

50 m

Affectation	activités	(mixte

Foncier (STd)	27'500 m <sup>2</sup>
Bâti (SBP hors-sol)	14'220 m <sup>2</sup>
Volume (hors-sol)	nc

COS	0,4
CUS	0,5
IM	nc

Hauteur max 10 m (halles) / 16 m (admin)

Nombre de niveaux 1 à 4
Nombre de niveaux souterrains 0
Distance aux limites [mini.] 5 m

Stationnement 1,8 pl./100 m²
251 pl. (extérieur)

Le parc de la Haie est situé en entrée d'agglomération, non loin de l'autoroute, dans la zone aéroportuaire de Lille. Le projet prend ainsi place au cœur d'une zone industrielle dont le développement s'est fait de manière non coordonnée au fil des années.

Les deux bâtiments en place, de type halle industrielle, sont intégralement repensés et restructurés, tandis qu'un troisième bâtiment, vertical, est construit en front de rue afin d'offrir des surfaces administratives. L'offre est essentiellement destinée à des entreprises / artisans locaux.

La disposition initiale des bâtiments permet d'accéder avec des camionnettes sur la quasi totalité des façades. Des quais sont également aménagés en 3 endroits et répartis de manière équitable.

Au pied du bâtiment administratif, un espace paysager est aménagé permettant ainsi de rompre avec la minéralité du reste du site. Cet espace apparaîtra, à sa pleine croissance, pour le site et pour son environnement immédiat comme un poumon vert.

Les surfaces artisanales sont toutes de plain-pied avec leur propre accès et leur stationnement / zone d'approche (livraison) en proximité immédiate. Le volume intérieur à disposition permet d'aménager une zone en «mezzanine» pour les besoins administratifs de l'activité.

Conçu initialement comme une vaste halle, le bâtiment est facilement découpable au gré de la commercialisation. Un «patio», est par ailleurs aménagé au cœur du bâtiment permettant d'offrir un complément, apaisant, de lumière et de verdure. Celui-ci permet par ailleurs de contribuer à la variété des combinaisons possibles de surface.

Le projet a été développé en deux phases permettant à l'opérateur de s'adapter à la demande et au marché en proposant des surfaces à la vente et à la location.



**IDENTITÉ** 

Type de site reconversion de site industriel

parc d'activités Forme Échelle parcelle

Mixité horizontale

LOCALISATION

Implantation périphérie d'agglomération (aéroport)

Contexte industriel Accessibilité route

Visibilité second rideau

MONTAGE

**Impulsion** privé

Modalité développement en propre /

vente à investisseurs et utilisateurs

Phasage 2 phases **PROGRAMME** 

Divisibilité

Activités ateliers, stockage, bureaux,

show-rooms Part d'industrie/artisanat 75% du programme 330 à 1'800 m<sup>2</sup>

Nombre d'entreprises plus de 5 . PME Profil des entreprises

**MUTUALISATION** 

Infrastructures externes stationnement.

accès logistiques (poids lourds) et

quais (6)

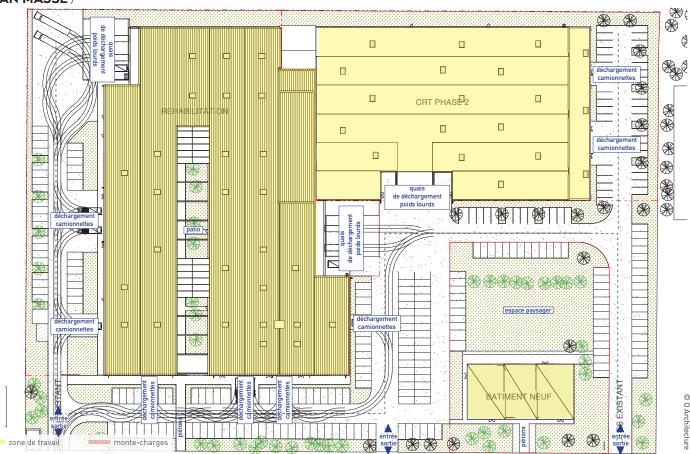
Infrastructures internes NC

Services sans (crèche prévue initialement)

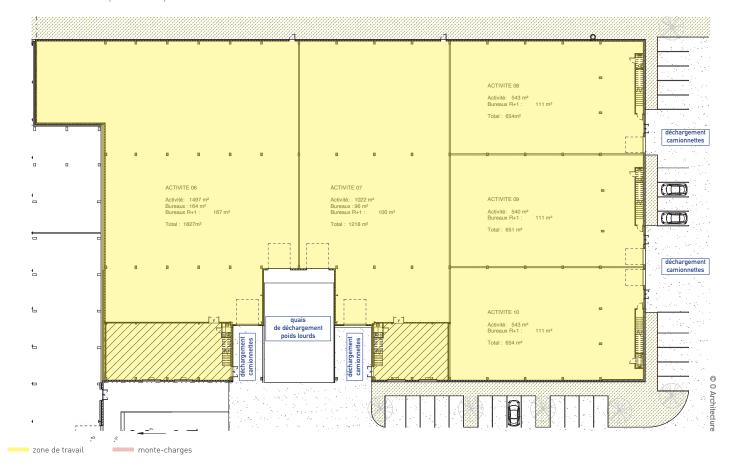
nb: la restauration est exclue par le

règlement de la zone

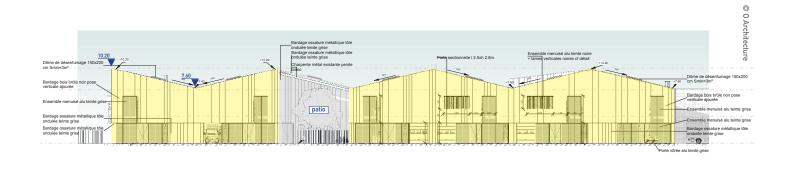
## PLAN MASSE /



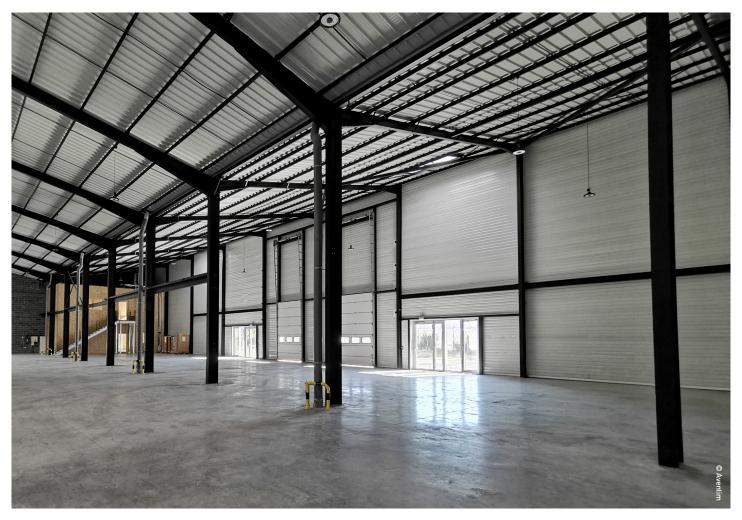
### ÉTAGE TYPE / - plan de la phase 2



# **FAÇADE TYPE** / - phase 1







#### CONSTRUCTION

**Structure** métal **Label énergétique** sans

**Coût de construction** 610 CHF/m² (hors-sol)

#### ÉCONOMIE

Type d'occupation Loyer moyen Prix de vente moyen location et vente 110 CHF/m<sup>2</sup> 1'400 CHF/m<sup>2</sup>

#### **CONTACTS**

**Opérateur** AVENTIM

Gaventim.com +33 3 20 36 56 74 www.aventim.com

**Architecte** O architecture

info@o-architecture.com o-architecture.com +33 3 62 26 04 65

Coordonnées du projet 440 rue de la Haie Plouvier

59273 Fretin (France)

# POINTS FORTS DU PROJET

\_ Restructuration des halles existantes sur site avec développement d'une nouvelle enveloppe.

\_ Découpage aisé des surfaces au gré du preneur grâce à la structure poteaux fermes de la halle existante et à l'aménagement d'un patio central connecté sur le parking.

\_ Accessibilité par camionnettes possible sur la quasi-totalité des façades et par poids lourds au niveau de 3 zones logistiques.

\_ Construction d'un nouveau bâtiment sur l'angle de la parcelle et adossé à un espace paysager permettant de structurer le site et d'apporter un complément d'offre en surfaces de bureaux et de services.

#### **RÉFÉRENCE SIMILAIRE**

STEEN III, Melsbroek (BE) - voir fiche 12

