

Envoyé en préfecture le 10/10/2022

Reçu en préfecture le 10/10/2022

Affiché le

SLO

ID : 059-215900176-20220929-DE22159-DE

01 ARMENTIÈRES SECTEUR LYSIÈRE



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

La surface totale de la nouvelle OAP couvre près de 51,4 hectares environ.



Contexte

OAP en zone urbaine

La commune d'Armentières se situe à l'extrémité ouest de la Métropole Européenne de Lille, à la frontière avec la Belgique. Elle est traversée par la Lys et bénéficie de la présence du lac des Prés du Hem.

Ancien fleuron de l'industrie textile, la commune comprend aujourd'hui de nombreuses friches industrielles. Le quartier Salengro est l'un de ces espaces marqués par les friches industrielles. Situé en entrée de ville et de métropole, c'est un espace stratégique, aujourd'hui constitué d'un tissu mixte, résidentiel, et en friche.



Objectifs poursuivis

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

- la requalification de friches industrielles
- une requalification au bénéfice d'un site d'excellence autour de la destination sport/loisirs
- l'affirmation d'une nouvelle entrée de ville qualitative
- la construction d'un quartier mixte, comprenant à la fois logements, activités, commerces et équipements
- l'harmonie avec les quartiers alentours
- la mise en valeur de la vallée de la Lys.

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET

Modalités d'aménagement et d'équipement de la zone

Modalités d'aménagement d'ensemble

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

Conditions de desserte et d'équipement de la zone

Déplacements et mobilité

Accès, desserte du site, lien aux transports en commun

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

Les accès sont à aménager et valoriser. Ils se font principalement par la liaison Nieppe Armentières et le boulevard Faidherbe. Chacune de ces voies permettent le report sur l'avenue Brossolette, l'avenue de l'Europe, l'avenue Roger Salengro, et la rue Jean-Baptiste Lebas. Également la rue des Résistants au Nord et la rue Jules Lebleu au Sud-Est sont des axes importants qui encadrent le secteur.

Trame viaire interne

Globalement, la place de l'automobile dans les secteurs qui longent la Lys se limite aux accès aux secteurs d'habitat et aux poches de parking dédiées.

L'esplanade piétonne (privée à accès public) qui sépare le secteur privé de loisirs du secteur monuments historique permettra de relier les berges aux rues Brossolette et Salengro.

• Secteur **HABITAT EN BORD DE LYS**

Un bouclage automobile permettra de desservir les lots à partir de l'avenue Brossolette à travers une voirie zone 30 en double sens.

• Secteur **MONUMENTS HISTORIQUES**

Le secteur qui concerne le site de la brasserie réhabilitée doit être composé principalement d'un maillage piétons/cycles. La place de la voiture devra être réduite à son maximum sur cette zone.

• Secteur **LOISIRS**

Un accès viaire vers ce secteur privé est à prévoir par les voiries publiques depuis l'avenue Roger Salengro en cohérence avec l'usage programmé et la sécurité d'accès est à assurer. Le secteur doit être composé principalement d'un maillage piétons/cycles, avec la place de la voiture réduite au maximum. Secteur

• **FRICHE SALMON**

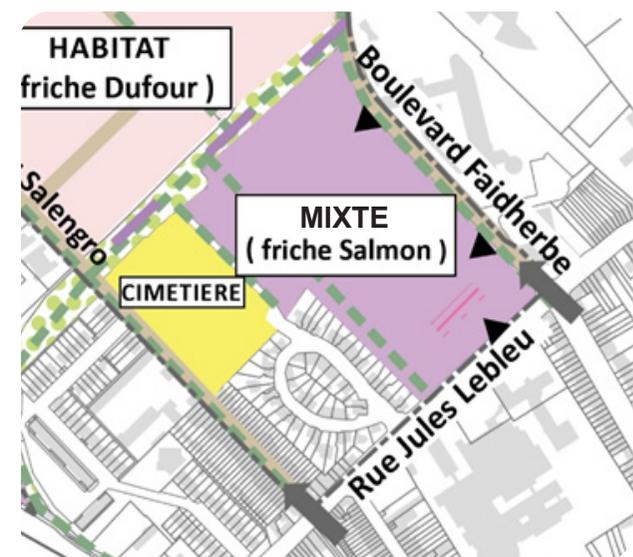
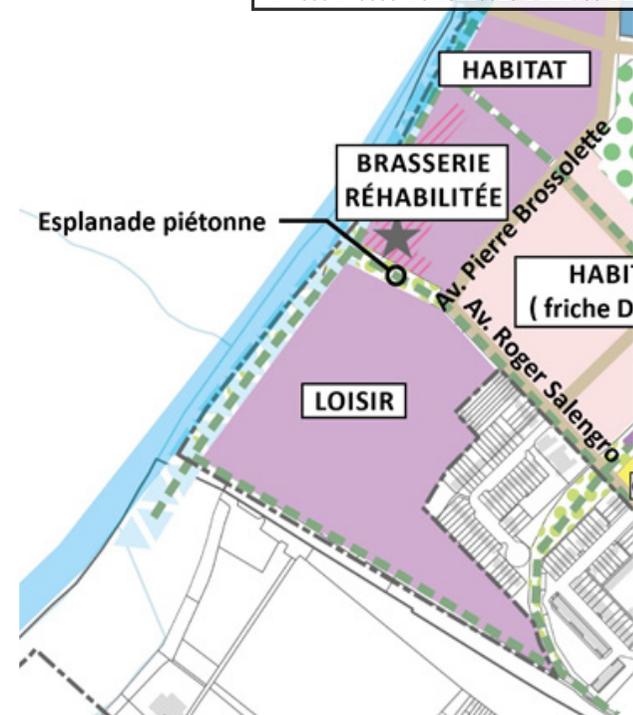
Les accès viaires se feront uniquement via le Boulevard Faidherbe au nord et la rue Jules Lebleu au sud. Ainsi, la limite nord adossée à la voie douce devra être préservée de toute entrée viaire et une bande végétale devra mettre à distance les futurs logements pour s'intégrer au mieux avec le traitement paysager. Le site devra permettre une connexion douce entre la trame verte et la rue Jules Lebleu.

Envoyé en préfecture le 10/10/2022

Reçu en préfecture le 10/10/2022

Affiché le

ID : 059-215900176-20220929-DE22159-DE



- Concernant les autres potentialités de développement : la trame viaire est calibrée selon la destination retenue des terrains à partir des voies de desserte.

Organisation du stationnement

Les voies principales traversant le quartier, à savoir le boulevard Faidherbe et les avenues Brossolette et Salengro, doivent être requalifiées et comprennent des places de stationnement public.

Les espaces de stationnement collectif sont privilégiés dans les îlots de logements. Ils doivent être végétalisés et avoir un impact visuel limité. Les programmes économiques doivent accueillir des aires de stationnement. Ils sont végétalisés et ont un impact visuel limité.

Transport en commun

Le quartier Salengro bénéficie du passage de la Citadine Armentières permettant à présent de rejoindre le pôle gare au quartier avec un arrêt boulevard Faidherbe.

Le mail vert entre le boulevard Faidherbe et l'Avenue Roger Salengro est destiné principalement aux modes de déplacements doux et pourrait être pensé de façon à permettre l'aménagement d'un support pour le passage de bus qui desservira les nouveaux quartiers d'habitat comme les nouvelles activités de tourisme et loisirs.

Programmation

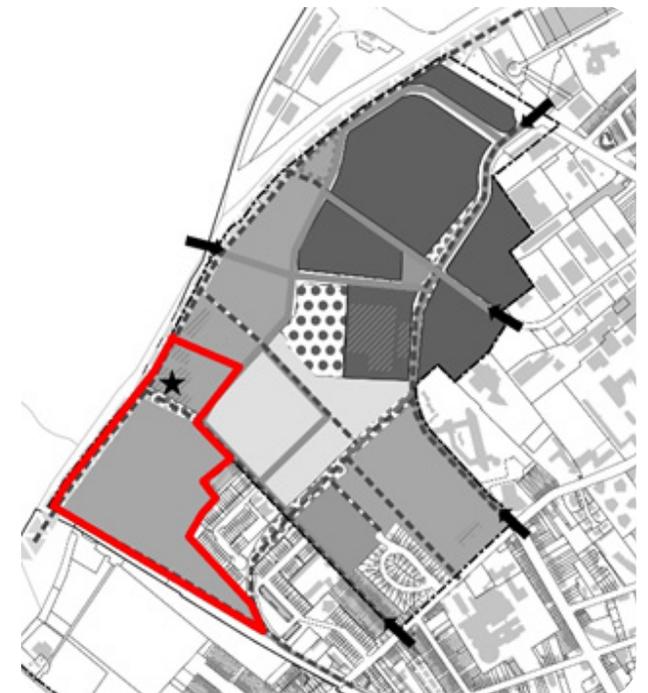
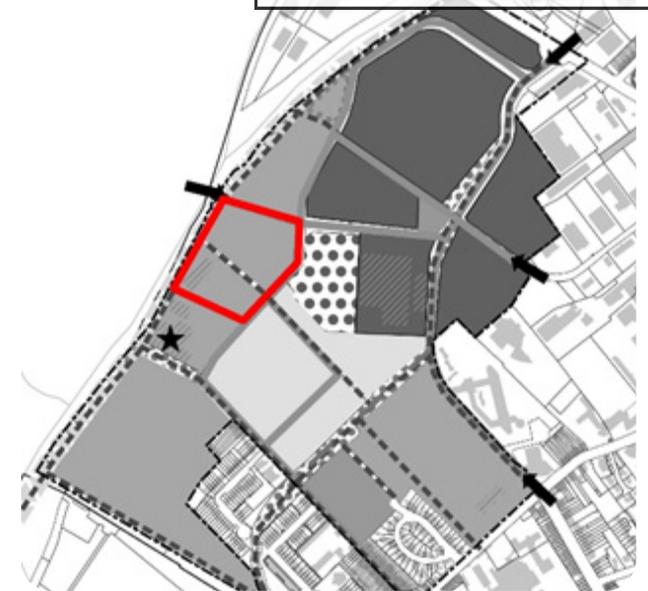
Mixité fonctionnelle

Sur le secteur **Monuments historiques** (Brasserie) sur un programme de 18 000 m², sont autorisés :

- Logements
- Hôtellerie
- Restaurant
- Services
- Commerces de proximité, y compris alimentaires
- Activités artisanales

Sur le secteur **privé dédié au loisir**, un programme d'activité de détente/sport est autorisé pour une surface de plancher entre 20 000 et 30 000m²

Nature	Sdp
Commerces liés au sport, détente et loisirs ainsi que divers services telles que de la restauration et l'hôtellerie	1/3 maximum de la surface de plancher
Activités de loisirs, sport et détente	2/3 de la surface de plancher autorisée



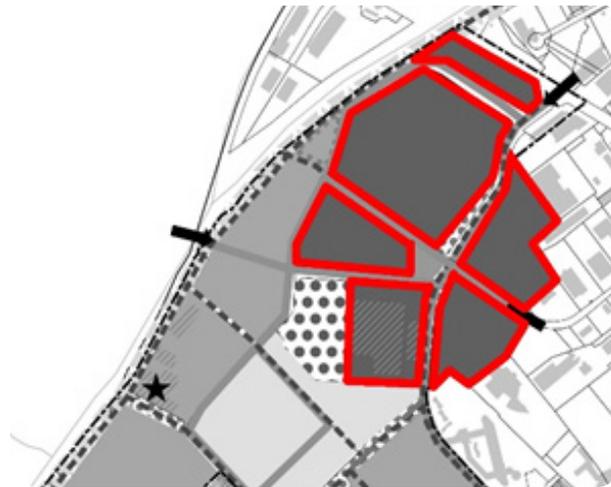
Sur la **Friche Salmon** une mixité fonctionnelle est recherchée, avec des logements, des commerces, des bureaux et du parking. Sont attendus précisément :

- Un supermarché d'environ 2 200 m² sur le Boulevard Faidherbe
- Environ 1700 m² de bureaux dans le bâtiment Salmon à réhabiliter
- Environ 140 logements dont un minimum de 30% de locatifs sociaux, définis selon l'OAP thématique habitat (PLUS-PLAI) ; dans la partie nord-ouest, aux abords du Mail vert.

Sur les **secteurs à prédominances économiques**, il s'agira de **conforter le tissu économique existant** et orienter son développement vers un parc d'activités généralistes, destiné à accueillir des activités d'artisanat, de service aux entreprises, de recherche et développement, de petite logistique. Au niveau de foncier disponible à valoriser, il s'agira d'accueillir d'établissements de moyenne taille pour permettre le développement d'un parcours résidentiel en sortie de la pépinière et envisager des modèles hybrides entre petite production et espace tertiaire lié. Il s'agira également d'intégrer au niveau du quartier :

- des hébergements et des services liés aux loisirs et au tourisme ;
- une offre des services et restauration pour les usagers de la zone d'activités ;
- une offre des petits commerces de proximité pour répondre aux nouveaux habitants du secteur ;

Sur le **reste du secteur** encore non évoqué, une mixité fonctionnelle est recherchée (habitats, économies, équipements ...)



Envoyé en préfecture le 10/10/2022
 Reçu en préfecture le 10/10/2022
 Affiché le
 ID : 059-215900176-20220929-DE22159-DE



Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Insertion dans son environnement urbain et paysager proche

Les logements sont situés en continuité avec les espaces résidentiels déjà existants.

Principes de composition urbaine

Il convient de créer un front bâti qualitatif pour venir marquer la future entrée de ville à travers des perméabilités visuelles et piétonnes à créer entre le futur quartier Dufour, le secteur privé dédié au loisir, les bâtiments existants (Malterie et Brasserie), le mail vert et les berges le long de la Lys, pour rejoindre notamment l'équipement de la base des près du Hem ou encore le centre-ville.

Les perspectives vers les berges depuis l'intérieur des différents secteurs du quartier sont à valoriser.

La programmation logement doit répondre aux objectifs d'habitat durable, de qualité des matériaux ; de mixité sociale, d'insertion urbaine, de traitement paysager et de valorisation des modes de circulation douces.

La programmation économique doit répondre aux objectifs de complémentarité entre les différents secteurs existants et de développement composant le quartier Salengro et s'inscrire dans une harmonie architecturale et urbaine d'ensemble du quartier.

Développer des zones de rencontre au sein du quartier.

Traitement des franges entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels

Un traitement des berges de la Lys est favorisé afin d'accompagner cette voie d'eau et permettre outre les itinéraires de promenade un traitement pacifié de la transition entre les espaces bâtis sur le quartier et les espaces ouverts sur Nieppe.



Qualité architecturale, urbaine et paysagère

Développement des espaces publics de qualité adaptés aux évolutions des usages

Sur l'emplacement des anciennes voies ferrées, un mail vert sera aménagé. Il doit être planté, qualitatif, et permettre les circulations douces et éventuellement les transports en commun. Il est élargi à la jonction avec l'avenue de l'Europe, afin de proposer un espace vert de qualité, apportant une respiration dans le tissu urbain et permet de relier en modes actifs les différents lycées de la commune depuis le secteur Salengro.

En outre, l'esplanade du programme loisir participe à la qualité paysagère de l'ensemble du quartier.

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

Une promenade végétalisée est à créer le long de la Lys et/ou le long de la voie ferrée. Une bande d'environ 10 m devra alors être dédié à cet usage et rendu accessible par le public. La continuité

d'itinéraire doit être préservée, il ne doit pas y avoir de fermeture que ce soit par une grille ou par une clôture.

L'ensemble des bâtiments neufs décline une architecture de qualité permettant de mettre en valeur les bâtiments de la Brasserie et de la Malterie inscrits au titre des Monuments historiques. Les éventuelles constructions en adossement font l'objet d'une attention particulière et devront s'intégrer harmonieusement à l'existant.

L'écriture architecturale des toitures et façades projetées doit être cohérente au regard de la Brasserie et de la Malterie qui seront mis en lumière.

Sur le secteur de l'OAP, le bois existant accolé à la ruche d'entreprise est à classer en secteur protégé « square et parc » conformément à l'article conformément à l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme



Développement durable, adaptation au changement climatique

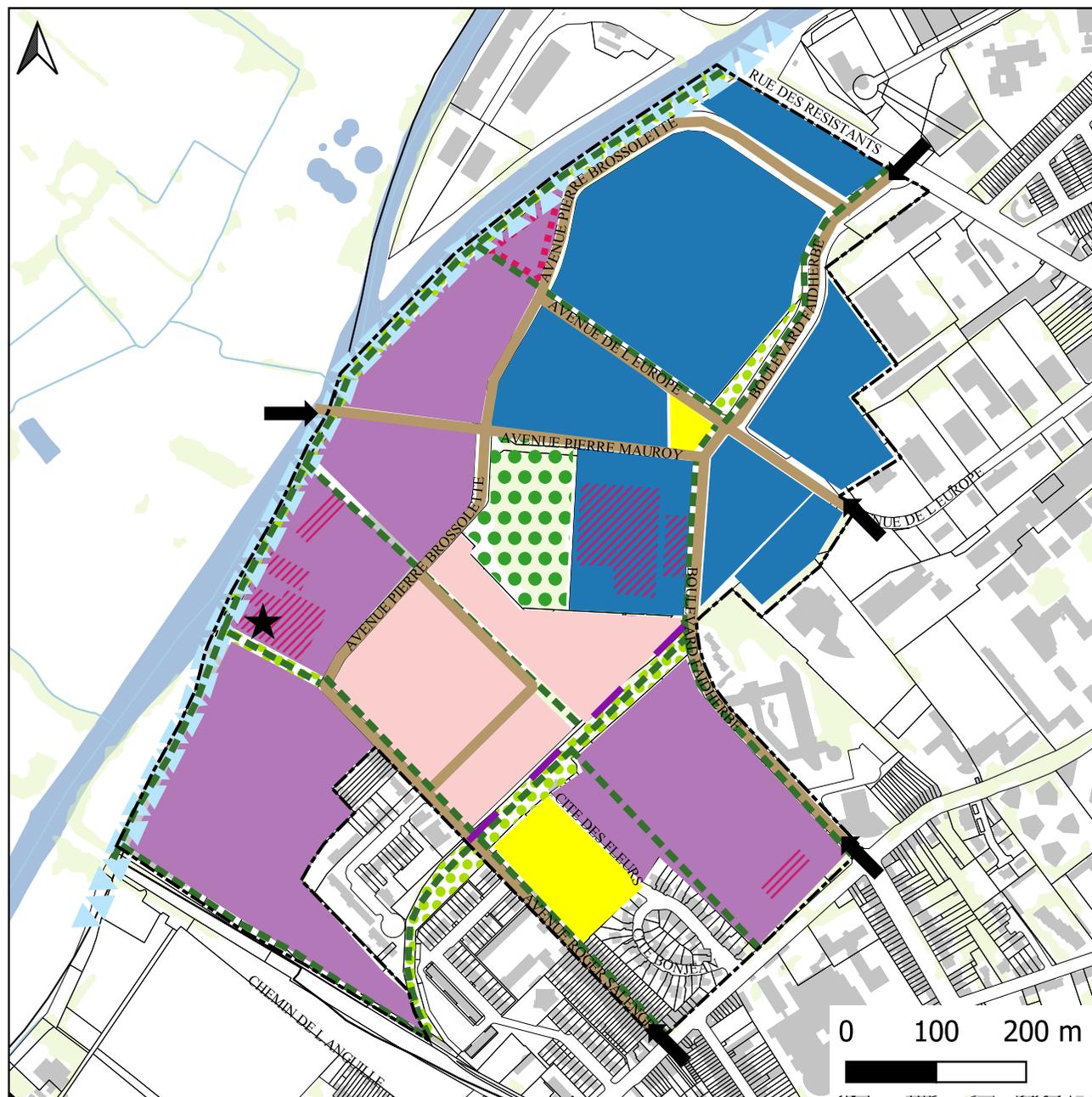
Développer l'approche bioclimatique des aménagements et constructions.

Favoriser la sobriété et l'efficacité énergétique des bâtiments et des formes urbaines.

Autoriser plus généralement le recours aux énergies renouvelables ou de récupération (EnRR)

Développer de nouveaux circuits de valorisation de récupération.

Développer des bornes de recharges électriques.



 Périmètre de l'OAP

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

-  Accès viaire
-  Liaison viaire
-  Liaison transport en commun
-  Liaison mode doux

SECTION 6 QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

-  Espace végétalisé ouvert
-  Espace boisé
-  Espace public
-  Ensemble bâti à valoriser
-  Berge à aménager
-  Signal urbain

SECTION 3 PROGRAMMATION

-  Secteur à vocation de logements
-  Zone de mixité fonctionnelle
-  Equipement public
-  Secteur économique