

Envoyé en préfecture le 10/10/2022

Reçu en préfecture le 10/10/2022

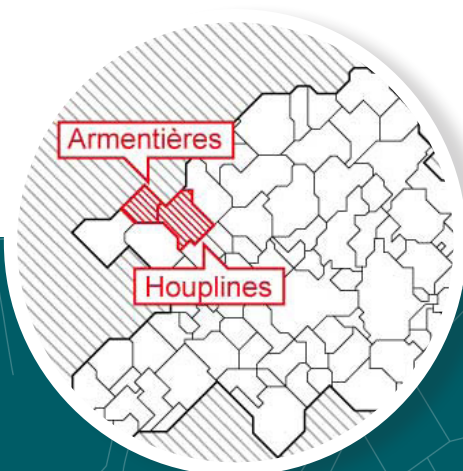
Affiché le

**SLO**

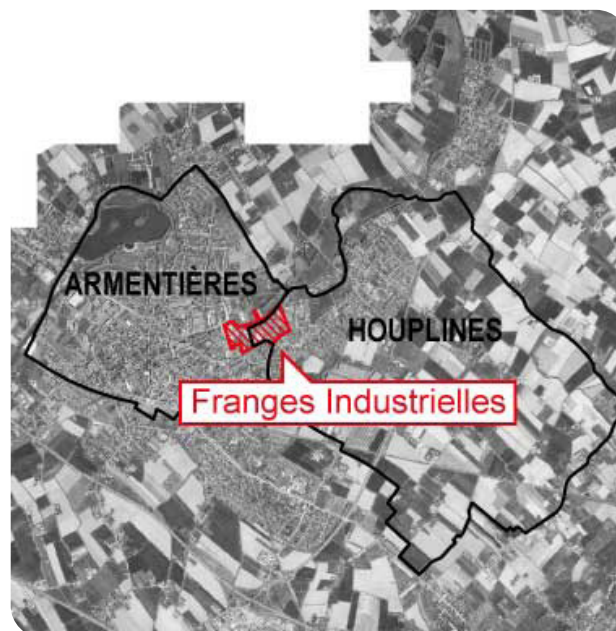
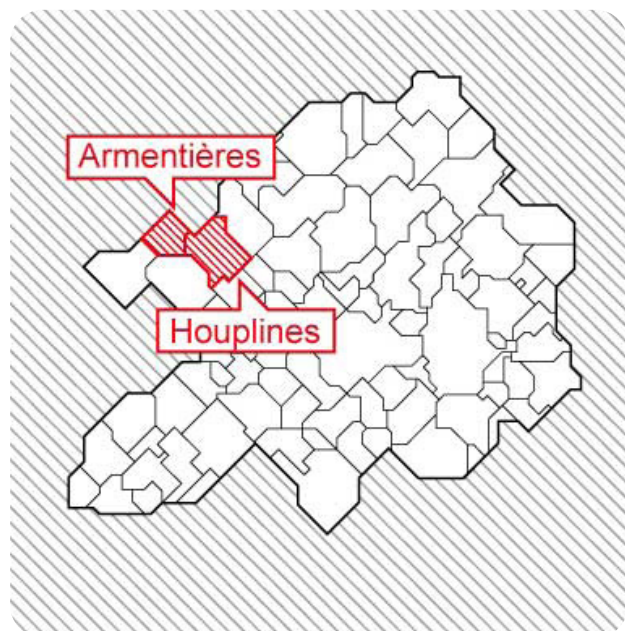
ID : 059-215900176-20220929-DE22159-DE

# 02 ARMENTIÈRES - HOUPLINES

## SITE DES FRANGES INDUSTRIELLES



**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.**



## Contexte

Le site des Franges industrielles, de près de 19 hectares se situe sur la ville d'Armentières à l'ouest et d'Houplines à l'est. Ce site est composé en partie de friches industrielles bâties ou non, de maisons de villes et d'un tissu économique.

Le périmètre du site est bordé, au nord, par une partie de la Plaine des sports, située entre la Lys canalisée et son ancien lit naturel. Il s'ouvre, au sud, sur un tissu résidentiel dense, composé essentiellement de maisons de villes.

Le projet des Franges industrielles se situe sur les communes d'Armentières et d'Houplines. Il doit permettre de créer des interconnexions entre les trames urbaines (ancien tissu industriel et tissu urbain au sud de la RD945A) et la trame verte (Plaine de la Lys).

Ce projet en renouvellement urbain sera structuré par des axes paysagers, basés sur la structure urbaine en lanière existante.

## Objectifs poursuivis

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

- Privilégier le développement en renouvellement urbain plutôt qu'en extension,
- Favoriser la mobilisation du renouvellement urbain de façon différenciée et conceptualisée,
- Intensifier l'utilisation du foncier en renouvellement urbain en fonction de la morphologie existante,
- Traiter de façon qualitative les franges entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels.

Le renouvellement urbain de ce site mettra fin à un fonctionnement industriel monofonctionnel et en rupture avec le tissu urbain environnant. Le projet vise à recréer un lien direct entre le site des Franges industrielles et les villes d'Armentières et d'Houplines. Il doit également permettre une plus grande accessibilité à la Plaine de la Lys, équipement vert majeur pour les quartiers existants et futurs.

# ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET

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

### Modalités d'aménagement d'ensemble

La zone est aménagée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus.

### Phasage

Phase 1 : Développée principalement sur la commune d'Armentières.

Phase 2 : Développée sur la commune d'Houplines.

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

### Voiries et accès

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

Des accès secondaires pourront être créés ponctuellement, sous réserve de ne pas impacter la circulation rue des déportés et rue Victor Hugo.

### Trame viaire

La trame viaire du site s'organise conformément au schéma d'aménagement d'ensemble (ou schéma ad hoc).

Le site est longé au Sud par les rues des Déportés et Victor Hugo, à l'Est par la rue Voltaire et à l'Ouest par la rue de l'Octroi.

Le projet prévoit la création d'une desserte Est-Ouest depuis la rue de l'Octroi jusqu'à la rue Voltaire. Cette voie sera continue mais intégrera des dispositifs pour limiter la vitesse des véhicules. Elle sera le support d'une trame verte.

Les voies publiques Nord-Sud connectant les rues des Déportés et Victor Hugo à la Plaine de la Lys devront former des bouclages. Les voies publiques en impasses sont proscrites ; les voies privées devront être prioritairement pensées sans impasse.

Les voies Nord-Sud devront faire lien avec la trame verte et laisseront la priorité aux modes de déplacement doux. Elles seront positionnées en priorité sur le tracé actuel des voies industrielles.

Le phasage du projet sera également pris en compte : le bouclage final des voiries doit être prévu à moyen et long terme.

### Stationnement

Le stationnement privatif sera géré prioritairement en parking semi-enterré ou en rez-de-chaussée des bâtiments, de façon à laisser une large place aux espaces verts à l'échelle des îlots.

À défaut, les poches de stationnement-seront peu visibles depuis l'espace public.

## Transports en commun

Les lignes de bus, desservant le site passent, rue des Déportés, rue Victor Hugo et rue de l'Octroi, et on compte 4 arrêts dans le périmètre.

L'axe principal de desserte par les transports en commun reste cet axe historique.

Les aménagements urbains et plus particulièrement les liaisons douces au sein du projet devront permettre de renforcer les connexions entre ces arrêts et le quartier.

## Programmation

### Objectifs d'optimisation foncière

Le projet doit permettre la construction d'environ 850 logements à l'échelle du site en intégrant une mixité de programmation entre les logements individuels groupés et les logements collectifs.

### Mixité fonctionnelle

#### Habitation

La mixité est de rigueur dans ce quartier. Il est attendu une diversité en terme de formes d'habitat (individuel, intermédiaire, collectifs) et de typologies de logements.

#### Commerce et activités de service

Il est envisagé 1.600 m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerces.

## Équipements d'intérêt collectif et services publics

Nature	SdP
Groupe scolaire	Non réglementé
Salle polyvalente	Non réglementé

Le collège et la halle sportive sur la commune d'Armentières dans le périmètre de l'OAP ont déjà été réalisés.

## Mixité sociale

### Répartition diversifiée de l'offre

Logement	Nombre / %
Locatif social	30% minimum sur Houplines Non réglementé sur Armentières
Accession abordable	20 % minimum

### Répartition des types de logements locatifs sociaux

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



## Insertion architecturale, urbaine et paysagère

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

Le traitement architectural des façades doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie, notamment par le choix des matériaux. Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les quatre façades des commerces et équipements qui s'implanteront sur le site devront être traitées avec le même soin.

Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront obligatoirement intégrés à la construction ou dans la clôture et seront harmonisés au bâtiment dans les choix des matériaux, des revêtements et des toitures.

Un traitement qualitatif des clôtures est exigé le long des espaces publics.

### Principes de composition urbaine du projet

Les axes structurants Nord-Sud mis en place s'appuient sur le parcellaire industriel et sur les voies industrielles actuelles.

Ces tracés vont permettre à la fois de phaser le projet, mais également de conserver des traces du passé industriel du site.

Ils seront les supports de trames paysagères qui ouvriront de façon qualitative le site au quartier urbain existant et à la Plaine des sports.

Envoyé en préfecture le 10/10/2022

Reçu en préfecture le 10/10/2022

Affiché le

ID : 059-215900176-20220929-DE22159-DE

Ces axes permettront également la création de trames vertes favorables au développement et à la circulation de la biodiversité locale.



## Gabarit et implantation des constructions

### Hauteurs

Pour garantir la qualité urbaine de ce projet d'aménagement, un épannelage progressif est exigé depuis les pourtours du tissu urbain existant vers la plaine sportive.

Il s'agit ici de privilégier une gradation des bâtis le long des axes viaires structurants.

Par ailleurs, les dispositions du règlement de la zone s'appliquent.

Avec les restrictions suivantes :

Les hauteurs rue des Déportés et rue Victor Hugo seront limitées de façon à rester dans des gabarits cohérents avec les logements existants.

Sur le territoire d'Houplines, les hauteurs les plus importantes seront situées le long de la Plaine des sports et du mail Nord-sud et sur le carrefour de l'Octroi.



## Qualité architecturale, urbaine et paysagère

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

Les aménagements à créer au nord du projet, le long de la Plaine des sports, devront être en lien avec la trame verte à grande échelle.

Les axes nord-sud devront permettre d'ouvrir les perspectives sur ces espaces paysagers.

### Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

La Plaine des sports au Nord du site sera aménagée en limite de projet de façon à pouvoir créer un front bâti, à retourner le quartier sur les espaces naturels et à créer des continuités modes doux à grande échelle.

### Autres objectifs

#### Biodiversité

Les axes structurants du site s'accompagneront de trames vertes et paysagères favorables au développement et à la mobilité de la biodiversité. Les essences des plantations choisies seront locales et variées.

Les espaces verts communs au sein d'un projet de construction, y compris ceux d'accompagnement de voirie privées, doivent contribuer de la même façon au développement de la biodiversité.

### Gestion des eaux de pluies

Le pétitionnaire de tout projet de construction devra étudier la faisabilité technico-économique de la récupération et de la réutilisation de l'eau de pluie pour les usages prévus par la réglementation en vigueur.



## Développement durable, adaptation au changement climatique

### Participation à la trame verte et bleue

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

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

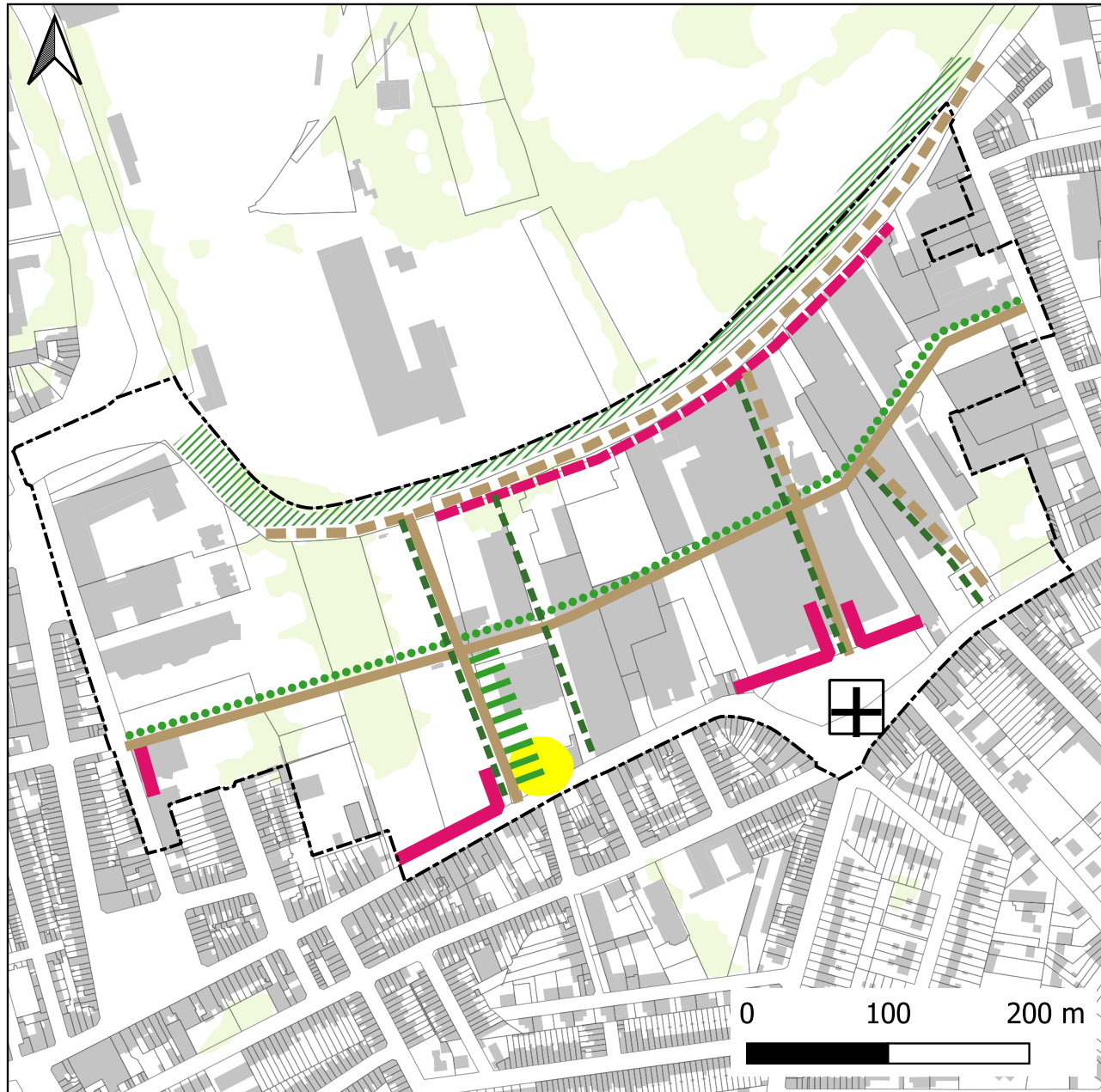
Envoyé en préfecture le 10/10/2022

Reçu en préfecture le 10/10/2022

Affiché le


**SLOW**

ID : 059-215900176-20220929-DE22159-DE




 Périmètre de l'OAP


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

 Alignements de végétaux  
à créer ou préserver

 Espace public

 Ensemble paysager à valoriser

**SECTION 4 INSERTION ARCHITECTURALE  
URBAINE ET PAYSAGERE**


 Traitement végétal des limites

**SECTION 2 CONDITIONS DE DESERTE  
ET D'EQUIPEMENT DE LA ZONE**

 Carrefour

 Liaison viaire

 Liaison viaire secondaire

 Liaison mode doux

**SECTION 5 GABARIT ET IMPLANTATION  
DES CONSTRUCTIONS**

 Façade discontinue à l'alignement

 Façade continue à l'alignement