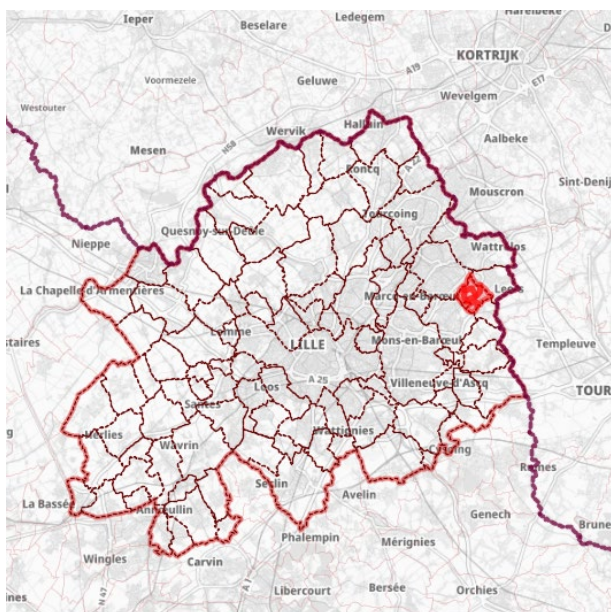
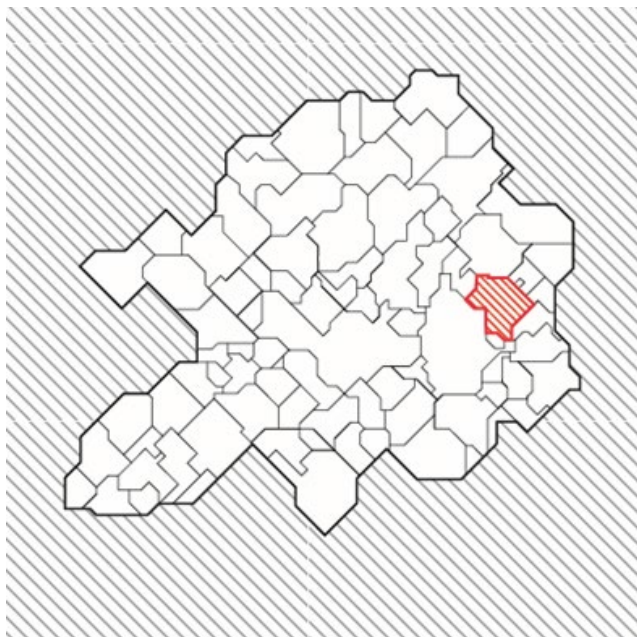
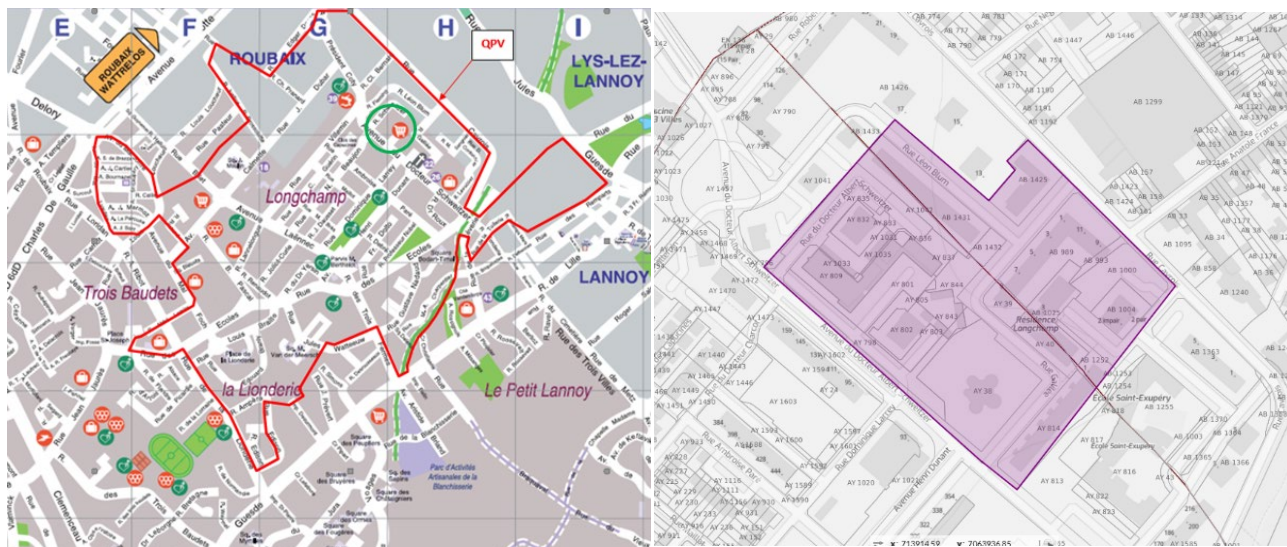


HEM – LYS-LEZ-LANNOY

SITE SCHWEITZER – LONGCHAMP

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.





Surface totale couverte par l'OAP

4,61 hectares

Contexte

OAP en zone urbaine

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 Renouvellement Urbain (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 site Schweitzer borde le périmètre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain et s'inscrit dans le quartier prioritaire de la ville de Hem. Le centre commercial ancien et vieillissant au cœur du quartier des Hauts Champs Longchamp est source de nombreuses problématiques de sécurité depuis plusieurs années en raison de la concentration de faits de délinquances de plus en plus fréquents et multiple, qui entraînent une dégradation notoire et sévère de l'ambiance urbaine aux dépens des habitants des immeubles alentour et des commerçants implantés dans les lieux. La configuration urbaine du secteur favorise la dégradation de la situation dans le quartier.

Dans une vision d'aménagement intercommunale, la partie lysoise du secteur doit être nécessairement appréhendée.

En effet, la commune de Lys-lez-Lannoy mène également une politique volontariste dans l'interconnexion de ses quartiers, et notamment pour favoriser les liaisons avec le quartier Longchamp, en bordure immédiate du site Schweitzer à HEM.

C'est en ce sens que la commune souhaite dynamiser la cohésion entre ce site et les autres parties de la ville.

Afin d'endiguer toute dégradation du quartier, une amélioration des conditions d'habitat est prévue en concertation avec les bailleurs, avec la résidentialisation des immeubles en premier lieu. En matière d'aménités urbaines, il s'agit d'améliorer les mobilités sur le site, permises par les réfections de voiries, l'aménagement de cheminements piétons et l'arrivée d'un réseau tramway, mais aussi en suscitant l'adhésion des habitants par le biais de projets partagés.

Les objectifs du projet sont les suivants :

- Maintien de services commerciaux diversifiés indispensables aux habitants du quartier avec une restructuration d'une partie des commerces existants et maintien des services de proximité tels que la boulangerie, la pharmacie, la boucherie et l'épicerie ;
- Renforcer la mixité du peuplement avec la démolition du foyer logements vétuste ;
- Résidentialisation des collectifs d'habitations existants en secteur locatif social ou en copropriété ;
- Structurer le réseau viaire avec la création d'une voie de circulation entre les villes de Hem et de Lys-lez-Lannoy avec la démolition des batteries de garages existants ;
- Adapter les dessertes et améliorer le réseau des modes doux avec l'arrivée du tramway ;
- Repenser les espaces publics ;
- Favoriser un linéaire commercial le long du futur tramway.

Objectifs poursuivis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

- Soutenir un développement urbain optimisé limitant la consommation foncière et l'étalement urbain ;
- Travailler l'insertion du quartier dans son environnement ;
- Répondre aux enjeux de mobilité ;
- Améliorer les conditions de l'habitat ;
- Promouvoir la mixité fonctionnelle, facteur de praticité de la vie quotidienne.

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET

Modalités d'aménagement et d'équipement de la zone

Modalités d'aménagement d'ensemble

L'aménagement de la zone se fera au fur et à mesure des équipements de la zone (différents permis peuvent être déposés).

Conditions de desserte et d'équipement de la zone

Déplacements et mobilité

- **Accès, desserte du site, lien aux transports en commun**

Le quartier est desservi par la liane 8 (arrêt Dunant) côté HEM ; ainsi que par la liane 3 et les lignes 68-78-945 (arrêt Justice) rue Jules Guesde, à 350 m au Nord du site côté LYS-LEZ-LANNOY.

L'avenue du docteur Schweitzer est un axe du futur tramway, des cheminements doux seront aménagés pour faciliter l'accès aux arrêts de tramway.

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

Deux voies principales assurent la connexion du quartier à son environnement : l'avenue Henri DUNANT reliant l'avenue du docteur SCHWEITZER et la rue des écoles reliant l'avenue Cavois.

- **Trame viaire interne**

Le quartier SCHWEITZER adopte un nouveau schéma viaire avec notamment la création de deux axes structurants. L'avenue du Docteur Schweitzer qui accueillera le tramway et la future voie dans le prolongement de la rue Dominique Larey pour rejoindre la rue Cavois à Lys lez Lannoy.

De manière générale, le système viaire permettra une desserte apaisée du quartier.

Organisation du stationnement

- **Modalités de réalisation**

Les aménagements doivent être pensés de manière à limiter 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 résidentielisé autour du collectif.

En complément, des places de parking visiteur pourront être aménagées le long des voiries.

- **Traitement paysager des espaces de stationnement**

Le projet apporte un soin particulier au stationnement de façon 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...).

Programmation

Optimisation foncière

Le site est situé dans un secteur de très bonne desserte et de densité minimale. Les ambitions de la présente OAP étant principalement tournées vers une intervention sur l'existant, le respect d'une surface de plancher minimale répondant au coefficient de densité minimale de 0,7, s'appréciera à l'échelle de chaque projet de construction.

Aujourd'hui, les collectifs hémois totalisent 183 logements. Deux immeubles seront ajoutés pour une superficie d'environ 1.400 m² de surface de plancher.

Mixité fonctionnelle

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

Des réhabilitations sont à prévoir sur le tissu existant :

- pour la destination artisanat et commerce de détail : environ 190 m² et 230 m² en neuf ;
- pour la destination équipement d'intérêt collectif et service public : environ 690 m².

Typologie de logements

Le projet développe une diversité de typologies de logements collectifs du type 1 au type 4.

Mixité sociale

Sans objet, le projet s'inscrit dans un quartier prioritaire de la ville.

Il est ainsi prévu 100% de logements libres.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Insertion du projet dans son environnement urbain et paysager proche

L'arrivée du tramway, la résidentialisation des immeubles collectifs et le réaménagement des commerces avec la création d'une nouvelle voirie offrent une réelle opportunité d'ouvrir le quartier Schweitzer sur son environnement.

La partie Nord de l'avenue Schweitzer est réorganisée pour offrir un généreux mail piéton longeant le tramway. L'épicerie solidaire garde son caractère clos mais le parvis d'accès est clarifié.

Les locaux associatifs sont maintenus dans les bâtiments existants en front à rue Schweitzer, le bâtiment est réhabilité pour s'ouvrir au maximum sur le mail.

Le mail de la rue Blum longe le nouvel axe Larey-Blum et anime les espaces verts par de petits espaces de jeux sécurisés. L'espace constitue désormais une porte d'entrée du quartier Schweitzer et permet un accès direct et lisible au cœur du quartier.

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.

Qualité architecturale, urbaine et paysagère

Principes de composition urbaine du projet

La démolition du foyer logement à cheval sur les deux communes permettra la construction d'habitats supplémentaire sur le quartier et sera repensé pour s'ouvrir sur les espaces verts.

Aspects urbains, architecturaux et paysagers

Les deux tours existantes sur HEM de logements collectifs sont résidentialisées et possèdent chacune leur parking et leur jardin.

Développement durable, adaptation au changement climatique

Participation à la trame verte et bleue et nature à ville

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.

Les espaces verts doivent favoriser le développement d'espèces indigènes.

Amélioration du cycle de l'eau

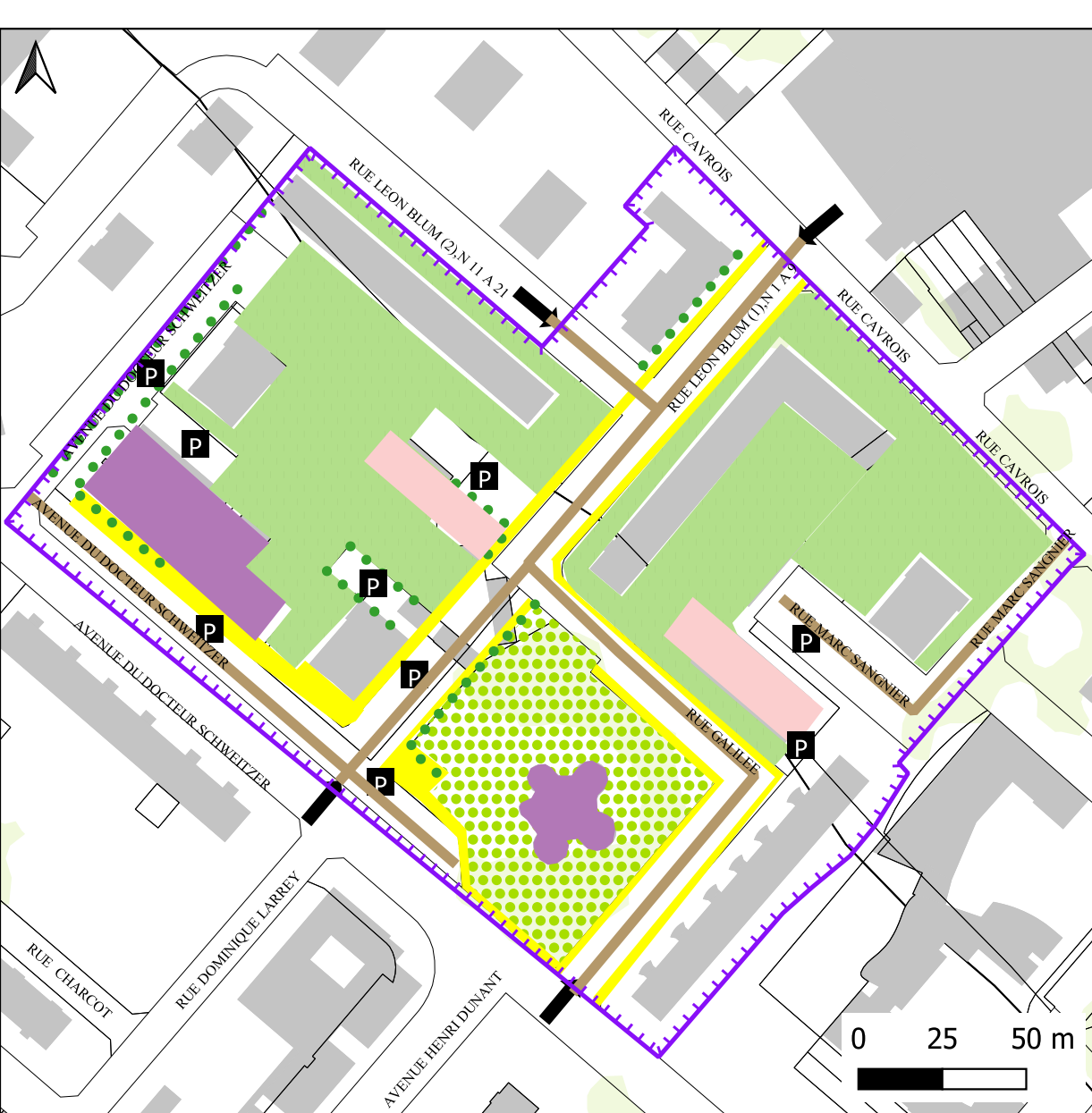
De manière générale, le choix des matériaux limite l'imperméabilisation des sols.


Performance énergétique et environnementale

Les constructions neuves seront compactes et orientées de manière à optimiser les apports solaires passifs. Une attention particulière devra être portée à l'isolation du bâti et aux matériaux de construction utilisés.




Le projet veillera à limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Les espaces extérieurs seront généreusement végétalisés.

Schéma d'aménagement d'ensemble





Envoyé en préfecture le 06/10/2022
Reçu en préfecture le 06/10/2022
Affiché le 
ID : 059-215902990-20221005-DEL2022UR98-DE





SECTION 2 CONDITIONS DE DESSERTE ET D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

-  Accès viaire
-  Stationnement véhicules
-  Liaison viaire

SECTION 3 PROGRAMMATION

-  Secteur à vocation de logements
-  Zone de mixité fonctionnelle

SECTION 6 QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

-  Jardins
-  Espace végétalisé ouvert
-  Espace public
-  Alignements de végétaux à créer ou préserver