



PROMOUVOIR UNE QUALITÉ D'HABITAT À ROUBAIX

Cahier de préconisations

VOUS CONSTRUISEZ UN LOGEMENT À ROUBAIX ? CE GUIDE EST POUR VOUS !



Il recense les principales attentes de la ville en matière de qualité des programmes de logements. La ville de Roubaix est, en effet, façonnée, par plusieurs décennies voire siècles de patrimoine industriel. Votre projet peut valoriser et faire perdurer cette histoire en s'appuyant sur les caractéristiques existantes du site d'implantation, mais aussi de son environnement et de son quartier.

Roubaix est une ville en pleine transformation se préoccupant des enjeux climatiques, et du retour de la nature en ville. L'usage raisonné des ressources et la dé-densification des espaces sont devenus notre moteur pouvant vous amener à concevoir un projet avec des bâtiments économes, durables et réversibles.

Ce livret a pour vocation de garantir le bien-vivre au quotidien de ses usagers. Une attention particulière sera donc portée à l'esthétique de la construction, au confort du logement, à la qualité des espaces verts, à l'organisation des services et des communs, ... L'idée est d'apporter des réponses simples, concrètes et durables aux habitants.

Le renouveau de Roubaix passe aussi par vous ! Prenez contact avec nos services pour, le plus en amont possible du dépôt du permis construire, échanger sur votre programme et mettre en œuvre une méthodologie de travail et de validation gagnant-gagnant.
Bonne lecture à tous ...

Max-André PICK
1^{er} Adjoint au maire
En charge de l'urbanisme et de l'immobilier



SOMMAIRE

Les enjeux de la Ville	p. 4-5
Intégration au site	p. 6-7
Vie du bâtiment	p. 8-9
Qualité environnementale	p. 10-11
Confort et cadre de vie	p. 12-13
Étapes de validation d'un projet d'habitat	p. 14-15

LES ENJEUX DE LA VILLE

VILLE RÉSILIENTE

Le changement climatique, la rationalisation de l'utilisation des énergies, la nécessité d'économiser les sols et de préserver l'agriculture, la crise financière, le développement durable et les besoins émergents des citoyens imposent aux villes de faire évoluer leurs pratiques. Les futurs projets implantés sur le territoire devront prendre en compte ces évolutions pour proposer des bâtiments en mesure de résister et de s'adapter.

VILLE INNOVANTE

La Ville de Roubaix est un territoire créatif et innovant ; son histoire se caractérise par des évolutions rapides et profondes des formes urbaines et de la sociologie de la ville. Le renouvellement urbain et la recomposition de la ville sur elle-même conduisent à des projets d'aménagement de grande échelle tels que le Campus Gare, ou la rénovation urbaine de quartiers entiers, mais aussi à des interventions fines sur le tissu existant. Les "faiseurs de ville" dont font partie les constructeurs de logements doivent être audacieux, et proposer, en lien avec la collectivité, des modes de faire et de construire innovants.



VILLE D'ART ET D'HISTOIRE

De nombreux marqueurs de l'histoire industrielle sont présents sur le territoire : cheminées, toits en sheds, importance de la brique, murs d'enceintes des sites structurant l'espace... Ce qui fait la Ville aujourd'hui doit intégrer et valoriser cette identité culturelle propre au territoire. Par conséquent, les nouveaux projets d'habitat devront prendre en compte le dispositif Site Patrimonialement Remarquable qui recouvre la majorité du territoire.

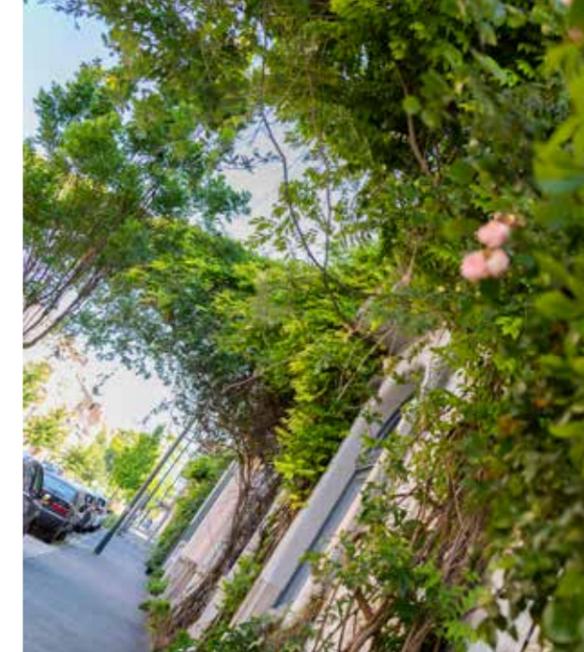


VILLE ZÉRO DÉCHET

Roubaix est engagée dans une dynamique qui vise à réduire au maximum la production de déchets. Une réelle alternative à la gestion ordinaire des déchets est proposée selon le principe des 3R : réduire, réemployer et recycler. Il s'agit d'une démarche collective où l'ensemble des acteurs de la ville sont sollicités. Le rôle des porteurs de projet est alors de proposer des bâtiments qui tiennent compte des enjeux de la démarche pour offrir un cadre de vie agréable aux résidents et éveiller la conscience citoyenne.

VILLE VERTE ET NOURRICIÈRE

Roubaix fait du cadre végétal une priorité dans sa politique urbaine. Elle possède près de 145 hectares d'espaces verts en comptabilisant l'ensemble de ses parcs, squares et jardins de proximité. Les programmes d'habitat sont l'occasion de créer des passerelles pour la biodiversité au profit, également, de la qualité de vie des Roubaisiens. Par ailleurs, la Ville, qui dispose d'une réelle stratégie de développement d'agriculture urbaine, soutient et encourage le développement de projets de culture dans les programmes d'habitat.



VILLE MOINS DENSE

Depuis quelques années, la Ville s'est inscrite dans un processus de « dé densification ». Les nouvelles constructions qui s'implantent sur son territoire doivent non seulement contenir un nombre raisonnable de logements à l'hectare mais aussi proposer une densité qui puisse être facilement appréhendée par les habitants. Pour cela, les futurs constructeurs ont le rôle de concevoir des constructions intermédiaires, diversifiées et adaptées aux besoins des habitants, présentant des rapports de qualité avec le tissu urbain environnant et l'espace public.

INTÉGRATION AU SITE

PAYSAGE

La Ville présente plusieurs atouts paysagers avec notamment un canal et un patrimoine arboré datant, pour certains arbres, de près d'un siècle. Répartis sur le domaine public et privé, ils sont soumis à de nombreux risques de dégradations et doivent faire l'objet d'une grande vigilance. L'enjeu est de trouver les éléments qui permettront à la nouvelle construction de s'intégrer dans le paysage de manière à conserver, protéger et renouveler le patrimoine paysager roubaisien.

- Sauvegarder les sujets existants et les arbres remarquables.
- Implanter des essences locales telles que l'érable champêtre, le hêtre, le saule cendré ou encore le tilleul à petites feuilles.

L'indicateur clé : aller au-delà des exigences du PLU et renforcer la masse végétale présente sur le site

Le Service Espaces Verts de la Ville pourra vous conseiller sur les plantes indigènes à privilégier dans votre projet :
03 20 75 25 38 - gboucau@ville-roubaix.fr



*La Minoterie, Roubaix
Programme de lofts au bord du canal*

PATRIMOINE

La ville de Roubaix est concernée à 82 % par un Site Patrimonial Remarquable, un périmètre qui nécessite que les futurs projets d'habitat conservent et mettent en valeur l'identité du territoire. L'enjeu n'est pas de reproduire à l'identique les formes urbaines existantes mais de s'en inspirer en y apportant un nouveau regard ou de les conserver si possible.

Nos objectifs :

- garder ou intégrer des éléments patrimoniaux remarquables au sein du programme de réhabilitation totale ou partielle ;
- préserver ou associer des matériaux qualitatifs et pérennes tels que la brique, le béton armé, la pierre de taille, la tuile ou l'ardoise en toiture ;
- en appui, la direction de Culture - mission Ville d'art et d'histoire peut vous aider et vous fournir des informations et des analyses concernant des projets d'ampleur ou d'importance patrimoniale, ou des projets sensibles (ex : le patrimoine religieux ou celui lié à l'histoire de la ville).



*Résidence Beaurepaire, LMH, Roubaix.
Conservation de la
façade traditionnelle.*



*Carré Saint-Jean, Pascal Boulanger, Roubaix
Association de l'ancien par la brique, et du moderne par le bois*

URBAIN

La Ville est traversée par différentes ambiances urbaines, conférant à chaque parcelle différentes possibilités en matière d'aménagement. Pour réussir l'intégration du bâtiment dans l'environnement, il est nécessaire de tenir compte de ses rapports aux mitoyens et à la rue.

- Implanter le bâtiment de façon à disposer d'un espace libre d'un seul tenant et optimiser la surface du jardin sur la parcelle.
- Limiter les vis-à-vis avec les constructions adjacentes.
- Intégrer les édifices techniques (coffrets, boîtes aux lettres...) pour marquer la séparation entre l'espace privé et l'espace public.

• Choisir des volumes, des matériaux et des couleurs qui participent à la cohérence et la qualité urbaine du territoire.

- Travailler les lignes de force (soubassement, ligne de faîtage...) pour assurer une continuité architecturale.
- Concevoir des formes adaptées à la dimension humaine pour être perçues de manière positive par les habitants.

L'indicateur clé : disposer d'une étude des ombres portées



VIE DU BÂTIMENT

STATIONNEMENT

Le stationnement est un enjeu important dans le projet d'habitat. Il consomme du foncier, réduit la place du végétal et peut parfois être très coûteux. Pour atténuer ces aspects négatifs, il convient d'organiser cet espace afin d'éviter d'une part le report des stationnements sur les voies publiques et d'autre part une sous-utilisation des parkings au détriment d'un espace de vie collective.

- Proposer une offre en places de stationnement accessible financièrement et en adéquation avec le type de produit logement.
- Apporter un traitement paysager en y implantant des arbres ou des haies basses.
- Optimiser la conception du local vélo : accessible en rdc du bâtiment, il est sécurisé par clé ou badge et offre deux points de fixation par vélo. Il dispose d'un affichage rappelant les règles de bon usage. Plus d'infos sur www.fub.fr

POUR ALLER PLUS LOIN

- Si le programme est excédentaire en places de stationnement, permettre une mutualisation en lien avec la diversité des usages à l'échelle du quartier.
- Prévoir la réversibilité des parkings et des locaux partagés en locaux vélos.



Résidence Renaissance, SIA Habitat, Roubaix
Placés de stationnement enherbés qui favorisent l'infiltration pluviale

Les indicateurs clé : Perméabiliser les places de stationnement. Éviter les espaces de forme compliquées, résiduels et sans usage

TRAITEMENT DES ESPACES VERTS

Les espaces verts du projet méritent une attention particulière. Mal conçus, ils risquent d'être peu entretenus, peu appropriés et de donner une image dégradante à l'opération. Il convient de penser la forme et la gestion de ces espaces dès la conception du projet pour en assurer la pérennité et le meilleur fonctionnement possible.

- Choisir des techniques de plantation et d'élagage adaptées comme : planter un arbre à une distance du bâtiment (reprise dans le projet paysager), de façon à éviter les ombres portées et les séances de taillage trop fréquentes.



Courée Dubar Dekien

- Respecter les conditions d'exécution de chantiers à proximité des arbres.
- Faciliter l'accès des espaces à entretenir en évitant les angles aigus, les talus, etc.
- Prévoir et organiser une simplicité de gestion : qui entretient ? Quel traitement ? À quelle fréquence ?

L'indicateur clé : proposer un projet paysager et un plan de gestion qui seront soumis au service Espaces verts

Pour vous aider à apporter une logique durable au patrimoine végétal de votre projet d'habitat, la Ville vous conseille de vous référer au cahier d'interventions d'élagage sur l'arbre d'ornement et d'adhérer à la Charte de l'Arbre de la Ville.
03 20 75 25 38 - gboucau@ville-roubaix.fr

COLLECTE DES DÉCHETS

Thématique indissociable de l'habitat, la collecte des déchets doit être pensée dès la conception du bâtiment pour en assurer une gestion durable. Les mesures devront pouvoir améliorer le cadre de vie des habitants à travers la collecte sélective ou encore la proposition de modes alternatifs pour éliminer leurs déchets.

- Concevoir des espaces de collecte grands, sains et facilement accessibles.
- Offrir un nombre suffisant de logettes de déchets ménagers.
- Prévoir l'emplacement des conteneurs et organiser le nettoyage des locaux : qui gère ? un gardien ? un concierge de la copropriété ? un employé mandaté par le syndic de copropriété ?
- Prévoir un local encombrant préfilarié et inciter la copropriété à signer un contrat avec la MEL pour leur collecte

Les indicateurs clé : préfilarié les locaux pour faciliter la gestion; créer des espaces collectifs avec des dispositifs de compostage.

POUR ALLER PLUS LOIN

- S'inscrire dans le programme "zéro déchet" de la Ville et sensibiliser les résidents à la réduction des déchets ménagers.



Ex-gendarmerie - App'Art - Rue Miln - 37 lgts - Roubaix

La Ville de Roubaix et la Métropole Européenne de Lille qui possèdent respectivement la compétence propreté et encombrants/déchets pourront vous aider dans la conception de votre plan de gestion de collecte des déchets.

Contact : Service Développement Durable,
03 20 66 47 72

Service Gestion Urbaine de Proximité,
03 20 99 10 01

Service Gestion des ordures ménagères, MEL

La Potennerie -
Rue Mongolfier - Roubaix



ACCÈS ET PARTIES COMMUNES

Le fonctionnement des parties communes mais aussi leur traitement témoignent de la qualité de vie dans l'immeuble. L'objectif est de constituer des espaces qui accompagnent progressivement l'habitant à son logement, avec un sentiment de sécurité et d'appartenance.

- Créer un rapport direct entre la rue et le hall d'entrée pour faciliter l'adressage et participer à l'animation de la rue.
- Réaliser des locaux de service accessibles, éclairés et sécurisés.
- Définir des règles spécifiques d'utilisation et d'accès aux locaux de service.

Les indicateurs clés : Concevoir des halls accueillants et lumineux, sans prolongement de façade, ni recoins, ni redents. Privilégier la lumière naturelle dans les couloirs et les circulations verticales.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

ENERGIE

La performance énergétique est un critère incontournable dans l'appréciation de la qualité d'un projet d'habitat. Pour maîtriser la consommation énergétique, il convient d'abord de réduire le besoin, puis de trouver des solutions alternatives durables. Les constructions neuves devront viser le passif voire être à énergie positive.

- Concevoir une architecture bioclimatique pour optimiser les apports passifs.
- Raccorder le bâtiment au réseau de chaleur urbain de la Ville, s'il se trouve à proximité. Dans le cas contraire, trouver une solution équivalente à raison de 60% d'énergie renouvelable.
- Prévoir des équipements peu énergivores et pérennes dans le temps.
- Sensibiliser les futurs habitants sur le fonctionnement et l'entretien des équipements.

L'indicateur clé : privilégier une isolation thermique par l'extérieur.

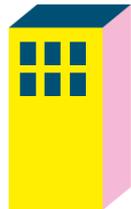
10 maisons réhabilitées à Hem grâce à la méthode EnergieSprong (livraison du chantier 2018) / Vilogia



POUR ALLER PLUS LOIN

- Intégrer des équipements de production d'énergies renouvelables : solaire, chaudière bois, géothermie...
- Rendre les bâtiments parfaitement autonomes en énergie, voire des BEPOS (bâtiments à énergie positive).

Les bureaux d'études ayant des compétences environnementales pourront vous conseiller sur des dispositifs améliorant la performance de votre bâtiment. Le label Effinergie E+C- accompagne les professionnels de la construction dans la production d'habitat à énergie positive.



BIODIVERSITÉ

La Ville développe sur son territoire d'une trame verte et bleue constituant un réservoir pour la biodiversité. L'enjeu pour chaque constructeur est d'identifier, dans le cadre de son projet, les possibilités de raccordement ou de prolongement de ce corridor écologique.

- Privilégier les toitures et les façades végétalisées.

L'indicateur clé : Obtenir un Coefficient de Biotope par Surface d'au moins 0,6 pour une unité foncière de plus de 500 m².

POUR ALLER PLUS LOIN

- Création de mini-parcelles de culture en pied d'immeuble.
- Prévoir 10 cm de vide au pied des clôtures pour laisser passer la biodiversité.
- Installer des abris pour la faune sur ou directement dans les bâtiments (exemple: nichoirs).
- Proposer la plantation, si les conditions d'implantation le permettent, d'un futur arbre remarquable, dans une grande fosse de terre végétale.



6 Maisons individuelles locatives à Houplines / Vilogia

MATÉRIAUX

Le choix des matériaux et la façon de les mettre en œuvre participent à la qualité globale du projet d'habitat. Ils peuvent être issus du recyclage des déchets de chantier et ainsi contribuer à la dynamique d'économie circulaire portée par la Ville.

- Privilégier les matériaux issus de filières courtes, sains, non polluants et à faible énergie grise.
- Anticiper l'évolution et le vieillissement des matériaux.
- Inscrire à 100% le projet dans une démarche de chantier vert.

L'indicateur clé : Fournir une note « Matériaux » mettant en avant les modalités de choix des matériaux

POUR ALLER PLUS LOIN

- Utiliser au moins 10% de matière issue du recyclage ou du réemploi.
- Obtenir un taux de recyclage des déchets de chantier supérieur à 70%.
- Recourir à l'utilisation de matériaux biosourcés.
- Anticiper la future déconstruction du bâtiment (matériaux, assemblages, éléments de construction...).

Le CD2E, qui propose une démarche « bâtiment durable », pourra vous informer sur des nouveaux modèles intégrant la thématique de l'éco-transition. Pour obtenir plus d'informations sur le réemploi, contacter l'équipe Zéro Déchet de la Ville de Roubaix au 03 20 66 47



Rémi Fourier et Dominique Tirard – 40 logements collectifs et individuels à Dunkerque

CYCLE DE L'EAU

Une nouvelle opération impacte forcément le cycle naturel de l'eau : imperméabilisation des sols, augmentation des eaux de ruissellement, saturation des réseaux, réduction du réapprovisionnement de la nappe phréatique... L'eau est donc une ressource à préserver dans le cadre bâti, dont l'usage et le traitement doivent être optimisés. Il conviendra de proposer des solutions innovantes.

- Récupérer les eaux pluviales pour les espaces extérieurs.
- Prévoir des robinetteries à débit variable.
- Récupérer les eaux pluviales pour les usages domestiques, le rafraîchissement du bâtiment l'été.
- Créer des espaces de récupération des eaux de pluies avec des bassins, des noues, des fossés...

L'indicateur clé : Fournir une note expliquant les modalités de gestion de l'eau au sein du projet

CONFORT ET CADRE DE VIE

AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

L'aménagement intérieur doit répondre à un principe de fonctionnalité et offrir un confort lumineux aux résidents. Les surfaces et les dimensions du logement participent également au bien-être des occupants. De plus, avec l'évolution des modes de vie et de la cellule familiale, l'enjeu est de créer des espaces modulables, capables de s'adapter aux prochaines attentes.

- Concevoir des grands logements et des volumes généreux dans les pièces de vie.

Les indicateurs clés : Intégrer environ 20% de grandes typologies par opération (type T4, T5): 15% pour le logement libre, 25% pour le locatif social et l'accession abordable.

Favoriser la double orientation dans les logements pour profiter de la lumière naturelle
Prévoir la réversibilité des programmes en résidences gérées (étudiants, personnes âgées) et apporter le plan « bis » intégrant de nouvelles affectations des logements et locaux.

POUR ALLER PLUS LOIN

- Prévoir des rangements et des placards pré-intégrés dans le logement, plus particulièrement à l'entrée et dans les chambres à coucher.

- Concevoir des pièces annexes type cellier ou buanderie dans le logement ou mutualiser certains espaces collectifs.

- Prévoir l'évolution du logement en fonction des usages: cloison à galandage, abatement d'une cloison, organisation interne....

- Tendre vers des surfaces proches de celles décrites ci-dessous :

Typologie pour logements collectifs	T2	T3	T4	T5
Surface recommandée du logement	50 m ²	70 m ²	85 m ²	105 m ²
Surface séjour/cuisine	26 m ²	32 m ²	34 m ²	38 m ²



Rue des Bleuets, Croix
© Rémy Ty – Partenord Habitat



CONFORT THERMIQUE ET ACOUSTIQUE

Les logements d'aujourd'hui doivent répondre à une série de normes techniques pour assurer un confort thermique, acoustique et sanitaire. Le Ville souhaite au-delà du respect de ces exigences, préconiser certaines règles qui permettent un niveau de confort supplémentaire.

- Renforcer le confort acoustique entre les étages des immeubles collectifs et pour les pièces situées proches des parties communes, des espaces extérieurs et des équipements techniques.

- Prévoir des fenêtres dans les salles de bains et les sanitaires.

Les indicateurs clés : optimiser l'orientation des pièces de vie : privilégier les orientations sud pour les pièces de jour et les orientations nord pour les pièces de nuit.

Maximiser les surfaces vitrées orientées au sud et prévoir des casquettes horizontales pour protéger les habitations des surchauffes estivales : vitrages, volets, végétation à feuilles caduques.

POUR ALLER PLUS LOIN

- Permettre aux habitants de suivre leur consommation d'énergie avec des éléments domotiques.
- Offrir un pilotage à distance du logement pour contrôler l'éclairage, les volets roulants, le chauffage...

EXTÉRIEURS DES LOGEMENTS

Les espaces extérieurs représentent des surfaces supplémentaires privatives pour les habitants. Bien pensés, ils permettent de profiter de la lumière naturelle et d'un air frais depuis le logement ou en pied d'immeuble. L'objectif est de favoriser l'appropriation et le bien-être des habitants.

- Privilégier l'extension à l'extérieur du logement (terrasse, balcon...) vers des espaces verts et calmes.



- Veiller à l'intimité des occupants pour éviter l'installation de hautes clôtures, sur les balcons notamment.

- Veiller à conserver la lumière naturelle dans les logements en portant une attention aux ombres portées et aux dispositifs opaques des balcons.

- Concevoir des espaces conviviaux, pouvant accueillir du mobilier d'usage (tables, chaises...)

L'indicateur clé : Consacrer un espace extérieur confortable à chaque logement : jardin, terrasse ou balcon.

POUR ALLER PLUS LOIN

- Favoriser des espaces extérieurs partagés pour renforcer le lien social ; terrasses, potagers partagés...
- Prévoir des garde-corps semi-opaques

ÉTAPES DE VALIDATION D'UN PROJET D'HABITAT

1 Prise de contact :

Vous êtes porteur d'un projet d'habitat sur Roubaix ?

Prenez contact avec la Direction Habitat de la Ville pour nous faire savoir vos intentions et connaître nos attentes en matière de programmation.

En complément, vous pourrez être mis en relation avec la Direction de l'Aménagement pour connaître les enjeux globaux d'aménagement du quartier et alimenter l'analyse de site dans lequel s'implante le futur projet.

Direction Habitat Hygiène
Marianne Dolo, chargée de mission production
neuve de logement
03 20 66 45 19
mdolo@ville-roubaix.fr
Accueil 03 20 66 48 59

Validation politique de la programmation

Pièces à fournir :

- Références des expériences en cours sur la ville ou d'autres territoires
- Plan de situation du bâtiment à différentes échelles (parcelle, îlot, quartier)
- Analyse de site
- Données de marché

2 Échanges sur la programmation :

Votre projet d'habitat fera l'objet d'une rencontre "exploratoire" avec les services de la Ville.

Seront alors questionnés : les enjeux de programmation identifiés par la Ville (présence d'un Emplacement Réservé Logement, stratégie communale sur la production neuve...), le type de logements (locatif, accession, libre, abordable, social...), le nombre des logements et la densité de l'opération, la mixité du programme et les typologies de logements, la spécificité du produit : étudiant, personnes âgées, jeunes travailleurs...



3 Pré-instruction du projet :

A cette étape, les différents aspects de votre projet sont étudiés au cours d'une procédure de pré-instruction qui se veut transparente et constructive : intégration urbaine, proposition architecturale, relations au voisinage, qualité environnementale du bâtiment, qualité intérieure des logements, anticipation de la gestion du bâti et des espaces extérieurs...

Dans le cadre de ces échanges, votre interlocuteur privilégié de la Direction Habitat organise les séances de travail complémentaires associant au besoin les services thématiques de la Ville, l'Architecte des Bâtiments de France, les élus référents...

Pour faciliter l'insertion et l'appropriation du nouveau programme, une réunion publique de concertation pourra s'organiser en fonction de la taille du projet. Ce sera l'occasion de faire connaître à plus grande échelle votre projet et de montrer aux riverains que les problématiques de gestion liées au bon fonctionnement du quartier sont prises en compte.

La Ville se charge d'organiser la logistique de la réunion publique et vous demande d'assurer la présentation détaillée du projet (programme, calendrier, visuels adaptés à la bonne compréhension) via un support de présentation.

Commission de pré-instruction Séances de travail complémentaires Validation politique du projet

Pièces à fournir :

- Plan masse
- Plan intérieur des logements
- Plan des façades
- Plan paysager
- Plan de gestion des espaces verts, de la collecte des déchets et du stationnement
- Permis blanc

Réunion publique de concertation

Pièces à fournir :

- Bilan de la concertation à joindre en annexe du PC
- Version numérique du PC

4 dépôt et instruction de l'autorisation d'urbanisme

A ce stade, le projet peut être déposé à l'instruction réglementaire. Celle-ci est facilitée et le risque de recours limité.

A la réception de votre dossier, la Ville dispose de 4 mois pour instruire le permis.



VILLE DE
ROUBAIX