

# HEM

## LA FILATURE

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

1,3 hectare

### Contexte

OAP en zone urbaine.

Ce périmètre foncier, en dehors des quartiers prioritaires de la ville a été identifié pour une opération de construction de logements dans le cadre de la reconstitution de l'offre de logements sociaux liée au projet de renouvellement urbain des quartiers Lianderie et 3 baudets. Ce site encadré par les rues de la Filature, des Briqueteries, Jules Guesde et Brame présente un grand tènement lié à l'ancien garage Citroën et à l'espace vert y attaché. La rue Brame partagée entre les villes de Hem et de Lannoy possède une configuration complexe du fait de son étroitesse et de son enclavement. Un élargissement de cette voie ne pourrait s'envisager que du côté hémois puisqu'elle est bordée par des habitations côté Lannoy. Une grande partie du périmètre est occupée par des grands arbres qu'il convient de mettre en valeur. Compte tenu de ces différents éléments le site présente des enjeux d'aménagement qu'il convient d'envisager dans leur ensemble.

Les objectifs poursuivis par le projet sont les suivants :

- ✓ Il s'agit de résorber des friches industrielles pour requalifier le secteur avec une programmation à dominante d'habitat en respectant la mixité sociale ;
- ✓ Créer un îlot de verdure ouvert sur la ville en participant à sa valorisation ;
- ✓ Organiser la composition urbaine autour du parc central en intégrant un béguinage avec un jardin partagé en cohérence avec l'échelle des îlots alentours ;
- ✓ Créer des logements collectifs en prolongement de l'alignement sur la rue Jules Guesde ;
- ✓ Agir sur le cadre de vie pour valoriser le quartier.

## **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 :

- Intensifier l'utilisation du foncier en renouvellement urbain en fonction de la morphologie existante et de façon contextualisée,
- Développer un maillage des espaces publics à l'échelle du quotidien pour tous les modes de transports et pour tous les usages,
- Diversifier l'offre nouvelle de logement afin d'assurer l'ensemble des parcours résidentiels Réaliser des espaces communs fonctionnels, de qualité et mettre en place des sols fertiles et perméables, supports de biodiversité,
- Développer les dispositifs favorisant la place du végétal dans les zones urbaines.

## **ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET**

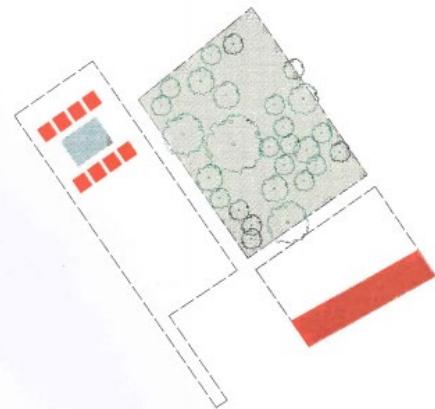
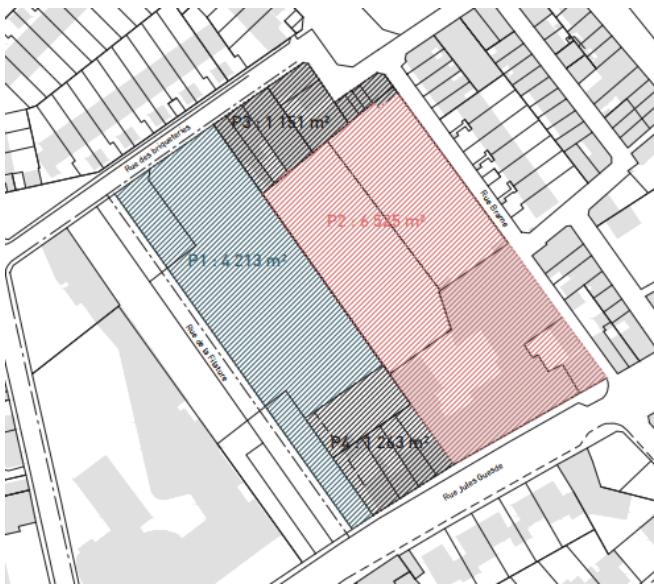
---

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

#### **Phasage**

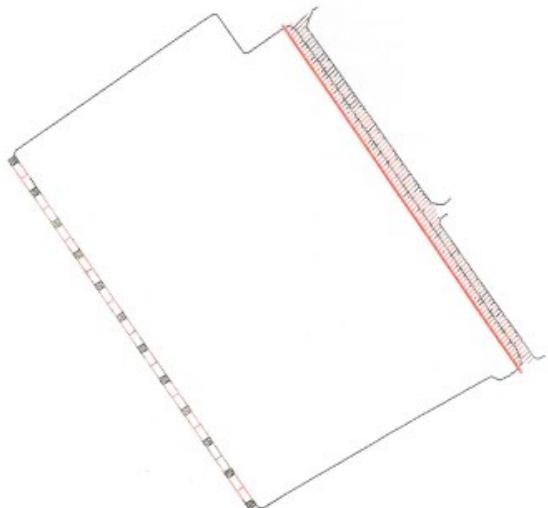
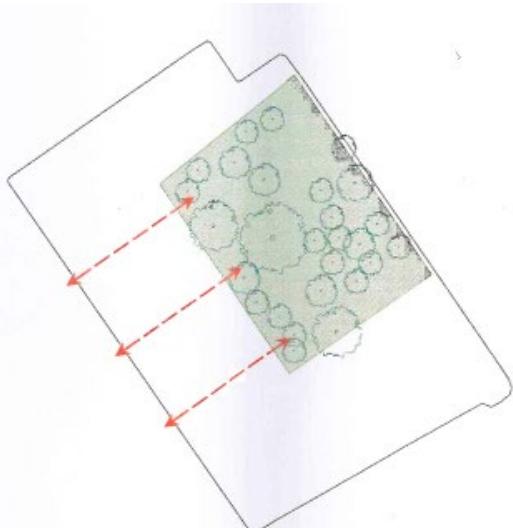
L'opération se déroulera par phases successives :

- Phase 1 (P1) : Réalisation d'un béguinage de 10 à 15 logements ;
- Phase 2 (P2) : Aménagement d'un espace végétalisé ouvert en ouverture sur la ville et prévoyant des percées physiques et visuelles ;
- Phases 3 et 4 (P3 et P4) : Construction de logements collectifs et réaménagement d'espaces de stationnement en périphérie.



Découpage en trois ensembles :

- Préservation des arbres existants
- Béguinage organisé en cœur d'îlot
- Logements collectifs en front de rue



## 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

L'accès au site se fait par les 4 rues bordant l'ilot. Les rues de la Filature, des Briqueteries, Jules Guesde et Brame assurent la connexion du quartier à son environnement.

La rue Brame sera recalibrée du fait de sa configuration complexe, de son étroitesse et de son enclavement.

- **Trame viaire interne**

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

### **Organisation du stationnement**

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

Pour les maisons individuelles et groupées, les stationnements groupés doivent être végétalisés. Pour l'habitat collectif, les stationnements en sous-sol seront privilégiés. Ils peuvent être extérieurs, mais ils doivent être végétalisés et avoir un impact visuel limité. Les aménagements extérieurs favoriseront des revêtements de sol perméables.

### **Transports en commun**

Le site bénéficie d'une offre de transports en commun avec une fréquence et une amplitude horaire importantes.

Le site est distant d'environ 450 m des arrêts de la ligne de bus n°34 Roubaix Eurotéléport – Hem – Villeneuve d'Ascq Pont de Bois et de la ligne express 60 E Hem – Villeneuve d'Ascq.

Il est à proximité directe de la future ligne de tramway de la rue Jules Guesde.

---

## SECTION 3

### **Programmation**

#### **Optimisation foncière**

Situé à proximité des transports en commun très performant, le projet d'aménagement doit respecter les ambitions de densité exprimées dans le PADD et dans l'OAP aménagement. Ainsi, l'ensemble des surfaces de plancher développées à l'échelle du périmètre de l'OAP doit correspondre au minimum à 70% de la surface de l'OAP déduction faite des espaces communs (espaces verts, voies et places).

Conformément au phasage décrit *supra*, la programmation envisagée comprend la construction d'un béguinage de 10 à 15 logements avec un espace commun sur la phase 1, puis des logements collectifs en prolongement de l'alignement sur la rue Jules Guesde. Une large place sera accordée à l'espace végétalisé ouvert avec la préservation des grands arbres.

#### **Mixité fonctionnelle**

La programmation doit concourir à l'objectif de mixité fonctionnelle du territoire repris dans le PADD et dans l'OAP Aménagement. À cet effet, dans le projet, une surface de plancher équivalente à au moins 10% de celle développée pour l'habitation sera affectée à des activités économiques. Ces activités pourront être comprises parmi les sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, industrie, entrepôt.

L'introduction d'équipements et de services est autorisée dans la mesure où ils s'intègrent dans l'environnement urbain. Un rez-de-chaussée à usage de commerces est autorisé.

### Typologie de logements

Afin de répondre au besoin de densification fixé par le PLH, une diversité des typologies est à privilégier. Le béguinage se composera d'une dizaine de logements de type 3 afin de répondre aux besoins des habitants. Les collectifs seront majoritairement du type 2 à type 4. Ils devront limiter l'imperméabilisation des sols et en offrir des espaces communs qualitatifs.

### Mixité sociale

Répartition diversifiée de l'offre de logements en respectant 30% de logements locatifs sociaux. La mixité sociale est assurée par la représentation de statuts variés d'occupation (accession, locatif, locatif social...).

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

Logement	Nombre de logements, en %		
Libre	35 %		
Locatif social	30 %	PLUS	70 %
		PLAI	30 %
Logement intermédiaire (accession ou locatif)	35 %		

---

## Insertion architecturale, urbaine et paysagère

### Insertion du projet dans son environnement urbain et paysager proche

La suppression de la friche « serviposte » et la cessation du garage Citroën libèrent un vaste foncier positionné à l'articulation des 3 unités de quartier hémiois et offrent une réelle opportunité d'ouvrir le secteur sur un espace végétalisé ouvert.

L'insertion urbaine est recherchée en lien avec la résidence de personnes âgées des Aulnes, rue de la Filature et des maisons rue des Briqueteries. Le front bâti rue Jules Guesde s'inscrira dans le prolongement des collectifs réhabilités de la rue et devra laisser place à des respirations pour rejoindre l'espace végétalisé central.

## Organisation générale du site

La densité sera plus importante le long de la rue Jules Guesde. Le béguinage d'une dizaine de logements s'organisera autour d'un jardin.

Un espace paysager est aménagé au cœur d'ilot en préservant les grands arbres existants et l'ilot se restructure autour de ce parc.

---

## Qualité architecturale, urbaine et paysagère

### Principes de composition urbaine du projet

L'accroche urbaine de l'opération et son insertion sont également recherchées grâce à un épannelage des constructions neuves adapté à l'environnement urbain. Les volumes bâtis respecteront les gabarits moyens des bâtiments existants et la couverture des logements sera préférablement traitée en toitures à versants. L'espace commun fédérateur à dominante végétale opère le trait d'union entre le béguinage et les logements collectifs. Il permet des percées visuelles et maille la rue Brame avec la rue de la Filature.

### Aspects urbains, architecturaux et paysagers

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

Les logements collectifs s'implantent le long de la rue Jules Guesde. Les logements pour personnes âgées s'implantent à l'angle de la rue de la Filature et de la rue des Briqueteries.

Les logements bénéficient d'un double accès : accès piéton côté parc, accès véhicule côté rue. Des aires de jeux pour enfants pourront animer les espaces verts.

Les espaces verts seront confortables et accueillants en toute saison : palette végétale riche et adaptée aux conditions climatiques, végétaux en partie persistants.

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 maximums, 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 sont proscrits. Les simulacres et artefacts de matériaux ne seront pas retenus.

Les toitures pourront être de forme variée. La couverture des logements individuels sera traitée en toiture en versants. Les toitures terrasses sont acceptées pour les bâtiments de logements collectifs et annexes bâties (garage, local vélo...) à condition d'être plantées et/ou accessibles.

Les revêtements en tuiles seront privilégiés pour les toitures à versants. Les tuiles vernissées ne sont en revanche pas autorisées.

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.

## **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.

Le traitement paysager du projet sert la volonté de conforter l'identité verte de l'ilot. Les parkings sont conçus comme des espaces densément plantés qui participent à la structure arborée des espaces verts. Ils seront majoritairement en sous-sol pour les immeubles collectifs.

L'ilot s'inscrit en partie dans la trame verte et bleue, la préservation des grands arbres et la sanctuarisation d'un espace végétalisé conforte le corridor écologique à proximité de l'ilot.

Envoyé en préfecture le 06/10/2022

OAP DE PROJET URBAIN N° 06/2022

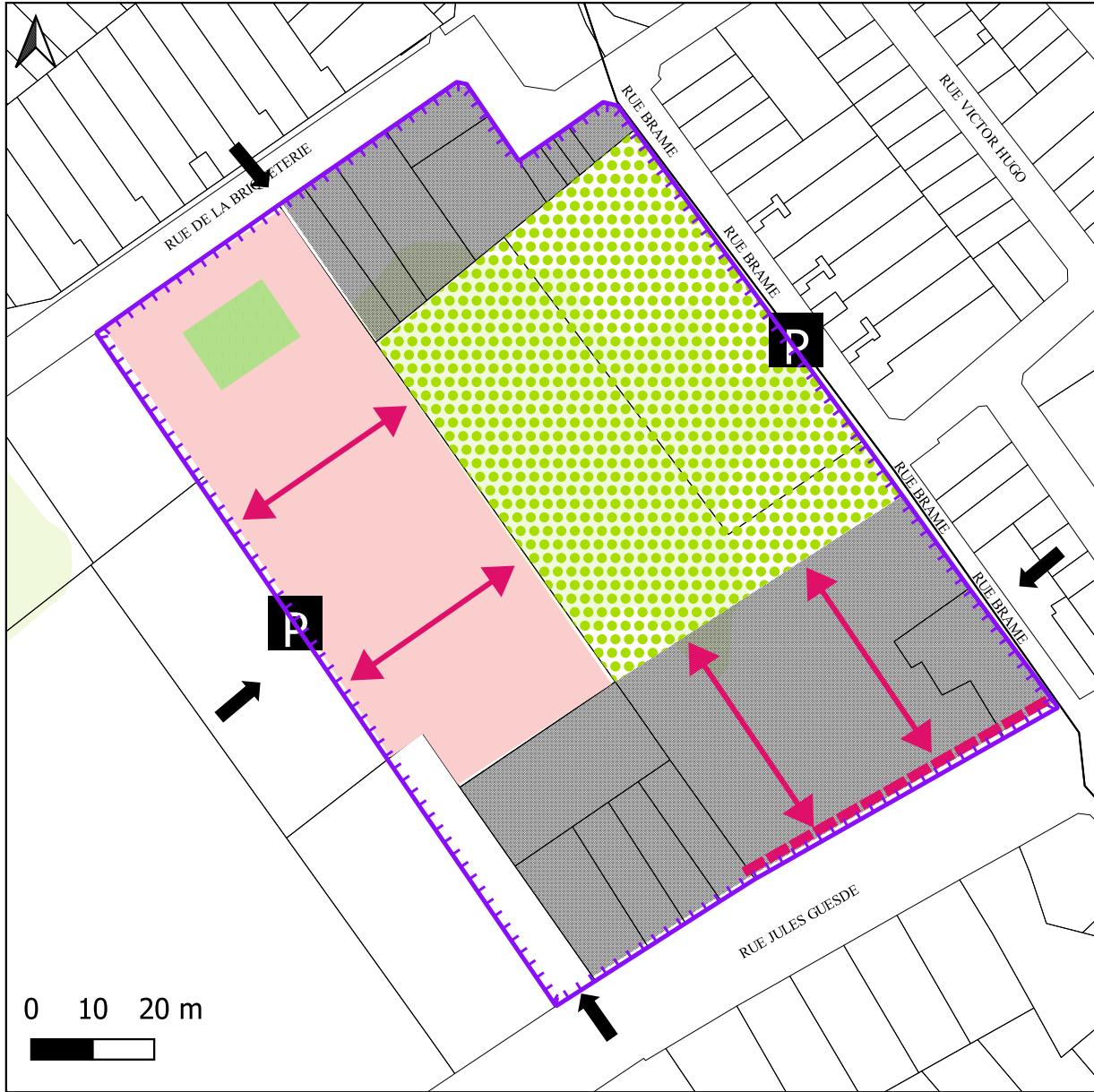
Reçu en préfecture le 06/10/2022

SLOV

Affiché le

ID : 059-215902990-20221005-DEL2022UR98-DE

## Schéma d'aménagement d'ensemble



Envoyé en préfecture le 06/10/2022

Reçu en préfecture le 06/10/2022

Affiché le

slow

ID : 059-215902990-20221005-DEL2022UR98-DE

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

↑ Accès viaire

P Stationnement véhicules

## SECTION 3 PROGRAMMATION

Habitat collectif

Secteur à vocation de logements

## SECTION 5 GABARIT ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

— Façade discontinue à l'alignement

↔ Percées physiques et visuelles

## SECTION 6 QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Jardins

Espace végétalisé ouvert