



# 79 | HEM SITE LIONDERIE



Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est complémentaire au règlement de la zone. La demande d'autorisation d'urbanisme doit être compatible avec cette OAP et être conforme avec le règlement du Plan Local d'Urbanisme.



# HEM

## SITE LIONDERIE

### ► Contexte

Située au Nord-Est de la Métropole Européenne de Lille, la commune de Hem porte, depuis le début des années 2000, une politique forte et volontariste de renouvellement urbain, avec pour ambition de créer une véritable unité de ville dans un environnement urbain et social encore morcelé.

Le quartier des Hauts Champs Longchamp a fait l'objet d'une première phase de Projet de Rénovation Urbaine (2004–2015). Afin de poursuivre cette dynamique de reconquête des quartiers, un Nouveau Programme de Renouvellement Urbain prévoit une intervention ciblée sur les sites « Lionderie – Trois Baudets – Trois Fermes » (2015–2024).

Le secteur Lionderie constitue un quartier résidentiel au cœur du tissu urbain existant et couvre une superficie totale de 7 hectares.

Le quartier est morcelé en quatre « sous-ensembles » repliés sur eux-mêmes et peu ou pas connectés les uns aux autres. Les voiries organisées en impasse ou bouclage et la présence d'un bâtiment d'activité de taille importante au cœur du quartier entravent les échanges au sein de la Lionderie et avec le reste de la ville.

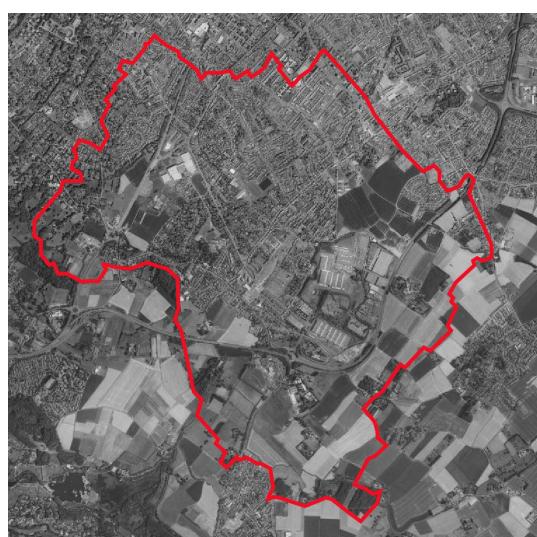
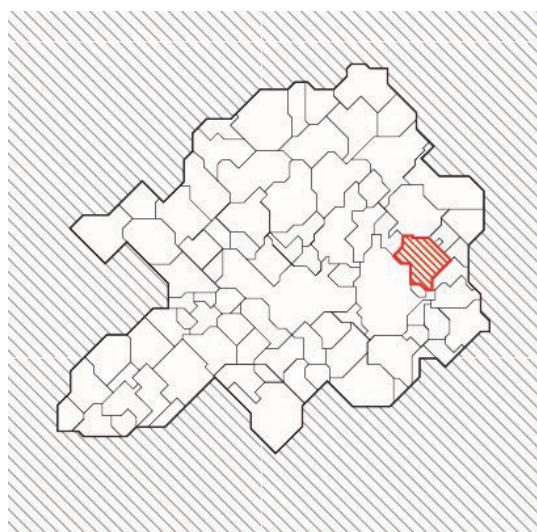
Composé essentiellement de maisons individuelles avec jardins et d'un immeuble de logements collectifs, le secteur est peu dense avec une moyenne de 22 logements à l'hectare. Au cœur du quartier, un espace public central, dégradé et mal structuré, est en partie occupé par un centre social.

### Orientations du PADD

Conformément aux orientations du projet d'aménagement et de développement

durables, le projet urbain poursuit notamment les objectifs suivants :

- Diversifier l'offre nouvelle de logements afin d'assurer l'ensemble des parcours résidentiels
- Rechercher une qualité optimale d'insertion au sein des tissus existants
- Développer un maillage des espaces publics à l'échelle du quotidien pour tous les modes de transports et pour tous les usages
- Agir sur le cadre de vie pour valoriser le quartier
- Accompagner les projets urbains des quartiers en politique de la ville





## SECTION 1

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

## **Modalités d'aménagement d'ensemble**

Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

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

### **Réseaux d'eau potable**

La desserte en eau potable est distribuée à partir d'un réseau maillé sur l'ensemble du quartier ( $\varnothing$  150 mm rue de la Lionderie,  $\varnothing$  200 mm rue Jules Guesde,  $\varnothing$  400 mm et  $\varnothing$  100 mm rue des Écoles).

La défense incendie est assurée par plusieurs poteaux d'incendie raccordés sur le réseau d'eau potable.

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

L'ensemble des réseaux d'assainissement des eaux usées doit être raccordé aux réseaux unitaires  $\varnothing$  800 mm de la rue Louis Braille,  $\varnothing$  500 mm et 600 mm de la rue Ampère et de son prolongement,  $\varnothing$  400 mm de la rue Jules Watteeuw. Les eaux pluviales doivent prioritairement être infiltrées in situ. En cas d'impossibilité d'infiltration, un rejet au réseau unitaire à débit de fuite limité sera demandé aux services de la MEL.

### **Réseaux de communication électronique**

La desserte téléphonique est assurée par des lignes enterrées rue de la Lionderie, rue Jules Guesde et rue des Ecoles. Elles alimentent des lignes aériennes distribuant l'ensemble des rues.

## Desserte par les autres réseaux au regard du projet

La desserte en gaz est assurée à partir d'un réseau maillé sur l'ensemble du quartier (PE 63 mm rue de la Lionderie, PE 63 mm et Ac 168 mm rue Jules Guesde, PE 63 mm rue Louis Braille).

La desserte en électricité est assurée à partir de plusieurs postes de transformation qui distribuent les lignes basse tension (poste à l'angle de la rue de Picardie et rue de la Lionderie, 2 postes rue Jules Guesde).

Le réseau d'éclairage public sera enfoui et raccordé sur le réseau enterré de la rue de la Lionderie, sur le réseau aérien de la rue Jules Guesde et sur celui de la rue Louis Braille.

## Voiries et accès

### A/ Desserte du site

Le projet développe un maillage de voies et de cheminements qui a pour vocation de relier de façon fluide et confortable les différentes polarités du quartier.

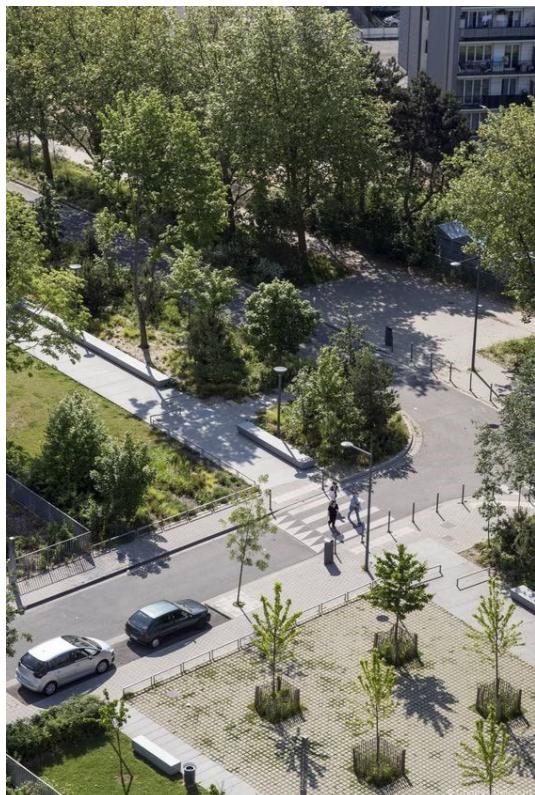
### B/ Accès au site

L'accès au site se fait conformément au schéma d'aménagement d'ensemble.

Deux voies principales assurent la connexion du quartier à son environnement : la première reliant la rue des Écoles à la rue Jules Guesde (prolongement de l'impassé Desurmont), la seconde reliant la rue Jules Watteeuw à la rue de la Lionderie (prolongement de la rue Ampère).

## Trame viaire

Le quartier de la Lionderie adopte un nouveau schéma viaire avec notamment la création de deux axes structurants. Le projet limite la création d'impasses.



## Liaisons modes doux

De manière générale, les déplacements (piétons ou vélos) alternatifs à l'usage de l'automobile sont favorisés. Sur l'ensemble de l'opération, un réseau de liaisons douces est développé.

Des cheminements piétons distincts de la trame viaire permettent des parcours à travers le quartier et facilitent l'accès aux espaces verts, équipements et arrêts de bus.

Un traitement de sol permettant aux piétons d'avoir une lecture claire des espaces publics et des cheminements doit être mis en place.



## Stationnement

### *Mode de réalisation*

Les aménagements doivent être pensés de manière à éviter les risques de stationnement sauvage.

De manière générale, le stationnement dédié aux logements est géré à la parcelle. Pour les logements collectifs, celui-ci s'organise de préférence sous la forme de poches de stationnement aérien mutualisé paysager et/ou est réalisé en sous-sol afin d'optimiser les espaces verts.

Chaque logement individuel dispose d'un garage ou carport accolé à l'habitation. Les garages sont de préférence intégrés au volume principal de la construction ou implantés en retrait de l'espace public. En aucun cas, ils ne s'implantent en débord de la façade principale.

En complément, des places de parking visiteurs sont aménagées le long des voiries.

### **Traitements paysagers des espaces de stationnement**

Le projet apporte un soin particulier au stationnement de façon à ce qu'il ne remette pas en cause la qualité et le statut des espaces publics tout en répondant aux besoins des futurs habitants.

Le stationnement est traité de façon qualitative (intégré le plus possible au bâti et/ou paysager). Les poches ou linéaires de stationnement sont généreusement plantés (arbres d'alignement, haies...).

## Transports en commun

Le quartier est desservi par 4 lignes de bus. Les arrêts « Trois Fermes », « Lionderie », « Ampère », « Rue des Ecoles », « Pascal » et « Watteeuw » jouxtent le secteur Lionderie.

Des cheminements doux sont aménagés pour faciliter l'accès aux arrêts de bus.

## Programmation

### **Objectifs d'optimisation foncière**

Environ 117 logements

### **Mixité fonctionnelle**

#### *Habitation*

Forme	Nombre
Individuel	Environ 79 logements
Collectif	Environ 33 logements
Béguinage	Environ 5 logements
Total :	Environ 117 logements

Le projet développe une diversité de typologies de logements, du T2 au T5.

### **Commerce et activités de service**

L'introduction de commerces de détail et artisanat et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle est possible.

## **Équipements d'intérêt collectif et services publics**

L'introduction d'équipements et services publics est autorisée dans la mesure où ils s'intègrent dans l'environnement urbain.

L'accroche urbaine de l'opération et son insertion sont également recherchées grâce à un épaulement des constructions neuves adapté à l'environnement urbain. Les volumes bâtis respecteront les gabarits moyens des bâtiments existants et la couverture des logements sera préféralement traitée en toitures à versants.

## **Mixité sociale**

### **Répartition diversifiée de l'offre**

Logement	Nombre
Libre	Environ 57 logements
Accession sociale	Environ 55 logements
Locatif social	Environ 5 logements
<b>Total :</b>	<b>Environ 117 logements</b>

### **Répartition des types de logements locatifs sociaux**

Type	Nombre
PLUS	Environ 5 logements
PLAI	0
<b>Total :</b>	<b>Environ 5 logements</b>

## **Insertion architecturale, urbaine et paysagère**

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

La suppression de la friche industrielle Okaidi libère un vaste foncier, stratégiquement positionné à l'articulation des quatre unités de quartier, et offre une réelle opportunité d'ouvrir le secteur Lionderie sur son environnement.

Face à la maison du foot, est aménagé un espace collectif paysager contribuant à désenclaver le quartier. L'espace constitue désormais la porte d'entrée du quartier de la Lionderie, et permet un accès direct et lisible au cœur de quartier.

## **Une Principes de composition urbaine du projet**

Le projet opte pour la mutualisation des multiples espaces publics de proximité existants (peu appropriés par les habitants) et restructure le quartier autour d'une centralité forte, mieux connectée au reste de la commune. Un espace commun fédérateur à dominante végétale opère le trait d'union entre la maison du foot et le cœur du quartier. Le nouveau centre social s'implante à l'extrême Est de la percée verte, au carrefour des deux axes structurants de circulation.



## Gabarit et implantation des constructions

### Implantation des constructions

De manière générale, l'implantation du bâti contribue à structurer les abords des voies existantes et nouvelles et confère aux espaces verts un caractère urbain.

Les logements collectifs s'implantent le long de la rue de la Lionderie et aux abords du centre social.

Les logements pour personnes âgées s'implantent rue de la Lionderie, à proximité des logements de plain-pied existants.

Rue Ampère, en rive Nord de l'espace vert central, les façades principales des logements se tournent vers le parc.

Rue Edison, en rive Sud de l'espace vert central, les logements bénéficient d'un double accès : accès piéton côté parc, accès véhicule côté rue. Les logements s'implanteront de manière alternée côté parc et côté rue afin de structurer et d'animer ces deux espaces publics.



## Qualité architecturale, urbaine et paysagère

### Développer des espaces publics de qualité adaptés aux évolutions des usages

Les espaces collectifs valorisent l'appropriation citoyenne et le vivre ensemble, favorisent le développement d'usages diversifiés et contribuent activement à la vie de quartier : espaces multi-usages et multigénérationnels.

Face à la maison du foot existante, un espace paysager, autour duquel s'organisera désormais le cadre urbain du quartier, aboutira aux nouveaux locaux de l'antenne du centre social St Exupéry. L'équipement s'associe à un vaste parvis et s'adosse à un jardin partagé.

Au Nord, une placette arborée, espace collectif de proximité et de convivialité, est aménagée en lieu et place de l'actuel centre social et de son parvis.

Des aires de jeux pour enfants animent les espaces verts.



Le choix des matériaux de sol aide à la lecture de la hiérarchie des voies. Des traitements de sol et/ou des effets de seuil invitant les automobilistes à ralentir sont mis en place pour améliorer la sécurité des piétons.

## Préserver et valoriser les éléments d'intérêt urbains, architecturaux ou paysagers

Le projet valorise le caractère vert et aéré du quartier. Le schéma d'aménagement concilie l'aménagement de généreux espaces ouverts et la construction d'opérations de logements de densité raisonnée.



## Préserver et valoriser les éléments d'intérêt urbains, architecturaux ou paysagers

Les espaces verts collectifs seront confortables et accueillants en toute saison : palette végétale riche et adaptée aux conditions climatiques, végétaux en partie persistants, éclairage des circulations douces, choix de matériaux esthétiques et robustes...

Les jardins privés contribuent à verdir la perception du quartier depuis les espaces publics.

## Aspect extérieur des constructions

Une grande qualité architecturale est recherchée.

Le choix des matériaux et couleurs dominantes permet aux nouvelles constructions de s'inscrire harmonieusement dans le paysage existant. L'emploi de matériaux pérennes est privilégié, avec un soin particulier contre le ruissellement des eaux de pluie.

Les façades sont constituées de trois matériaux maximum, dont la composition formera un ensemble homogène. La brique sera privilégiée. Le bois, le béton et le métal peuvent être utilisés de manière ponctuelle. Les enduits plastiques, dalles PVC et panneaux composites à éviter. Les simulacres et artefacts de matériaux ne seront pas retenus.

Les toitures pourront être de formes variées. La couverture des logements individuels sera de préférence traitée en toiture en versants. La sous pente devra profiter aux logements.

Les revêtements en tuiles seront privilégiés pour les toitures à versants. Les tuiles vernissées sont en revanche à éviter.

La réduction de l'impact visuel des éléments techniques liés à la construction est prioritaire. Les prises ou rejets d'air de type ventouses ne doivent en aucun cas percer un mur vu depuis l'espace public. Les compteurs seront intégrés au volume bâti ou à la clôture le cas échéant. Si des volets roulants sont installés, leur mécanisme ne sera pas apparent sur la façade (volet avec coffre intérieur ou coffre extérieur dissimulé).

Les locaux vélos et locaux poubelles seront de préférence intégrés au bâti (avec un accès direct depuis l'extérieur).



## Dispositions relatives aux clôtures

Les dispositions du règlement de la zone s'appliquent. De plus, la nature de la transition entre les parcelles privées et l'espace public est pensée dans le cadre du projet paysager global. De manière générale, le traitement des clôtures est végétal et uniforme sur l'ensemble de l'opération.

L'utilisation des haies vives sera privilégiée dans le traitement des séparations entre jardins. Elles seront composées de diverses essences locales, mêlant plantes caduques et persistantes.

## Promouvoir la qualité architecturale de l'opération



Le traitement paysager du projet sert la volonté de conforter l'identité verte de la Lionderie.

Des alignements végétaux accompagnent et structurent l'espace public. Les parkings sont conçus comme des espaces densément plantés qui participent à la structure arborée des espaces verts.

---

## Développement durable, adaptation au changement climatique

### Participation à la trame verte et bleue

Les orientations des sections précédentes (« Insertion architecturale, urbaine et paysagère » et « Qualité architecturale, urbaine et paysagère ») permettent de prendre en compte les continuités écologiques.

Les espaces de pleine terre végétalisés et les espaces libres devront être aménagés en veillant à assurer les continuités écologiques du secteur.

### **Mettre en œuvre les principes d'une conception bioclimatique**

Les constructions neuves sont compactes et orientées de manière à limiter les déperditions thermiques et optimiser les apports solaires passifs.

### **Encourager le développement de la biodiversité**

La majorité des essences plantées doivent être endémiques.

.....  
SECTION 9

## **Schéma d'aménagement d'ensemble**

Envoyé en préfecture le 06/10/2022  
Perimetre de ROAP  
Reçu en préfecture le 06/10/2022

Affiché le 2022-10-06 10:22:45  
ID : 059-215902990-20221005-DEL2022UR98-DE  
**SECTION 2 CONDITIONS DE DESSERTE ET DÉVELOPPEMENT DE LA ZONE**

↑ Accès viaire

**P** Stationnement véhicules

— Liaison viaire

- - - Liaison mode doux

## **SECTION 5 GABARIT ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

— Façade urbaine

— Retrait des constructions

## **SECTION 6 QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**

> Cône de vue

[■] Jardins

[●] Espace végétalisé ouvert

[■] Espace public

[■] Traitement végétal des limites

## **SECTION 3 PROGRAMMATION**

[■] Habitat collectif

[■] Habitat individuel groupé

[■] Secteur à vocation de logements

0 50 100 m

