'accompagnement et la structure proposée.



2.6 | UNE OFFRE ÉCONOMIQUE COMPLÉMENTAIRE TOURNÉE VERS L'ENTREPRENEURIAT

STRUCTURES D'ACCOMPAGNEMENT / HÉBERGEMENT POUR ENTREPRISES EN CRÉATION (IPHE)



**Incubateur d'entreprises :** Dispositif de soutien à la création d'entreprises, qui permet aux entrepreneurs de concrétiser leur projet, à travers un appui en matière de formation, de conseil, de recherche de financements et de connexions avec des partenaires. Les incubateurs sont généralement situés dans, ou à proximité immédiate, d'un pôle scientifique et/ou universitaire, pour faciliter les échanges avec des acteurs d'un même segment.

Exemple :  
L'accélérateur de l'écotransition **CD2E** : il accompagne les TPE et PME sur une monter en compétence de l'écoconstruction et les énergies renouvelables.



**Pépinière d'entreprises :** Structure d'hébergement et d'accompagnement personnalisé des jeunes entreprises de moins de 24 mois, proposant également des services mutualisés (secrétariat, comptabilité...), qui applique une tarification avantageuse sur une période limitée, grâce au soutien financier apporté par des acteurs publics.

Exemple :  
La **pépinière de Loos-en-Gohelle** : sur 15 bureaux (25 à 65 m²), regroupement possible de plusieurs cellules, avec un loyer avantageux de 70€ HT/m²/an propose un développement innovant pour les entreprises. Convention d'occupation de 4 ans maximum avec un forfait d'accès aux services de 1 309€ du m²/mois



**Hôtel d'entreprises :** Structure complémentaire de la pépinière, proposant aux entreprises en phase de post-création (généralement de 24 à 60 mois) une solution intermédiaire dans leur parcours résidentiel, avant leur intégration dans le parc traditionnel, à travers des services mutualisés et un hébergement légèrement en deçà des valeurs du marché.

Exemple :  
L'**hôtel d'entreprises de Montigny-en-Gohelle** : sur 1 445 m² de bâti et 5 000 m² de terrain, on y trouve des ateliers, des bureaux et une salle de pause pour les entreprises



**Accélérateur de start-ups :** Dispositif d'accélération du développement réussi des start-ups et des jeunes entreprises, qui fournissent aux entrepreneurs une gamme de ressources et de services ciblés sur une courte durée, notamment auprès d'investisseurs, de clients et de partenaires divers, en échange le plus souvent d'une participation financière.

Exemple :  
L'accélérateur de **start-ups Vivalley** : accompagne les entreprises à se développer sur le thème du sport, de la santé et du bien-être.



**Centre d'affaires :** espaces composés de locaux de différentes tailles entièrement équipés proposant un ensemble de prestations (salle de réunion, tri du courrier, permanence téléphonique).



2.7 | ANALYSE DU MARCHÉ

ESPACES DE TRAVAIL COLLABORATIFS (TIERS-LIEUX)



**Tiers lieu :** Espace hybride, polymorphe et modulaire, public ou privé, qui facilite la rencontre entre travailleurs individuels et/ou TPE aux profils divers. Il s’agit à la fois d’es-  
paces physiques dédiés au travail et aux activités collectives, mais aussi des espaces sociaux d’échanges entre acteurs.

Exemple :

**Le tiers lieu La Maison 9 :** propose une cuisine partagée, une fresque associée au Louvre, un jardin afin de faire des plantations.



**Espace de coworking :** Type d’organisation du travail qui regroupe à la fois un espace de travail partagé, mais aussi une communauté de «coworkers», c’est-à-dire de travail-  
leurs encourageant les échanges et collaborations.

Exemple :

**Louvre Lens Vallée :** une mise à disposition d'un atrium pour du coworking les jours de semaine.



**FabLab :** Plateforme ouverte de création et de prototypage d’objets physiques, «intelligents» ou non, s’adressant à de multiples publics (entrepreneurs, designers, artistes,  
étudiants, amateurs...), regroupant un ensemble de machines à commande numérique, contrôlé par des logiciels communs de conception et fabrication assistée par ordinateur.  
Ils sont destinés à la fois à favoriser la découverte du «Make it yourself», le prototypage entrepreneurial, la production locale en petite série ou de manière générale, l’innovation.

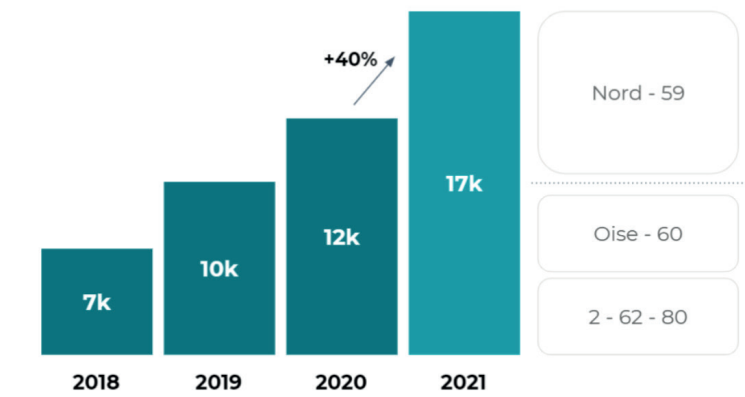
Exemple :

**Le muséo Lab :** est un atelier laboratoire de l'Université d'Artois permet de développer la recherche, la formation en lien avec le domaine de la culture.



2.7 | ANALYSE DU MARCHÉ

Recherche mensuelles de bureaux dans les Hauts-de-France : +40% en 1 an en 2021



Les pôles d'activités historiques les plus dynamiques de la CALL



(Source : Bureaux-locaux , pôle métropolitain de l'Artois)

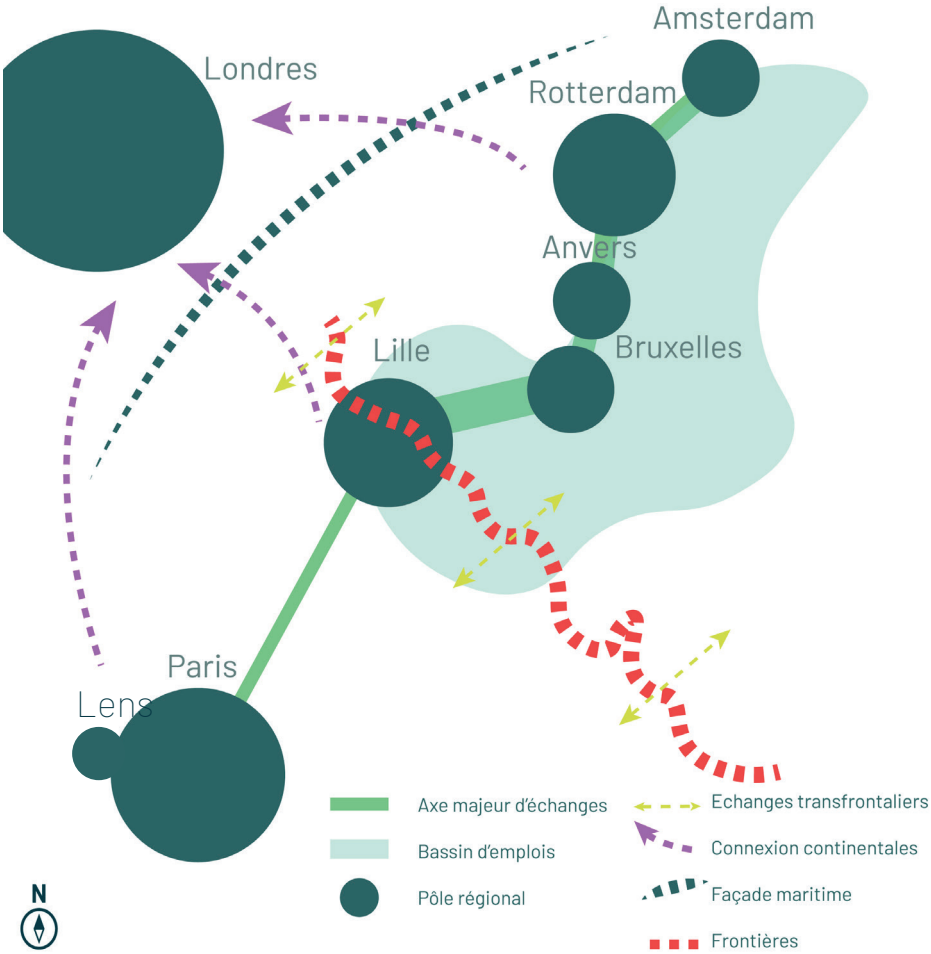
Un marché en locaux d'activités dynamique grâce a son positionnement géographique stratégique, au cœur de la région Hauts-de-France. Une **proximité immédiate avec les capitales européennes permet de conforter le positionnement de locaux d'activité.**

La Communauté d'Agglomération Lens-Liévin agit pour implanter et accompagner les entreprises afin de renforcer le tissu économique et la création d'emplois à travers 3 axes :

- L'animation du réseau économique territorial avec des partenaires (CCI, CMA, fédérations de professionnelles)
- L'accompagnement des entreprises (hôtel d'entreprise, pépinière d'entreprise, incubateur et coworking)
- Le développement d'écosystèmes d'innovation et entrepreneuriat

D'ailleurs, la **CALL intègre des logiques d'économie circulaire et d'économie sociale et solidaire.** La communauté d'agglomération est structurée autour de **5 filières d'innovation économique d'excellence :**

- La logistique
- Les éco-activités
- Le sport-santé-bien être
- Le numérique cutlurel
- Les métiers d'art



ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

**52, 6 millions d'€ de CALL**  
2,1 millions d'€ pour le développement économique  
1,6 million d'€ pour le soutien à l'innovation

DEMANDE PLACÉE FIN 2023 DÉBUT 2024 CALL

**10 975 m² tout confondu**  
4 150 m² en bureaux  
6 325 m² en locaux mixtes  
500 m² en locaux d'activités



2.8 | ANALYSE DU MARCHÉ DES TRANSACTIONS

TRANSACTIONS - LOCAUX D'ACTIVITÉS

N°	Date de transaction	Adresse	Surface	Prix de cession	Valeur métrique € HD*/m²	Etat		Descriptif	Distance
1	Octobre 2023	Quadruparc	5 636 m²	808 000	143 €/m²	Ancien	locaux d'activités	-	4,5 km
2	Mars 2022	ZAC de l'alouette	1 226 m²	-	-	Rénové	locaux d'activités	Acquisition par un 2°investisseur privé de locaux d'activités à Liévin (62) : logistique, stockage et entrepôt	7 km
3	Janvier 2022	Quadruparc	1 692 m²	650 000 €	384 €/m²	Ancien	locaux d'activités	-	4,5 km
4	Septembre 2021	ZAC de l'alouette	100 600 m²	-	-	Neuf	locaux d'activités	Parcelle de 26 hectares, à Bully-les-Mines, sur laquelle une plateforme logistique de 100 000m² construite par la société Primelog pour le groupe Seb.	7 km
5	Octobre 2019	Avenue François Mitterrand (Lens)	6 960 m²	8 000 000 €	1 149€/m²	Ancien	locaux d'activités	Rénovation d'un espace de concessionnaires automobiles	2,5 km

(Source : EXPLORE, DVF, 2024)

\* prix HD = prix hors droit



L'ensemble des transactions sont recensées dans les grandes zones d'activités de la CALL, montrant une dynamique sur le secteur d'étude et une demande d'implantation avec des transactions présentes.




2.8 | ANALYSE DU MARCHÉ DES TRANSACTIONS

TRANSACTIONS - BUREAUX

N°	Date de transaction	Adresse	Surface	Prix de cession	Valeur métrique € HD*/m²	Etat	Type de produit	Descriptif	Distance
1	oct. 2023	Eleu-dit-Leauwette	55 m²	103 500 €	1 807 €	Ancien	Bureau	Bureau situé en milieu résidentiel	500 m
2	Juin 2022	Centre de Lens	1 520m²	850 000 €	560 €	Ancien	Bureau/commerce en RDC	Bureau du CIC situé sur la place Jean Jaurès en centre-ville de Lens	2 km
3	Aout 2022	Lens Rue voltaire	1 500 m²	2 700 000 €	1 800 €	Rénové	Bureau	Immeuble sur 4 niveaux avec des travaux d'adaptation	800 m
4	Juin 2018	Sud de Lens	906 m²	815 400 €	900 €	Ancien	Bureau	Bureau situé au sud de Lens inséré dans les infrastructures routières	700 m

(Source : EXPLORE, DVF, 2024)

\* prix HD = prix hors droit

 Des valeurs de ventes aux alentours de 1 600 € HD/m² autour du secteur d'études (pour du rénové) montrant les logiques abordables sur le territoire, contrairement à la métropole de Lille où les prix avoisinent les 2 500€ HD/m². Il y a peu d'historique sur le produit tertiaire, toutefois on constate des prix plus abordables sur la CALL que sur le territoire de la Métropole de Lille



2.9 | ANALYSE DU MARCHÉ - OFFRE ACTUELLE À LA VENTE OU À LA LOCATION

OFFRE DISPONIBLE EN BUREAUX

N°	Vente/Location	Adresse	Surface	Prix de cession	Valeur métrique €/m²	État	Type de produit	Descriptif	Distance
1	Vente	Quartier de Gare Lens	977 m²	1 250 000 €	1 250 €	Neuf	Bureau	Bureau idéalement situé à proximité de la gare et des transports. Présence de nombreux équipements et doté d'un accès indépendant avec des places de parkings	1,5 km
2	Location	À proximité de Lens-Louvre	2 350 m²	-	120 € HT-HC/m²/an*	Ancien	Bureau	Cet immeuble d'une surface totale de 2 350 m² divisibles constitue un signal architectural fort, à l'entrée du Louvre	2 Km
3	Location/Vente	Quartier de Gare Lens	417 à 834 m²	1 445 047 €	155€ HT-HC/m²/an*	Neuf	Bureau	Bâtiment EKINOKS. Plusieurs cellules divisibles au 4e et 5e étage. Offre sur un segment haut de gamme.	1,5 km
4	Vente	Parc d'activité du Gard 2	1 740 m²	1 500 000 €	862 €	Ancien	Bureau	Immeuble de bureaux cloisonnés de bureau avec un accès rapide par les grands axes routiers et des lignes de bus Parking de plus de 50 places	500 m

OFFRE DISPONIBLE EN LOCAUX D'ACTIVITÉS

N°	Vente/Location	Adresse	Surface	Prix de cession	Valeur métrique €/m²	État	Type de produit	Descriptif	Distance
5	Location	Nord de Lens	4 924 m²	-	60 €/m²/an HT-HC*	Ancien	locaux d'activités/Entrepôts	Location au sein d'une plateforme dernière génération jusqu'à 4 cellules logistiques situées au sud de Lille, à proximité des autoroutes A1 et A21	10 km
6	Vente	Nord de Lens	2 082 m²	1 350 000 €	648€	Ancien	locaux d'activités/Entrepôts	Entrepôt dans un bâtiment indépendant au sud de Lille et à proximité des grandes infrastructures routières et un parking important	10 km
7	Vente	Nord de Lens	925 m² à 5 325 m²	1 575 000	1 702 €	Ancien	locaux d'activités/Entrepôts	À quelques kilomètres au nord de Lens 2 entrepôts à vendre avec de forte rénovation, mais avec de grandes hauteurs, mais les projets de grandes logistiques sont à exclure	10 km

(Source : Bureaux-locaux , pole metropolitain de l'Artois)

\* prix HT-HC = prix hors taxes - hors charges



Les biens disponibles sur le marché du tertiaire sont situés principalement dans le centre-ville de Lens, avec des cellules relativement grandes proposées à la location ou à la vente (à partir de 400 m²). Pour la location, les prix sont en moyenne supérieurs à 125€ HT-HC/m²/an. Pour les locaux d'activités, l'offre commence à 900 m² de surface et le marché ne fait pas état d'offre sur des créneaux inférieurs (150-400 m²).



2.10 | ANALYSE PROGRAMMATIQUE - SYNTHÈSE PROGRAMMATIQUE

	Commentaires	Positionnement
Bureaux / Tertiaire	<p>L'offre disponible en immobilier tertiaire s'est fortement développée dans le centre-ville de Lens, avec des bâtiments se positionnant sur un créneau haut de gamme et proposant des surfaces relativement grandes. <b>Ailleurs dans l'agglomération, l'offre tertiaire est très faible.</b></p> <p>Au regard de la demande non placée et de cette offre, le segment de l'offre tertiaire pour des petites surfaces (à partir de 100 m<sup>2</sup>) pourrait trouver preneur et attirer notamment des <b>entreprises de type fonctions support</b> (comptables, assurances, et autres services aux entreprises et particuliers). Il serait opportun de <b>positionner cette offre sur des segments de prix inférieurs à ceux pratiqués dans le centre-ville de Lens</b> pour créer une offre attractive et différenciante, plus appropriée aux contraintes économiques de ces entreprises.</p> <p>De plus, compte tenu de la situation économique des entreprises du territoire et des enjeux de redynamisation entrepris depuis quelques années autour de la création et du développement d'entreprises sur le territoire, il pourrait être opportun également de <b>positionner cette offre tertiaire dans l'écosystème des pépinières/incubateurs/accélérateurs/IPHE du territoire</b>, soit sur un secteur moins spécifique que ceux proposés aujourd'hui à Louvre Lens Vallée ou à Vivalley, soit sur une étape stratégique du développement des entreprises qui ferait actuellement défaut.</p> <p>Sur ce dernier point, un diagnostic plus précis serait nécessaire, au regard notamment du parcours des entreprises de LLV ou Vivalley vers l'offre tertiaire de la ZAC Lens Centralité ou les terrains en face de Vivalley. Cette proposition, qui serait portée par une structure publique, impliquerait la propriété voire la gestion de ces espaces tertiaires.</p>	À privilégier



## 2.10 | ANALYSE PROGRAMMATIQUE - SYNTHÈSE PROGRAMMATIQUE

### Autres orientations générales à prendre en compte pour la programmation du site :

- Une programmation à penser en termes de **réversibilité**,
  - pour éviter une obsolescence du produit trop rapide et envisager les conditions d'une autre programmation ou de programmations complémentaires à moyen ou long terme, selon les circonstances.
  - pour garder éventuellement la maîtrise de l'utilisation des bâtiments, en mettant en place des montages particuliers (BRS "activités économiques", etc.)
- **Intégrer le projet dans son environnement**, en particulier en lien avec la consommation de foncier et son artificialisation (optimiser, densifier) .
- **Penser la programmation au regard de l'avenir général du secteur** : quelle expression architecturale ? Quelle programmation dans l'articulation des polarités le long du boulevard Henri Martel ?












## **3 | ENJEUX URBAINS ET PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT**




3.1 | SCHÉMA D'ORIENTATIONS - À L'ÉCHELLE D'AGGLOMÉRATION ET COMMUNALE

PRINCIPALES ORIENTATIONS IDENTIFIÉES À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE ET DE L'AGGLOMÉRATION À L'ISSUE DU DIAGNOSTIC:


- Prendre en compte la trame verte & bleue et les corridors écologiques dans nos propositions de programmation et d'aménagement;
- Se greffer aux différentes dynamiques urbaines (franges habitées, site en marge du centre-ville, intersection à qualifier, future programmation sur la ZAC, le parc de la Glissoire...);




Site d'étude




Périmètre de la ZAC de la Glissoire




Espaces verts, naturels et friches



Zone à dominante tertiaire et commerciale



Plans d'eau, lacs...



Corridors écologiques à conforter



Dominante habitat




Entrée de ville



Centre ville / centre bourgs et rayonnement



Voie ferrée



Voirie principale - nuisance sonore






3.2 | SCHÉMA D'ORIENTATIONS - À L'ÉCHELLE DU QUARTIER


PRINCIPALES ORIENTATIONS IDENTIFIEES A L'ECHELLE DU QUARTIER :

Le projet est divisé en 3 lots afin de phaser l'aménagement et le développement de l'opération. **Le fiche de lot concerne le lot 1. Les lots 2 et 3 seront réalisés ultérieurement.** Pour poursuivre l'aménagement il convient de prendre en compte les orientations suivantes :


- Prendre en compte le boisement existant de la parcelle dans nos propositions de programmation et d'aménagement : concilier aménagement et préservation de l'environnement
- Réfléchir à un accès viable sur le site : une accroche par le Boulevard Henri Martel un accès via l'avenue de la Paix, un bouclage sur le site avec sortie également via l'avenue.
- Quel traitement des limites ? L'espace actuel entre notre site et la frange habitée est actuellement marquée par un dégagement : un espace enherbé de plusieurs mètres de profondeur
- Se protéger de la nuisance sonore dû à la nationale 17.
- Développer un aménagement en ilot




Périmètre du site d'étude



Strate arborée : Préserver les continuités écologique




Aire de jeux : réfléchir à l'avenir du square et des accès selon la programmation



Nationale 17 reliant Lens et Arras : nuisance sonore prendre en compte - marge de recul de 75 m




Zone à dominante habitat




Espaces tampons : mettre à distance les limites avec les voisins



Stratre arborée à renforcer / conserver un maximum d'arbres existants




Front bâti existant / Front bâti à conforter, anticiper l'avenir du bld Henri Martel




Accès/accroches possibles



Marquer l'entrée de ville



Stationnement aérien



Implantation bâtiments





3.3 | QUELLE PROGRAMMATION DÉVELOPPER ?

PROGRAMME RETENU POUR LE SECTEUR :

**- Programme tertiaire / bureaux :**  
Compte tenu de la situation économique des entreprises du territoire et des enjeux de redynamisation entrepris depuis quelques années autour de la création et du développement d'entreprises sur le territoire, il pourrait être opportun également de positionner cette offre tertiaire dans l'écosystème des pépinières/incubateurs/accélérateurs/IPHE du territoire, soit sur un secteur moins spécifique que ceux proposés aujourd'hui à Louvre Lens Vallée ou à Vivalley, soit sur une étape stratégique du développement des entreprises qui ferait actuellement défaut.

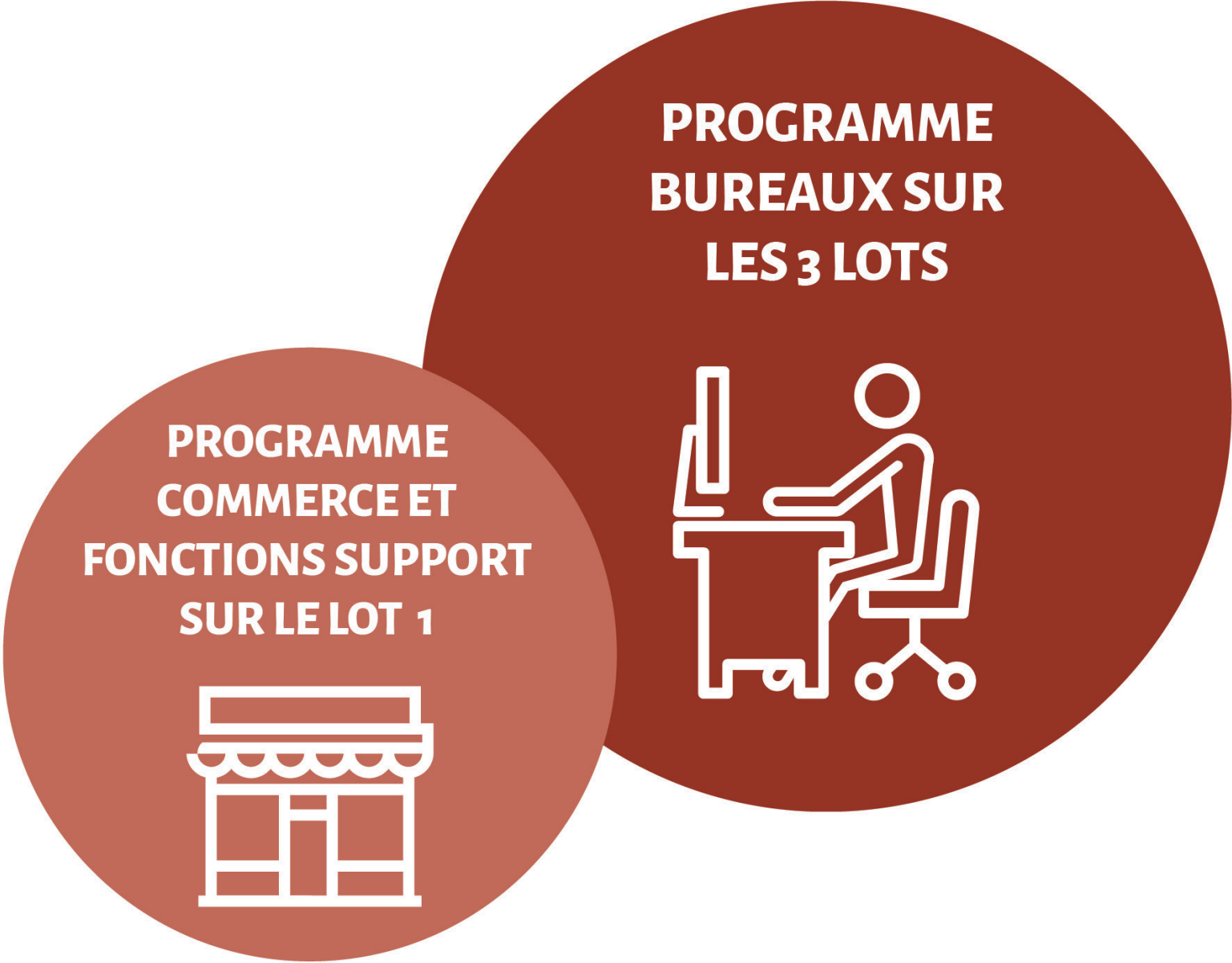
**- Programme commerces :**  
L'offre programmatique tournée vers le tertiaire ou l'activité générera nécessairement des emplois et une présence sur le site. L'absence actuelle d'une offre commerciale et de services à proximité permet d'envisager la programmation de surfaces dédiées aux commerces et aux services qui pourrait bénéficier aux personnes travaillant ou visitant le site, ainsi que le secteur résidentiel alentour.

De plus, en prévision d'un futur développement au nord du site, une offre de commerces et services renforcerait l'articulation urbaine des différentes polarités situées le long du boulevard Henri Martel.

**- Programme fonctions support :**  
Au regard de la demande non placée et de cette offre, le segment de l'offre tertiaire pour des petites surfaces (à partir de 100 m²) pourrait trouver preneur et attirer notamment des entreprises de type fonctions support (comptables, assurances, et autres services aux entreprises et particuliers).

Il serait opportun de positionner cette offre sur des segments de prix inférieurs à ceux pratiqués dans le centre-ville de Lens pour créer une offre attractive et différenciante, plus appropriée aux contraintes économiques de ces entreprises.

LA FICHE DE LOT CONCERNE UNIQUEMENT LE LOT 1 LES LOTS 2 ET 3 SERONT RÉALISÉS ULTÉRIEUREMENT

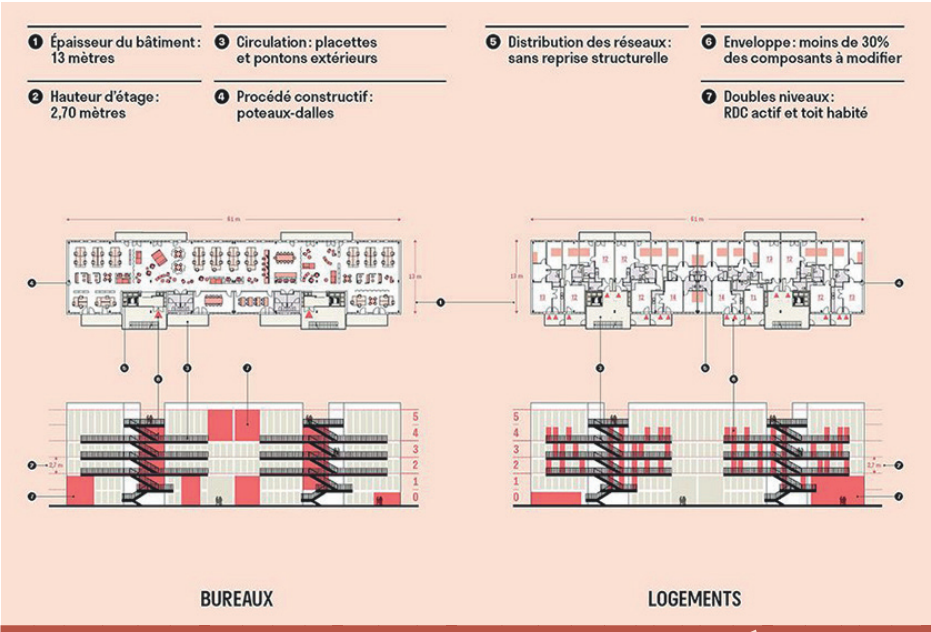




3.4 | QUELS ENJEUX POUR CETTE OPÉRATION ?



ADAPTER L'EXPRESSION ARCHITECTURALE AU SITE ET LA PROGRAMMATION



TENDRE VERS UNE MUTABILITÉ VOIRE UNE REVERSIBILITÉ DES BÂTIMENTS



RÉÉQUILIBRER DES MODES DE DÉPLACEMENT, INTEGRER LES MODES ACTIFS



PRÉSERVER LE PLUS POSSIBLE L'ENVIRONNEMENT EXISTANT, PROFITER DU CADRE PAYSAGER



FAVORISER DES ESPACES EXTÉRIEUR DE QUALITÉ (STATIONNEMENT INFILTRANT PAYSAGER)



PRÉSERVER LA RESSOURCE EN EAU



3.5 | AMBIANCE RECHERCHÉES POUR LE SITE : CONSERVATION DU CARACTÈRE ARBORÉ



JVC architecture, Ubran Lodge, pépinière d'entreprises, Villeneuve d'Ascq



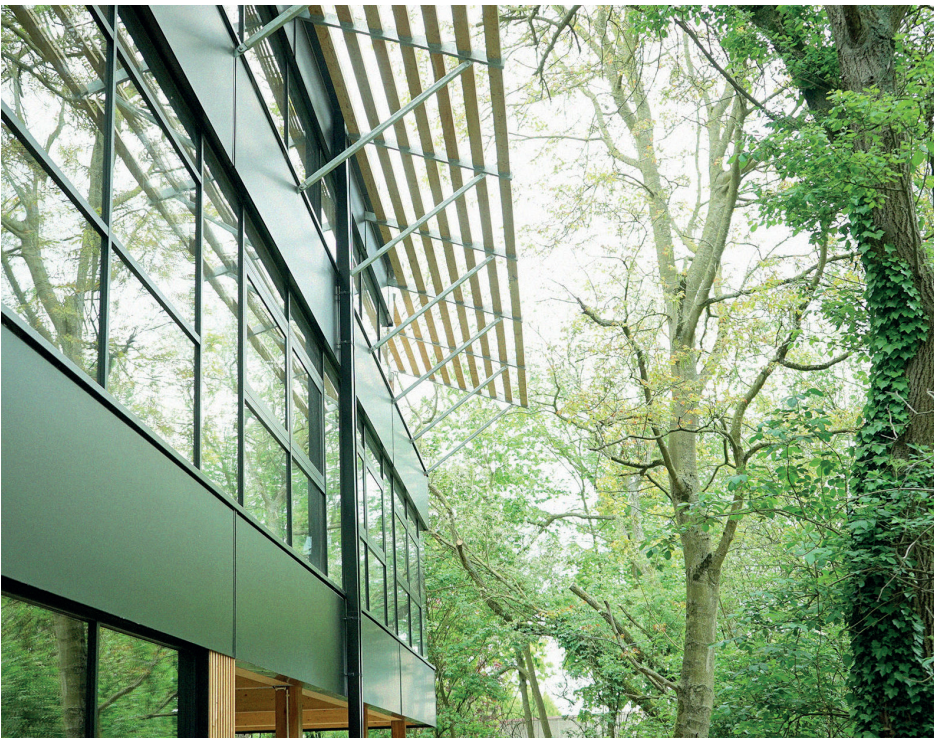
Snohetta, siège social ASI, Tirol Autriche



Atelier Arcau, Salorge



Semple Brown, Hangar 2, Lowry CO



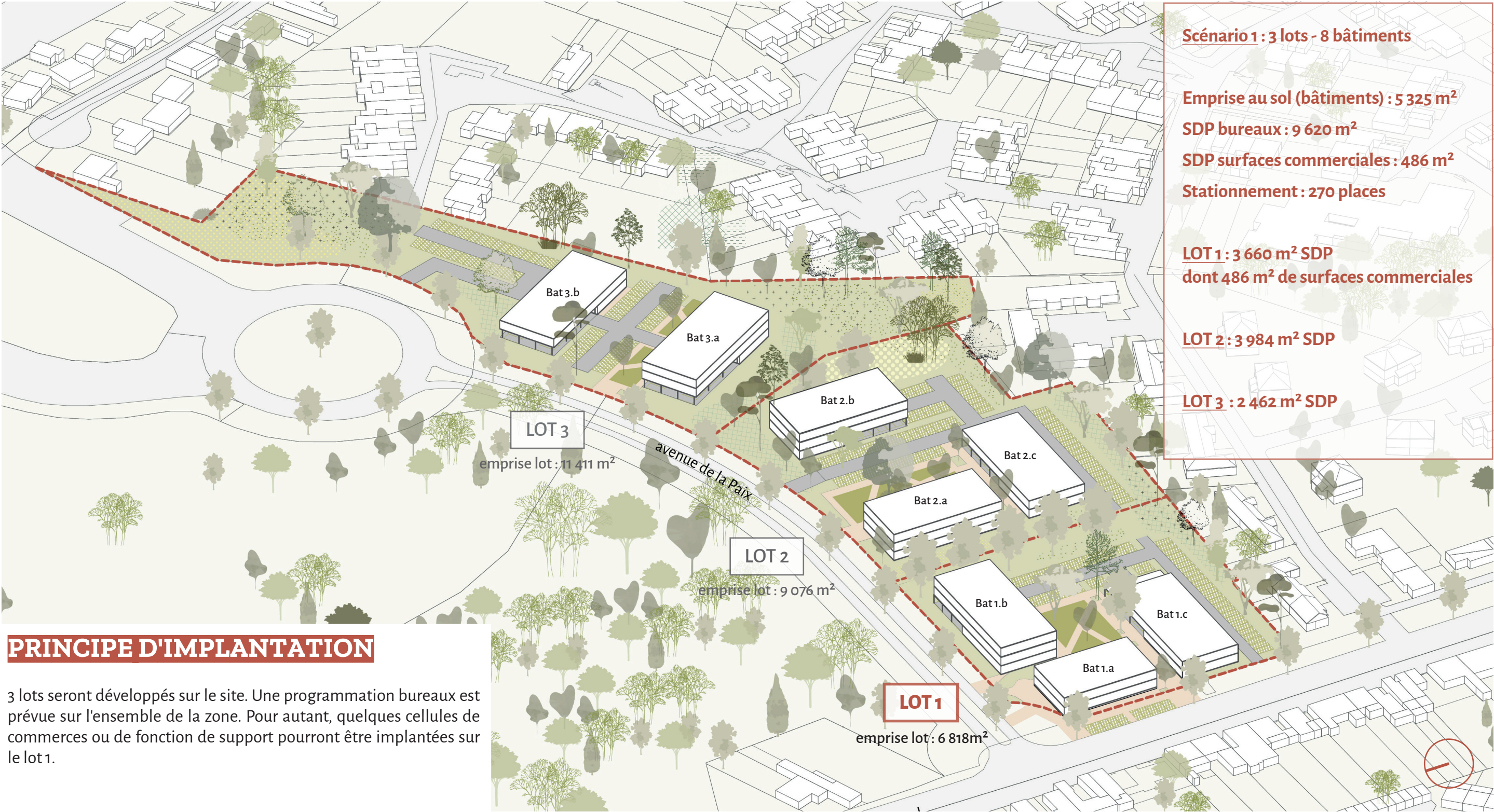
JVC architecture, Ubran Lodge, pépinière d'entreprises, Villeneuve d'Ascq



Snohetta, siège social ASI, Tirol Autriche



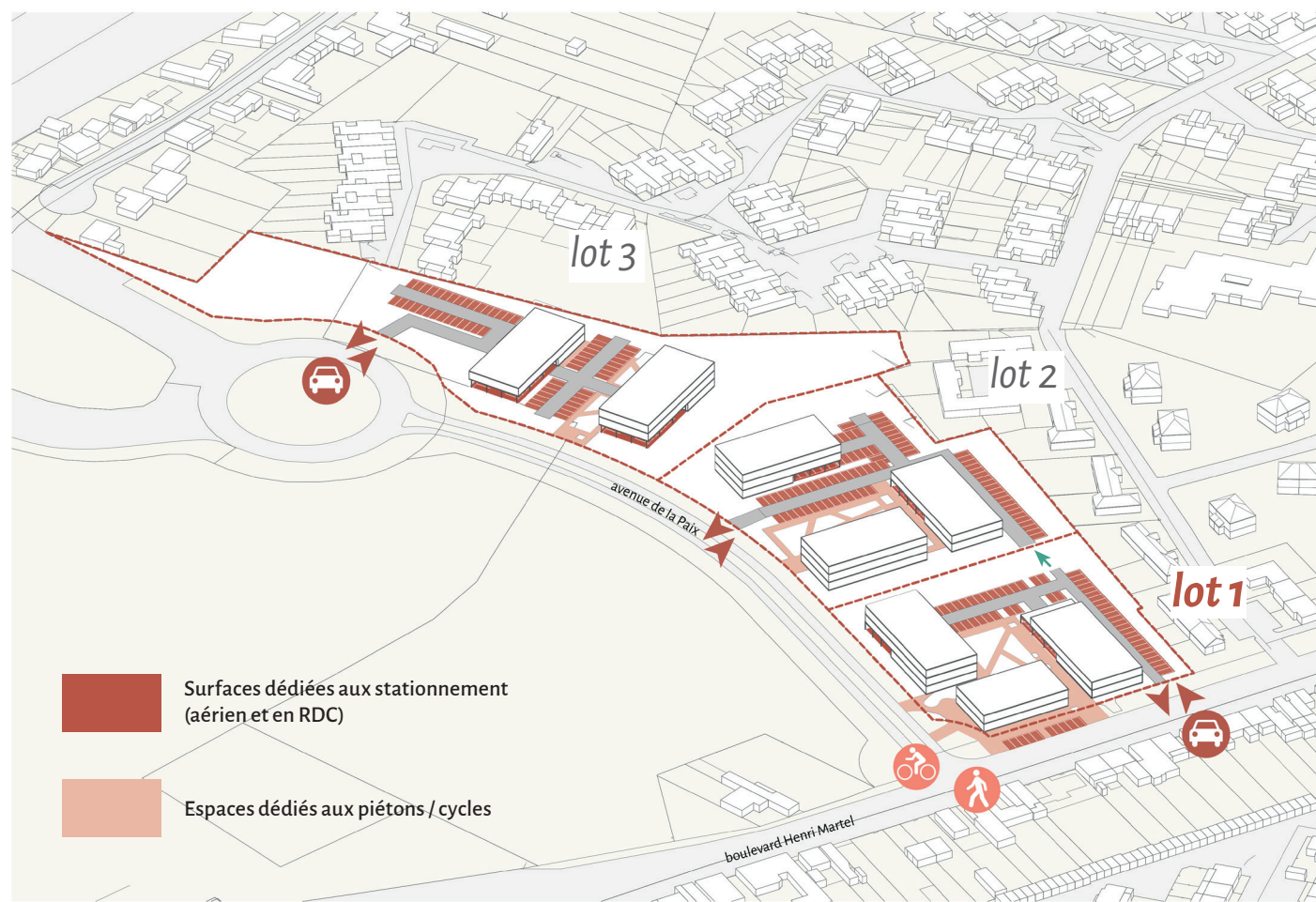
3.6 | PRÉSENTATION DU SCÉNARIO GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT





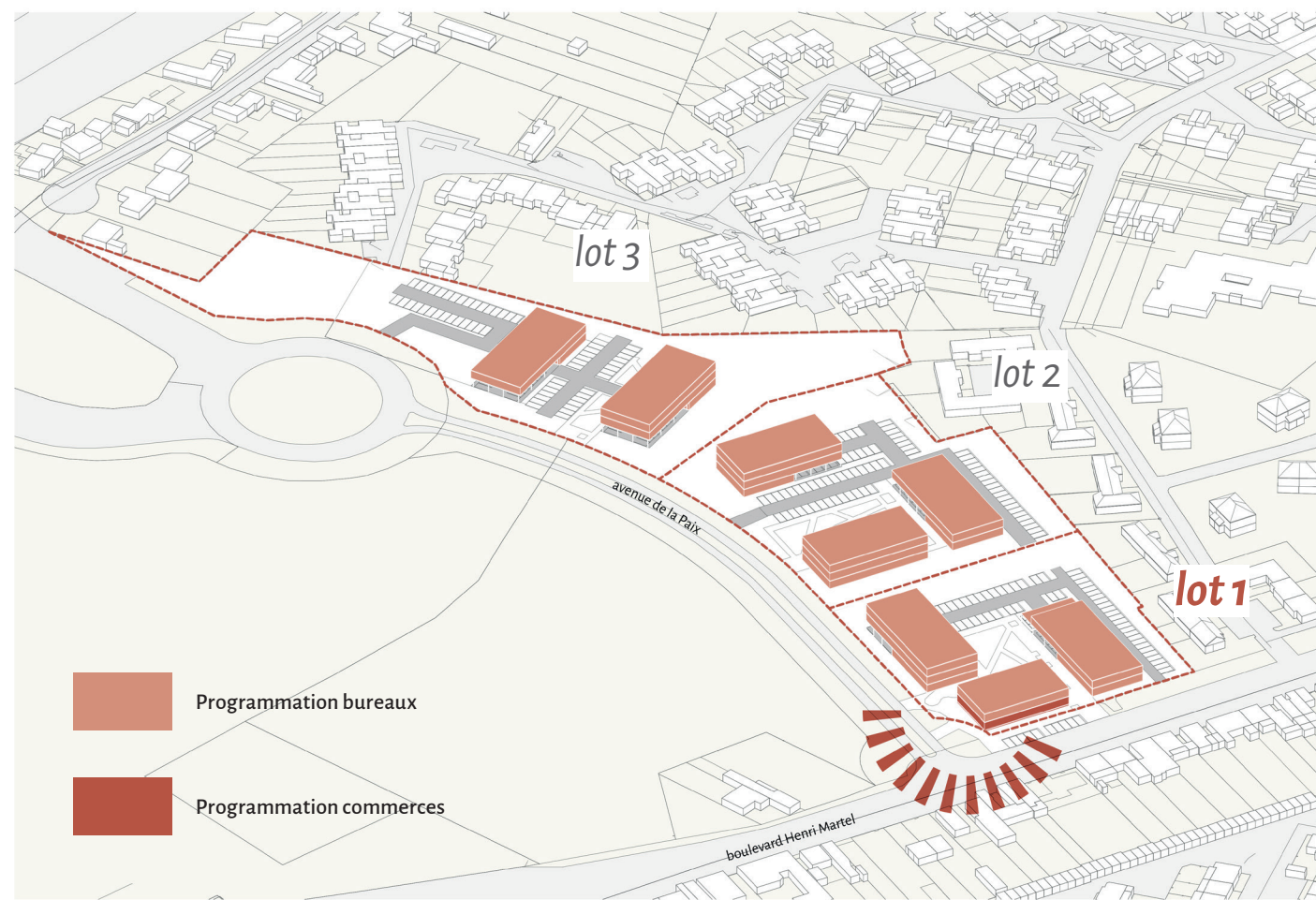
3.7 | SCÉNARIO 1 : AXONOMÉTRIE DE L'ORGANISATION URBAINE

THÉMATIQUE ACCÈS ET STATIONNEMENT :



Idéalement chaque lot à son propre accès, facilitant ainsi le phasage opérationnel d'implantation. Pour une possibilité de servitude de passage pour le lot 2 par le lot 1 devra être prévu (cf flèche verte). Afin de réduire la surface dédiée au stationnement aérien, une partie des stationnements pourra être prévue en RDC des bâtiments. Suivant le PLU, 1 arbre devra être planté toutes les 4 places de stationnement.

THÉMATIQUE PROGRAMMATION :



Une programmation de bureaux est prévue sur l'ensemble de la zone. Les seules cellules commerciales / de fonctions support pouvant être développées, seront implantées principalement le long du boulevard Henri Martel ainsi qu'à l'angle de l'avenue de la Paix et du boulevard. Quelques places de stationnement pourront ainsi être développées devant ces cellules.



3.8 | SCÉNARIO 1 : PLAN DU RDC



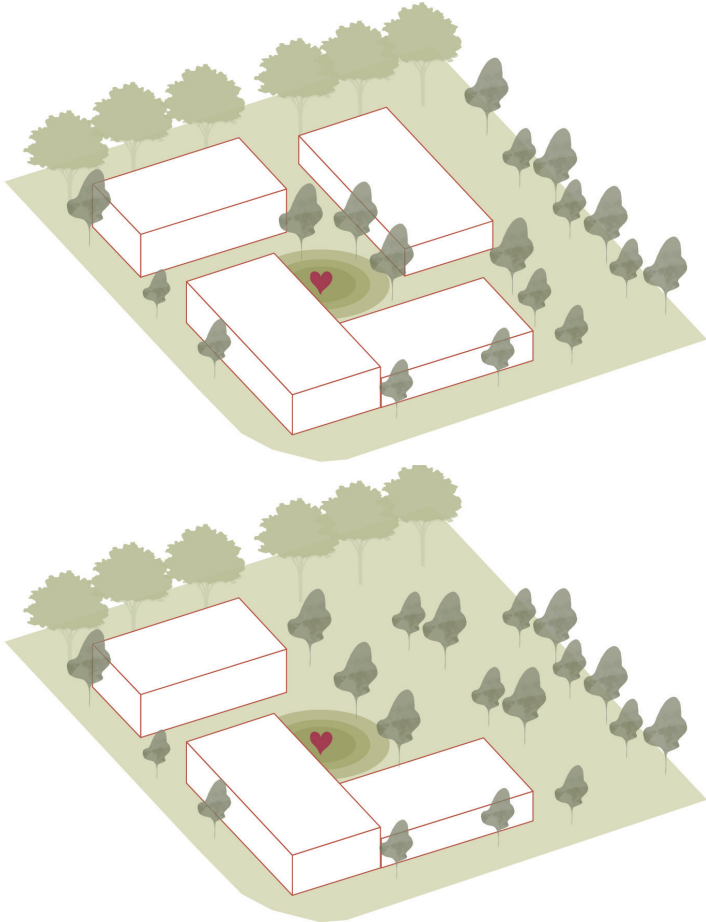


3.9 | SCHÉMA DE FONCTIONNEMENT DE L'ILOT

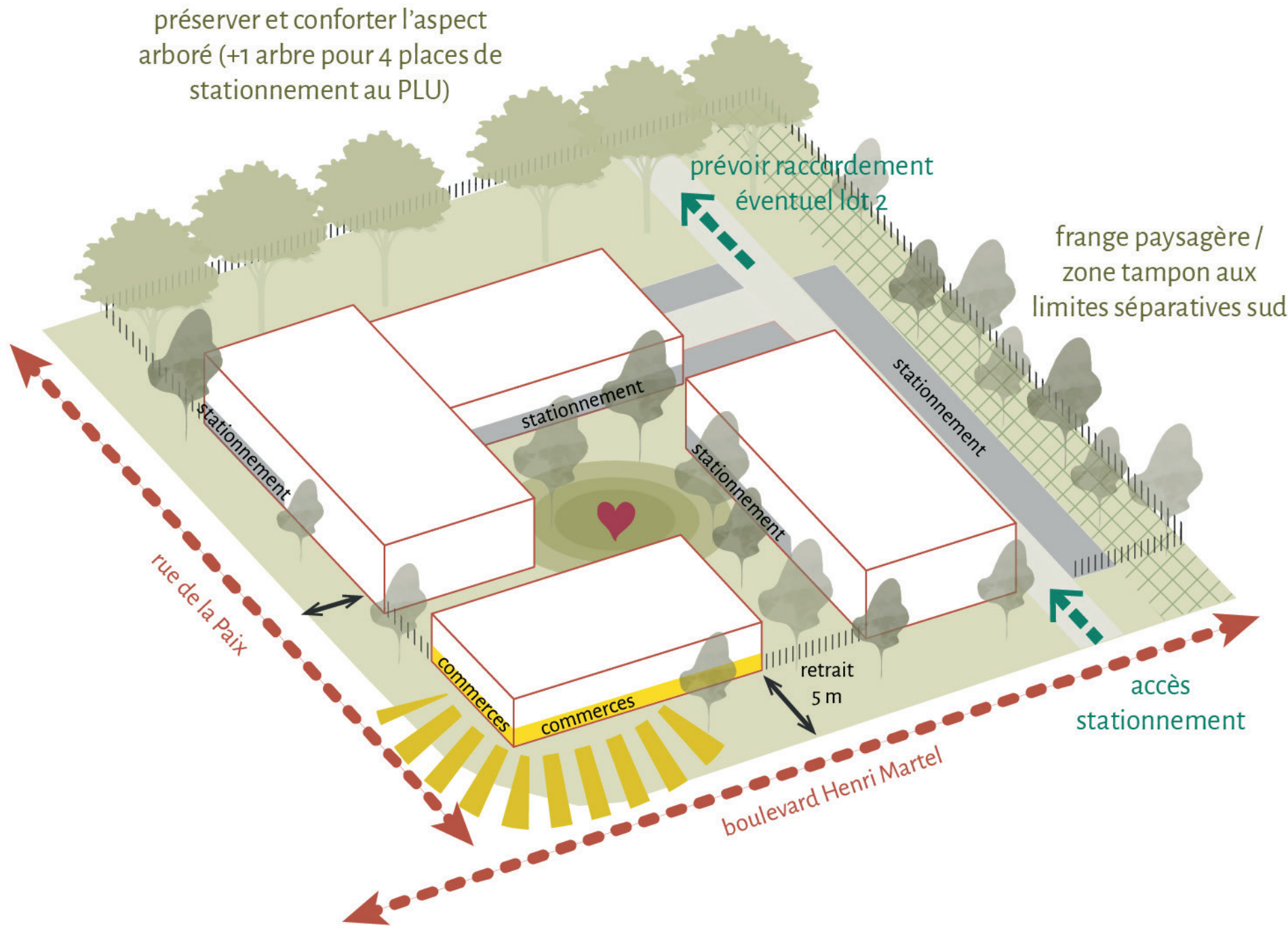
PRINCIPE D'IMPLANTATION

L'implantation en îlot permettra de dégager un **espace central, paysagé**, commun aux différents bâtiments. Les **clôtures s'intégreront à l'architecture des façades, en serrurerie entre deux bâtiments**. L'implantation des bâtiments et leur gabarits seront conformes au **PLU**. L'accès se fera depuis le **boulevard Henri Martel**. Il sera nécessaire de prévoir une future **servitude de passage, avec un accès au futur lot 2**. Pour le **stationnement**, on vise idéalement **1 place / 30-38 m² SDP pour les bureaux**. Le stationnement pourra s'intégrer aux bâtiments au RDC pour compléter le stationnement aérien paysagé. Quelques places de stationnements dédiés aux commerces pourront être implantées le long du boulevard Henri Martel.

> schémas des variations d'implantation possible



> schéma du principe d'implantation d'un îlot













## 4 | LOT 1 : IMPLANTATION ET PRESCRIPTIONS



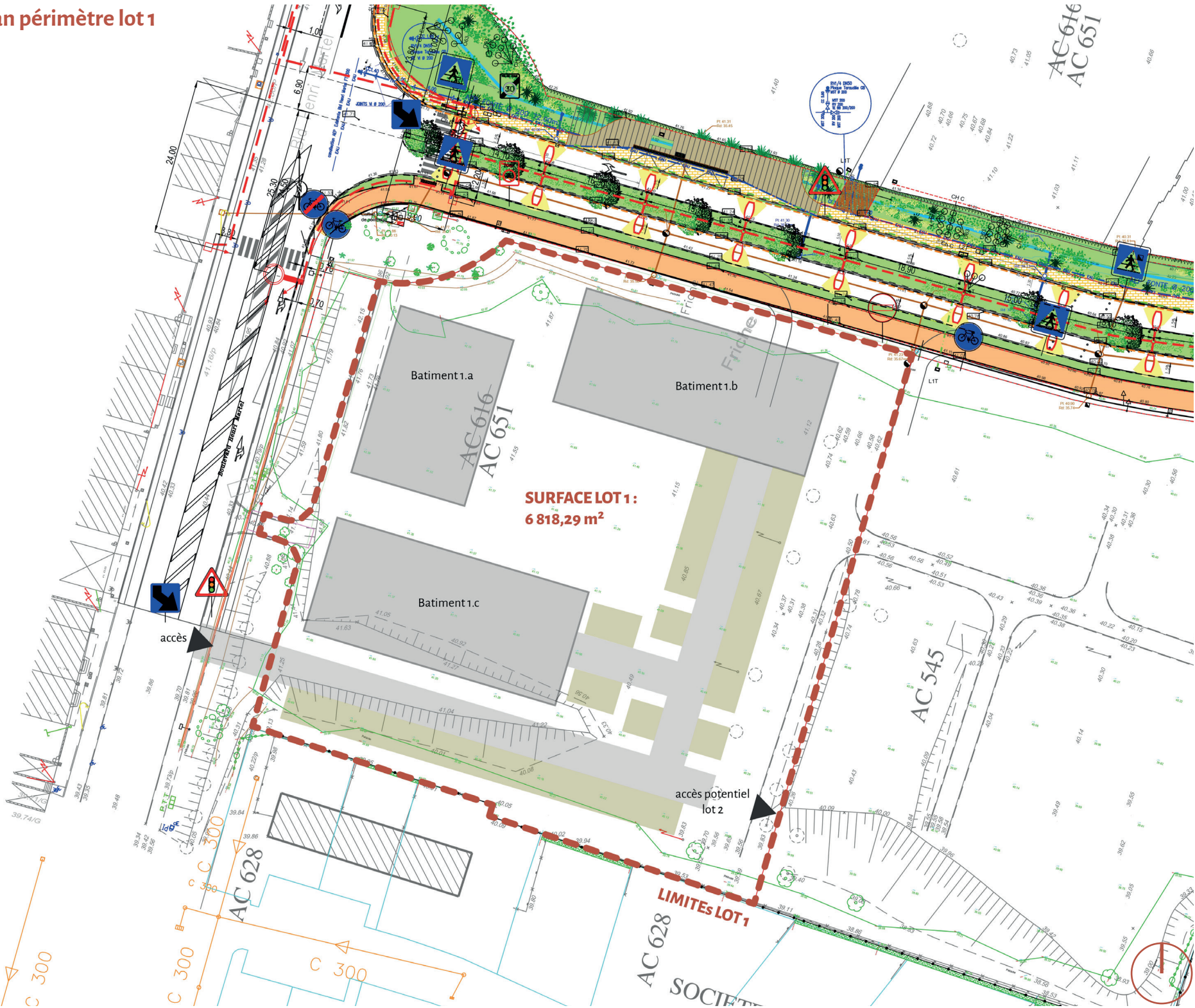
4.1 | PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT : PLAN DU LOT 1 (PLAN GÉOMÈTRE ET PLAN TOPOGRAPHIQUE)

PRINCIPE D'IMPLANTATION

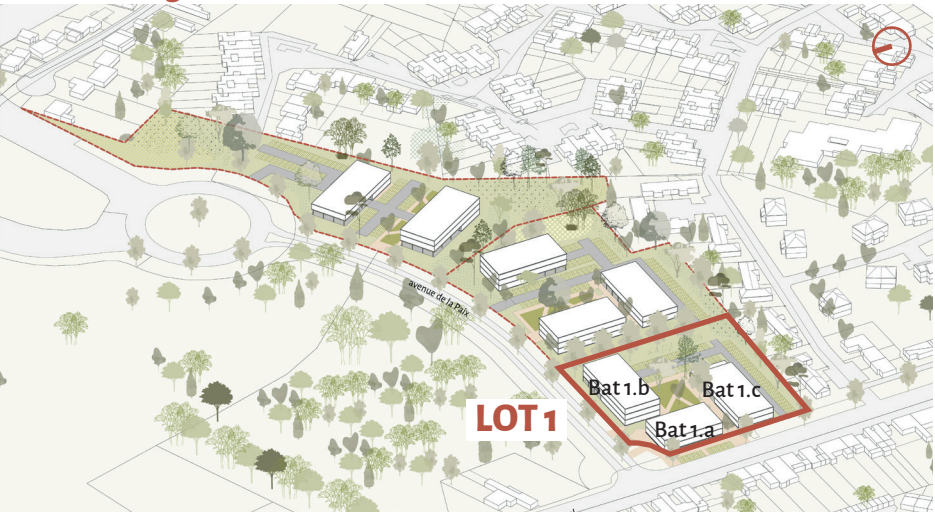
L'accès voiture du lot 1 se fait par le boulevard Henri Martel, sur la portion sud en retrait du feu de circulation routière.

On retrouve du stationnement aérien traité de manière à infiltrer les EP et du stationnement en RDC des bâtiments. Du stationnement en R-1 peut également être créé sous l'emprise des bâtiments.

Plan périmètre lot 1



Axométrie générale





4.2 | PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DU LOT 1 : AXONOMÉTRIE

**Lot 1 : 3 bâtiments**

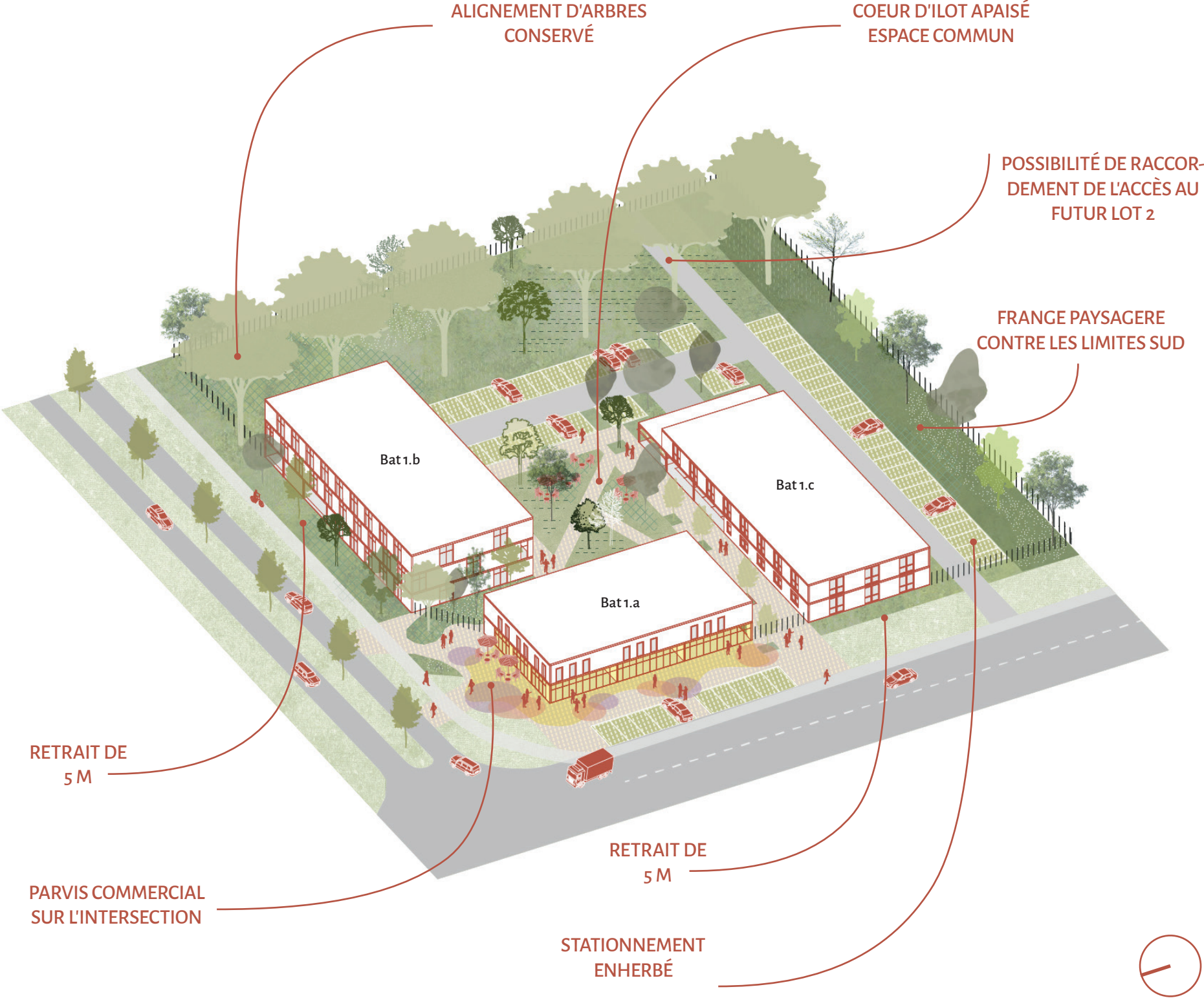
**Emprise au sol (bâtiments) : 1 995 m<sup>2</sup>**

**SDP bureaux : 3 174 m<sup>2</sup>**

**SDP Surfaces commerciales : 486 m<sup>2</sup>**

**Stationnement : 96 places**

- **FONCTIONNEMENT EN ILOT**
- **DES FONCTIONS COMMERCE / SERVICES À L'ANGLE - CRÉATION D'UN PARVIS**
- **ACCÈS DOUBLE SENS DESSERVANT DU STATIONNEMENT AÉRIEN ET DU STATIONNEMENT EN RDC DES BÂTIMENTS**
- **UN COEUR D'ÎLOT ARBORÉ PERMETTANT AUX USAGERS DU LOT DE PROFITER DE MOMENT DE PARTAGE AU CALME**
- **DES ACCÈS PIÉTONS / CYCLES DEPUIS LE BD HENRI MARTEL ET L'AVENUE DE LA PAIX**
- **PRÉSERVATION D'UN MAXIMUM D'ARBRES EXISTANTS**
- **UNE FRANGE PAYSAGÈRE AUX LIMITES SUD**





4.3 | RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

ASSAINISSEMENTS EU ET EP (VEOLIA)

> ASSAINISSEMENT EU

Les eaux usées du projet pourront se rejeter au réseau EU public de l'avenue de la Paix prolongée via des regards de branchement en attente déjà existants.

> ASSAINISSEMENT EP

La gestion des eaux pluviales du projet devra se faire par infiltration conformément au règlement d'assainissement de la CALL, selon les études géotechniques.

Les données et hypothèses à prendre en compte pour dimensionner les ouvrages de tamponnement sont :

Pluie de retour 10 ans

Perméabilité faible à médiocre : 1.10-6 m/s

Pas de nappe à faible profondeur (moins de 2m)

En cas d'impossibilité technique d'infiltrer, rejet à débit limité à 2 L/s/ha. L'exutoire serait le réseau public soit de l'avenue de la Paix prolongée, soit de la rue Henri Martel (selon accord de la CALL)

RÉSEAU AEP (VEOLIA) ET DÉFENSE INCENDIE

La desserte du projet en eau potable nécessitera la création d'un (ou plusieurs) branchement(s) sur le réseau public de l'avenue de la Paix prolongée.

La défense incendie devra être étudiée en concertation avec les services de secours, en fonction de la capacité du réseau existant et de la classification des bâtiments.

RÉSEAU ÉLECTRIQUE (ENEDIS)

L'avenue de la Paix prolongée n'est pas desservi en réseau HTA. Il sera donc nécessaire de prévoir la pose d'un ou plusieurs poste transformateur au sein du projet raccordé(s) depuis le réseau HTA le plus proche (rue des Arts), selon l'accord et les études d' ENEDIS. Ces études seront à mener en concertation avec ENEDIS.

RÉSEAU TÉLÉCOM (ORANGE)

La desserte du projet en télécom nécessitera la création d'un (ou plusieurs) branchement(s) sur le réseau public de l'avenue de la Paix prolongée.

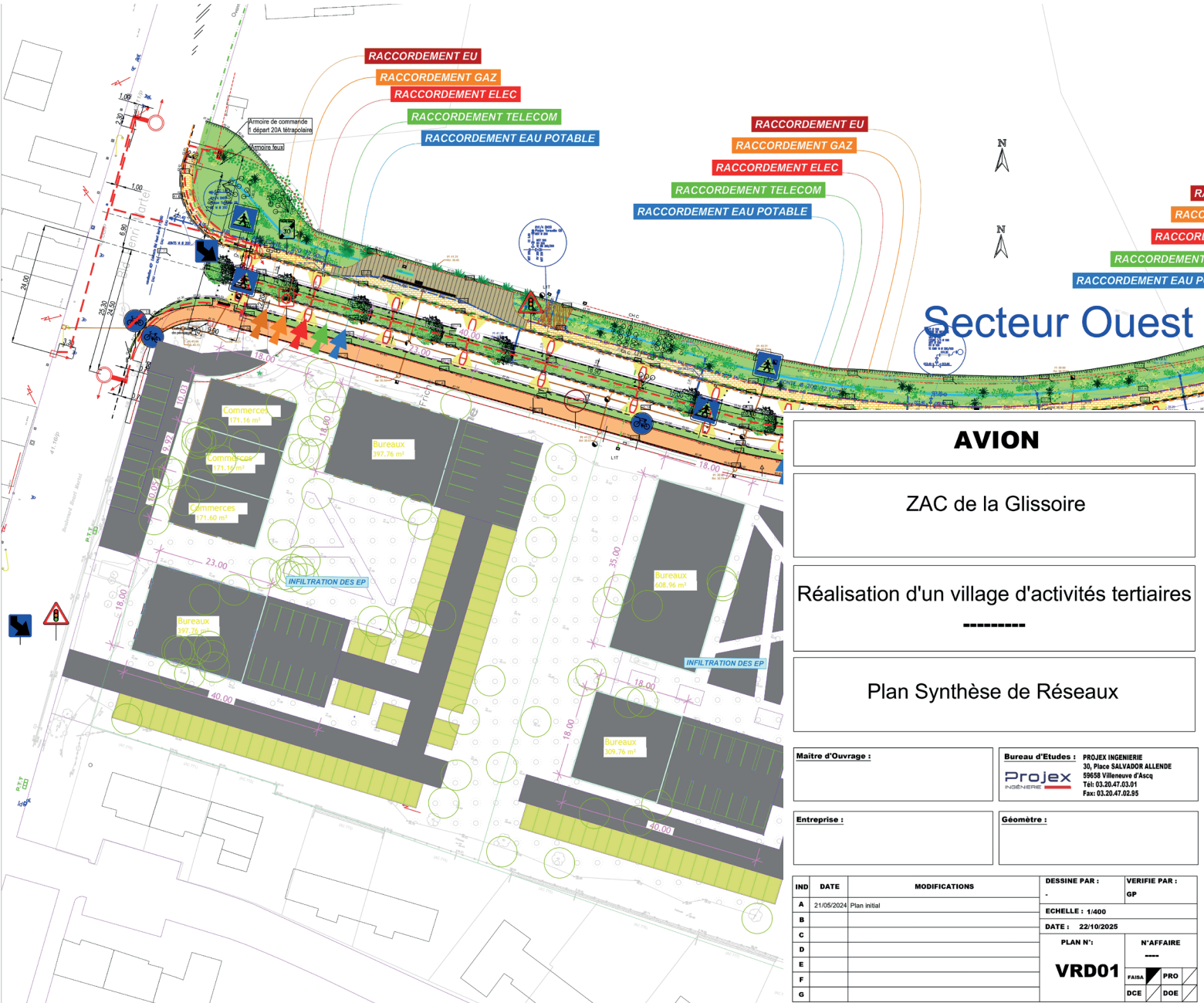
RÉSEAU GAZ (GRDF)

L'avenue de la Paix prolongée n'est pas desservi en réseau gaz. Une extension du réseau gaz sous cette avenue au droit du projet sera nécessaire avec un raccordement soit sur le réseau rue Henri Martel, soit sur l'attente rue des Arts prolongés. Ces études seront à mener en concertation avec GrDF.

La desserte du projet en gaz nécessitera la création d'un (ou plusieurs) branchement(s) sur le futur réseau d'extension public de l'avenue de la Paix prolongée.

ÉCLAIRAGE PUBLIC (Mairie d'Avion)

Les dispositifs d'éclairage extérieurs seront raccordés soit via un nouveau branchement BT depuis l'avenue de la Paix prolongée, soit depuis des sous-stations à l'intérieur de l'opération.





4.4 | PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET URBAINES

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Urbanisme

Sur l'ensemble du foncier, le lot 1 correspond à une **localisation stratégique**, à l'angle du boulevard Henri Martel et de l'avenue de la Paix permettant de rejoindre la N17 rapidement. L'implantation bâtie devra gérer cette articulation. **Les bâtiments devront s'organiser sous forme d'îlot, avec un adressage pour les commerces à l'angle du boulevard et de l'avenue.**

Possibilités de créer plusieurs entités bâties afin de s'ouvrir sur le cœur d'îlot et éviter un front bâti continu.

L'accès véhicule se fera par le boulevard Henri Martel. Cette position sera à définir dans la limite des contraintes techniques : aménagement urbain et paysager publics. L'accès sera implanté en retrait du feu de circulation routière.

Paysage

Le cœur d'îlot se voudra paysager et le stationnement aérien sera traité en matériaux drainant.

Quand les bâtiments ne forment pas la limite publique / privée, les clôtures devront être dans le prolongement du traitement architectural. Les clôtures seront doublées d'une haie.

La discontinuité possible du front bâti devra permettre la mise en valeur de l'intérieur d'îlot et son traitement paysager.

Programme

Les commerces seront implantés en RDC à l'angle des rues (boulevard et de l'avenue). Les étages accueilleront des bureaux.

L'ensemble du stationnement est géré en cœur d'îlot. Il pourra être géré en aérien, en RDC ou en sous-terrain. Les zones de livraison doivent être intégrées à la parcelle. Le stationnement deux-roues non motorisé sera couvert. Une attention particulière sera nécessaire sur la liaison entre la partie circulée (parking) et la partie piétonne : flux dissocié pour la sécurité et l'accessibilité PMR.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Architecture

Une architecture de forme parallélipédique simple sera à privilégier. Les façades donnant sur le boulevard Henri Martel et l'avenue de la Paix auront un traitement volumétrique et architectural de qualité car davantage visible depuis l'espace public, sans pour autant négliger les façades arrière, visibles pour les habitations au sud de la parcelle.

Une architecture au rythme vertical pourra être proposée, minimisant l'impact du bâti. Le développement de longs linéaires de façade est donc à éviter.

Les gabarits de cet îlot et les matériaux utilisés doivent rester cohérents avec le contexte existant. Il convient de veiller à la cohérence entre le traitement architectural (détails de façades, colorimétrie) et les aménagements extérieurs (clôtures, portails, mobilier, éclairage...).

Les façades/pignons aveugles sont à proscrire. Le ou les bâtiments auront un traitement architectural et volumétrique permettant de rythmer et de dynamiser les façades (matériaux, teintes, sous-bassement...). Les toitures comportant un seul pan sont possibles.

Il sera privilégié l'usage de matériaux auto-protégés et inaltérables dans le temps nécessitant peu d'entretien, pour une solution durable et pérenne des ouvrages.

Il faudra préférer une conception bioclimatique (penser à la récupération des eaux de pluies, la ventilation naturelle, la limitation des surchauffes, l'orientation...). Préférer également l'utilisation de matériaux biosourcés et locaux. Les constructions devront respecter la norme en vigueur (RE2025).

L'enduit sera à éviter autant que possible. Les couleurs prononcées sur quelques éléments ponctuels seront possibles pour marquer des jeux de volumes éventuels. Penser dès la conception à la mise en œuvre, l'usage, à l'entretien et au recyclage/ réemploi des matériaux de construction, ainsi qu'à l'évolution des bâtiments en termes d'usage et de programme : mutabilité, adaptabilité (hauteur d'étage, position des circulations verticales, normes de sécurité incendie, accessibilité, système constructif / façades libres...).

Leseaux pluviales de la parcelle et des constructions seront traitées à la parcelle (infiltration). Les eaux de toiture seront autant que possible réutilisées pour les usages autorisés selon les normes en vigueur (entretien, arrosage, sanitaire...).

Matériaux à éviter :

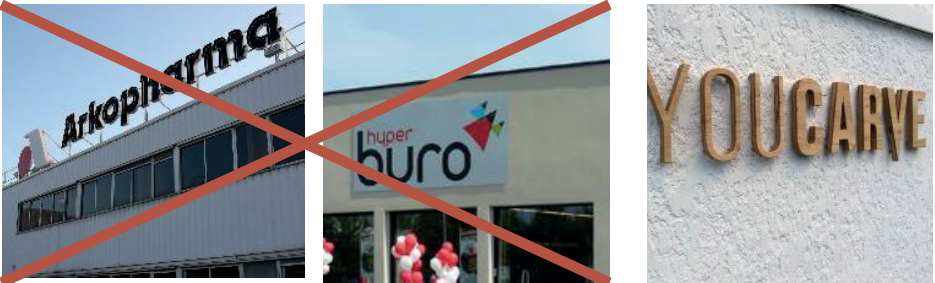
- Tôle ondulée,
- Enduit

Matériaux à privilégier :

- Brique,
- Cassette métallique,
- Maille métallique,
- Bardage bois

Signalétique

La signalétique devra s'intégrer harmonieusement au traitement global. Éviter la pollution lumineuse, le rajout inesthétique. L'économie d'énergie est recherchée.



Ex : lettres en relief appliquées directement sur le revêtement extérieur



4.4 | PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET URBAINES

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES  
IMAGES DE REFERENCES DE  
PRINCIPES ARCHITECTURAUX



Snohetta, siège social ASI, Tirol, Autriche



Brenac Gonzalez, bureaux, Lyon



MAES, bureaux, Monchy-Le-Preux



Paindavoine Parmentier, tertiaire, Villeneuve d'Ascq



Brenac Gonzalez, bureaux, Lyon



Tekhne + abr architectes, Siège Notre Logis, Halluin



Atelier Arcan, Salorge



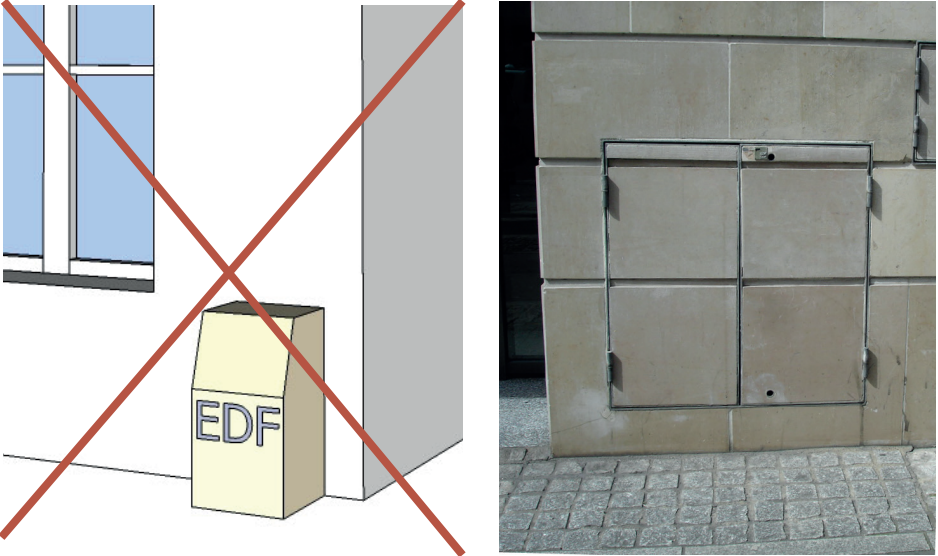
Atelier 56S, bureaux, Chartres-de-Bretagne



4.4 | PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET URBAINES

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES  
IMAGES DE REFERENCES DE  
PRINCIPES ARCHITECTURAUX

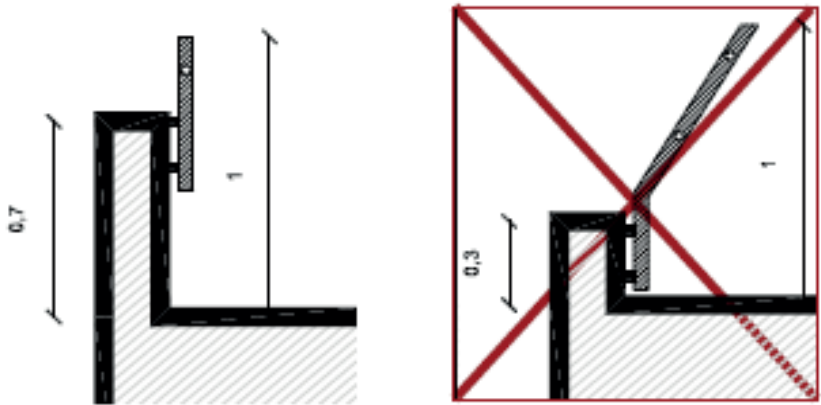
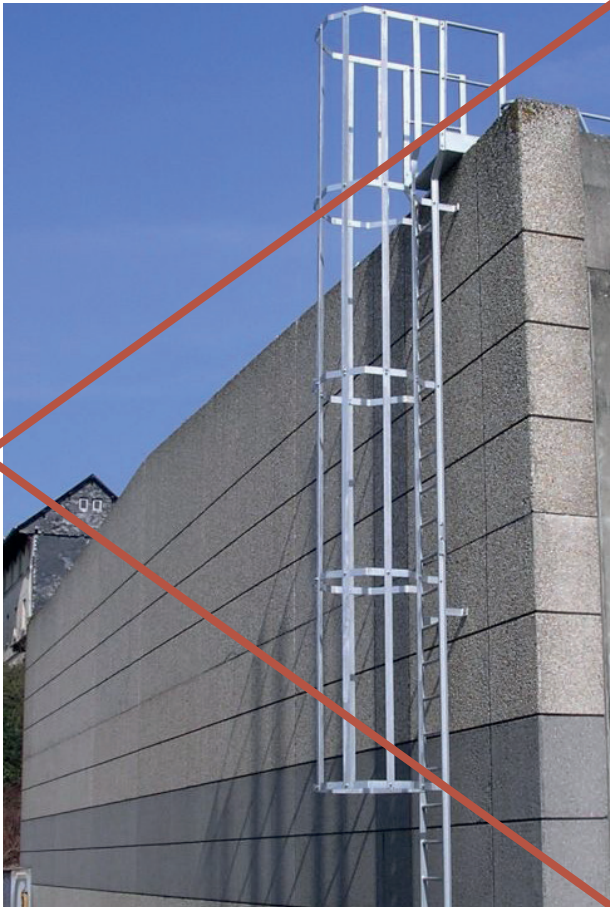
Coffrets techniques seront dans la mesure du possible, intégrés au bâti ou à défaut au dispositif de clôture, ou à un édicule conçu comme le prolongement du bâti



La tôle ondulée sombre, en simple traitement de façade, sera proscrite.



Les édicules techniques en toiture ne devront pas être visible depuis les espaces publics de l'abord immédiat du projet. Un soin particulier sera apporté à leur intégration architecturale



Les garde-corps de sécurité en toiture devront être intégrés dans le dessin de la façade dès sa conception. Ils seront verticaux ou remplacé par des lignes de vie. Les garde-corps inclinés sont proscrits. Dans la mesure du possible, l'acrotère sera relevé soit de la hauteur totale réglementaire, soit de façon à ne laisser apparente qu'une seule lisse. Leur couleur sera la même que celle des volumes principaux ou en acier galvanisé, les couleurs vives ne sont pas autorisées.



Les descentes d'EP doivent être obligatoirement intégrées aux bâtiments.

Les échelles à crinoline extérieures, non intégrées architecturalement, sont strictement interdites. L'intégration des dispositifs d'accès aux toitures terrasses sera prévue dès la conception du projet. Ces dispositifs seront intégrés au volume et soigneusement capotés.



4.5 | PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

VÉGÉTATION DES LOTS

Vous trouverez ci-contre les plantes qui ne peuvent être plantées. Cette liste établie par le conservatoire national Botanique de Bailleul répertorie les essences exotiques envahissantes pour la région des Hauts-de-France.

En fonction de l’implantation des arbres vis-à-vis des arbres existant et des bâtiments les essences sont à adapter pour assurer leur bon développement. Le substrat du lot sera à analyser pour s’assurer de la composition du substrat présent sur chaque lot. Concernant les arbres conservés il convient de ne pas venir construire de bâtiment à moins de 4 m de ces sujets.

Les arbres existant conservés devront être protégés pendant toute la durée du chantier.



Palette végétale des essences à planter sur les différents lots:  
Arbres de haute tige ou en cépée majoritairement locaux :

- *Acer campestre*
- *Alnus glutinosa*
- *Alnus spaethii*
- *Amelanchier lamarckii*
- *Betula pendula*
- *Carpinus betulus*

- *Castanea sativa*
- *Cydonia oblonga*
- *Fraxinus excelsior*
- *Malus domestica*
- *Mespilus germanica*
- *Prunus fruitier* ( prune, cerisier, pêche, mirabelle...)



Espèces de la flore française plus méridionales, non présentes naturellement mais proche de nos espèces peuvent aussi être utilisées en contexte lensois car elles constituent un environnement favorable pour la faune et sont adaptées aux pics de chaleur :

- *Acer monspessulanum*
- *Quercus cerris*
- *Quercus pubescens*
- *Sorbus aria*
- *Sorbus torminalis*
- *Ulmus ‘Dodoens’*
- *Ulmus ‘Nanguen’*

Les arbres en port libre seront privilégiés dans les jardins afin d’être en harmonie avec l’ensemble du site.

- La plantation d’arbres ou d’arbustes pour les haies n’ayant aucune intégration paysagère et environnementales est proscrites tels que : L’Olivier (*Olea europaea*),

le palmier ( *Arecaceae*), les haies de thuya occidental (*Thuja occidentalis*), les haies de laurier cerise (*Prunus laurocerasus*), les haies de cyprès de Leyland (*Cupressus x leylandi*)

- Les haies vives seront plantés **a minima de 4 espèces différentes**, dont une espèce persistante. Les haies vives seront composées d’au moins **75 % d’espèces locales**.

Arbustes à utiliser ponctuellement en haie vive :

- *Cornus sanguinea*
- *Corylus avellana*
- *Crataegus avellana*
- *Crataegus monogyna*
- *Cytisus scoparius*
- *Euonymus europaeus*
- *Frangula alnus*
- *Hippophae rhamnoides*
- *Ilex aquifolium*
- *Ligustrum vulgare*
- *Prunus spinosa*
- *Rhamnus cathartica*
- *Ribes nigrum*
- *Ribes rubrum*
- *Ribes uva-crispa*
- *Rubus idaeus*
- *Ulex europaeus*
- *Viburnum opulus*





4.5 | PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

PRINCIPE D'IMPLANTATION

- Concernant le stationnement et les espaces extérieurs privatifs :
- Pour le confort et la sécurité des usagers, les **entrées piétonnes et cycles des parcelles sont indépendantes des entrées véhicules.**
  - Le **parking privatif doit éviter l'enrobé, pour privilégier des matériaux clairs et drainants, comme par exemple le pavé béton à joint engazonné. L'enrobé ne doit en aucun cas être majoritaire dans les espaces extérieurs privatifs.**
  - Si le **parking borde le front à rue**, il doit observer une **marge de recul de 2m. minimum permettant d'implanter une haie vive doublant la clôture.**
  - Des **carports légers et végétalisés peuvent être envisagés, en cohérence avec la construction principale** pour apporter ombrage aux stationnements.
  - La plantation d'arbres doit correspondre au ratio suivant : un **arbre de hauteur de minimum de 2.5m de hauteur toutes les 4 places de stationnement. La fosse de plantation de ces arbres sera de minimum 8 m³ de Terre végétale soit une fosse de 2x2x2m.**
  - Les arbres peuvent être regroupés en bouquet sur la parcelle dans l'air proches dédiés au stationnement.



PRESCRIPTIONS SUR LES LIMITES

- Concernant la limite en front à rue et en limites séparative de lots :
- Le traitement des limites en domaine public doit tenir une ambition écologique forte, la présence du végétale sera affirmée et visible depuis les espaces publics. Le projet doit privilégier :
- Un **impact visuel très sobre, par des clôtures simples, en bois avec armature métallique, à barreaudage vertical mince et de couleur sombre ou galvanisé,**
  - Des portails et portillons ajourés, dans la continuité des clôtures et de la même gamme.
  - Toutes les clôtures disposent d'un passage libre total ou ponctuel de 12cm minimum pour assurer le passage de la petite faune tous les 10 mètres linéaire.
  - **Hauteur des clôtures en limites sur domaine public : 2m max. (2m max. au PLU)**
  - Un **accompagnement de végétation type haies vives seront plantés à minima de 4 espèces différentes**, dont une espèce persistante. Les haies vives seront composées d'au moins 75 % d'espèces locales afin de limiter l'impact visuel sur les parcelles riveraines ;
  - La plantation d'arbres ou d'arbustes pour les haies n'ayant aucune intégration paysagère et environnementales est proscrites tels que : L'Olivier (Olea europaea), le palmier (Arecaceae), les haies de thuya occidental (Thuja occidentalis), les haies de laurier cerise (Prunus laurocerasus), les haies de cyprès de Leyland (Cupressus x leylandi), haie de photinia.



PRESCRIPTIONS SUR LA MATERIALITE, MOBILIERS DES COEURS D'ILOTS VEGETALISES

- Aspect général :
- Les espaces extérieurs du lot doivent être conçus comme des espaces multifonctionnels, capables d'apporter une variété de services à la fois au site et aux usagers. Ils doivent remplir des fonctions sociales (lieux de rencontre, d'activités et de lien social), climatiques (rafraîchissement, réduction de la pollution de l'air), écologiques (accueil de la biodiversité, diminution de l'empreinte carbone), paysagères (amélioration du cadre de vie) et techniques (gestion des eaux pluviales). Leur aménagement devra donc intégrer et articuler l'ensemble de ces fonctions, en répondant à toutes les exigences associées.
- Pleine Terre :** Les espaces de pleine terre végétalisés sont des zones de sol laissées libres de toute occupation, non recouvertes de matériaux afin de préserver l'infiltration naturelle des eaux de pluie, et servant de support à la vie végétale, animale et biologique, tant en surface qu'en profondeur.
- Les lots doivent atteindre un pourcentage de 10 % de pleine terre en surface du lot.
- Afin de gérer les eaux et de favoriser la biodiversité sur site il conviendra de gérer les eaux pluviales via infiltration en créant des noues paysagères.





4.5 | PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

MATÉRIAUX PERMÉABLES POUR LES CHEMINEMENTS DOUX

Pour les **cheminements doux**, les **revêtements imperméables sont à limiter au maximum**. Il convient d'utiliser des matériaux perméables afin de favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie. Ce choix contribue à limiter le ruissellement. Des solutions comme les **pavés à joints infiltrants**, les **joints végétalisés**, le **sable stabilisé** ou le **gravier** présentent à la fois des avantages écologiques et esthétiques. Ils s'intègrent harmonieusement dans les aménagements paysagers.

Les **cheminements en enrobé sont proscrits**.



VALORISATION DE LA RICHESSE ECOLOGIQUE DES MILIEUX

À l'échelle du projet, l'objectif est de développer un paysage diversifié et cohérent, où différentes ambiances naturelles cohabitent et se complètent.

Créer des conditions favorables à la faune

Pour encourager la présence de la faune locale, des dispositifs spécifiques devront être intégrés dès la phase de conception pour chaque lots - Il convient d'intégrer à minima 5 dispositifs écologiques par lots.

Cela inclut la mise en place de nichoirs, de refuges pour les chauves-souris, ainsi que de zones d'abri sous forme de haies de benjes (haies mortes). Des amas de pierres seront également disposés dans des zones bien exposées pour offrir un habitat aux reptiles.

Des composteurs sont à prévoir sur chaque lot.

Le maintien sur place de certains éléments issus de la coupe d'arbres, tels que souches ou troncs, pourra être envisagé pour enrichir le site en micro-habitats propices à la biodiversité.



TOITURE VÉGÉTALISÉE - TOITURE BRUNE :

En cas de toiture végétalisée, cette dernière sera de type « toiture brune ». Elle sera composé d'une épaisseur moyenne de substrat de 15 à 20 cm. D'une variante de substrat entre terre végétale/terre allégée ainsi que différentes espaces composées uniquement de sable à hauteur de 5% de la surface totale de la toiture végétalisée. Des tas de bois et des enrochements seront disposés sur la toiture végétalisée pour permettre d'accueillir la biodiversité locale. Un de ces éléments sera installé tous les 15 m² de surface de toiture végétalisée.

Les toitures seront plantés et/ou semés de plantes vivaces, herbacées locales.



Nom latin	Nom vernaculaire
<i>Achillea millefolium</i>	Achillée millefeuille
<i>Allium vineale</i>	Ail des vignes
<i>Brachypodium rupestre</i>	Brachypode penné
<i>Bromopsis erecta</i>	Brome érigé
<i>Bromus hordeaceus</i> <sup>1</sup>	Brome mou
<i>Centaurea jacea</i> aggr.	Centaurée
<i>Cichorium intybus</i>	Chicorée amère
<i>Galium verum</i>	Gaillet vrai
<i>Hypericum perforatum</i>	Millepertuis perforé
<i>Lathyrus pratensis</i>	Gesse des prés
<i>Leucanthemum ircutianum</i>	Marguerite commune
<i>Linaria vulgaris</i>	Linaire commune
<i>Origanum vulgare</i>	Origan commun
<i>Papaver rhoeas</i> <sup>1</sup>	Coquelicot
<i>Poterium sanguisorba</i>	Pimprenelle à fruits réticulés
<i>Reseda lutea</i>	Réséda jaune
<i>Rhinanthus alectorolophus</i> <sup>1</sup>	Rhinanthe Crête-de-coq
<i>Salvia pratensis</i>	Sauge des prés
<i>Scabiosa columbaria</i>	Scabieuse columbaire
<i>Silene vulgaris</i>	Silène enflée
<i>Tragopogon pratensis</i>	Salsifis

<sup>1</sup> Plantes annuelles

Palette végétale à privilégier pour les toitures végétalisées.

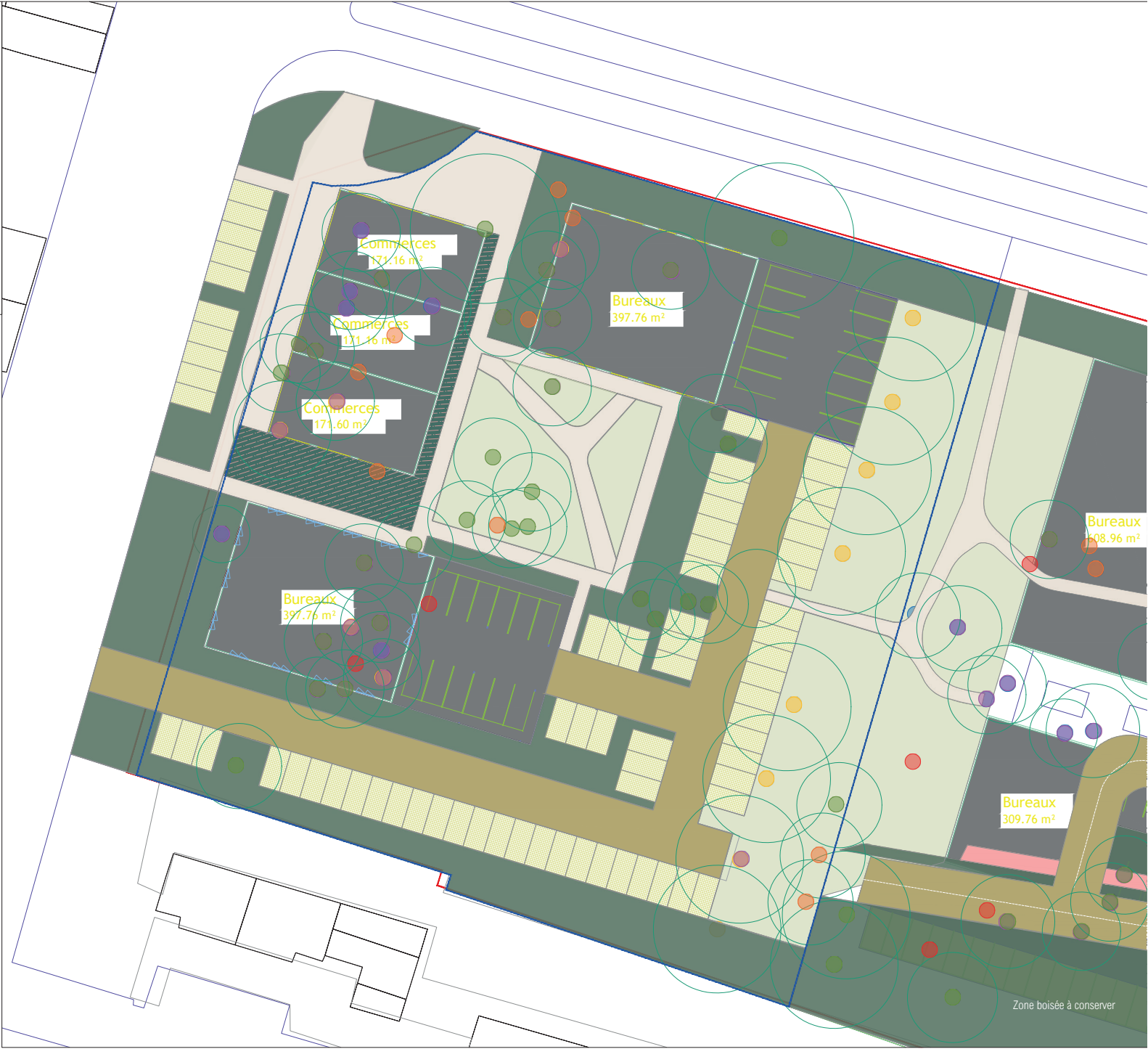


4.5 | PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

VALORISER LES ARBRES EXISTANTS DE LA PARCELLE

À l'échelle de l'ilot, et sur la base du plan ci-joint, il sera nécessaire de conserver un maximum d'arbres existants identifiés comme d'intérêt remarquable.

- Tout arbres abattus est à compenser par la plantation de 1 arbre planté  
Relevé à conforter dans le cadre d'un relevé de géomètre complémentaires
- arbres d'intérêts - remarquables ( Erable, Frêne, etc)
  - arbres sans d'intérêts ( Robinier, Peuplier noir, etc)
  - arbres identifiés comme à abattre selon étude gestion patrimoine arboré (19)
  - arbres identifiés comme à abattre dans le cadre du projet (53)
  - arbres conservés dans le cadre du projet (55)







**FICHE DE LOT**  
**LOT 1**  
**ZAC GLISSOIRE**

