



**plan local
d'urbanisme**

LILLE

// QUEBECOR - H2D //

N°73

LILLE

QUEBECOR – H2D

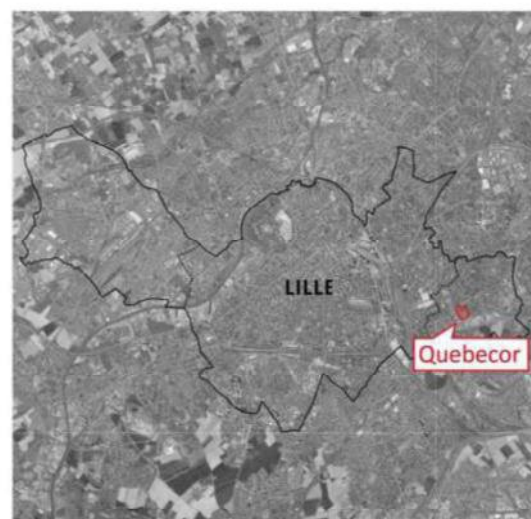
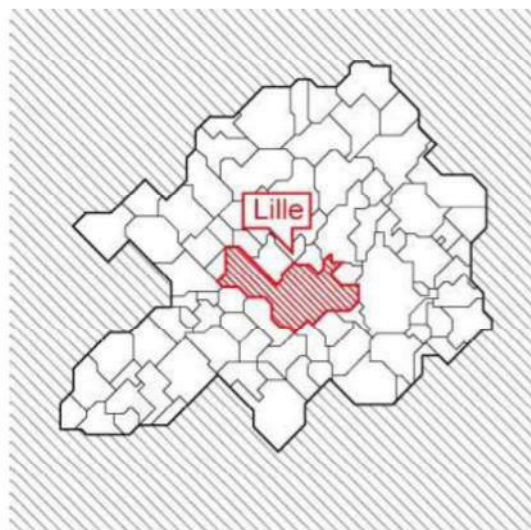
► Contexte

Le site constitue aujourd'hui une vaste emprise de 5,4ha en cœur de ville, qui était dédiée à une activité industrielle, qui s'oppose en partie au tissu résidentiel dans lequel il s'insère. La mutation du site en secteur mixte à dominante d'habitation relève de l'enjeu de la couture urbaine et de la porosité des îlots. La présence d'un arrêt de Métro à moins de 400mètres du site, ainsi que de nombreux équipements publics et privés offre un fort potentiel de mutation pour le site et d'intégration au quartier et à la ville.

► Objectifs poursuivis

Conformément aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables, le projet urbain poursuit notamment les objectifs suivants :

- Requalifier cet ancien site industriel en quartier de logements qualitatifs ;
- Favoriser le renouvellement urbain en requalifiant un site industriel dans un tissu urbain existant, et contribuer ainsi à limiter l'étalement urbain ;
- Conforter la trame verte communale et améliorer le cadre de vie en favorisant un aménagement paysager de qualité ;
- Répondre aux besoins de la mixité sociale ;
- Construire densément à proximité des infrastructures de transport et répondre à une demande d'individualisation de l'habitat ;
- Réaliser des espaces communs fonctionnels, de qualité et mettre en place des sols fertiles et perméables, supports de biodiversité ;



SECTION 1

**Modalités
d'aménagement
et d'équipement
de la zone**

ARTICLE 1.1

**Échéancier d'ouverture
à l'urbanisation**

Avant toute ouverture à l'urbanisation, les conditions de desserte tout mode confondu du site, telles que définies par le PDU en vigueur, devront être réunies au regard de sa localisation et de la programmation définie dans la présente OAP.

ARTICLE 1.2

**Modalités d'aménagement
d'ensemble**

La zone est aménagée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus.

ARTICLE 1.3

Phasage

Sans objet

SECTION 2

**Conditions
de desserte
et d'équipement
de la zone**

ARTICLE 2.1

Réseaux d'eau potable

Les dispositions du règlement s'appliquent.

ARTICLE 2.2

**Réseaux d'assainissement et
gestion des eaux pluviales**

Les dispositions du règlement s'appliquent.

ARTICLE 2.3

**Réseaux de communication
électronique**

A/ Conditions d'implantation

Les dispositions du règlement s'appliquent.

*B/ Conditions de raccordement aux
réseaux existants*

Les dispositions du règlement s'appliquent.

*C/ Dimensionnement des
infrastructures*

Les dispositions du règlement s'appliquent.

ARTICLE 2.4

Voiries et accès

A/ Desserte du site

Les dispositions du règlement s'appliquent.

La desserte du site est assurée par les rues Chanzy, de l'Innovation, Jean Jaurès et Ferdinand Mathias.

B/ Accès au site

Les accès au site se font conformément au schéma d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 2.5

Trame viaire

La trame viaire du site s'organise conformément au schéma d'aménagement d'ensemble.

Trois voies nouvelles dont deux circulées sont créées permettant à la fois de desservir le quartier et de l'ouvrir sur le tissu urbain existant.

Les rues Jean Jaurès et de l'Innovation devront être élargies et disposer de trottoir et d'une bande de stationnement unilatérale.

Les voies auront un rôle de desserte des îlots.

Ce maillage est complété par des allées piétonnes permettant de desservir les logements.

Toutes les voies sont paysagées et les allées piétonnes sont largement plantées.

ARTICLE 2.6

Stationnement***A/ Nombre de places***

Les dispositions du règlement s'appliquent.

B/ Modalités de réalisation

Les dispositions précisées ci-dessous se substituent à celles du règlement :

L'organisation du stationnement privé se fait de façon à limiter le nombre de places construites en surface et à favoriser le stationnement automobile dans des parkings en sous-sol ou en ouvrage. Ainsi, dans la mesure des contraintes imposées par le projet, la majorité du stationnement se fait en sous-sol ou en ouvrage, favorisant la perméabilité du quartier et laissant un maximum d'emprises dédiées aux espaces verts. Le stationnement en sous-sol ou en ouvrage devra être sécurisé et éclairé naturellement.

C/ Traitement paysager des espaces de stationnement

Les dispositions précisées ci-dessous se substituent à celles du règlement :

Les places construites en surface font dans le même temps l'objet d'un traitement paysager visant à les intégrer de façon optimale au projet et à limiter leur impact sur l'environnement notamment depuis les espaces publics.

ARTICLE 2.7

Transports en commun

Le site est voisin de la station « Mairie d'Hellemmes » de la ligne 1 du métro. Il bénéficie ainsi d'une excellente desserte. La localisation des entrées des bâtiments et l'organisation des liaisons piétonnes doit favoriser l'accès le plus aisé et direct à la rue Chanzy afin d'assurer le lien vers la station de métro. Il est également desservi par le bus via les rues Chanzy et Mathias.

SECTION 3

Programmation

ARTICLE 3.1

Objectifs d'optimisation foncière

La programmation globale du site est d'environ 49 000 m² de surface de plancher.

ARTICLE 3.2

Mixité fonctionnelle

Les enjeux programmatiques sont :

- Créer une offre de logements diversifiée.
- Créer des surfaces d'activités économiques en lien avec les ateliers SNCF.
- Conformément aux orientations du PADD de la Commune d'Hellemmes de juin 2005, une trame verte en accompagnement de l'intensité urbaine ambitieuse souhaitée qui reliera à terme le parc Sud de Fives Cail, l'allée Cuvelier et le square de l'Internationale au parc Bocquet et au parc François Mitterrand. Le projet prévoira également un espace vert public de 5.000m² au sol environ, visible et accessible depuis la rue existante et en lien avec le tissu résidentiel.
- Des programmes de logements (libres et sociaux) sont développés.

A/ Habitation

La programmation de logements est d'environ 46 000 m² de surface de plancher.

B/ Commerce et activités de service

Nature	SdP
Locaux d'activités et commerces	1.000 m ² maximum

ARTICLE 3.3

Mixité sociale**A/ Répartition diversifiée de l'offre**

Logement	%SdP
Libre et Intermédiaire	55%
Locatif social (PLUS, PLAI)	25%
Accession sociale/maîtrisée	20%
Total	100%

B/ Répartition des types de logements locatifs sociaux

Type	Nombre / %
PLS	
PLUS	Entre 0 et 70% du total de LLS
PLAI	30% au moins du total de LLS

SECTION 4

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

ARTICLE 4.1

Travailler l'insertion du projet dans son environnement urbain et paysager proche

Les constructions sont implantées sur le site de façon différenciée, présentant un épannelage varié (entre R+1 et R+6), en fonction de leur environnement, de leur programme et des usages qu'elles favorisent. Il sera privilégié des gabarits élevés en bordure de parc et des gabarits en phase avec le tissu existant. Un front bâti est constitué sur les quatre rues bordant le site.

ARTICLE 4.2

Principes de composition urbaine du projet

Les constructions s'intègrent le long des rues existantes et de la future trame verte développée sur l'axe Nord Ouest – Sud Est. Le projet se décompose en plusieurs entités architecturales répondant à des besoins, programmes et des usages différents. Cette distinction permet d'intégrer de façon optimale les bâtiments dans leur environnement direct, notamment quand il s'agit de bâtiments voisins des zones résidentielles.

ARTICLE 4.3

Traiter les franges entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels

Les dispositions du règlement s'appliquent.

SECTION 5

Gabarit et implantation des constructions

ARTICLE 5.1

Emprise au sol

Les dispositions du règlement de la zone s'appliquent.

ARTICLE 5.2

Hauteurs

Les dispositions du règlement de la zone s'appliquent.

ARTICLE 5.3

Implantation des constructions

Les dispositions du règlement de la zone s'appliquent.

SECTION 6

Qualité architecturale, urbaine et paysagère

ARTICLE 6.1

Développer des espaces publics de qualité adaptés aux évolutions des usages

Les espaces extérieurs communs (venelle, parc, jardin) doivent favoriser la perméabilité du quartier. Un traitement paysager particulier est apporté afin de bien intégrer la densité sur ce site bien supérieure au tissu environnant.

Le projet a pour ambition de créer des espaces extérieurs paysagers généreux et variés. Trois échelles différentes sont proposées, répondant à de multiples usages et permettant d'intégrer le quartier dans la ville tout en garantissant un cadre de vie de qualité aux futurs habitants :

- des jardins privatifs ;
- des voies piétonnes paysagées ;
- un espace vert public de 5000 m² au sol environ et accessible depuis une rue existante et en lien avec le tissu résidentiel.

ARTICLE 6.2

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les dispositions du règlement s'appliquent.

ARTICLE 6.3

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions du règlement s'appliquent.

ARTICLE 6.4

Dispositions relatives aux clôtures

Les dispositions du règlement s'appliquent.

La limite entre les jardins privatifs et les espaces communs (coeur d'îlots, allées

piétonnes, voies circulées) est traitée de manière qualitative : les clôtures doivent être végétalisées (haie végétale multi-essences) alternant tiges hautes et plantations arbustives (essences régionales), cette végétation devant être visible depuis les espaces communs.

.....
SECTION 7

Développement durable, adaptation au changement climatique

ARTICLE 7.1

Participation à la trame verte et bleue

Les dispositions du règlement s'appliquent.

ARTICLE 7.2

Amélioration du cycle de l'eau

Les dispositions du règlement s'appliquent.

ARTICLE 7.3

Autres objectifs

La programmation répond aux objectifs d'habitat durable, de qualité des matériaux, d'insertion urbaine, de traitement paysager et de valorisation des modes de circulation doux.

Le projet devra se connecter au réseau de chaleur urbain ou être doté d'un mini réseau de chaleur urbain ou *a minima* comprendre une ou des chaufferies collectives.

.....
SECTION 8

Prévention des risques et nuisances

Les dispositions du règlement s'appliquent.

SECTION 9

Schéma d'aménagement d'ensemble

