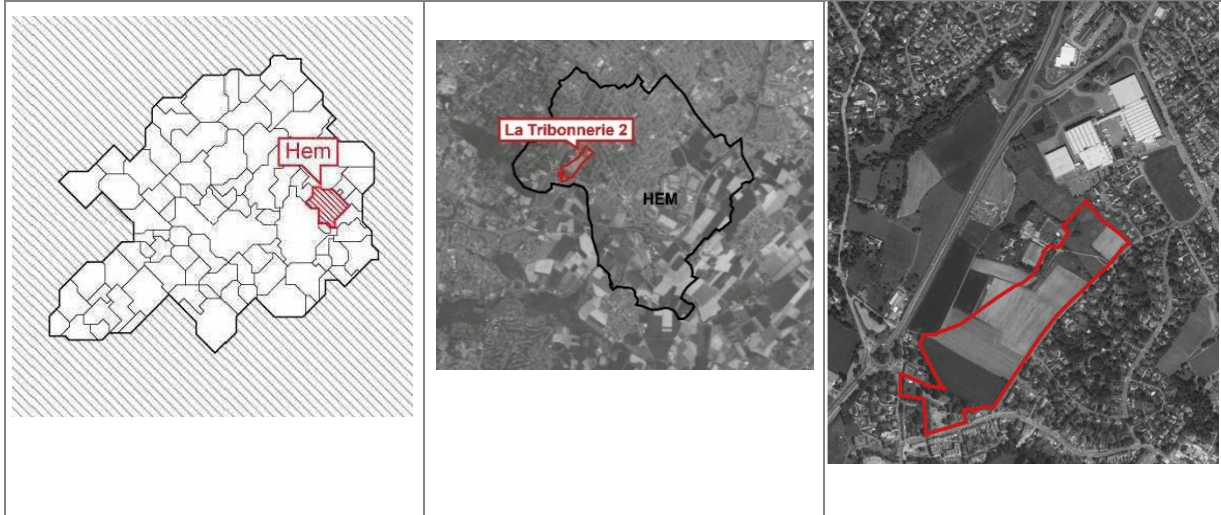


HEM

TRIBONNERIE 2

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

L'OAP couvre près de 9 hectares.

Contexte

OAP d'ouverture à l'urbanisation

La commune de Hem se situe à l'interface entre le territoire Roubaisien très urbanisé et les espaces très ruraux de l'Est de la métropole lilloise. Le territoire de la commune de Hem est ainsi séparé en deux entités distinctes, au Sud des espaces agricoles et au Nord des espaces urbanisés.

Situé au Nord de la commune, entre la M6D (Avenue de l'Europe) et le quartier boisé de la Tribonnerie1, le site de la Tribonnerie2 est un secteur en attente d'urbanisation dont les terres sont aujourd'hui à usage agricole.

La chapelle Sainte-Thérèse-de-l'Enfant-Jésus, monument historique classé, ainsi que le béguinage associé, situés rue de Croix, sont en dehors du périmètre de Tribonnerie 2, mais sont à valoriser dans le cadre de l'aménagement du quartier au vu de leur proximité. Il s'agit de traiter les abords qualitativement et de ne pas obstruer les vues sur ces bâtiments religieux depuis le nouveau quartier.

Sur ce tènement, les enjeux sont :

- Qualifier une porte d'entrée dans le centre de la commune
- Répondre à la demande de logements et renforcer l'attractivité résidentielle de la commune en lien avec la diversification du parc de logements et le soutien des parcours résidentiels
- Créer un espace récréatif paysager en mettant en valeur la biodiversité et accessible à tous
- Faciliter les mobilités douces au sein de l'opération avec une connexion avec les zones naturelles environnantes. Le projet intégrera plusieurs lanières végétales venant liaisonner le parc et les espaces urbanisés.
- La valorisation du patrimoine bâti et paysager du site
- L'harmonie du projet avec les quartiers alentour
- Créer une couture urbaine interquartier entre le centre-ville, le quartier Beaumont, Hempempont et la Tribonnerie1

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

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

- Répondre au besoin en logements
- Développer l'offre publique et collective de nature de proximité
- S'appuyer sur l'armature urbaine pour graduer l'offre de logements
- Travailler l'insertion du quartier dans son environnement

- Développer et conforter les mobilités douces

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET

Modalités d'aménagement et d'équipement de la zone

Échéancier d'ouverture à l'urbanisation

Pour renforcer les conditions d'ouverture à l'urbanisation, l'échéancier prévisionnel des ouvertures à l'urbanisation et de réalisation des équipements correspondants précisé dans l'introduction du présent livre des OAP de projet urbain s'applique au projet.

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 fera par la rue du Général Leclerc et la rue de la Tribonnerie.

Ces accès se font conformément au schéma d'aménagement d'ensemble.

Ils doivent être créés en maillage avec les quartiers avoisinants dont notamment le quartier de la Tribonnerie 1 au sud-est du site. Il s'agit de poursuivre visuellement et en termes de connexions douces les rues Antoine Watteau, Pierre Bonnard et Henri Matisse.

L'aménagement du site devra privilégier les modes doux et les voiries devront être aménagées pour en tenir compte. Ainsi la rue de la Tribonnerie devra être recalibrée dans sa section sud pour devenir un axe de déplacement doux et actif.

- **Trame viaire interne**

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

Organisation du stationnement

- **Modalités de réalisation**

Au moins deux aires de stationnements mutualisés doivent être aménagées et végétalisées à proximité du Clos de la Source et de la chapelle Sainte-Thérèse-de-l'Enfant-Jésus afin d'accueillir les visiteurs notamment en car, et permettre l'accès au parc naturel qui sera aménagé dans la zone naturelle.

- **Traitement paysager des espaces de stationnement**

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 élevées.

Le cœur du site est distant de 750 m des arrêts des lignes 16 et 30 ce qui correspond à un peu plus de 10 min à pied alors que les arrêts de la Liane 4 et de la ligne 37 sont à environ 7 min à pied.

Le rabattement vers les transports collectifs sera facilité par des cheminements pour les modes doux directs, lisibles et sécurisés vers les arrêts de bus.

Programmation

Optimisation foncière

La programmation envisagée vise une densité de 32,5 logements /hectares. Ainsi elle comprend la construction d'environ 293 logements mixtes de taille et de forme variées, près de 35 lots libres, 123 maisons individuelles et 135 collectifs.

Le coefficient de densité minimal est de 0.3.

Mixité fonctionnelle

Il s'agira de construire près de 300 logements, dont 30% de locatif social et 20% en accession maîtrisée, afin de répondre aux ambitions de densification urbaine.

Les commerces sont autorisés en pieds d'immeubles sur la rue Général Leclerc.

Typologie de logements

Afin de répondre aux besoins, une diversité des typologies est à privilégier. Les maisons individuelles sont à développer majoritairement, notamment sur la frange est pour permettre une bonne intégration du nouveau quartier avec Tribonnerie 1.

Des collectifs pourront être développés plus au Sud et au Sud-ouest pour respecter les objectifs de densité tout en limitant l'imperméabilisation des sols et en offrant des espaces communs qualitatifs.

FORME	NOMBRE de logements	SdP approximative
Individuel	123	(75 x 123) = 9 225 m ²
Lot libre	35	(100 x 35) = 3 500 m ²
Collectif	135	(60 x 135) = 7 380 m ²
Total	293	20 105 m²

Mixité sociale

Répartition diversifiée de l'offre logement

Logement	Nombre de logements, en %		
Libre	59,7 %		
Locatif social	30,7 %	dont PLUS	70 %
		dont PLAI	30 %
Logement intermédiaire (accession ou locatif)	9,6 %		

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Insertion du projet dans son environnement urbain et paysager proche

Des liaisons vertes doivent être aménagées dans le projet, afin d'assurer une transition entre le quartier de la Tribonnerie 1 boisé et le parc qui sera créé le long de la M6D. Les jardins des maisons privées et des plantations participent à cette transition.

Organisation générale du site

Les densités doivent être plus importantes à proximité de la rue du Général Leclerc où sont développés des petits collectifs, ainsi que dans la frange en vis-à-vis avec le nouveau parc. De cette manière, les logements individuels seront développés sur la frange Est du site, pour assurer un vis-à-vis cohérent avec le tissu urbain existant de l'autre côté de la rue Tribonnerie.

Néanmoins, des logements individuels devront être privilégiés dans l'angle au niveau du croisement de la rue de la Tribonnerie et de la rue du général Leclerc. En effet il s'agit de limiter les vues et les vis-à-vis à l'arrière de ces maisons individuelles existantes à cet angle.

Qualité architecturale, urbaine et paysagère

Aspects urbains, architecturaux et paysagers

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

Les secteurs dédiés à l'habitat collectif devront aménager des espaces ouverts entre les logements de manière à donner des respirations.

La chapelle Sainte-Thérèse-de-l'Enfant-Jésus, le béguinage et le Clos de la Source doivent être mis en valeur pour leurs qualités architecturales. La topographie du site offre des points de vue sur la ville et la vallée qui doivent être préservés et valorisés.

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

Les toitures pourront être de formes variées. 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.

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.

Développement durable, adaptation au changement climatique

Participation à la trame verte et bleue et nature à ville

Le projet tire sa force des espaces naturels existants dans le quartier Tribonnerie et le prolonge. Des stratégies de protection de la biodiversité ainsi que des continuités et refuges écologiques seront aménagés. Le projet renforcera le réseau d'espaces végétalisés existants par une plantation végétale affirmée.

L'urbanisation de ce secteur devra s'accompagner d'une végétalisation des voiries et des espaces ouverts.

Les espaces verts seront confortables et accueillants en toute saison : palette végétale riche et adaptée aux conditions climatiques, végétaux en partie persistants et préservation des zones humides existantes sur le site.

Les limites des zones urbanisées devront être plantées.

Également, une percée végétale devra être préservée d'Est en Ouest au milieu du secteur pour permettre à la zone N (hors secteur) de pénétrer jusqu'à la rue de la Tribonnerie.

Le projet d'aménagement s'attachera à organiser et à valoriser des espaces communs, de rencontre et de partage.

Dans ce sens, il s'agira d'offrir aux habitants des espaces ouverts favorables à la détente, aux rencontres et à la promenade. Des espaces de circulation piétonne généreux et sécurisés permettront une traversée apaisée du futur quartier. La place de la voiture sera limitée pour favoriser des modes de circulation douce. Les espaces seront pensés de manière à associer les modes de circulation avec les espaces de détente et de rencontres

Amélioration du cycle de l'eau.

Les noues et les fossés sont à privilégier pour permettre l'écoulement et l'infiltration des eaux de pluie. Le fossé présent en limite nord du secteur joue un rôle majeur dans la gestion des eaux pluviales, c'est pourquoi il est à préserver et à conforter.

Les noues, fossés plantés et zones humides participeront à révéler le paysage humide et le chemin de l'eau du quartier. Les pentes et la gestion des niveaux des différents ouvrages hydrauliques permettront l'installation de cortèges floristiques particuliers : roselière, mégaphorbiais, hélrophytes... La préservation de milieu type zone humide sera permettra d'augmenter le potentiel écologique. La palette végétale sera choisie parmi les plantes locales hydrophiles, révélant la présence de l'eau même quand celle-ci n'est pas visible.

Schéma d'aménagement d'ensemble