

ANNEXES
PROCES VERBAL
DU
12 AVRIL 2018

ANNEXE 2 :
OAP DES SITES
CABY,
PORTES DE
L'ABBAYE
ET DES MUCHAUX



plan local
d'urbanisme

**DEMANDES DE MODIFICATIONS VOTEES AU
CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT ANDRE
LE 12 AVRIL 2018**

SAINT-ANDRÉ-LEZ-LILLE

// SITE JEAN CABY //

N°55

Projet arrêté au Conseil métropolitain du 15 décembre 2017

SAINT-ANDRE-LEZ-LILLE SITE JEAN CABY

► Contexte

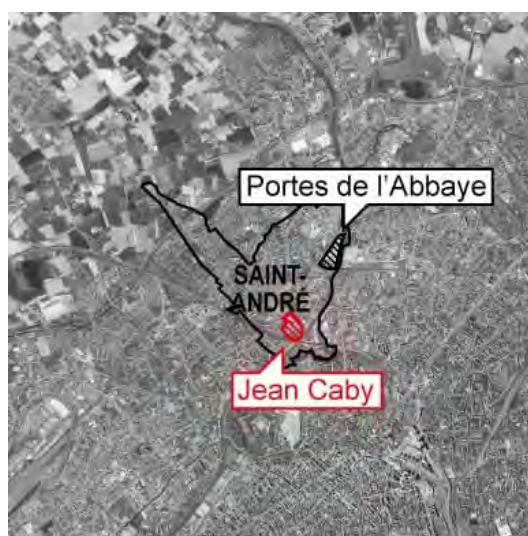
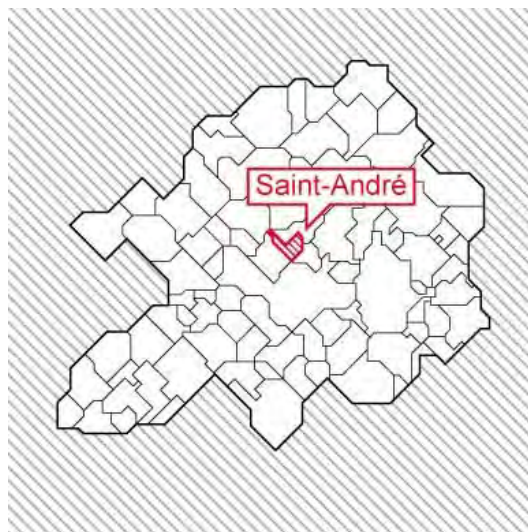
Le site Jean Caby constitue un ensemble de bâtiments industriels au cœur du tissu urbain existant et couvre une superficie totale de 5 hectares.

Localisé entre la Deûle et la gare TER, le site occupe une position stratégique. Situé en entrée de ville, connecté à Lille via la rue Gambetta, le site bénéficie d'un accès privilégié aux infrastructures routières ainsi qu'aux transports en commun (gare de Saint-André-lez-Lille et 4 lignes de bus dont 2 BHNS).

L'environnement immédiat du site est composé principalement de maisons de villes mitoyennes, de quelques immeubles de logements collectifs et activités. Situé à plus de 10 minutes de marche du centre-ville, le secteur ne compte que quelques rares commerces et services de proximité.

Le site Jean Caby jouxte de vastes opérations de renouvellement urbain (Sainte-Hélène, Rhodia...).

La proximité de la Deûle et des espaces verts adjacents constitue un réel atout pour l'aménagement de la zone.



► Objectifs poursuivis

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

- Faire des abords des cours d'eau des lieux de haute qualité paysagère, urbaine et architecturale
- Diversifier l'offre nouvelle de logement afin d'assurer l'ensemble des parcours résidentiels
- Rechercher une qualité optimale d'insertion au sein des tissus existants
- Reconquérir les entrées de ville et de village
- Développer un maillage des espaces publics à l'échelle du quotidien pour tous les modes de transports et pour tous les usages

SECTION 1

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

ARTICLE 1.1

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

Sans objet.

ARTICLE 1.2

**Modalités d'aménagement
d'ensemble**

Afin de garantir la cohérence du projet, l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés.

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.

Eaux pluviales : La création de noues, facilitant l'infiltration est préconisée. D'une manière générale, l'infiltration naturelle et/ou la récupération des eaux de pluie est préconisée.

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

**Desserte par les autres
réseaux au regard du projet**

Les dispositions du règlement s'appliquent.

ARTICLE 2.5

Voiries et accès

A/ Desserte du site

Les dispositions du règlement s'appliquent.

La desserte automobile est assurée par la rue Faidherbe et par la création d'une voie nouvelle connectée à la rue Gambetta et à la rue de la Gare.

B/ Accès au site

Les dispositions précisées ci-dessous se substituent à celles contenues dans le règlement :

Deux voies assurent la connexion du nouveau quartier aux rues environnantes : la rue Faidherbe et la voie nouvelle qui connecte la rue Gambetta et la rue de la Gare.

Des accès secondaires peuvent être créés dans le prolongement de la rue Fénélon et/ou depuis la rue Gambetta.

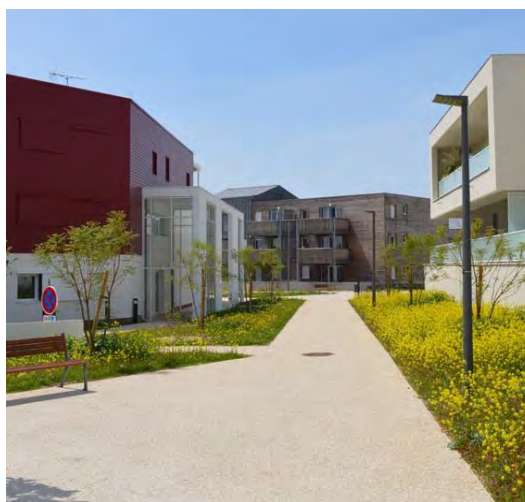
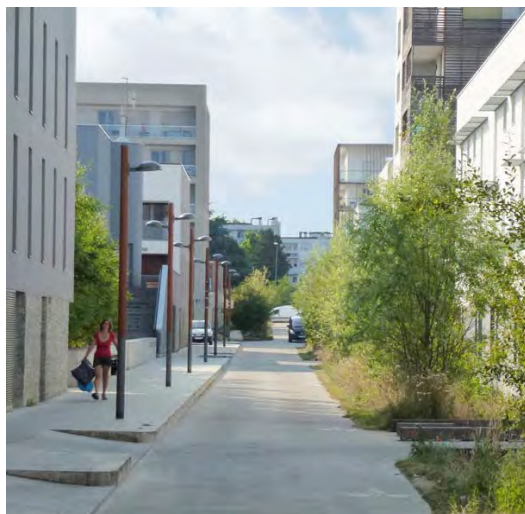
ARTICLE 2.6

Trame viaire

Les nouvelles voiries formeront avec les existantes un système en boucle.

Le projet devra limiter la création d'impasses. Si nécessaire, des « antennes » très courtes desservant un petit nombre de logements peuvent être aménagées.

De manière générale, le système viaire permettra une desserte apaisée. Les nouvelles voiries devront être conçues en zone 30 intégrant à leurs profils des cheminements doux.



ARTICLE 2.7

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 permettant de garantir des trajets sûrs aux piétons est développé.

Des cheminements piétons distincts de la trame viaire permettent des parcours à travers le nouveau quartier et notamment l'accès aux différents espaces verts et à la gare.

ARTICLE 2.8

Stationnement**A/ Nombre de places**

Les normes de stationnement indiquées au règlement sont applicables.

B/ Modalités de réalisation

Les dispositions du règlement s'appliquent.

De manière générale, le stationnement dédié aux logements est ~~de préférence~~ réalisé en sous-sol ou en rez-de-chaussée des bâtiments.

C/ Traitement paysager des espaces de stationnement

Les dispositions précisées ci-dessous se substituent à celles contenues dans le règlement :

Le projet apporte un soin particulier au stationnement résidentiel 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 innovante et qualitative (intégré le plus possible au bâti et/ou paysager) et répond aussi à une logique d'insertion architecturale et paysagère. *Le traitement des rez-de-chaussée stationnés (sur rue) doit être réalisé avec qualité et cohérence de l'ensemble de la façade (traitement architectural particulièrement soigné : végétalisation...).*

ARTICLE 2.9

Transports en commun

Située à proximité immédiate du site Jean Caby, la gare TER de Saint-André-lez-Lille est accessible en moins de 2 minutes de marche.

La rue Gambetta est desservie par 4 lignes de bus dont 2 BHNS. Les arrêts « Saint-André Gare » et « Faidherbe » jouxtent le site Jean Caby.

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



SECTION 3

Programmation

ARTICLE 3.1

Objectifs d'optimisation foncière400 logements *minimum maximum*

ARTICLE 3.2

Mixité fonctionnelle**A/ Habitation**

Programmation et forme d'habitat

Forme	Nombre / %	SdP
Individuel		
Intermédiaire		
Collectif		
Autre		
Total	400 logements	

Typologie de logements

Le projet développe une diversité de typologies de logements.

B/ Commerce et activités de service

L'introduction de commerces et activités de service (locaux professionnels et artisanaux, professions libérales, hôtel...) est possible.

C/ 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.~~ *Un équipement public sera prévu en rez-de-chaussée d'immeuble.*

D/ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

La construction de bureaux est autorisée.

E/ Exploitation agricole et forestière

Sans objet.

ARTICLE 3.3

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

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

B/ Répartition des types de logements locatifs sociaux

Type	Nombre / %
PLUS	<i>Entre 0 et</i> 75% du total LLS
PLAI	25% <i>au moins</i> du total LLS
Total	

SECTION 4

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

ARTICLE 4.1

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

L'accroche urbaine de l'opération et son insertion sont recherchées grâce à un épannelage des constructions (gradient de gabarit et de hauteur de bâtiment) varié et adapté à l'environnement urbain.

Le bâti est implanté de manière à ménager des vues vers la Deûle depuis le cœur de l'opération.

ARTICLE 4.2

Principes de composition urbaine du projet

Le projet s'articule autour d'une place centrale, aménagée dans le prolongement de la rue Fénelon, à proximité du bâtiment existant de la chaufferie, point de convergence du quartier, et de cinq espaces verts paysagers existants/pré-servés et à créer, reliés entre eux par des sentes piétonnes.



Article 4.3

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

Au contact de la Deûle, à l'angle des rues de Lille et de la Gare, un espace vert de transition annonce l'entrée de ville et valorise la proximité du canal. Le projet maintient l'espace vert et lui confère de nouveaux usages.

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

De manière générale, l'implantation du bâti contribue à structurer les abords des voies existantes et nouvelles. Des jeux de transparence et d'ouverture vers les cœurs d'îlots sont recherchés.

Des logements collectifs s'implantent en retrait le long de l'axe rue Gambetta / rue de Lille. Ces bâtiments proposent des activités en rez-de-chaussée. L'alignement et leur épannelage permet de donner un rythme au front bâti constitué le long de l'entrée de ville.

L'implantation du bâti confère à la place centrale un caractère urbain. L'espace est structuré par une offre de logements de type intermédiaire et petit collectif. Les rez-de-chaussée ont une hauteur généreuse afin de permettre l'implantation de commerces et services.

SECTION 6

Qualité architecturale, urbaine et paysagère

ARTICLE 6.1

Développer des espaces publics de qualité adaptés aux évolutions des usages

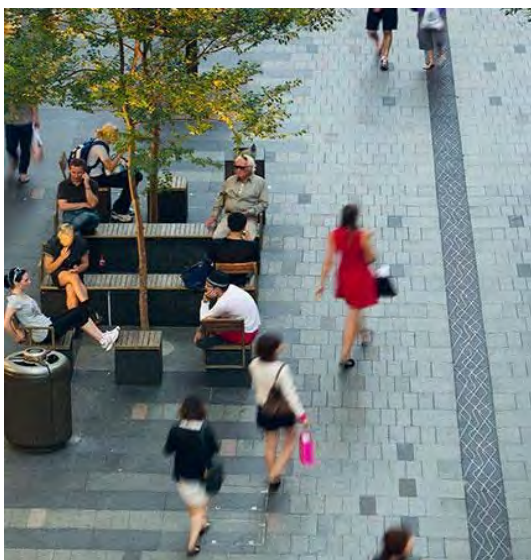
Les espaces publics contribuent activement à la vie de quartier : espaces publics multi-usages et multi-générationnels.

Le projet s'organise autour d'une placette aménagée au centre du quartier et de cinq espaces verts reliés entre eux par des aménagements paysagers.

Les aménagements contribueront à affirmer la vocation publique des 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.





ARTICLE 6.2

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

Le projet ~~conforte et~~ développe le chapelet d'espaces verts ~~de proximité~~ existants. ~~L'espace vert positionné à l'angle des rues de Lille et de la Gare et les masses boisées situées en deux endroits de la rue Faidherbe sont préservés et intégrés dans les espaces verts paysagers de l'opération.~~

~~Dans la mesure du possible,~~ Le bâtiment des bureaux situé 40 rue de la Gare, la chaufferie localisée à l'extrémité de la rue Fénelon et le bâtiment portant l'inscription « J.CABY ET CIE » donnant sur la rue Faidherbe sont conservés.



ARTICLE 6.3

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Le projet s'appuie sur la présence de l'eau pour inventer de nouvelles ambiances liées à la proximité du canal mais aussi à une gestion alternative des eaux de pluie.



ARTICLE 6.4

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions précisées ci-dessous se substituent à celles contenues dans le règlement :

Une grande qualité architecturale est recherchée. Le site, ouvert aux regards et aux passages, a une dimension publique.

Les façades sont constituées de trois matériaux maximum, dont la composition forme un ensemble homogène.

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.

Toutes les façades d'un même bâtiment font l'objet du même soin.

Les éléments techniques sont non perceptibles depuis l'espace public. Des solutions les dissimulant doivent être mises

en place. Ils doivent idéalement être considérés comme des éléments de composition du projet et s'intégrer dans le gabarit général de la construction.

ARTICLE 6.5

Dispositions relatives aux clôtures

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.

ARTICLE 6.6

Promouvoir la qualité paysagère de l'opération

Le projet favorise les continuités paysagères entre les bords de Deûle au Sud-Est et les voies ferrées au Nord-Ouest et ménage une large percée à dominante piétonne depuis le cœur de site en direction du canal. Des alignements végétaux accompagnent et structurent l'espace public. *Un espace vert central et de qualité de 800 m² minimum et d'un seul tenant devra être prévu afin de créer un lieu de respiration en cœur d'îlot.*

De manière générale, les cheminements doux associés aux voiries principales (trottoir, piste cyclable) doivent être séparés de la chaussée par un aménagement paysager.



SECTION 7

Développement durable et adaptation au changement climatique

ARTICLE 7.1

Participation à la trame verte et bleue

Les dispositions générales thématiques s'appliquent

ARTICLE 7.2

Amélioration du cycle de l'eau

Les dispositions générales thématiques s'appliquent

ARTICLE 7.3

Mettre en œuvre les principes d'une conception bioclimatique

Les dispositions générales thématiques s'appliquent

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

ARTICLE 7.4

Encourager le développement de la biodiversité

Les dispositions générales thématiques s'appliquent

La majorité des essences plantes doivent être endémiques.

ARTICLE 7.5

Mettre en place une gestion plus durable des déchets

Les dispositions générales thématiques s'appliquent

Un système de collecte des ordures limitant les nuisances pour les habitations est mis en place. Pour ce faire, des points de collectes mutualisés et positionnés aux entrées du quartier peuvent être aménagés.

L'aménagement d'un poste de compostage partagé des biodéchets ménagers devra être envisagé. Si cette proposition est retenue, il conviendra d'implanter le composteur à une distance suffisante des habitations afin de ne pas générer de nuisances.

ARTICLE 7.6

Mettre en place une gestion des eaux pluviales présentant une qualité paysagère

Les dispositions générales thématiques s'appliquent

Concernant la gestion des eaux pluviales, des systèmes répondant aux impératifs techniques tout en améliorant la qualité paysagère du quartier (noue plantée...) sont mis en place.



SECTION 8

Prévention des risques et nuisances

Les dispositions générales thématiques s'appliquent



plan local
d'urbanisme

**DEMANDES DE MODIFICATIONS VOTEES
AU CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT ANDRE
LE 12 AVRIL 2018**

SAINT-ANDRÉ-LEZ-LILLE

// SITE PORTE DE L'ABBAYE //

N°56

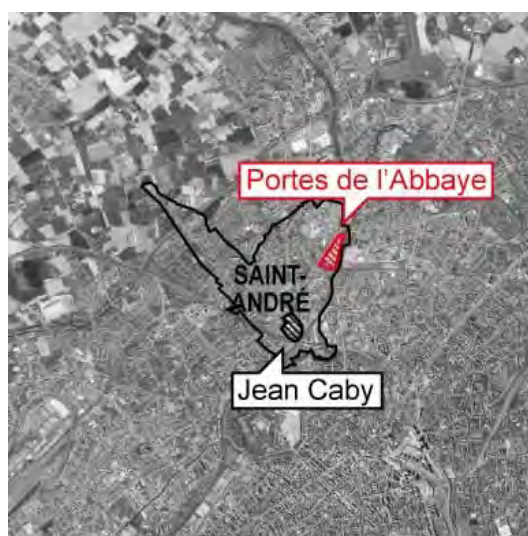
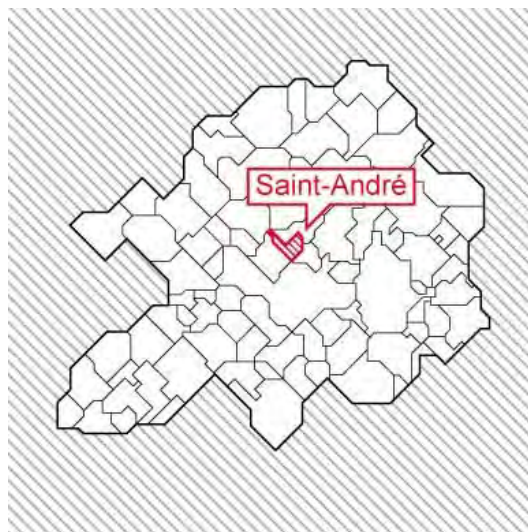
Projet arrêté au Conseil métropolitain du 15 décembre 2017

SAINT-ANDRE-LEZ-LILLE

SITE PORTES DE L'ABBAYE

► Contexte

Le site actuel des Portes de l'Abbaye fait partie de la friche industrielle Rhodia, il s'étend sur une dizaine d'hectares, au bord du canal de la Deûle et à proximité directe du centre-ville de Saint-André-Lez-Lille. Le projet a comme objectif de requalifier un site industriel en friche depuis plusieurs années en un nouveau quartier de très grande qualité urbaine à dominante résidentielle.



► Objectifs poursuivis

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

- Répondre au Programme Local d'Habitat (PLH) par une offre diversifiée de logements de qualité répondant aux besoins diversifiés identifiés sur la commune
- Requalifier une ancienne friche industrielle dans un tissu urbain existant, contribuant ainsi à limiter l'étalement urbain
- Requalifier une entrée de ville importante
- Créer un maillage pertinent du site en tenant compte du futur projet de la LINO et en assurant les liaisons du site avec le tissu existant
- Valoriser de nouveaux lieux de promenade et de détente, en ouvrant la ville vers la Deûle et en mettant en valeur les relations entre le quartier et la Deûle afin de profiter de cette qualité paysagère
- Valoriser le cadre de vie de zones résidentielles riveraines par la constitution d'un front urbain de grande qualité architecturale et paysagère en cohérence avec les habitations existantes rue Sadi Carnot
- Assurer une mixité d'usages entre logements, bureaux, services, commerces et équipements permettant d'assurer une animation du secteur et d'apporter une offre complémentaire et compatible avec l'environnement existant et projeté et améliorer ainsi le cadre de vie ;
- Créer de l'activité et de l'emploi.

~~Le projet d'aménagement a fait l'objet d'une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU en vue de son classement en «UBfn» avec un indice de 0,80. Il s'agit d'une zone urbaine mixte de densité élevée, affectée à l'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales et industrielles, des~~

~~équipements publics, compatibles avec un environnement urbain.~~

Le zonage ~~UB~~ UVC5.1 est celui qui s'applique au secteur résidentiel situé au sud du site. Inscrire le même zonage sur ce secteur garantit le cadre de vie des habitants situés à proximité et des gabarits de bâtiments compatibles avec leur environnement. Toutefois, compte tenu du caractère particulier du site (mise en compatibilité sanitaire des sols pour la gestion de la pollution) et du projet envisagé, il est créé, dans cette zone ~~UB~~, un sous-secteur spécifique au site de projet identifié par un indice « n f » .

Les orientations du PADD auxquelles le site doit répondre sont les suivantes :

- Travailler l'insertion du quartier dans son environnement ⇒ Section 3 : Fonctionnement du site.
- Favoriser l'accès aux grands espaces naturels métropolitains existants et accompagner l'émergence des espaces en projet ⇒ Section 3 : Fonctionnement du site.
- Promouvoir la mixité fonctionnelle, facteur de praticité de la vie quotidienne ⇒ Section 4 : Programmation.
- Diversifier l'offre nouvelle de logements afin d'assurer l'ensemble des parcours résidentiels ⇒ Section 4 : Programmation.
- Travailler l'insertion du projet dans son environnement ⇒ Section 5 : Insertion architecturale, urbaine et paysagère.
- Développer l'offre publique et collective de nature de proximité ⇒ Section 6 : Qualité architecturale, urbaine et paysagère
- Faire des abords des cours d'eau des lieux de haute qualité paysagère, urbaine et architecturale ⇒ Section 6 : Qualité architecturale, urbaine et paysagère

SECTION 1

Modalités d'aménagement et d'équipement de la zone

ARTICLE 1.1

Échéancier d'ouverture à l'urbanisation

Sans objet.

ARTICLE 1.2

Modalités d'aménagement d'ensemble

La zone est aménagée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus. *Les espaces publics, à savoir le Parc, la Place et l'aménagement des berges doivent être réalisés lors de la première phase.*

ARTICLE 1.3

Phasage

Le site sera construit en plusieurs phases échelonnées entre 2018 et 2025.

SECTION 2

Conditions de desserte et d'équipement de la zone

ARTICLE 2.1

Réseaux d'eau potable

Les dispositions du règlement s'appliquent.

En complément, l'ensemble des travaux de desserte en eau potable respecte les prescriptions du gestionnaire. L'opération se raccordera en eau potable sur les conduites existantes localisées en périphérie du site et notamment la canalisation Ø300 présente au niveau de la rue Sadi Carnot. Les fosses de comptage sont implantées sur les macro-lots.

Les travaux sont conformes aux prescriptions du S.D.I.S du Nord en ce qui concerne la défense incendie. L'opération se raccorde sur les conduites existantes localisées en périphérie du site et notamment la canalisation Ø300 présente au niveau de la rue Sadi Carnot où se trouvent 4 points d'aspiration incendie existants. Les macro-lots étant amenés à recevoir des bâtiments allant jusqu'au R+6, il est envisagé d'implanter 5 points d'aspiration dans l'opération. Ce principe sera validé par le SDIS.

ARTICLE 2.2

Réseaux d'assainissement et gestion des eaux pluviales

Les dispositions du règlement s'appliquent.

En complément, l'assainissement en domaine public est assuré par des boîtes de branchement EU et EP implantées en limite de macro-lot. L'assainissement est du type séparatif :

- avec rejet des eaux usées domestiques dans le futur réseau communautaire,
- tamponnement à la parcelle pour une occurrence trentennale et régulation

avec le principe des 2 l/s/ha des eaux pluviales avant rejet au futur réseau métropolitain.

Eaux usées

Le réseau gravitaire EU/EV est prévu en canalisations PVC Ø200mm et Ø250mm. Chaque macro-lot possédera un ou plusieurs branchements. Ainsi, des boîtes de branchement sont implantées sur le domaine public en limite d'emprise privée/publique. Les eaux usées de l'opération se raccordent sur le réseau de la rue Sadi Carnot.

La présence de pollution dans le sous-sol du site ne permet pas d'y envisager l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, l'opération régule ses eaux pluviales avec le principe des 2 l/s/ha, avec la prise en compte d'une pluie d'occurrence trentennale (30 ans) pour le tamponnement. Les eaux pluviales publiques (provenant du cours principal, des sentes et de la place) sont tamponnées sous la place de la Deûle à un débit de 1,67 l/s.

Les eaux pluviales privatives sont tamponnées en domaine privé avant d'être rejetées au réseau créé dans le cadre de l'opération ou au réseau de la rue Sadi Carnot. Les macro-lots ont un débit de fuite de 1 l/s. Le lot I aura un débit de fuite de 1.9 l/s.

Après tamponnement et régulation, les eaux pluviales de l'opération se raccordent soit sur le réseau de la rue Sadi Carnot soit sont rejetées dans le canal de la Deûle. Le principe de raccordement/rejet ainsi que sa localisation sont étudiés en concertation avec les services de la MEL pour la rue Sadi Carnot et par les VNF pour le canal de la Deûle.

Dossier LOI sur l'EAU : Le projet est soumis à la « LOI SUR L'EAU » *au titre des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement. ~~Le dossier sera réalisé conformément aux décrets n° 2006.880 et 2006.881 du 17 juillet 2006 portant application du code de l'environnement.~~*

ARTICLE 2.3

Réseaux de communication électronique

Les dispositions du règlement s'appliquent.

En complément, la desserte en télécommunication est assurée à partir des réseaux existants situés à proximité de l'opération. Le génie civil prévu pour l'opération comprend la pose des gaines : 3xØ80 et 3xØ60 PVC en réseau principal, en chambres de tirages normalisées de type L3T. Des chambres de type L1T sont implantées en limite de macro-lots.

ARTICLE 2.4

Desserte par les autres réseaux au regard du projet

Les dispositions du règlement s'appliquent.

En complément, l'alimentation du réseau d'éclairage public se fait à partir de l'armoire de commande prévue dans l'opération.

Des candélabres sont implantés le long de la voirie et au niveau des places. De plus, des candélabres sont également implantés le long des sentes piétonnes.

Desserte par les réseaux gaz au regard du projet

Le raccordement de l'opération est prévu sur les réseaux existants localisés à proximité de l'opération. Le concessionnaire pose la canalisation et réalise les branchements jusqu'au coffret de coupure implanté en limite de macro-lot. L'ensemble des travaux de desserte en gaz respecte les prescriptions du concessionnaire.

ARTICLE 2.5

Voiries et accès**A/ Desserte du site**

Les dispositions du règlement s'appliquent.

La voirie est réalisée avec une largeur suffisante au regard de la programmation prévue dans la mesure où l'arrivée de la LINO (sur la rue Sadi Carnot et sur le tronçon de LINO en raccordement du cours principal) se fait de manière concomitante aux travaux de voirie de Portes de l'Abbaye. Cet axe routier majeur a vocation à drainer la circulation des cœurs de villes de La Madeleine, Marquette-Lez-Lille et Saint-André-Lez-Lille. Le tracé actuellement à l'étude de la LINO traverse le site d'Est en Ouest après avoir franchi la Deûle et chemine notamment par la rue Sadi Carnot, puis par la rue Félix Faure.

L'emprise minimum des voies susceptibles d'être classées dans le domaine public est de 9 mètres. Deux types d'emprises sont réalisés dans l'assiette de l'opération : le cours principal, dont l'emprise est de 15,00 mètres minimum, a une vocation principalement viaire et les sentes, dont l'emprise est de 10,50 mètres minimum, sont dédiées en priorité aux modes doux, et organisent la desserte du nouveau quartier.

Un carrefour à feux est existant au niveau du croisement des rues Sadi Carnot et Félix Faure. Dans le cadre des travaux de la LINO réalisés par la MEL, le carrefour est revu, intégrant une branche supplémentaire.

B/ Accès au site

Les dispositions du règlement s'appliquent.

L'(es) accès au site se fait (ont) conformément au schéma d'aménagement d'ensemble.

Le lien depuis et vers les Portes de l'Abbaye et les quartiers environnants est rendu opérant par la constitution d'un maillage viaire bouclant le réseau existant : grâce à un raccordement au nord, au niveau de la rue Sadi Carnot dans l'alignement de la rue Felix Faure, le projet est ainsi desservi à travers le cours principal selon un axe nord-sud. Celui-ci se raccorde au sud, à la future LINO qui est aménagée par la MEL dans le prolongement de la rue Sadi Carnot.

ARTICLE 2.6

Trame viaire

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

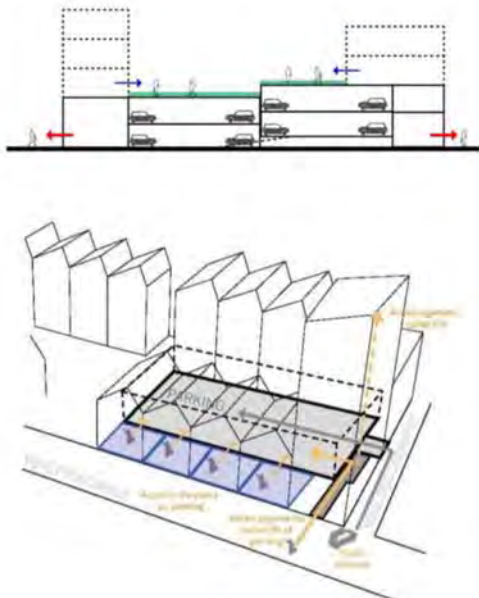
L'accès aux principales fonctions urbaines du quartier est facilité par la circulation concentrée en une seule voie centrale desservant la quasi-totalité du projet.

Cette voie principale est elle-même reliée au tissu viaire existant par la création de sentes, dans le prolongement du réseau actuel constitué par les rues Félix Faure et la rue Emile Vandamme. Celles-ci sont connectées à la rue Sadi Carnot et dégagent des perspectives vers la voie d'eau permettant d'améliorer la lisibilité de l'accès aux berges et par conséquent d'ouvrir le site et ses avoisinants vers la Deûle. La circulation dans ces sentes est principalement dédiée aux modes doux ; celles-ci permettent de valoriser et d'accompagner la mise en valeur de la promenade des berges de la Deûle réalisée par la MEL.

ARTICLE 2.7

Stationnement

Les dispositions du règlement s'appliquent.

Principe parking intégré**A/ Nombre de places**

Les dispositions du règlement s'appliquent. *Le nombre de places destinées aux visiteurs est comptabilisé à l'échelle du périmètre du projet dans son ensemble.*

B/ Modalités de réalisation

Les dispositions du règlement s'appliquent.

Les parkings sont édifiés sur un ou deux niveaux en superstructure évitant ainsi tout remblai. En s'installant au cœur des bâtiments projetés, ce système de parking intégré permet de créer des façades actives sur l'espace public et d'être invisible depuis les logements. Ces parkings sont installés en cœur d'îlot en superstructure, accessibles directement depuis l'espace public. Les franges du parking sont « habitées » par les halls des accès aux logements, les locaux techniques, des surfaces commerciales ou d'activités ou des logements en rez-de-chaussée.

C/ Traitement paysager des espaces de stationnement

Les dispositions du règlement s'appliquent.

Le traitement des rez-de-chaussée stationnés (sur rue) doit être réalisé avec qualité et cohérence de l'ensemble de la façade (traitement architectural particulièrement soigné : *végétalisation ...*).

Un traitement paysager qualitatif de la dalle supérieure est réalisé sous forme de terrasses paysagères privées ou communes. Les entrées des stationnements sont mutualisées au maximum afin de limiter l'impact sur les espaces publics.

Des stationnements longitudinaux le long du cours principal et sur la rue Sadi Carnot sont également projetés sur l'espace public afin de répondre aux besoins des visiteurs. A cet égard, deux aires de stationnement sont prévues : l'une au nord du projet dans la continuité de l'équipement et de la place et l'autre au sud à l'intérieur du lot parc.

ARTICLE 2.8

Transports en commun

Le quartier bénéficie d'un accès direct au réseau de transport routier qui sera renforcé par la réalisation de la LINO par la MEL. Une offre complémentaire de transports en commun par l'intermédiaire d'un TCSP à moyen terme sur la LINO et d'un tram-train doit parachever la desserte aisée du quartier à long terme.

ARTICLE 2.9

Autres objectifs : un lieu de destination

La programmation urbaine intégrant des fonctions urbaines diverses en plus des logements, fait des Portes de l'Abbaye un véritable lieu de destination où les possibilités d'implantation d'équipements, de services et de commerces répondront aux besoins des riverains, mais également d'un public élargi à l'échelle communale et métropolitaine.

La réalisation d'une place urbaine pouvant accueillir des manifestations ou autres événements éphémères au nord du site ainsi que celle d'un parc naturel urbain au sud sont les pôles d'attractivité de ce lieu de destination.

SECTION 3

Programmation

ARTICLE 3.1

Objectifs d'optimisation foncière

Le programme prévoit le développement de 86 000 m² de SP maximum, *avec un maximum de 700 logements hors résidences gérées.*

ARTICLE 3.2

Mixité fonctionnelle

Le site accueille un potentiel constructible maximal de 86 000 m² de surface de plancher. Si l'affectation principale

de ce secteur est dominée par l'habitat, la complémentarité et la diversité des fonctions urbaines est recherchées à l'échelle du quartier à travers la construction d'espaces dédiés aux commerces, activités de service, aux bureaux et aux équipements d'intérêt collectif et de loisirs. Ces différentes fonctions sont réparties de manière hétérogène sur le site de façon à répondre aux besoins du quotidien des habitants avec un souci de proximité et de facilité d'accès. La mixité fonctionnelle trouve également une résonance à l'échelle du bâtiment, avec la question de l'occupation des rez-de-chaussée. Son utilisation est modulée en fonction du contexte de l'opération et sous réserve de la compatibilité des fonctions.

A/ Habitation

De par sa programmation en logements neufs, le projet arrête revêt un caractère d'intérêt général car il permet à la commune de Saint-André-Lez-Lille d'apporter une réponse au Programme Local d'Habitat (PLH) par une offre de logements diversifiée de qualité répondant aux besoins identifiés sur la commune de Saint-André-Lez-Lille. La construction de logements sur ce quartier permettra une diversification de la typologie des produits (~~locatif social, privé,~~ *accession à la propriété*) par une répartition équitable de

chaque typologie (cf. tableau ci-dessous).
 Le soutien à la production ~~de logements abordables (accession sociale et locatif intermédiaire) et~~ de logements sociaux, en lien avec le niveau de revenus des habitants, est visé. ~~Cette programmation contribuera ainsi à la politique métropolitaine en termes de construction de logements sociaux et de rééquilibrage de l'offre à l'échelle de la métropole.~~

Programmation et forme d'habitat

Forme	Nombre / %	SdP
Individuel		
Intermédiaire		
Collectif		
Autre		
Total	50 000 m ² max	

B. Commerce et activités de service

Nature	SdP
Commerces	5 à 7 000 m ²
Activités services établissements spécialisés	8 à 14 000 m ²

C. Équipements d'intérêt collectif et services publics

Nature	SdP
Crèches/residences gérées	6 à 15 000 m ²
Autres	2 à 3 000 m ²

D. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Nature	SdP
bureaux	5 à 10 000 m ²

En complément, afin d'offrir un cadre de vie attractif aux futurs habitants du quartier, la partie sud accueillera un parc d'une surface d' 1ha afin de renforcer l'offre en espaces verts de proximité.

Article 3.3

Mixité sociale

A. Répartition diversifiée de l'offre

Logement	Nombre / %	SdP
Libre		
Locatif social	40%	
Access° sociale		
Total		

60% de l'offre de logements sera privée

Logement	Nombre /	SdP
Logement social (conformément au PLH)	30 %	
Accession	70 %	
Total	100 %	

B. Répartition des types de logements locatifs sociaux

Type	Nombre / %
PLS	
PLUS	Entre 0 et 75% du total de LLS
PLAI	25% au moins du total de LLS
Total	

+ Texte explicatif et localisation sur plan au besoin

Il convient de répartir les logements sociaux sur l'ensemble de l'opération

SECTION 4

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

ARTICLE 4.1

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

Le projet veille à s'assurer d'une bonne transition avec le tissu urbain existant, en apportant une réponse architecturale adaptée s'inscrivant dans la silhouette urbaine existante.

L'articulation des Portes de l'Abbaye avec les quartiers limitrophes passe par un travail de « couture » avec le tissu urbain existant. Ainsi, un front bâti en R+3+C s'installe à l'alignement le long de la rue Sadi Carnot notamment sur la partie nord (entre la rue Félix Faure et le barreau sud de la LINO) tout en respectant la réserve foncière de la LINO (~~F10~~) (~~ER 26 + 10m de sur largeur~~). Ces bâtiments dialoguent avec les logements existants en R+2+C situés en face. Une architecture de toiture et une écriture verticale des façades est projetée afin de rappeler l'architecture des maisons existantes. *Les hauteurs attendues sont donc variables (R+2 à R+5)*. Ponctuellement des émergences à R+6 dans la limite de la hauteur finale de 21 m sont autorisées agrémentant le quartier de signaux urbains structurants en réponse aux points hauts existants sur la Filature.

ARTICLE 4.2

Principes de composition urbaine du projet

D'une manière générale, le bâti est implanté à l'alignement sur l'ensemble des voies du projet excepté sur la voie principale nord-sud du projet où quelques bâtiments sont implantés en retrait par rapport à la rue créant des dilatations dans la perception de l'espace public. Ces espaces libres sont fortement végétalisés, et viennent renforcer l'aspect paysager de cette voie verte.

De la même façon, les façades bâties sur les berges de la Deûle peuvent être partiellement en retrait afin de ménager *des cours végétalisés jardins privés* à destination des futurs résidents.

La constructibilité de la parcelle est portée à 100% de la parcelle dû aux problématiques de pollution et d'intégration architecturale des stationnements. La plupart des lots occupent ainsi l'intégralité de la surface foncière avec une hauteur maximale en cœur d'îlot ~~de 6,5m 5,5m. Au delà des deux premiers niveaux de parking (compris dans cette hauteur maximale de 5,5m), les constructions ne peuvent pas occuper 100% de l'emprise de la parcelle.~~

Au delà des deux premiers niveaux de parking (compris dans cette hauteur maximale de 6,5m, il ne sera pas possible de construire plus de 80 % de l'emprise des parkings. Une étude sur chaque lot doit être réalisée pour cibler cette emprise inconstructible en fonction de l'emprise foncière, du programme et de la localisation de chaque lot.

Les formes urbaines développées doivent proposer des hauteurs variées répondant à la diversité typologique propre à l'opération des Portes de l'Abbaye (voir plan de composition et règlement PLU) : ~~article 10 de la Zone UBfn 0,80 concernant la hauteur relative~~. L'épannelage des bâtiments est donc croissant vers le cœur de quartier puis redescendra vers la Deûle afin de faire profiter des vues vers le grand paysage et du meilleur ensoleillement à un maximum de logements.

ARTICLE 4.3

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

Les dispositions du règlement s'appliquent. *L'aménagement de la promenade le long des berges de la Deûle (porté par la MEL), la création d'un parc urbain et la qualité des espaces paysagers du projet global assurent une transition avec le tissu urbain existant et valorise la proximité du canal.*

ARTICLE 4.4

Autres objectifs

Le projet est constitué de deux types d'ilots respectant le même principe de composition.

Sur la façade Nord-ouest du projet des logements en R+3+C sont prévus à l'alignement de l'espace public avec adressage sur rue. Ces ilots ont un rapport privilégié avec la ville constituée et principalement la rue Sadi Carnot, où la façade de maisons en R+2+C est emblématique de l'architecture Lilloise. L'emprise réservée de la LINO impliquant un profil de voirie de plus de 30 mètres à ce niveau de la rue Sadi Carnot, il est nécessaire de tenir cette rue tout en respectant l'architecture existante. Sur la voie principale nord-sud, les bâtiments de ces ilots sont implantés perpendiculairement, créant ainsi des retraits par rapport à la rue et des dilatations dans la perception de l'espace public.

SCHEMA 2

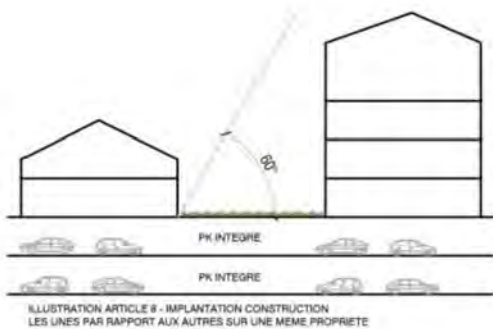


ILLUSTRATION ARTICLE 8 - IMPLANTATION CONSTRUCTION LES LIGNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

SECTION 5

Gabarit et implantation des constructions

Les constructions sont rythmées par des épannelages variés (R+2 à R+6)

Afin d'ouvrir la ville sur la Deûle et ainsi profiter du rapport à l'eau si remarquable à Saint-André-Lez-Lille, une place est créée le long du canal. Elle est bordée par le front des bâtiments qui vient la souligner.

Le quai de la Deûle est habité par des logements en R+2+C qui vient créer une animation le long de cette promenade.



ILLUSTRATION ARTICLE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES HORS DE LA BANDE DES 15 METRES DANS LE CAS DE DEUX UNITES FONCIERES

SCHEMA 2

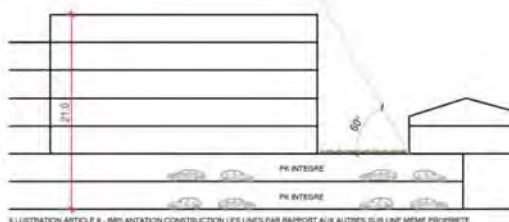


ILLUSTRATION ARTICLE 8 - IMPLANTATION CONSTRUCTION LES LIGNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

SCHEMA 3 -

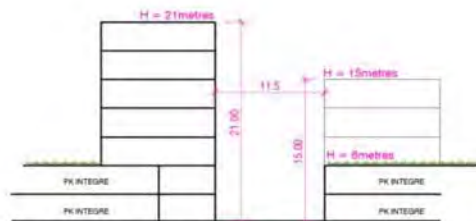


ILLUSTRATION ARTICLE 10 - RESPECT DE LA HAUTEUR ABSOLUE CONFIGURATION DE LA HAUTEUR RELATIVE

ARTICLE 5.1

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions doit respecter celle résultant du schéma d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 5.2

Hauteurs

Les constructions s'implantent dans le respect des hauteurs du schéma d'aménagement d'ensemble, en R+6 maximum.

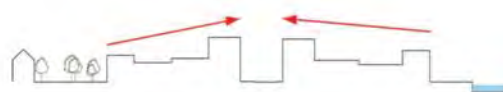
ARTICLE 5.3

Implantation des constructions

Les constructions s'implantent dans le respect du schéma d'aménagement d'ensemble.

Les îlots le long de la Deûle sont construits à l'alignement ou en retrait avec l'introduction de *cours végétalisés jardins privés*. Les façades à l'aplomb des traversées vers la Deûle sont rythmées par des épannelages variés respectant obligatoirement la hauteur absolue. Les linéaires de façade sur ces voies d'accès doivent comporter au moins une ouverture vers le cœur d'îlot. Toutefois, chaque façade doit s'adapter urbainement et architecturalement à la situation particulière à laquelle il s'adresse. Ainsi, sur la Deûle, les logements sont au maximum en R+2+C avec adressage individualisé depuis les berges, afin d'identifier autant que possible ces logements comme des logements individuels. *Toute exception à cette règle sera soumise à l'accord de l'autorité compétente en matière de permis de construire*. Seuls les bâtiments situés aux extrémités de la façade sur berge peuvent déroger au véllum R+2+C. Des points hauts en R+6, un le long des berges et un en retrait, viennent caractériser architecturalement ces promenades, rappelant les cheminées industrielles, témoins du passé du site. Il s'agit de bâtiments situés sur les berges de la Deûle ou en retrait qui viennent parachever la

composition de la façade sur les berges. Afin de ne pas grever les vues vers le lointain au sein des îlots, ces émergences sont installées de façon prioritaire perpendiculairement à la Deûle.



Cette position privilégiée permet d'atténuer le développé de façade parallèlement à la Deûle et de traiter ces façades telles des pignons habités sur les berges. Le rythme scandé des émergences (front à quai ou en retrait) crée un effet cinétique visible depuis les berges opposées sur Marquette-lez-Lille.

Les autres émergences sont localisées à des endroits stratégiques de l'opération notamment au niveau de la LINO. A cet endroit, les marges de recul entre bâtiments imposées par les emprises publiques garantissent l'implantation d'émergences marquant les entrées de quartier.

SECTION 6

Qualité architecturale, urbaine et paysagère

ARTICLE 6.1

Développer des espaces publics de qualité adaptés aux évolutions des usages

La voie centrale est conçue comme une voie apaisée avec une identité paysagère forte. Sur sa rive ouest est installée une noue paysagère, plantée d'arbres de hautes tiges. Cette bande paysagère est la plus continue possible, très ponctuellement interrompue pour les entrées « véhicules » dans les parkings intégrés, les sentes et les passages piétons.

Cette bande paysagère est renforcée par l'aménagement paysager qui est fait dans les îlots situés le long de la rue Sadi Carnot. En effet, un système de cours plantées est obligatoire le long de cette voie. Il vient renforcer l'aspect paysager de cette rue. Ces cours plantées sont en pleine terre, et peuvent ainsi être fortement végétalisées avec des arbres de hautes tiges.

Le recours à une comptabilisation du pourcentage d'espaces verts à l'échelle du périmètre du projet dans son ensemble est subordonné à la réalisation d'un parc urbain d'1ha au sud du site à destination des riverains du quartier et des Andrésiens en général. L'ensemble de ce réseau d'espaces verts en lien avec l'espace naturel et de loisir métropolitain qu'est la promenade des Berges de la Deûle, constitue en tout un minimum de 20% d'espaces verts traités en surface végétalisée dans l'ensemble de l'unité foncière.

Les itinéraires piétons, sujet important sur le quartier des Portes de l'Abbaye, doivent permettre l'accès à son logement ou à son travail en passant par des espaces

paysagers de qualité (notamment les sentes).

Les halls ont un accès rue ou sente ainsi qu'un accès jardin dans la mesure du possible. Les logements situés au rez-de-chaussée ont si possible une entrée directe.

ARTICLE 6.2

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

L'ambition est de renouer le dialogue entre la ville et l'eau en encourageant un développement urbain structurant sur la Deûle. Ainsi, des percées visuelles sont ouvertes vers la Deûle depuis la voie principale. L'implantation des constructions parallèlement aux voies d'accès permet de maximiser les vues vers la Deûle pour les logements. Afin de respecter ces ambitions en termes de confort d'usage pour les logements, la hauteur relative est portée à $H = 2L$.

Les logements avec façade sur la Deûle, sont maximum en R+2+C avec adresse individualisé depuis les berges, afin d'identifier autant que possible ces logements comme de l'individuel.

La diversité de la programmation imaginée en bord de Deûle, d'abord très urbaine au nord à l'instar des « waterfronts » (ensemble d'espaces publics et de bâtiments tournés vers l'eau et présentant une qualité architecturale et urbaine forte) puis plus naturelle au sud assure l'animation de cette promenade.

D'une façon générale, les lots offrent des façades actives et habitées, ouvertes vers l'espace public autant que vers les cœurs d'îlots.

En fonction de leur situation, les rez-de-chaussée sont habités par des commerces, des services, mais aussi par des

logements lorsque la situation le permettra. Autant que possible, l'adressage des logements se fait de façon individualisée depuis la rue ou la sente, afin d'offrir une qualité de vie et une faculté d'appropriation du logement facilitée pour les futurs habitants.

Les parkings intégrés, installés sur un ou deux étages en cœur d'îlots, sont invisibles, autant depuis l'espace public que depuis les logements. Ils permettront de répondre aux besoins des futurs habitants ainsi qu'au règlement du PLU.

Les accès doivent impérativement être prévus à l'intérieur du domaine privé et intégrés au bâti. Les accès au parking doivent avoir la qualité d'une véritable entrée d'immeuble et avoir une porte ou une grille implantée à l'alignement.

Afin d'assurer une haute qualité paysagère aux futurs habitants, les cœurs d'îlots paysagers peuvent être aménagés sur les toitures des parkings intégrés, offrant par exemple des espaces verts aux futurs habitants tout en s'affranchissant des problématiques de pollution inhérente au passé industriel de ce site. En cas de besoin, les espaces plantés de ces toitures doivent compenser le manque d'espace en pleine terre par la création de jardins. Il est demandé que ces jardins suspendus permettent d'installer des espaces extérieurs privatifs pour les logements donnant sur l'étage correspondant ou d'aménager des jardins communs accessibles à l'ensemble des habitants. Dans ces jardins communs, un minimum allant de 10 cm de terre est demandé, avec ponctuellement un modelage de la terre montant jusqu'à 1m (en fosse ou en monticule) afin de permettre de planter des arbres de haute tige et ainsi offrir un cœur d'îlot paysager. L'épaisseur de terre est calculée en fonc-

tion des essences et des ambiances paysagères souhaitées et décrites au cahier de prescription de l'opération.

ARTICLE 6.3

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les dispositions du règlement s'appliquent.

ARTICLE 6.4

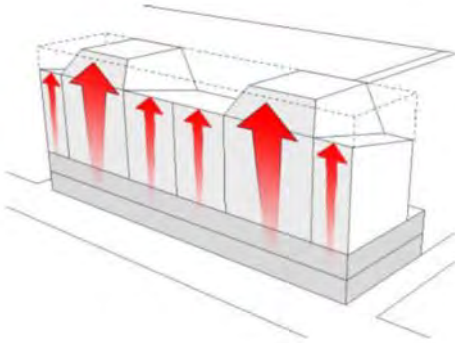
Aspect extérieur des constructions

Les dispositions du règlement s'appliquent.

La conception des bâtiments doit s'inscrire dans l'esprit général du projet urbain Portes de l'Abbaye. L'architecture de chaque bâtiment peut ainsi affirmer son identité propre, en fonction de la nature du programme, mais doit être attentive aux relations qu'elle entretient avec les bâtiments et les espaces voisins, publics ou communs. La conception des logements et des bureaux, leur valeur d'usage, le confort des personnes et leur capacité à s'approprier leur logement ou à travailler dans de bonnes conditions, doivent être au cœur des préoccupations de chacun. Elle valorise une approche contemporaine liant l'architecture au projet paysager de manière pérenne.

L'expression architecturale des façades donne l'image et l'ambiance du site Portes de l'Abbaye. Ces façades ont un caractère «domestique» et doivent être composées et développer une écriture tendue. Une composition sobre et rigoureuse est recherchée. Toutes les façades doivent être traitées comme une façade noble et principale, en conséquence les pignons aveugles sont proscrits. La toiture, cinquième façade, doit bénéficier de la même attention que les autres. Les façades des intérieurs d'îlots doivent être traitées avec le même soin que les façades sur rue.

L'écriture architecturale est construite en cherchant l'expression de verticalité de la façade sur l'espace public. Cette écriture verticale est amorcée depuis le sol jusqu'au dernier étage sans rupture horizontale. Le traitement architectural (différenciation de la modénature, du matériau de façade,...) doit mettre en scène la trame verticale, plus ou moins régulière.



ARTICLE 6.5

Dispositions relatives aux clôtures

Les dispositions du règlement s'appliquent.

ARTICLE 6.6

Autres objectifs

Confort d'usage des logements

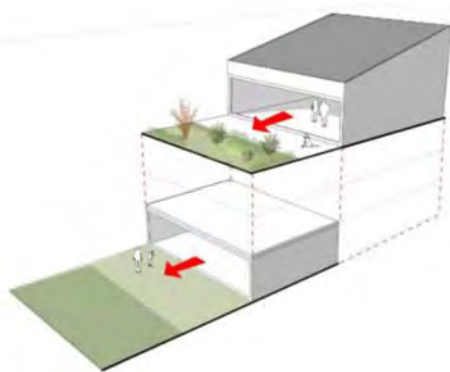
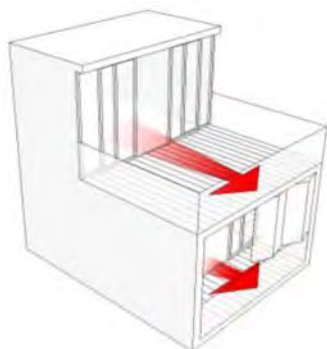
Le projet favorise une approche environnementale forte permettant d'orienter et de dimensionner les ouvertures en fonction des orientations. La qualité globale des logements peut être établie sur le principe de la double exposition, dans une configuration traversante afin de participer à la création de logements fonctionnels, lumineux et de différentes typologies et ainsi contribuer à l'adaptation au changement climatique. En ce sens, un maximum de logements est traversant ou à double orientation. Cette configuration permet d'enrichir la relation du logement à son environnement immédiat. La qualité des vues est à privilégier afin d'habiter les cœurs d'îlot ouverts sur le sud. La diversité des configurations de logements permet à chacun de s'approprier et de personnaliser son habitat. Chaque logement doit conférer à ses habitants le sentiment d'individualité. La mixité typologique des logements vient assurer ce sentiment.

Au regard de la circulation rue Sadi Carnot (et future LINO) et de la proximité des halles de la filature, les logements donnant sur la rue Carnot devront faire l'objet d'un traitement phonique adapté à l'environnement.

La qualité d'usage est également demandée sur les programmes de bureaux et de commerces.

La majorité des logements possède une terrasse ou loggia dont l'orientation au sud, ou à l'ouest est à privilégier. Les terrasses ou loggias ont une profondeur minimum, permettant d'accueillir une table et quatre chaises (2,20 mètres recommandé). Le degré d'intimité de ces espaces peut être réglable (filtres, pan-

neaux coulissants ...). Les logements directement accessibles à partir des jardins en cœurs d'îlots ont des jardins ou terrasses privés.

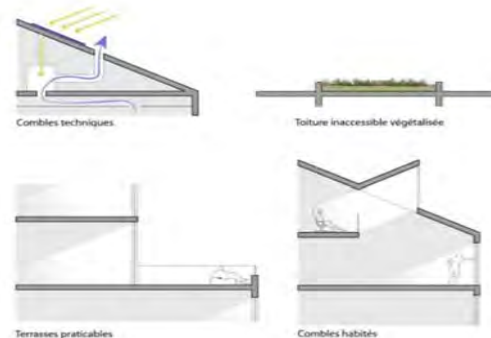


Définir et qualifier la cinquième façade

Le site Portes de l'Abbaye se caractérise par le traitement de ses toitures. Le toit constitue un élément à mettre en valeur par le travail d'une skyline de qualité qui constitue une part importante dans le travail de définition architecturale. Cette skyline est d'autant plus importante sur les bâtiments visibles de loin comme les émergences ou les fronts bâtis sur la Deûle et la rue Sadi Carnot. Cette «cinquième façade» est obligatoirement traitée en toiture, couronnement ou toiture terrasses. Elle participe à l'identité du quartier et doit s'adapter aux différentes typologies proposées. Les éléments techniques, tels que les édicules techniques, font l'objet d'un traitement architectural et sont intégrés dans l'enveloppe générale du bâtiment. Il n'est pas accepté de traitement en «boîtes» posées sur le toit.

Les gaines, canalisations, sorties de ventilation apparentes et autres éléments techniques sont proscrites. Les eaux pluviales des toitures, balcons et loggias sont intégrés à la construction. Les évacuations type barbacane sont proscrites. Le traitement des toitures réservoirs, en étanchéité auto-protégée, veillent à prendre en compte la covisibilité de ces ouvrages avec les logements avoisinants.

Dans le cas de toitures habitées, la sous-pente profite aux logements ou bureaux des derniers niveaux afin d'offrir de grands volumes et des vues vers le ciel. Un maximum de toitures doit être orienté de manière à pouvoir recevoir des capteurs photovoltaïques et thermiques *dans le cadre d'une intégration architecturale de qualité* (immédiatement ou à plus long terme). Les matériaux et teintes employés en toiture doivent s'harmoniser avec le reste des façades du bâtiment.



SECTION 7

Développement durable, adaptation au changement climatique

ARTICLE 7.1

Participation à la trame verte et bleue

Les dispositions du règlement s'appliquent.

Une attention toute particulière est portée au traitement des berges compte tenu de son rôle prépondérant en tant que lieu de promenade et site d'une richesse écologique à préserver (aménagement de circulations douces sur les berges avec une coulée verte à vocation écologique, enjeu fort à l'échelle métropolitaine restauration d'une biodiversité). La voie d'eau doit être partie intégrante du projet urbain.

ARTICLE 7.2

Amélioration du cycle de l'eau

Les dispositions du règlement s'appliquent.

SECTION 8

Prévention des risques et nuisances

Les dispositions du règlement s'appliquent.

En complément, en termes de mise en compatibilité des sols, suite à la cessation d'activité de Rhodia, l'entreprise avait procédé à une remise en état des sols compatible avec un usage industriel.

Des mesures de gestion ont été étudiées, en vue de mettre en compatibilité sanitaires les sols pour des constructions tertiaires, commerciales ou résidentielles collectives sans jardins. Elles consistent en :

- L'excavation et le traitement des matériaux présentant des concentrations en trichloroéthylène et en hydrocarbures totaux supérieures aux concentrations maximales admissibles pour un usage résidentiel déterminées par HPC Envirotec lors d'une évaluation des risques sanitaires, y compris dans les zones que ne sont pas destinées à recevoir de logements ;
- La mise en place d'une barrière physique constituée de 30 cm de terre saine sur l'ensemble du site ou de la dalle de béton du bâtiment entre les matériaux pollués et les récepteurs potentiels.

Ce confinement a pour objectif de supprimer les voies d'exposition par ingestion de sol, inhalation de poussières, contact cutané à partir des sols, et de limiter l'infiltration des eaux météoriques au travers de remblais pollués. Il sera réalisé à partir de matériaux sains, comme des limons, bétons concassés.

La SAS Portes de l'Abbaye a réalisé en 2014-2015 des travaux de mise en compatibilité des sols au droit d'une partie du site. On notera que le confinement drainant va au-delà des mesures imposées par la réglementation, qui ne nécessiteraient que la mise en place d'une épaisseur de 0m30 de limons pour assurer la

compatibilité de l'état environnemental avec l'usage envisagé du site.

Les travaux restant à réaliser conformément aux préconisations du plan de gestion le seront au fur et à mesure de l'avancement des travaux d'aménagement (purge des terrains, sous les futures constructions et voiries, des massifs et fondations encore présents ; continuer le confinement selon la méthode définie).

SECTION 9

Schéma d'aménagement d'ensemble

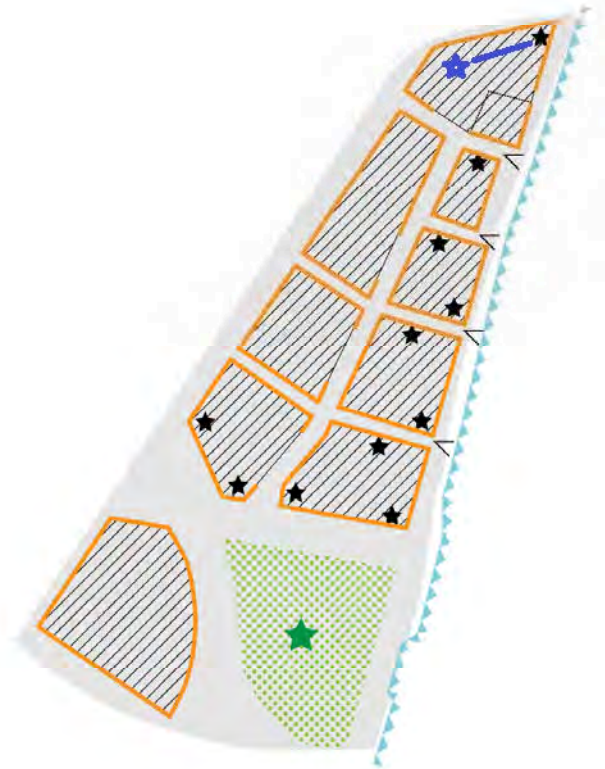
AMENAGEMENT DU CADRE BÂTI

Mixité urbaine

- RDC Actifs ou évolutifs
- Equipement

Qualité du cadre de vie

- Berges à aménager
- Cônes de vue
- Emergences R+6
- Parc
- Espace végétalisé ouvert
- Emprise maximale des constructions



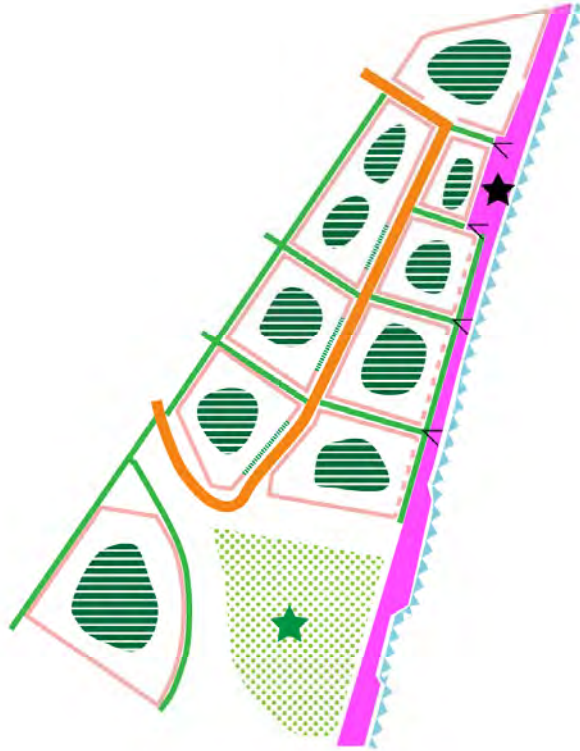
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Mobilité, desserte et stationnement

- Voie nouvelle
- Liaisons douces

Qualité du cadre de vie

- Principe d'alignement
- Possibilité retrait
- Traitement végétal des limites
- Espace public
- Berges à aménager
- Cônes de vue
- Place de la Dédicé
- Marc
- Cœurs d'îlots plantés
- Espace végétalisé ouvert



ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Mixité urbaine

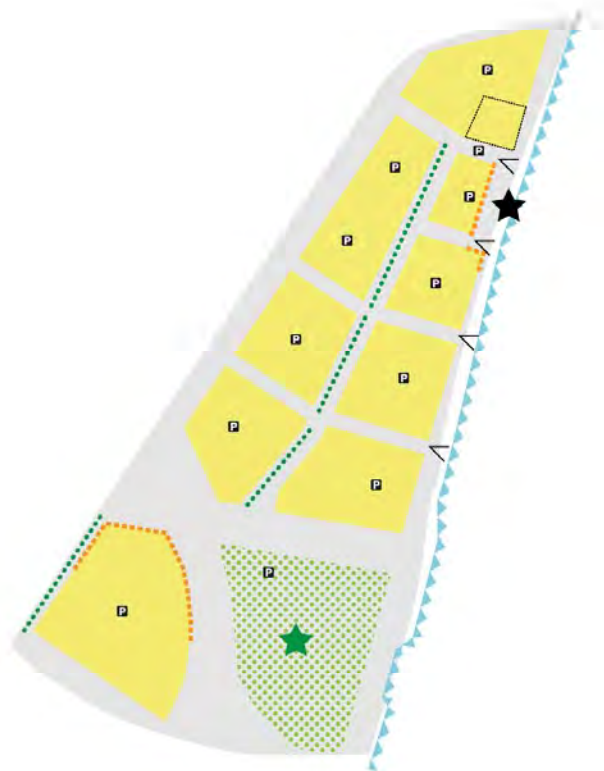
- Zone mixité fonctionnelle
- Continuités commerciales
- Equipement

Qualité du cadre de vie

- Alignement d'arbres à créer
- Berges à aménager
- Cônes de vue
- Place de la Deûle
- Parc
- Cœurs d'îlots plantés
- Espace végétalisé ouvert

Mobilité, desserte et stationnement

- Stationnement





plan local
d'urbanisme

**DEMANDES DE MODIFICATION VOTEES AU
CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT ANDRE
LE 12 AVRIL 2018**

LAMBERSART

// LES MUCHAUX //

N°32

Projet arrêté au Conseil métropolitain du 15 décembre 2017

LAMBERSART

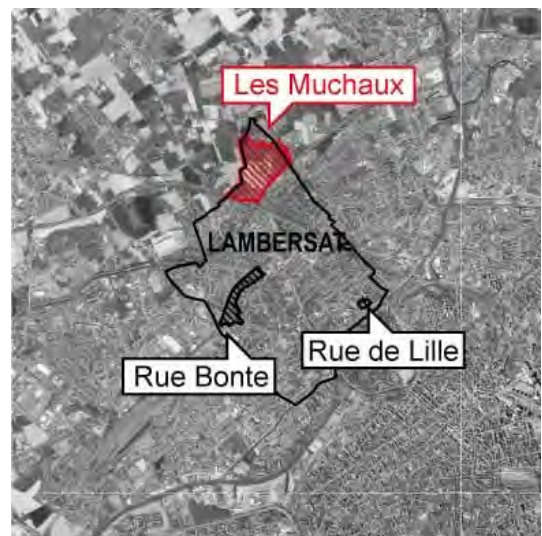
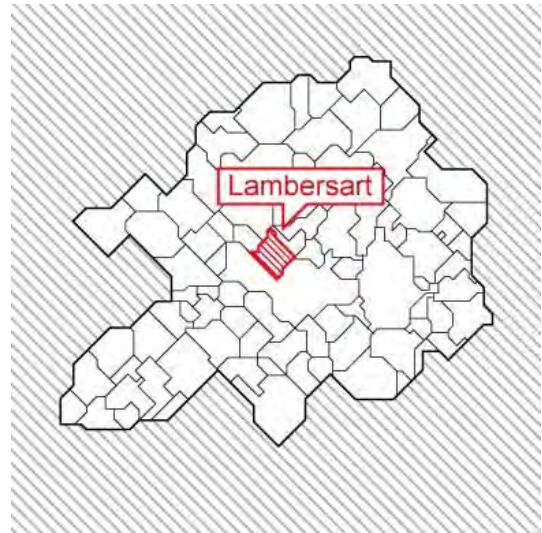
LES MUCHAUX

► Contexte

Le site des Muchaux, s'étendant sur environ 35 ha, est localisé au nord de la commune de Lambersart et à l'ouest de la commune Saint-André-Lez-Lille. Se développant de part et d'autre du chemin des Muchaux, le site constitue un vaste espace agricole ouvert ponctué de quelques arbres et fermes.

Il est bordé à l'est par la rocade Nord-Ouest, au sud par la voie ferrée, à l'ouest par la becque en limite de terres agricoles, au nord par l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, des habitations et des activités économiques.

Le site des Muchaux a la particularité d'être ouvert et tourné vers l'ouest, vers Lompret et Verlinghem, et très fermé au sud et à l'est, vers les parties urbanisées de Lambersart. La rocade et la voie ferrée du TGV, isolent cette partie du territoire de la partie urbanisée de Lambersart et génèrent des nuisances sonores importantes.



Les enjeux prévalant à l'aménagement du site sont multiples :

- valoriser la qualité paysagère, le chemin des Muchaux et dans la mesure du possible le patrimoine bâti existants pour donner au quartier une identité propre entre ville et campagne,
- conserver des espaces dédiés à l'agriculture, répondre à la demande des métropolitains de consommer local et créer des espaces récréatifs et de détente champêtres,
- répondre aux besoins en logement exprimés sur le territoire en offrant une gamme élargie de logements : accession à la propriété, accession sociale à la propriété, logements à loyer modérés..
- développer différentes typologies de logements permettant de compléter et diversifier l'offre de logements aux habitants,
- répondre à l'enjeu de l'emploi du territoire par l'implantation d'activités économiques.
- intégrer les enjeux environnementaux et acoustiques (zones humides, faune et flore à préserver, merlon paysager..),

► Objectifs poursuivis

Conformément aux orientations du PADD, les principes d'aménagement visent à :

- Favoriser une alimentation de qualité à travers le projet agricole
- Développer un maillage des espaces publics à l'échelle du quotidien pour tous les modes de transport et pour tous les usages
- Diversifier l'offre nouvelle de logements afin d'assurer l'ensemble des parcours résidentiels

SECTION 1

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

ARTICLE 1.1

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

Sans Objet

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

**Desserte par les autres
réseaux au regard du projet**

Les dispositions du règlement s'appliquent.

ARTICLE 2.5

Voiries et accès

A/ Desserte du site

Le site est desservi par l'avenue du Maréchal Delattre de Tassigny *et la rue de Lambersart à Verlinghem.*

Les dispositions du règlement s'appliquent.

B/ Accès au site

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

Le projet doit prévoir impérativement une entrée-sortie sur la commune de Verlinghem compte tenu de la saturation du trafic avenue de Lattre de Tassigny. Cela constitue une exigence non négociable.

Création de deux nouveaux accès, un à partir du giratoire de la Rocade Nord-Ouest et l'autre depuis l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.

Afin de donner davantage de capacité au giratoire du contournement Nord-Ouest, il est nécessaire de procéder à un élargissement de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny en lien avec les besoins induits par la programmation de la zone d'activité et d'habitat.

ARTICLE 2.6

Trame viaire

~~La trame viaire du site s'organise conformément au schéma d'aménagement d'ensemble.~~ La trame viaire est constituée :

- d'une voie de desserte principale *en boucle connectée à l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, au giratoire de la rocade nord-ouest connectée à l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, au giratoire de la rocade nord-ouest, et à la rue de Lambersart à Verlinghem,* et
- de voies de desserte secondaires aménagées en zones de rencontre.

- Le chemin des Muchaux demeure une voie de desserte rurale occasionnellement circulée par les riverains mais principalement vouée aux liaisons douces. Il est préservé et conforté, autant que faire se peut, dans son usage et sa configuration actuelle.
- Des emprises sont préservées en prévision :
- de la création éventuelle d'une voie vouée à la desserte du secteur enclavé au nord du site,
- de la création d'une connexion à l'avenue du maréchal Delattre de Tassigny au Nord de l'opération

ARTICLE 2.7

Stationnement

A/ Nombre de places

Les normes de stationnement indiquées au règlement sont applicables.

B/ Modalités de réalisation

Les dispositions du règlement s'appliquent.

Les stationnements privés sont principalement assurés sur les parcelles.

Les stationnements des opérations de logements collectifs sont réalisés en sous-sol ou semi-sous-sol.

Les stationnements de la zone d'activité sont réalisés en parking silo ou en parkings paysagés avec l'objectif de masquer la présence de la voiture au maximum.

C/ Traitement paysager des espaces de stationnement

Les dispositions du règlement s'appliquent.

Les stationnements aménagés sur les parcelles et places publics, par poche ou en bordure des voies, sont paysagés, afin de diminuer leur impact visuel et participer de l'identité propre de l'opération "entre ville et campagne".

ARTICLE 2.8

Transports en commun

L'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny est desservie par les réseaux de bus Transpole (ligne 50 Marcq-en-Barœul / Verlinghem). Il est nécessaire de revoir la desserte et la fréquence des bus en fonction du projet compte tenu des nouveaux habitants et usagers résidant dans le secteur.

Une attention particulière est portée à la bonne accessibilité à pied et à vélo aux transports publics.

ARTICLE 2.9

Cheminements doux

La trame des cheminements doux se développe le long des voies ou en site propre. Elle met en relation les principaux espaces naturels situés au cœur du site (terres de permaculture et vergers) et à sa périphérie (becque, merlon boisé, franges agricoles..).

Un chemin de promenade est réalisé en bordure de la becque et de la zone récréative et paysagère afin de générer des continuités piétonnes.

Le chemin des Muchaux est préservé et conforté dans son caractère rural en tant que cheminement piéton/cyclable et chemin agricole pour la desserte des riverains

SECTION 3

Programmation

ARTICLE 3.1

Objectifs d'optimisation foncière

La programmation prévoit la construction de 400 logements minimum (individuels et collectifs, béguinage).

ARTICLE 3.2

Mixité fonctionnelle

A/ Habitation

Programmation et forme d'habitat

Zone d'habitat sur environ 14 ha mixant lots libres, logements individuels et collectifs, en accession, en location accession et locatifs. Des logements pour les seniors (béguinage) sont également à réaliser.

B/ Commerce et activités de service

Le développement d'une **zone d'activités** est prévu sur environ 5-8 ha de foncier.

Compte tenu de la programmation en matière d'habitat du projet, une offre commerciale de type centralité secondaire est permise dans la limite de 1200 m² de surface plancher. »

C/ Exploitation agricole et forestière

À noter la présence sur site de 16 hectares d'espaces verts, dont des terrains cultivables consacrés au développement d'une agriculture urbaine.

ARTICLE 3.3

Mixité sociale

A/ Répartition diversifiée de l'offre

Le programme de logements est constitué à 30 % de logements locatifs sociaux.

B/ Répartition des types de logements locatifs sociaux

Type	Nombre / %
PLS	Entre 0 et 75% du total de LLS
PLUS	
PLAI	25% au moins du total de LLS
Total	

SECTION 4

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

ARTICLE 4.1

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

Le projet intègre :

- un traitement paysager qualitatif de la rive de l'avenue de Lattre de Tassigny en cohérence avec celui des parcelles voisines et en vis-à-vis,
- une mise à distance végétale en rive de la rocade,
- -un traitement paysagé en interface avec l'existant

ARTICLE 4.2

Principes de composition urbaine du projet

La démarche de conception prend en compte les principes suivants :

- la constitution d'un cadre de vie paysager de grande qualité,
- -une gradation des morphologies avec des hauteurs plus importantes à proximité de la rocade et du rond-point (zone d'activité), des hauteurs plus modérées au centre de l'opération (collectifs R+3 max) , des hauteurs réduites sur les franges agricoles (maisons individuelles),
- la constitution d'un cœur "entre ville et campagne" associant aux espaces de permaculture et vergers, une place (marché produits locaux, événements festifs, ...) et un îlot de logement collectif boisé,
- la préservation d'une possibilité d'accès carrossable au tunnel, sous la rocade Nord-Ouest, utilisé uniquement par les services communaux de Lambersart.

ARTICLE 4.3

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

Les dispositions précisées ci-dessous se substituent à celles contenues dans le règlement :

Les nouveaux aménagements font l'objet d'un traitement fin et qualitatif de leurs franges et privilégieront le contact avec l'espace rural à travers :

- la mise en valeur de la Becque en tant que lisière et maillon privilégié d'une boucle de promenade à l'échelle du quartier (servitude de 6m de part et d'autre le long des fossés),
- la préservation et la création d'espaces verts de respiration conservant des vues ouvertes sur l'espace agricole (espaces récréatifs champêtres),
- le traitement de franges bocagères à l'arrière des logements pour atténuer les contours des îlots résidentiels et les fondre dans le paysage.

SECTION 5

Gabarit et implantation des constructions

ARTICLE 5.1

Emprise au sol

Les dispositions du règlement s'appliquent.

ARTICLE 5.2

Hauteurs

Les dispositions du règlement s'appliquent.

ARTICLE 5.3

Implantation des constructions

Les dispositions du règlement s'appliquent.

SECTION 6

Qualité architecturale, urbaine et paysagère

ARTICLE 6.1

Développer des espaces publics de qualité adaptés aux évolutions des usages

Le projet intègre la création :

- -d'un réseau de petits chemins propices à la promenade
- -de 16 hectares d'espaces verts et agriculture urbaine dont :
 - -des espaces récréatifs, vergers et pâturage d'animaux,
 - -des terrains cultivables consacrés au développement d'une activité de maraîchage biologique, voir à des exploitations alternatives, inspirée des principes de la permaculture,
 - -un merlon paysager (limite de rocade)

Les voies sont traitées en "zone de rencontre" ou zone 30 bordées de haies libres et plantées d'arbres.

La palette de l'aménagement, tant minérale que végétale sera adaptée au contexte champêtre.

ARTICLE 6.2

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

La trame paysagère du nouveau quartier doit viser à préserver l'identité du site par une intégration du programme dans l'environnement harmonieuse avec l'ambiance rurale existante.

Les témoignages champêtres du site sont à valoriser:

- le tracé initial du chemin des Muchaux avec ses fossés de part et d'autre,
- la becque par un accompagnement végétal,
- -tout ou parties des fermes existantes.

L'opérateur en charge de l'aménagement du secteur respecte et fait respecter par l'ensemble des constructeurs des programmes d'activités, de logements collectifs individuels et lots libres, le cahier des charges des prescriptions architecturales et paysagères établi par la Commune de Lambersart.

ARTICLE 6.3

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les dispositions du règlement s'appliquent.

Les secteurs résidentiels font l'objet d'un aménagement qualitatif. Les espaces extérieurs privés et collectifs doivent prévoir :

- verdissement préalable des limites de parcelles par des haies périphériques,
- Traitement qualitatif des limites en domaines publics et privés, entre parcelles privées et intégration systématique des éléments techniques (coffrets, OM, enfouissement réseaux, ...)
- intégration paysagère des parkings et des entrées de bâtiments grâce à des plantations d'arbres, arbustes et couvre-sols.

Le parc d'activités bénéficie d'une approche qualitative intégrant :

- accompagnement des espaces de circulation et de stationnement par une forte présence végétale,
- intégration de cheminements piétons en lien avec l'environnement immédiat.

ARTICLE 6.4

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions du règlement s'appliquent.

ARTICLE 6.5

Dispositions relatives aux clôtures

Les dispositions du règlement s'appliquent.

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.

Le projet intègre des espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales à la trame verte :

- Des espaces d'infiltration sous forme de dépressions douces, sont aménagées et participent à l'espace public du quartier. Leur fonction technique est alors gommée par le façonnement des berges : un tracé souple, une progression lente vers le fond du bassin et des plantations d'arbres et d'arbustes permettent de les intégrer au cadre paysager. La palette végétale privilégie les plantes évocatrices des milieux humides : plantes de berges, graminées.
- Le long des voies, les noues sont l'occasion d'un accompagnement végétal qualifiant. Elles sont plantées de massifs arbustifs composés d'essences champêtres (charmes, noisetiers, viornes, érables champêtres) et de plantes de milieux humides (saules..).

ARTICLE 7.3

Respect des données environnementales

Le projet a pour objectif de créer un milieu favorable au respect des données environnementales en intégrant :

- la préservation d'espèces protégées,
- la mise en place de mode de gestion « doux » (compostage des déchets verts, broyage de branchage, pas de recours aux produits phytosanitaires chimiques, ...).
- la réduction de la consommation en eau et limitation de l'arrosage par le choix de végétaux adaptés dans les espaces libres.

Le choix des plantations se fait dans une gamme de végétaux indigènes adaptés à la région, ne nécessitant que très peu d'entretien et plantés en faible section pour une meilleure reprise et adaptation aux conditions de sol et climat.

ARTICLE 7.4

Collecte des déchets

Les dispositions générales du règlement s'appliquent

La collecte des déchets au moyen de Bornes d'Apport Volontaire (BAV) est préconisée pour les immeubles de logements collectifs.

ARTICLE 7.5

Énergies renouvelables

Les dispositions du règlement s'appliquent

La performance énergétique et l'usage des énergies renouvelables sont recherchés pour tout programme.

SECTION 8

Prévention des risques et nuisances

Les dispositions règlement s'appliquent.

ARTICLE 8.1

Protection acoustique

La proximité de la rocade Nord-Ouest et de la voie ferrée, exige un traitement acoustique spécifique.

Au droit des secteurs résidentiels, un merlon paysagé antibruit est aménagé en limite d'opération vis-à-vis de la rocade et de la ligne TGV.

Au droit du secteur économique, soit un merlon paysagé antibruit soit les bâtiments d'activité économiques eux-mêmes constituent une protection acoustique vis-à-vis de la rocade.

SECTION 9

Schéma d'aménagement d'ensemble



SECTION 1 MODALITES D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

▭ 1 Perimetre OAP

SECTION 3 FONCTIONNEMENT DU SITE

— Liaison viaire

— Liaison mode doux

↑ Acces viaire

SECTION 5 INSERTION ARCHITECTURALE URBAINE ET PAYSAGERE

- Traitement vegetal des limites
- Alignement vegetaux a creer ou preserver
- Espace vegetalise ouvert
- Espace boise
- Espace public
- Espace a vocation agricole

SECTION 7 DEVELOPPEMENT DURABLE ET ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Bassin de retention localisation preferentielle
- Protection acoustique

Cone de vue

