

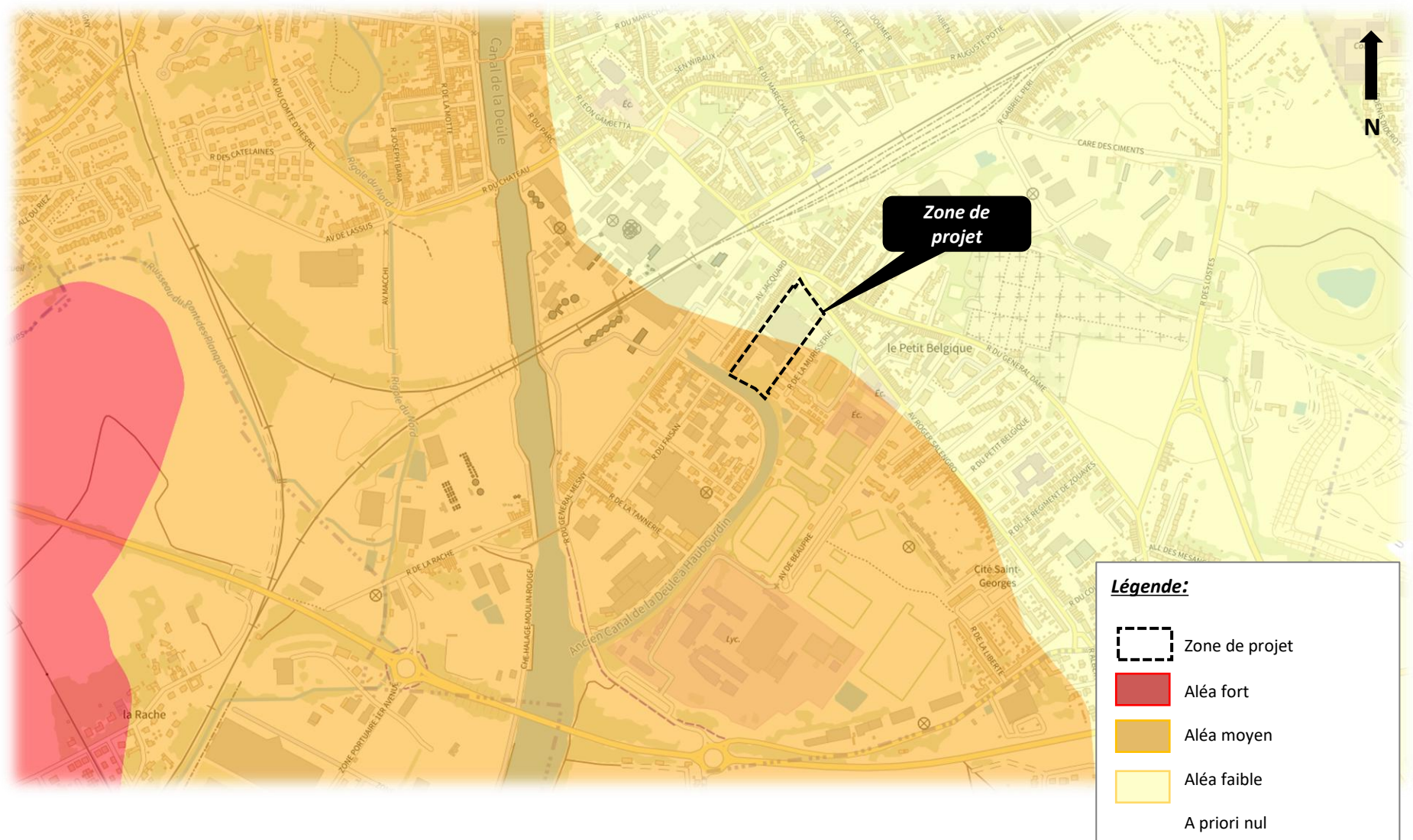


## **ANNEXE A : CARACTERISTIQUES DE L'ETAT INITIAL DU SITE**

### **Reconversion de la friche Daforib - HAUBOURDIN**

## Annexe A.1. : Aléa retrait-gonflement des argiles

Sources : Prim.net / Géorisques



La zone de projet est reprise en zone d'aléa moyen à faible vis-à-vis du risque retrait gonflement des argiles.

## Annexe A.2. : Localisation des Zones à Enjeu Eau Potable

*Source : Agence de l'Eau Artois-Picardie / S.D.A.G.E. Artois-Picardie*

La zone de projet s'inscrit à l'intérieur des zones à enjeux eau potable définies par le SDAGE Artois-Picardie.

Néanmoins, elle ne s'inscrit pas dans les Aires d'Alimentation de Captage et dans des périmètres de protection édifiés autour des captages d'eau potable.

### Légende:

-  Zone de projet
-  Zonage à enjeu eau potable



### Annexe A.3. : Localisation des Zones à Dominante Humide

Source : Agence de l'Eau Artois-Picardie / S.D.A.G.E. Artois-Picardie

La zone de projet **n'est pas identifiée comme zone à dominante humide** identifiées au SDAGE Artois-Picardie, mais s'inscrit en limite d'une zone identifiée (limite Sud).

De plus, **une étude de caractérisation de zone humide** a été réalisée sur site révélant l'absence de zone humide (cf. Annexe C2).

#### Légende:



Zone de projet



Zones à dominante humide identifiées au S.D.A.G.E.

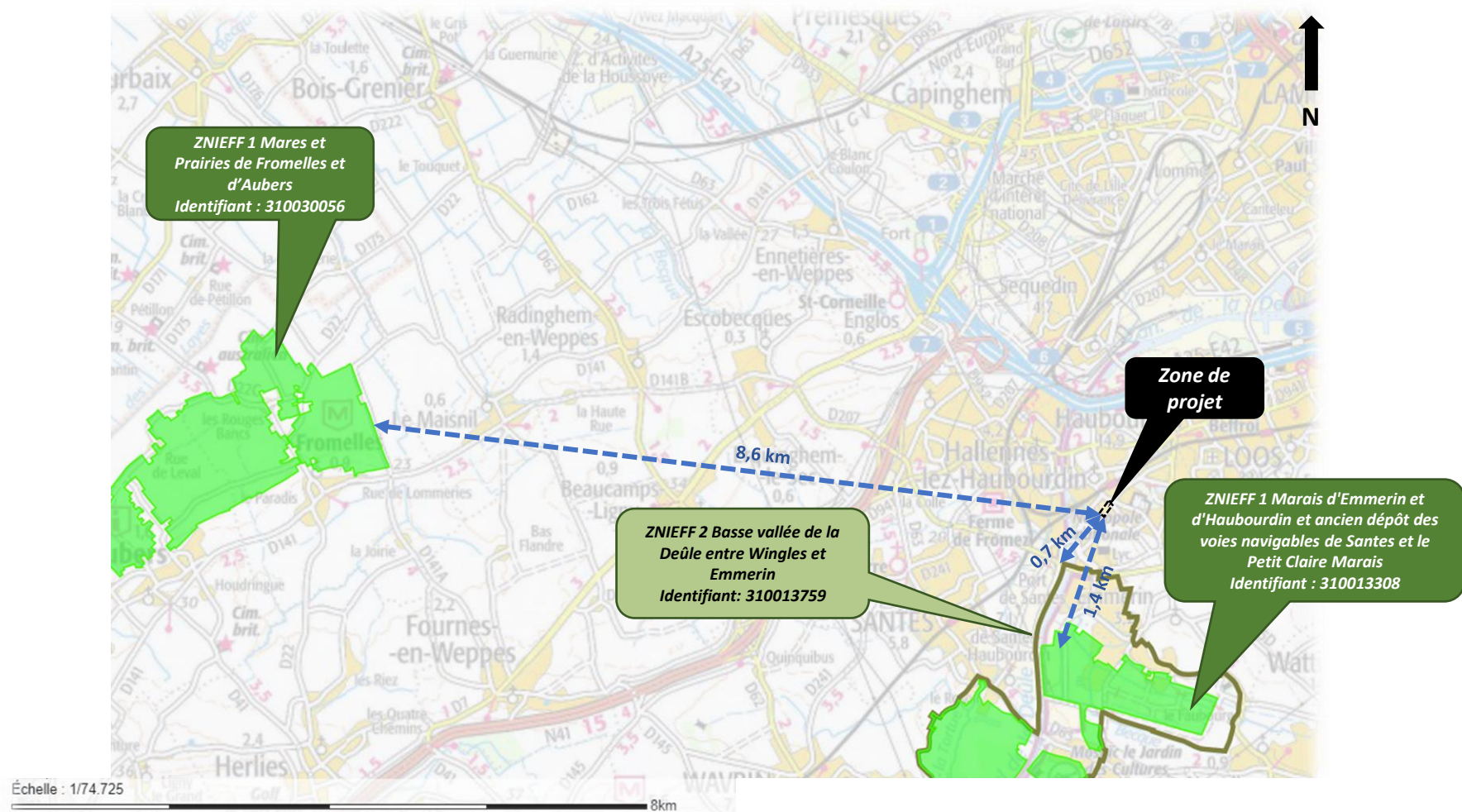


Hydrographie



## Annexe A.4.: Localisation des Z.N.I.E.F.F. les plus proches

Source : D.R.E.A.L. Hauts-de-France

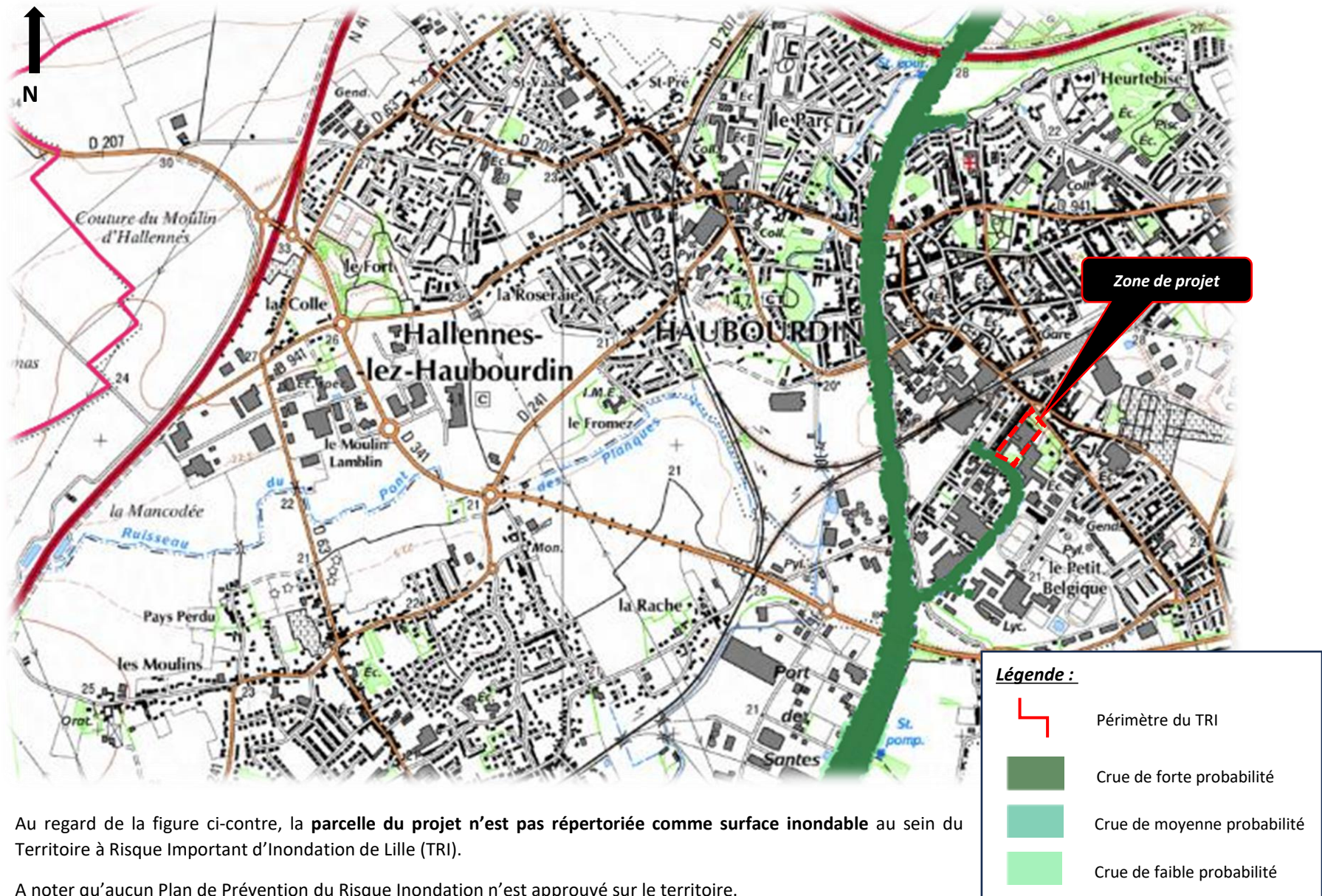


La zone de projet se trouve en dehors des ZNIEFF. Les plus proches sont :

- la ZNIEFF I: *Marais d'Emmerin et d'Haubourdin et ancien dépôt des voies navigables de Santes et le Petit Claire Marais*, installée à **1,4 km environ au Sud de la zone de projet**;
- la ZNIEFF II: *Basse vallée de la Deûle entre Wingles et Emmerin*, installée également à **0,7 km au Sud de la zone de projet**.

## Annexe A.5. : Territoires A Risques Important d'Inondation

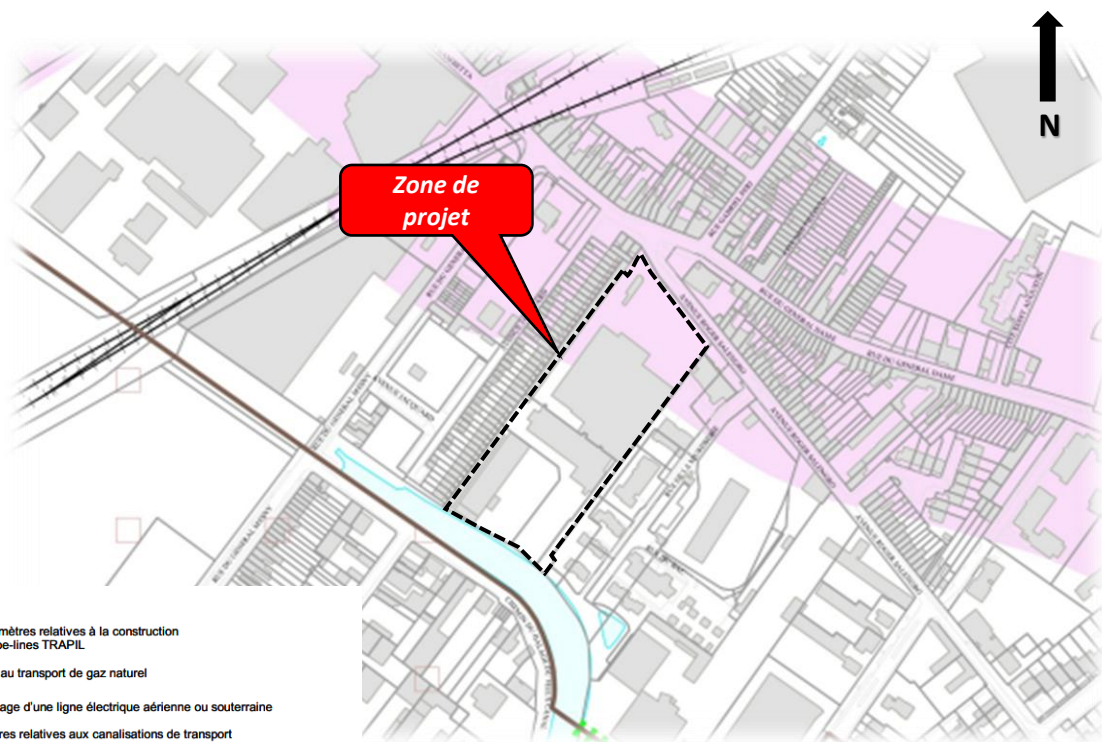
Source : Prim.net / Géorisques



## Annexe A.6. : Servitudes d'utilité publique

Source: Base de données Mérimée / Servitudes PLU

- La zone de projet n'est pas inscrite dans un périmètre de 500m autour des monuments historiques.
- La zone de projet est concernée par une servitude I3 relative au transport de gaz naturel (cf. aplat rose)



### LÉGENDE

#### Servitudes d'utilité publique

|  |                                                                                                          |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | A1 - Servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier                  |
|  | A4 - Servitude de passage pour l'entretien de cours d'eau non domaniaux, plans d'eau et ouvrages associé |
|  | A5 - Servitude relatives aux canalisations d'eau et d'assainissement                                     |
|  | AC1 - Périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques                                           |
|  | AC2 - Sites classés ou inscrits                                                                          |
|  | AC3 - Réserves naturelles nationales ou régionales                                                       |
|  | AC4 - ZPPAUP                                                                                             |
|  | AR3 - Poudrières                                                                                         |
|  | Zone d'isolement                                                                                         |
|  | Zone de prohibition 1                                                                                    |
|  | Zone de prohibition 2                                                                                    |
|  | AS1 - Périmètres de protection de captage                                                                |
|  | Protection immédiate                                                                                     |
|  | Protection rapprochée                                                                                    |
|  | Protection éloignée                                                                                      |
|  | EL11 - Interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes et voies rapides          |
|  | EL5 - Servitudes de visibilité sur les voies publiques                                                   |
|  | EL7 - Servitudes d'alignement des voies publiques                                                        |

|  |                                                                                                             |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | I1BIS - Servitudes de 5 mètres relatives à la construction et à l'exploitation des pipe-lines TRAPIL        |
|  | I3 - Servitudes relatives au transport de gaz naturel                                                       |
|  | I4 - Servitudes au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine                                 |
|  | I5 - Servitudes de 5 mètres relatives aux canalisations de transport de produits chimiques                  |
|  | INT1 - Rayon de 100 mètres autour des nouveaux cimetières transférés hors des communes                      |
|  | PM1 - Plans de prévention des risques naturels (PPRN) et les plans de prévention des risques miniers (PPRM) |
|  | PM2 - Périmètre délimité autour d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)     |
|  | PM3 - Plans de prévention des risques technologiques (PPRT)                                                 |
|  | T1 - Servitudes relatives aux voies ferrées                                                                 |

### LÉGENDE

[Retour index](#)

#### DUP et PIG

|  |     |
|--|-----|
|  | DUP |
|  | PIG |

#### Habillage

|  |                       |
|--|-----------------------|
|  | Limites communales    |
|  | Plans d'eau           |
|  | Parcelles cadastrales |
|  | Bâti                  |
|  | Bordures              |

Les cartographies suivantes sont consultables en fin d'atlas :

- Servitudes aéronautiques (T5)
- Servitudes radioélectriques (PT1 / PT2 / PT3)

## Annexe A.7. : Classement sonore des infrastructures de transport terrestres

Source : Nord.gouv.fr



### Légende:

 Zone de projet

-  1 1=Dist. autour de la voie: 300m
-  2 2=Dist. autour de la voie: 250m
-  3 3=Dist. autour de la voie: 100m
-  4 4=Dist. autour de la voie: 30m
-  5 5=Dist. autour de la voie: 10m

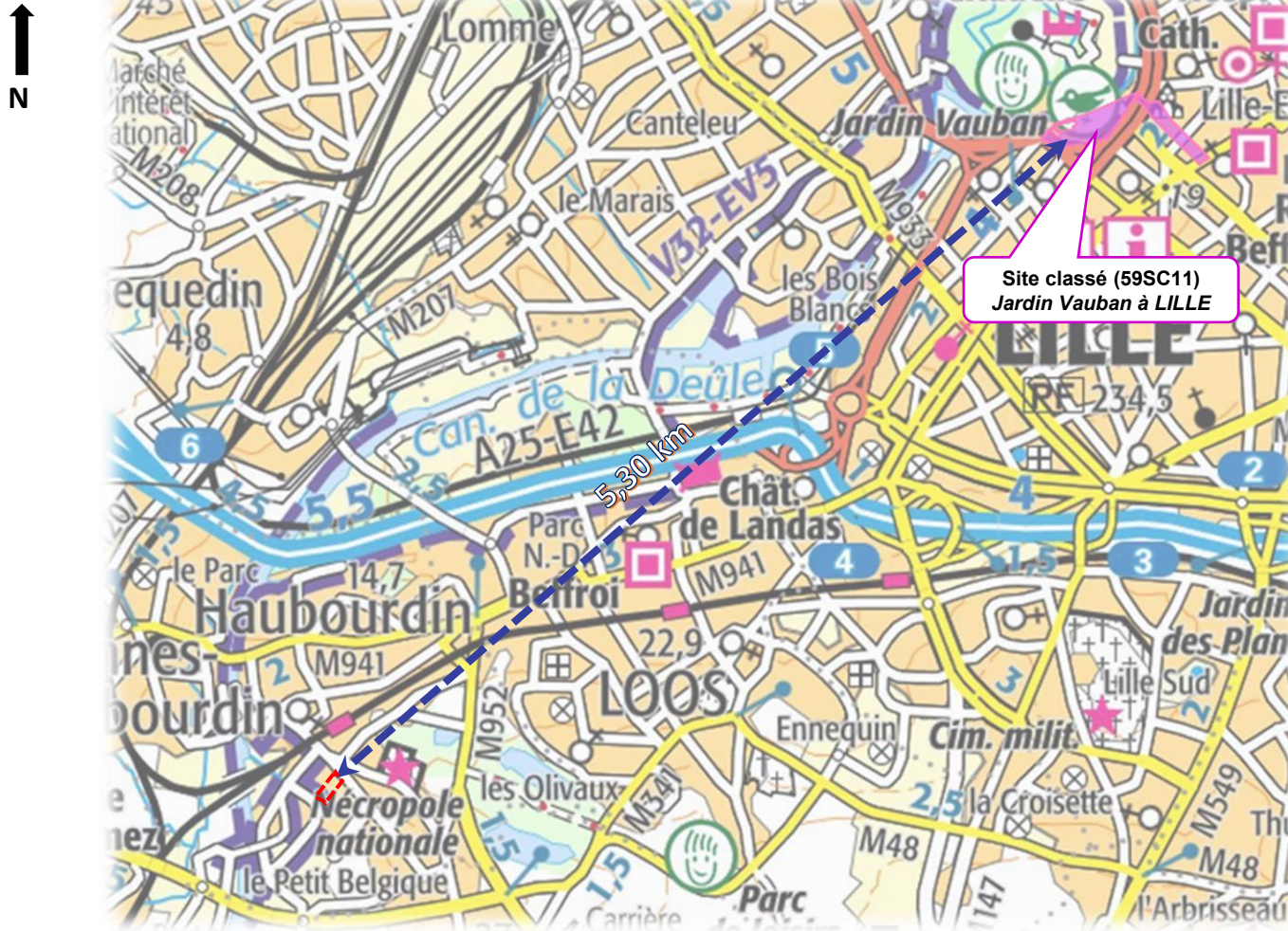
Au regard de l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres du Nord datant du 30 septembre 2025, on s'aperçoit que **la zone de projet ne s'inscrit pas dans une zone impactée.**

A noter que la voie ferrée située au Nord-Ouest de la zone de projet, est classée en voie bruyante de catégorie 5 impliquant des secteurs bruyants sur 10 m de part et d'autre de la voie.

Au regard du positionnement du projet et de sa nature (logements), **une étude d'Acoustique avec mesures in-situ a été réalisée.** Cette étude est jointe en Annexe E.

## Annexe A.8.: Localisation des sites et paysages classés et inscrits par rapport à la zone de projet

Source: DREAL Hauts de France



### Légende:



Zone de projet



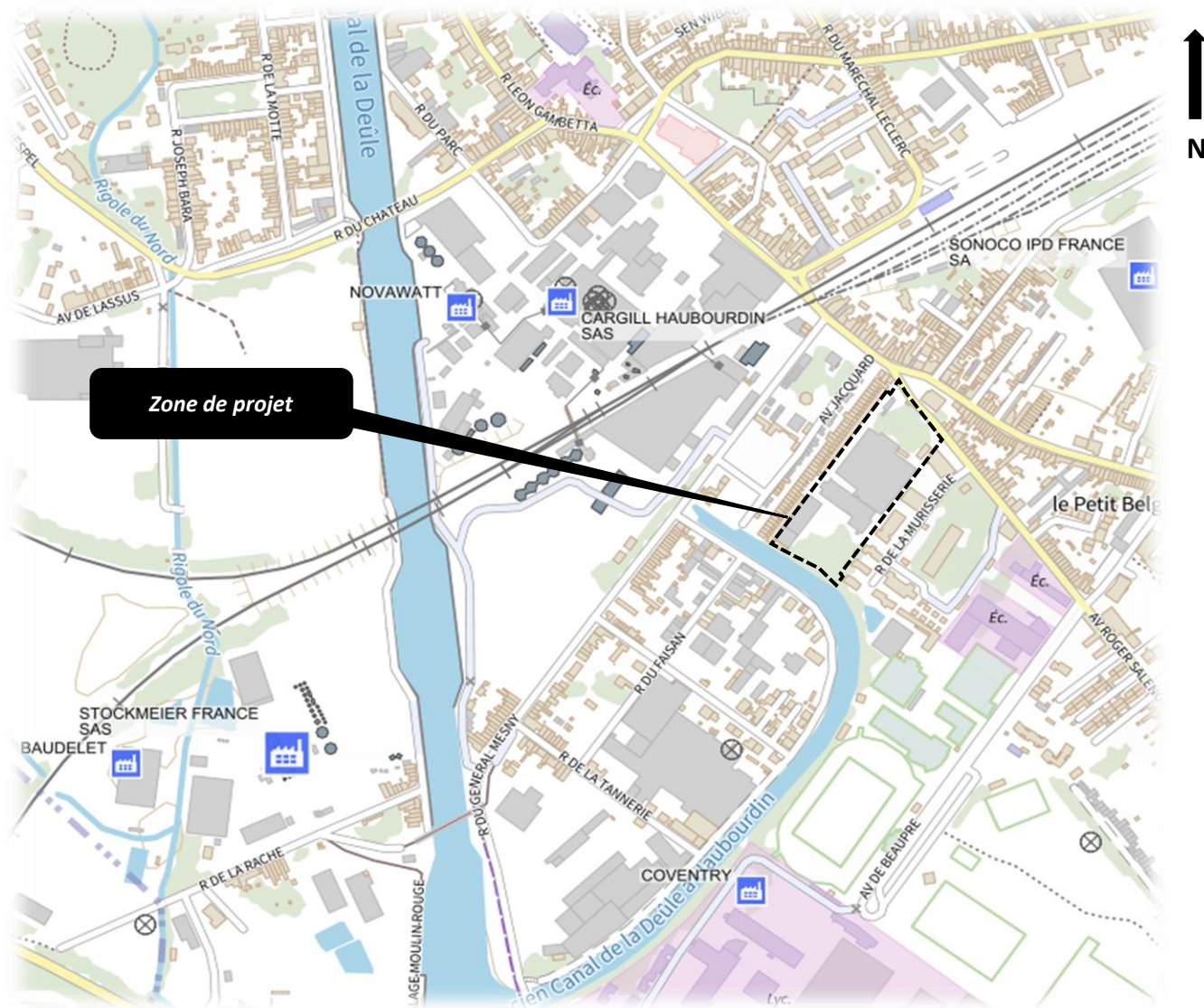
Paysage/ site classé

Au regard de cet extrait de carte, la zone de projet se trouve à environ :

- 5,30 km du Site Classé « Jardin de Vauban à Lille ».

Source : Géorisques

Source : Géorisques

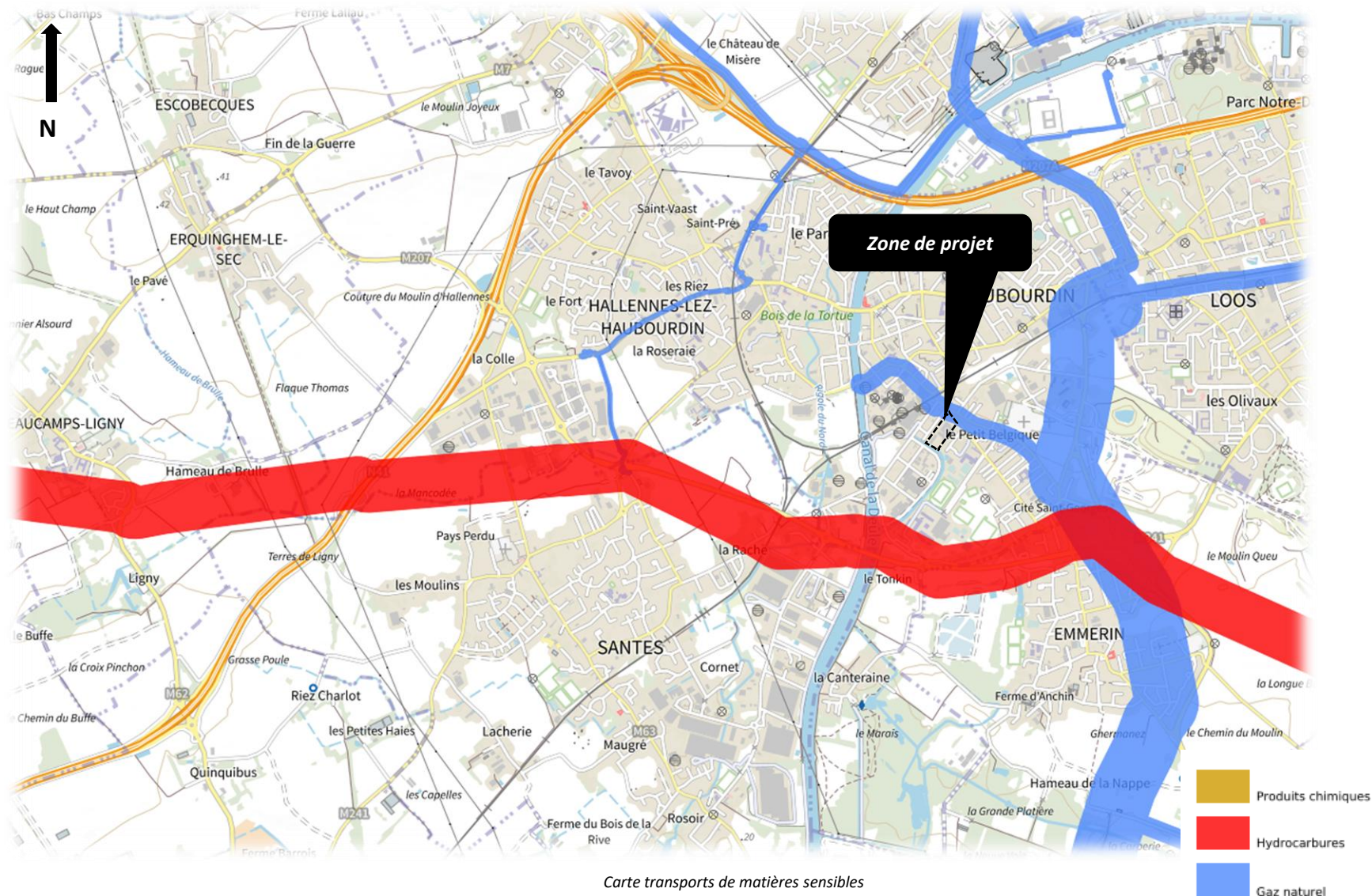


- Le site **n'est pas référencé** en site ICPE.
- **Présence d'un site ICPE à proximité (environ 500m)** de la zone de projet, à savoir :  
CARGILL HAUBOURDIN SAS – Non Seveso – Régime en vigueur : Autorisation. (cf. *Annexe F*)

## Annexe A.10. : Risques

Source : Géorisques

**Une conduite de transport de gaz est présente au Nord de la zone de projet (Avenue Roger Salengro).** Des échanges avec les concessionnaires NATRAN et GRTgaz ont été menés afin de connaître la nature de la canalisation et les impositions réglementaires qui pourraient s'appliquer au projet.



# Annexe A.11.: Extrait du plan de zonage du PLU

Source: PLU3.1 MEL

## DESTINATION DES SOLS (RÈGLEMENT)

### Urbain mixte

|     |                                         |
|-----|-----------------------------------------|
| [1] | Centralités                             |
| [2] | Tissu mixte dense                       |
| [3] | Tissu résidentiel de l'ère industrielle |
| [4] | Tissu résidentiel intermédiaire         |
| [5] | Tissu résidentiel collectif             |
| [6] | Tissu résidentiel pavillonnaire         |
| [7] | Tissu résidentiel diversifié            |
| [8] | Hameaux                                 |

### Application des dynamiques territoriales :

|       |                                 |
|-------|---------------------------------|
| [UCM] | Coeur métropolitain             |
| [UCA] | Villes-centres d'agglomération  |
| [UCO] | Villes de la couronne urbaine   |
| [UVC] | Villes du canal urbain          |
| [USE] | Villes de l'arc sud est         |
| [UGB] | Villes des grands boulevards    |
| [UAR] | Villes d'appui et villes relais |
| [UVD] | Villes et villages durables     |
| [UGE] | Villes gardiennes de l'eau      |

### Urbain économique

|        |                                                 |
|--------|-------------------------------------------------|
| [UE]   | Zone d'activités diversifiées                   |
| [UI]   | Zone d'industrie                                |
| [UX]   | Pôle commercial monofonctionnel d'agglomération |
| [UX.x] | Centralité commerciale complémentaire           |

### Urbain spécial

|        |                                                                    |
|--------|--------------------------------------------------------------------|
| [PSMV] | Plan de sauvegarde et de mise en valeur de Lille                   |
| [UAL]  | Zone Euralimentaire                                                |
| [UCH]  | Zone des activités hospitalières                                   |
| [UCJ]  | Zone de la cité jardin de la délivrance                            |
| [UCP]  | Zone du centre pénitentiaire                                       |
| [UEP]  | Zone des équipements publics ou d'intérêt collectif                |
| [UGS]  | Zone du site du Grand stade                                        |
| [UH]   | Zone du domaine militaire de la citadelle de Lille                 |
| [ULM]  | Zone du quartier du ballon                                         |
| [UPL]  | Zone portuaire                                                     |
| [UU]   | Zone de la cité scientifique et universitaire de Villeneuve d'Ascq |
| [UV1]  | Zone dédiée à l'activité aéronautique                              |
| [UV2]  | Zone de l'aérodrome                                                |

### Parc Urbain

|      |                     |
|------|---------------------|
| [UP] | Zone de parc urbain |
|------|---------------------|

### Agricole

|     |               |
|-----|---------------|
| [A] | Zone agricole |
|-----|---------------|

### Urbain aménagement

|       |                                   |
|-------|-----------------------------------|
| [UZ]  | Zone d'aménagement concerté (ZAC) |
| [UOP] | Zone d'opération d'aménagement    |

### À urbaniser

|        |                                          |
|--------|------------------------------------------|
| [AUCM] | Zone à urbaniser constructible mixte     |
| [AUCU] | Zone à urbaniser constructible activités |
| [AUDM] | Zone à urbaniser différée mixte          |
| [AUDA] | Zone à urbaniser différée activités      |

### Naturel

|      |                           |
|------|---------------------------|
| [N]  | Zone naturelle            |
| [NP] | Zone naturelle protégée   |
| [NE] | Zone naturelle écologique |
| [NZ] | Zone naturelle tampon     |
| [NJ] | Zone naturelle de jardin  |

## EMPLACEMENT RÉSERVÉ (RÈGLEMENT)

|       |                                                                            |
|-------|----------------------------------------------------------------------------|
| [F]   | Emplacement réservé d'infrastructure (ERI)                                 |
| [S]   | Emplacement réservé de superstructure (ERS)                                |
| [V]   | Emplacement réservé pour espaces verts et de continuités écologiques (ERV) |
| [L]   | Emplacement réservé aux logements (ERL)                                    |
| [E]   | Servitude de projets d'équipements publics (SPEP)                          |
| [A]   | Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)               |
| [SIS] | Servitude de mixité sociale (SMS)                                          |
| [STL] | Servitude de taille de logement (STL)                                      |

## RISQUE TECHNOLOGIQUE ET NATUREL (RÈGLEMENT)

|            |                                                                  |
|------------|------------------------------------------------------------------|
| [n ou n1]  | Sols pollués [n ou n1]                                           |
| [id ou im] | Autres secteurs à risque d'inondation [id] et risque minier [im] |

## SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE

|       |                                                                                           |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| [PPI] | Secteur à risque d'inondation du PPRi: de la Vallée de la Marque [ia] de la Lys aval [ib] |
| [PPI] | Secteur à risque d'inondation du PPRi: Ruissellement au Nord-Ouest de Lille [ic]          |

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

|       |                                                           |
|-------|-----------------------------------------------------------|
| [OAP] | Périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation |
|-------|-----------------------------------------------------------|

## PROTECTION ENVIRONNEMENTALE ET ARCHITECTURALE (RÈGLEMENT)

|                                 |                                                                               |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| [EBC]                           | Espaces Boisés Classés                                                        |
| [SP]                            | Squares et parcs                                                              |
| [JF]                            | Jardins Familiaux                                                             |
| [TC]                            | Terrains cultivés                                                             |
| [SPS]                           | Secteur paysager simple                                                       |
| [SPN]                           | Secteur paysager normal                                                       |
| [BSC]                           | Bâtiment susceptible de changer de destination en zones agricole et naturelle |
| [ZTR]                           | Zone tampon des réservoirs de biodiversité                                    |
| [ENR]                           | Espace naturel relais                                                         |
| [CBS]                           | Coefficient de biotope par surface [CBS 1 à 6]                                |
| [ZH1, ZH2lp, ZH2mp, ZH2r, ZH2a] | Zone humide [ZH1, ZH2lp, ZH2mp, ZH2r, ZH2a]                                   |
| [ZDH0 à 4]                      | Zone à dominante humide [ZDH 0 à 4]                                           |

## AUTRES ÉLÉMENTS À TITRE INFORMATIF

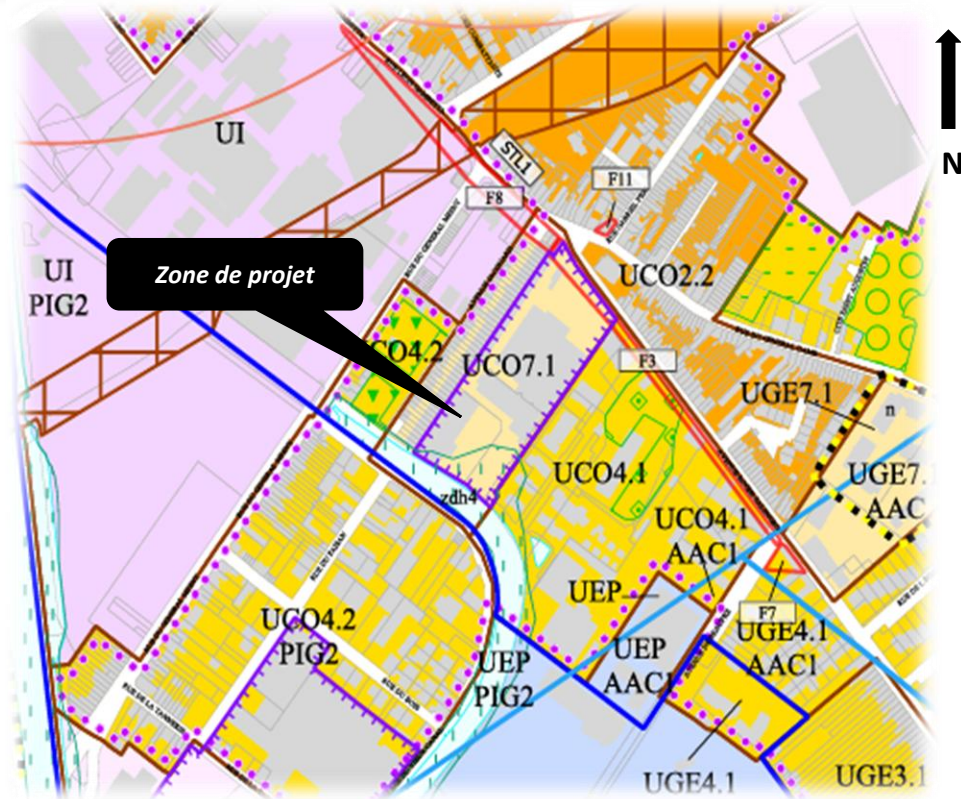
|     |                                             |
|-----|---------------------------------------------|
| [P] | Parcellaire                                 |
| [E] | Emprise bâtie                               |
| [L] | Limite communale                            |
| [V] | Voies d'eau (rivière, canal, plan d'eau...) |

## SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE

|      |                                                                                         |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| [ZP] | Zone de protection [PIG] et périmètre de protection rapprochée [DUP] des champs captant |
| [ZV] | Secteur de vulnérabilité des champs captant [AAC et AAC1]                               |

## PRESCRIPTIONS DIVERSES (RÈGLEMENT)

|       |                                                                                    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------|
| [L1]  | Linéaire commercial "toute activité"                                               |
| [L2]  | Linéaire commercial "artisanal et commercial"                                      |
| [L3]  | Linéaire commercial "artisanal et commercial élargi"                               |
| [MR]  | Marge de recul                                                                     |
| [PSP] | Prescriptions spéciales de voirie                                                  |
| [S1]  | Secteur de très bonne desserte et de densité minimale                              |
| [S2]  | Secteur affecté au domaine public ferroviaire                                      |
| [CPI] | Cheminement piéton et itinéraire cyclable existants ou à créer                     |
| [SPE] | Secteur de performances énergétiques et environnementales renforcées [SPEER 1 à 3] |
| [SMF] | Servitude de mixité fonctionnelle (SMF)                                            |



- La zone de projet est reprise en majeure partie en zone UCO7.1 soit en zone urbaine mixte des Villes de la Couronne Urbaine (Tissu résidentiel diversifié)
- La zone de projet s'inscrit dans un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
- A noter que la zone comprend également un secteur classé en zdh4 (zone à dominante humide) sur la partie Sud-Est.
- Elle est incluse dans la Servitude de taille de logement (STL) et affectée par un Emplacement d'Infrastructure F3 pour l'élargissement de la voie (Avenue Roger Salengro) au bénéfice de la MEL.

## Annexe A.12.: Orientation d'aménagement et de Programmation de la zone de projet

*Source: PLU3.1. MEL*

- A noter qu'il s'agit d'une OAP multisite avec le site Daforib référencé en secteur 2.

# 143 | HAUBOURDIN VIEUX CANAL



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.

DERNIÈRE VERSION  
APPROUVÉE LE 17  
OCTOBRE 2025

## Annexe A.12.: Orientation d'aménagement et de Programmation de la zone de projet

Source: PLU3.1. MEL



### Contexte

Il s'agit d'une OAP en zone urbaine.

Situés sur la rive droite de la Deûle, en connexion avec le bras mort, vestige de ses anciens méandres, les friches Frémaux (secteur 1) et Daforib (secteur 2) offrent l'opportunité de réaliser des projets mixtes répondant aux besoins et aux enjeux de la commune.

Par nature, il s'agira d'y mettre en œuvre des projets de renouvellement urbain permettant de reconstruire la ville sur la ville dans un objectif de mixité des usages et en s'insérant de manière harmonieuse à leur environnement existant.

La proximité avec la voie d'eau définit par elle-même les grands enjeux auxquels ces sites devront répondre, qu'il s'agisse de production de logements dans un cadre verdoyant et apaisé, de développement économique en lien avec le canal et son futur passage à grand gabarit, ou de préservation de la biodiversité et des ressources naturelles et la mise en valeur des paysages.

La commune d'Haubourdin étant Gardienne de l'Eau, les projets devront répondre aux objectifs de préservation quantitative et qualitative de la ressource en eau que fixe le PADD, et de qualité des paysages.

### Objectifs poursuivis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

- Répondre aux besoins du territoire dans un objectif de sobriété foncière
- Accompagner le nouveau modèle de développement des villes Gardiennes de l'Eau
- Accompagner l'adaptation du territoire au changement climatique
- Favoriser la performance énergétique dans les constructions et aménagements
- Améliorer le cycle naturel de l'eau
- Développer la métropole des proximités
- Dynamiser la production de logements performants et promouvoir la qualité d'habiter pour tous
- Développer la ville animée et productive
- Favoriser l'intensification des activités fluviales et fluvestres

## ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET

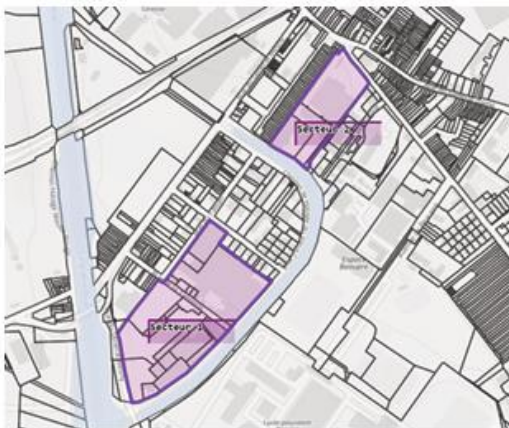


### Modalités d'aménagement et d'équipement de la zone

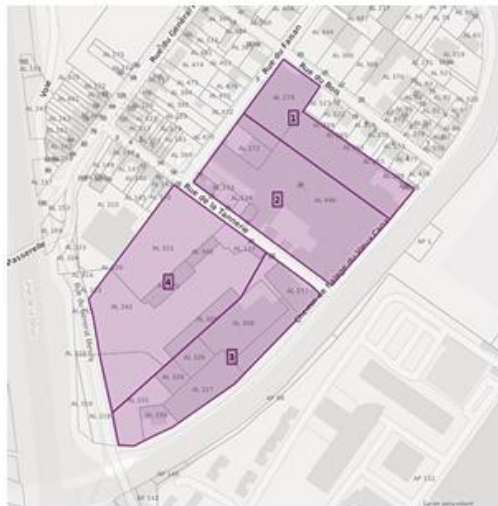
#### Modalités d'aménagement d'ensemble

L'aménagement du secteur 1 se fera au fur et à mesure des équipements de la zone (différents permis peuvent être déposés).

L'aménagement du secteur 2 se fera via une opération d'aménagement d'ensemble, sans imposer un seul et même permis.



Pour la bonne compréhension des enjeux d'aménagement développés dans la présente OAP, le secteur 1 sera divisé en 4 îlots tels que représentés ci-dessous :



La limite entre les îlots 1 et 2 est faite par la voie nouvelle.

La limite entre les îlots 3 et 4 est faite par la liaison piétonne.



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

#### Conditions d'équipement par les réseaux

##### Réseau d'eau potable

Les dispositions des règlements (règlement du service public de distribution de l'eau potable, règlement département de défense extérieure contre l'Incendie du département du Nord...) et des prescriptions techniques de la MEL en vigueur s'appliquent.

##### Réseau d'assainissement et gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales de l'aménagement doit être conforme aux prescriptions du PLU et s'inscrire dans les principes d'une gestion durable et intégrée des eaux pluviales. Il est rappelé que la Métropole Européenne de Lille n'a pas l'obligation d'accepter les eaux pluviales dans son réseau public d'assainissement. Aussi, les aménagements de gestion des eaux pluviales devront être conçus pour optimiser l'infiltration à son maximum, viser la transparence hydraulique de l'aménagement et tendre vers le « zéro rejet » vers le réseau d'assainissement en gérant l'eau en surface au plus près de l'endroit où tombe la goutte d'eau, en privilégiant les solutions de gestion fondées sur la nature et alternatives aux solutions d'assainissement traditionnelles telles que les noues, revêtements poreux, tranchées drainantes, fosses d'arbres, jardin de pluie...

## Annexe A.12.: Orientation d'aménagement et de Programmation de la zone de projet

Source: PLU3.1. MEL

Les opérations de réhabilitation sont également des opportunités pour améliorer la gestion des eaux pluviales et déconnecter les surfaces imperméabilisées existantes du réseau d'assainissement, elles doivent donc s'inscrire dans les mêmes principes de gestion et de conception.

### Déplacements et mobilité

#### Accès, desserte du site, lien aux transports en commun

##### Secteur 1

Pour l'ensemble du secteur, des accès piétons sont autorisés vers les différentes rues et voies piétonnes.

Les accès véhicules s'organisent ainsi :

- L'îlot 1 sera desservi par la rue du Faisan et par la voie nouvelle à créer .
- Les îlots 2 et 3 seront desservis uniquement par la rue de la Tannerie et la rue du Faisan
- L'îlot 4 sera desservi exclusivement par la rue du Général Mesny.

Δ Accès depuis le chemin de halage :

L'aménagement devra veiller à préserver l'aspect apaisé du chemin de halage, qui constitue une section de l'Eurovélo 5. À cet effet :

Pour les îlots 2 et 3, seuls les accès piétons sont autorisés depuis le chemin de halage.

Pour l'îlot 1, les accès véhicules aux constructions adressées sur le chemin de halage pourront être aménagés depuis celui-ci, à condition :

- D'une impossibilité technique d'aménager ces accès depuis la voie nouvelle

- Que les conditions techniques et de sécurité des usagers soient favorables et garanties.

##### Secteur 2

La desserte se fera par la rue Roger Salengro, qui est en sens unique.

#### Trame viaire interne

La trame viaire du site s'organisera selon le schéma d'aménagement d'ensemble.

La circulation interne du secteur 2 sera organisée pour créer un bouclage avec la rue Roger Salengro.

Les voiries et stationnement seront aménagés en espaces de circulation apaisée afin de permettre une bonne cohabitation des circulations en mode doux et des piétons avec les véhicules.

### Organisation du stationnement

#### Pour l'ensemble des deux secteurs

Le stationnement doit être le moins visible possible depuis les espaces communs. Il pourra être réalisé en ouvrage ou en surface. Dans ce dernier cas, les aires de stationnement participeront de la qualité paysagère du site.

Dans l'hypothèse d'une application mutualisée et/ou foisonnée du stationnement, les modalités d'application détaillées au Livre 1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme seront respectées.

##### Secteur 1

Les places de stationnement liées aux constructions des îlots 1,2 et 3 pourront être aménagées, soit à l'échelle de chaque îlot, en fonction des besoins propres à chacun, soit mutualisées et/ou foisonnées

à l'échelle des trois îlots.

L'îlot 4 ne pourra accepter que le stationnement nécessaire à la programmation économique de cet îlot.

Dans l'objectif de valoriser le paysage perçu depuis le chemin de halage, aucun stationnement ne sera aménagé entre le chemin de halage et les bâtiments donnant sur celui-ci.

### Programmmation

#### Optimisation foncière

Le projet d'aménagement doit respecter les ambitions de densité exprimées dans le PADD et dans l'OAP aménagement. Ainsi, l'ensemble des surfaces de plancher développées à l'échelle du périmètre de l'OAP doit correspondre au minimum à 30% de la surface de l'OAP déduction faite des espaces communs (espaces verts, voies et places).

### Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

#### Secteur 1

Le site bénéficie d'une bonne desserte routière ainsi que d'une proximité avec le bord à voie d'eau (futur grand gabarit réseau Seine-Escaut) tout en étant dans un contexte urbain. Les activités économiques à accueillir sur ce site doivent à la fois participer à la reconstitution de l'offre d'accueil d'activités productives, idéalement utilisatrices de la voie d'eau, tout en garantissant une intégration urbaine au sein de ce nouveau quartier. Il peut de ce fait s'agir d'entreprises artisanales manufacturières ou industrielles à faibles nuisances et aux flux

## Annexe A.12.: Orientation d'aménagement et de Programmation de la zone de projet

Source: PLU3.1. MEL

routiers maîtrisés. Le territoire de la MEL est notamment en carence de cellules artisanales de taille réduite à moyenne soit de 50 à 500 m<sup>2</sup> avec une modularité possible. Ce site peut aussi permettre l'implantation d'entreprises de taille plus importante si leur mode de production le permet. Le maintien d'activités économiques, y compris productives, en milieu urbain participe au principe de la ville du quart d'heure avec le rapprochement de l'emploi et de l'habitat afin de limiter les trajets. Une entreprise participe aussi à l'animation du quartier et au fonctionnement des commerces de proximité ou de la restauration.

- Îlots 1,2 et 3

Une programmation mixte est attendue à l'échelle des trois îlots.

Aux abords de l'espace commun localisé au débouché de la rue de la Tannerie sur le bord à canal, des locaux permettant l'installation de commerces et services de proximité relevant de la destination « commerces et activités de service » seront aménagés en rez-de-chaussée des bâtiments.

- Îlot 4

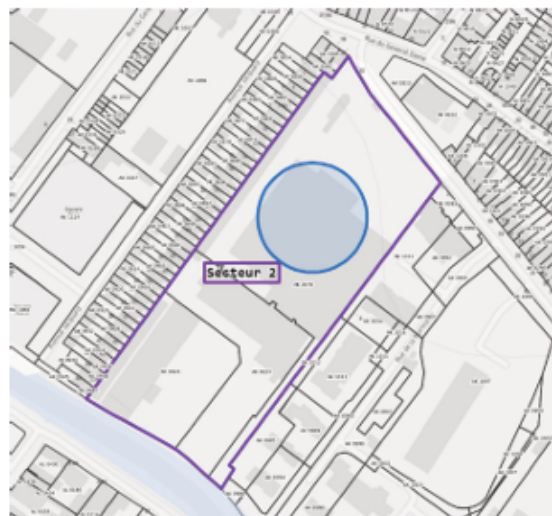
L'îlot 4 est réservé aux activités relevant de la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire », et en particulier des sous-destinations « industrie », « entrepôt » et « bureau ».

De plus, sont interdites les activités générant des nuisances les rendant incompatibles avec la proximité d'un environnement urbain mixte.

### Secteur 2

Les bâtiments qui seront édifiés sur la partie nord-est du secteur 2 (cf plan ci-joint) devront prévoir

en rez-de-chaussée des locaux destinés à accueillir majoritairement des commerces de proximité. Une partie de ces locaux pourra accueillir des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.



### Typologie de logements

Il est rappelé que les projets qui se développeront dans les secteurs 1 et 2 seront soumis au respect de la Servitude de Taille de Logements (STL 1) applicable sur la commune d'Haubourdin.

#### Secteur 1 :

L'îlot 1 accueillera principalement de l'habitat individuel, voire semi-collectif.

Les îlots 2 et 3 pourront accueillir de l'habitat collectif. Ce secteur accueillera un maximum de 350 logements.

#### Secteur 2 :

Ce secteur accueillera environ 100 logements.

### Mixité sociale

Répartition diversifiée de l'offre logement pour le Secteur 1 :

| Logement                                      | Nombre de logements, en %                                                                                                                                     |           |              |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|
| Libre                                         | À répartir sur la part non affectée au locatif social et au logement intermédiaire.                                                                           |           |              |
| Logement intermédiaire (accession ou locatif) | Le logement intermédiaire est imposé et doit être intégré dans la part non affectée au locatif social et au logement libre, dans une limite maximale de 10 %. |           |              |
| Locatif social                                | Minimum 30 %                                                                                                                                                  | dont PLUS | Maximum 70 % |
|                                               |                                                                                                                                                               | dont PLAI | Minimum 30 % |

Répartition diversifiée de l'offre logement pour le Secteur 2 :

| Logement                                      | Nombre de logements, en %                                                                                                                                     |           |              |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|
| Libre                                         | À répartir sur la part non affectée au locatif social et au logement intermédiaire.                                                                           |           |              |
| Logement intermédiaire (accession ou locatif) | Le logement intermédiaire est imposé et doit être intégré dans la part non affectée au locatif social et au logement libre, dans une limite maximale de 10 %. |           |              |
| Locatif social                                | Minimum 30 %                                                                                                                                                  | dont PLUS | Maximum 70 % |
|                                               |                                                                                                                                                               | dont PLAI | Minimum 30 % |

# Annexe A.12.: Orientation d'aménagement et de Programmation de la zone de projet

Source: PLU3.1. MEL



## Insertion architecturale, urbaine et paysagère

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

L'épannelage des bâtiments qui s'implanteront dans les secteurs 1 et 2 devra prendre en compte la hauteur des bâtiments existants aux abords et assurera une transition douce avec ceux-ci et une harmonie volumétrique à l'échelle du quartier.

Les projets d'aménagement s'attacheront à organiser et à valoriser des espaces communs, de rencontre et de partage.

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

#### Secteur 1

Les projets s'attacheront à reconstituer des fronts bâtis le long des voies existantes ou à créer.

Les espaces non-bâtis situés le long du chemin de halage recevront un traitement paysager qualitatif contribuant à maintenir et renforcer l'ambiance naturelle des lieux. Ils participeront également à la bonne circulation de la faune et de la flore jusque dans les cœurs d'îlot.

Un soin particulier sera apporté aux clôtures implantées en limite du chemin de halage afin de mettre en valeur autant les projets réalisés que la voie verte / Eurovélo 5. Dans cet esprit, les clôtures végétales sont à favoriser, seules ou doublées d'une clôture métallique.

- Sur l'îlot 1

Pour les terrains contigus au chemin de halage, la façade principale des constructions sera adressée sur celui-ci. Aucun pignon pour les logements individuels ou semi-collectif, ne pourra donner sur le canal.

- Sur les îlots 2 et 3

Les bâtiments implantés le long du chemin de halage mettront à profit, de par leur orientation, leur proximité avec le canal.

Les façades des logements collectifs donnant sur le chemin de halage feront l'objet d'un traitement qualitatif. Aucune façade aveugle n'est autorisée.

#### Secteur 2

Du fait de leurs fonctions écologiques et de lutte contre les îlots de chaleur urbains, les espaces de nature existant seront préservés et mis en valeur.



## Principes de composition urbaine du projet

#### Secteur 1

Il sera aménagé au bout de la rue de la Tannerie, en connexion avec le chemin de halage, un espace commun qui devra permettre une utilisation par des commerces installés en rez-de-chaussée des bâtiments.

Les constructions édifiées sur la rue de la Tannerie, formeront un front bâti pouvant comporter des retraits ou des interruptions. En cas d'implantation

en retrait de l'alignement, l'espace compris entre les bâtiments et l'alignement devra être majoritairement paysager.

La liaison mode doux constituera, pour sa partie localisée en limite des îlots 3 et 4, une interface entre les occupations à destination de logement et les occupations à vocation économique. L'emprise paysagère accueillant cette liaison se fera sur une largeur de 5 à 10 mètres.

L'organisation de l'îlot 3 devra se faire de manière à limiter la proximité entre les habitations et le secteur économique.

#### Secteur 2

Les constructions seront desservies par une voie formant un bouclage à partir de la rue Roger Salengro.

Un espace commun sera aménagé en entrée de site conformément au schéma d'aménagement d'ensemble.

L'implantation des logements, commerces et locaux destinés à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle devra s'ouvrir sur l'espace boisé en entrée de site, de manière à y permettre une multiplicité d'usages.

### Aspects urbains, architecturaux et paysagers

#### Secteur 1

Afin de conserver des traces du passé industriel du site, les projets devront préserver, réutiliser et mettre en valeur les éléments patrimoniaux suivants :

- Cheminée située dans l'îlot 1.

## Annexe A.12.: Orientation d'aménagement et de Programmation de la zone de projet

Source: PLU3.1. MEL

- Anciens bâtiments situés dans l'îlot 3, à l'angle de la rue de la Tannerie et du chemin de halage. Sauf s'il est démontré que, pour des raisons techniques et/ou de déséquilibre économique du projet, les bâtiments ne peuvent être conservés ou réutilisés. Dans cette hypothèse, le réemploi des matériaux issus de la démolition devra être prévu.
- Mur d'enceinte situé le long du chemin de halage dans l'îlot 3. Ce mur pourra être arasé pour des raisons structurelle et/ou de sécurité, et ponctuellement ajouré afin de créer des



percées visuelles vers et depuis le chemin de halage. Ces interruptions ne devront toutefois pas remettre en cause sa continuité le long du chemin de halage.

- Un espace de nature sera aménagé dans le secteur 1 dans sa partie sud-ouest et le long du bras mort. Cet espace constituera une articulation entre l'espace naturel constitué par le bras mort et le canal de la Deûle et les espaces bâtis à vocation économiques et d'habitat. Son aménagement favorisera une gestion économe des ressources et participera à la mise en valeur du site et du chemin de halage.

Les façades tournées vers le canal recevront un traitement qualitatif permettant de profiter au mieux de leur orientation. Les espaces entre les bâtiments et le chemin de halage feront l'objet d'un traitement paysager de qualité.

### Secteur 2

Sauf s'il est démontré que, pour des raisons techniques et/ou de déséquilibre économique du projet, les bâtiments ne peuvent être conservés ou réutilisés, les bâtiments situés à proximité du bras mort devront être conservés dans le cadre du projet afin d'accueillir une partie des logements qui seront réalisés. Le réemploi des matériaux issus de leur éventuelle démolition devra être prévu.



Au regard des enjeux liés à la préservation de la biodiversité et des habitats naturels présents sur site, et de la lutte contre les îlots de chaleur urbains, les espaces boisés existants seront préservés, en conservant les différentes strates, notamment la strate arborée, et mis en valeur au profit des habitants et usagers du site.



### Développement durable, adaptation au changement climatique

#### Participation à la trame verte et bleue et nature à ville

Les secteurs sont compris dans un corridor écologique. Les dispositifs de clôtures doivent permettre un écoulement naturel de l'eau et la circulation de la petite faune (passage de 20 cm au ras du sol).

L'aménagement des îlots à vocation de logements du secteur 1 devra favoriser des continuités écologiques entre le bord à canal et le cœur d'îlot en créant des ouvertures permettant à la faune et à la flore de pénétrer en cœur d'îlot.

Ils sont également inclus dans le périmètre de la trame noire métropolitaine. Il est recommandé de respecter les prescriptions de l'arrêté du 27 décembre 2018 sur la prévention, réduction et limitation des pollutions lumineuses, relatives aux sites à enjeux de biodiversité.

Compte tenu de la présence de chauve-souris dans le secteur, les porteurs de projet doivent veiller à ce que les arbres abattus dans le cadre du projet ne comportent pas de cavité pouvant abriter de la faune. En cas de présence de cavités, il conviendra de vérifier qu'il n'y ait pas de faune occupant ces cavités (type chiroptère, avifaune, micromammifères...). En cas de présence confirmée, les porteurs de projet se rapprocheront de la DDTM du Nord pour valider le protocole qui devra être mis en place pour le démontage de l'arbre. L'abattage des arbres devra se faire en dehors de la reproduction de l'avifaune (interdiction d'abattage entre mi-mars et fin juillet).

## Annexe A.12.: Orientation d'aménagement et de Programmation de la zone de projet

Source: PLU3.1. MEL

### Amélioration du cycle de l'eau

Le secteur 1 est situé dans le périmètre du PIG où des mesures renforcées pour la protection de la ressource en eau souterraine doivent être mises en œuvre telles que prévues au livre 1 du règlement.

L'OAP se trouve dans le territoire d'une ville gardienne de l'eau. Le secteur 1 est concerné par des servitudes d'utilité publique liées à la zone de protection des champs captant (PIG2) et secteur de forte vulnérabilité des champs captant (AAC1).

Un grand soin doit être apporté à la préservation de cette ressource. Les projets (secteurs 1 et 2) doivent être le plus perméable possible. La gestion des eaux pluviales de l'aménagement doit s'inscrire dans les principes d'une gestion durable et intégrée.

Aussi, les projets auront pour objectif de minimiser la mise en place de réseaux et de favoriser le ruissellement de l'eau directement dans les noues et ouvrages d'infiltration à ciel ouvert si la géologie du site le permet.

La gestion des eaux pluviales doit participer à la qualité du projet paysager. Ainsi, les bassins de rétention, noues ou tout autre ouvrage de récupération des eaux de pluie bénéficieront d'un traitement paysager qualitatif. De manière générale, le choix des matériaux limitera l'imperméabilisation des sols.

Les contraintes hydrauliques devront ainsi être génératrice d'aménagements paysagers et d'une réduction forte de l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages, bassins, noues et fossés sans traitement paysager sont proscrits.

### Performance énergétique et environnementale

Conformément aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les projets devront développer une approche bioclimatique des aménagements et constructions et limiter leur impact environnemental.



### Prévention des risques et nuisances

Les sites sont susceptibles d'être concernés par une pollution des sols. Le pétitionnaire de tout projet de construction ou installation doit faire la preuve que le type d'occupation des sols prévu est compatible avec la pollution résiduelle du sol.

Le site présente une exposition forte à un potentiel Ilot de Chaleur Urbain. Il est recommandé d'associer :

- la strate arborée avec les arbres de moyen et grand développement (supérieur à huit mètres de haut), pouvant être utilisés comme individus isolés ou en mélange pour former haies et boisements,
- la strate arbustive pour former haies et lisières ou composer des massifs mixtes,
- la strate herbacée pour composer les prairies et gazons, en construisant les palettes végétales du projet avec les essences adaptées au sol et au climat issues de l'annexe documentaire.

Les deux secteurs sont concernés par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Les recommandations en matière d'études à réaliser et les principes de construction à respecter figurent aux Obligations diverses.

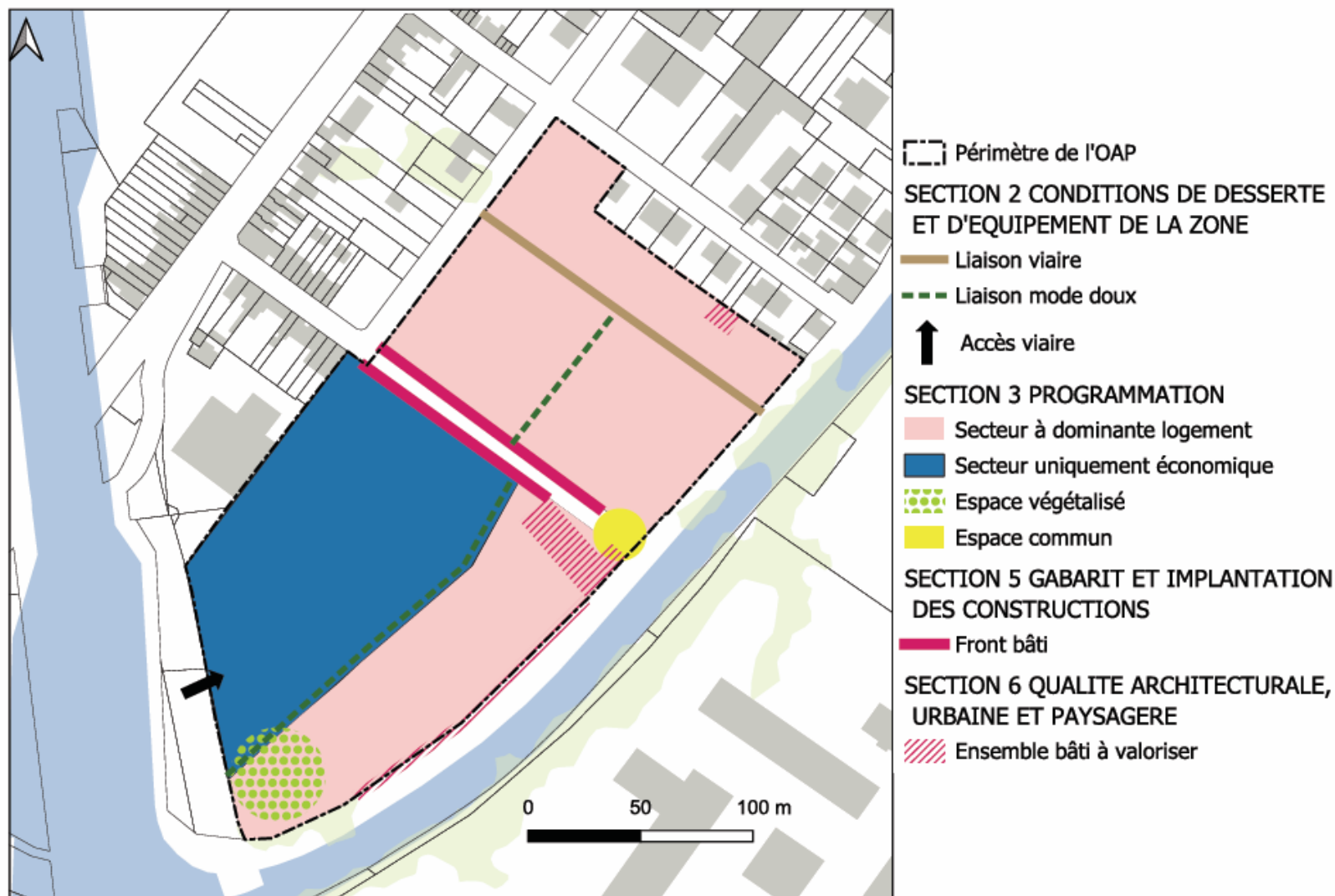
Les projets développés dans le cadre de cette OAP, et notamment ceux développés dans le secteur 1, devront prendre en compte la problématique du bruit. Qu'il s'agisse du bruit généré par les activités existantes dans les environs du projet, et de la manière de s'en préserver, ou du bruit généré par les futures occupations et qui pourraient avoir un impact sur les constructions existantes ou futures dans les environs du projet.

## Annexe A.12.: Orientation d'aménagement et de Programmation de la zone de projet

Source: PLU3.1. MEL



### Schéma d'aménagement d'ensemble Frémaux (secteur 1) :

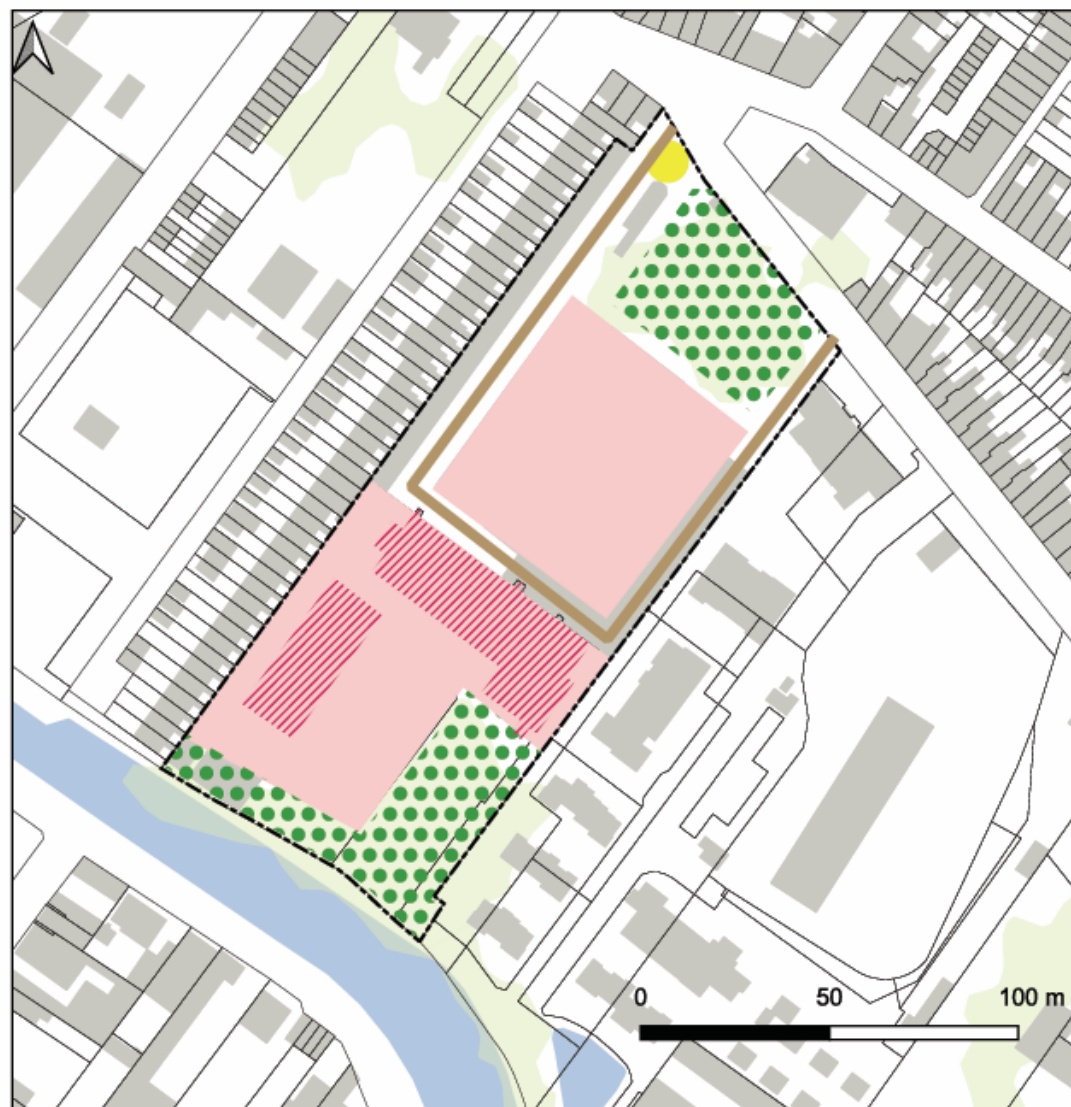


## Annexe A.12.: Orientation d'aménagement et de Programmation de la zone de projet

Source: PLU3.1. MEL



### Schéma d'aménagement d'ensemble Daforib (secteur 2) :



— Périmètre de l'OAP

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

— Liaison viaire

#### SECTION 3 PROGRAMMATION

— Secteur à dominante logement

— Espace boisé

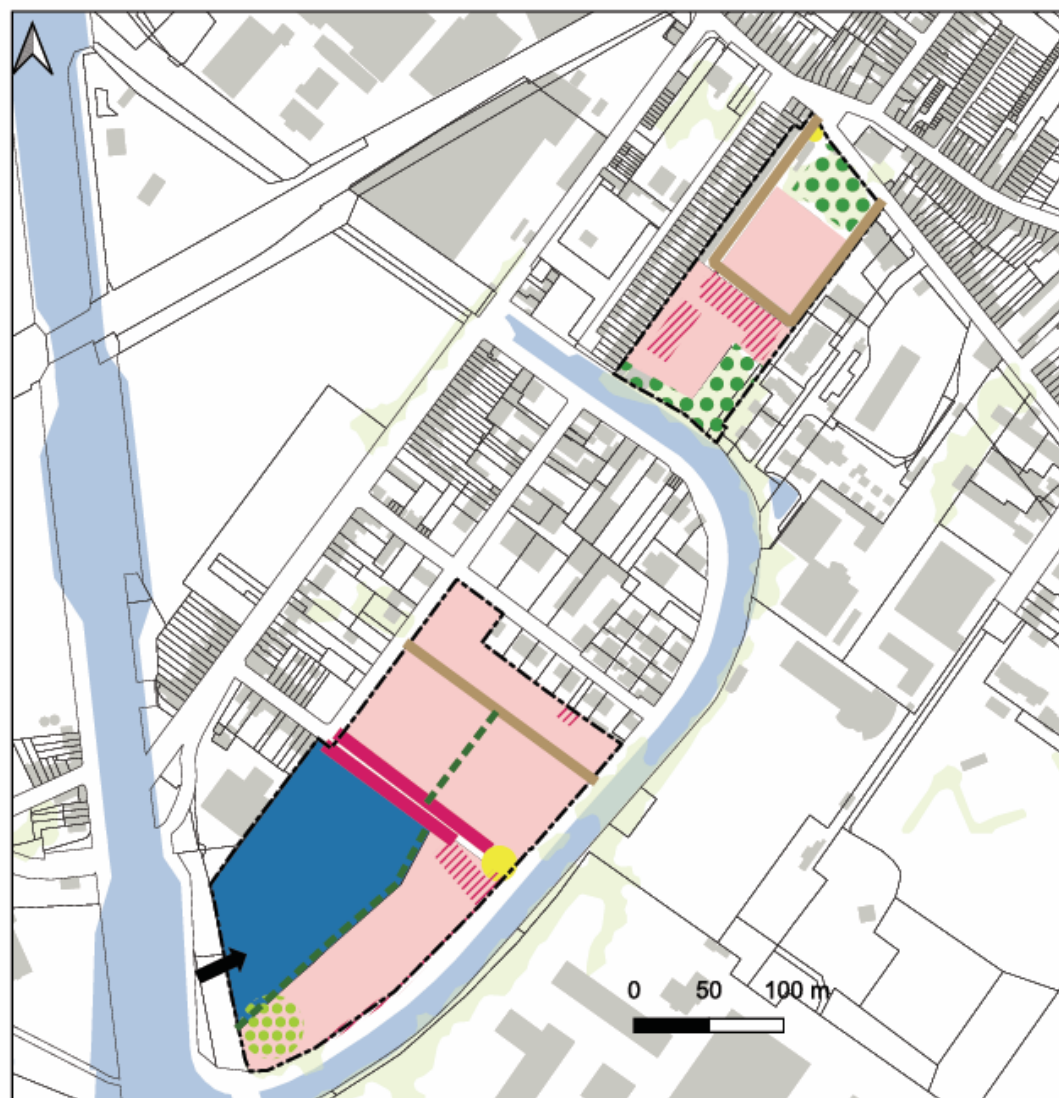
— Espace commun

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

— Ensemble bâti à valoriser



### Schéma d'aménagement d'ensemble



— Périmètre de l'OAP

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

— Liaison viaire

— Liaison mode doux



↑ Accès viaire

#### SECTION 3 PROGRAMMATION

— Secteur à dominante logement

— Secteur uniquement économique

— Espace végétalisé

— Espace boisé

— Espace commun

#### SECTION 5 GABARIT ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

— Front bâti

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

— Ensemble bâti à valoriser

## Annexe A.13.: Desserte en transports en commun /modes doux et proximité des équipements

*Source: Ilévia / Géoportail*

### • Desserte en bus

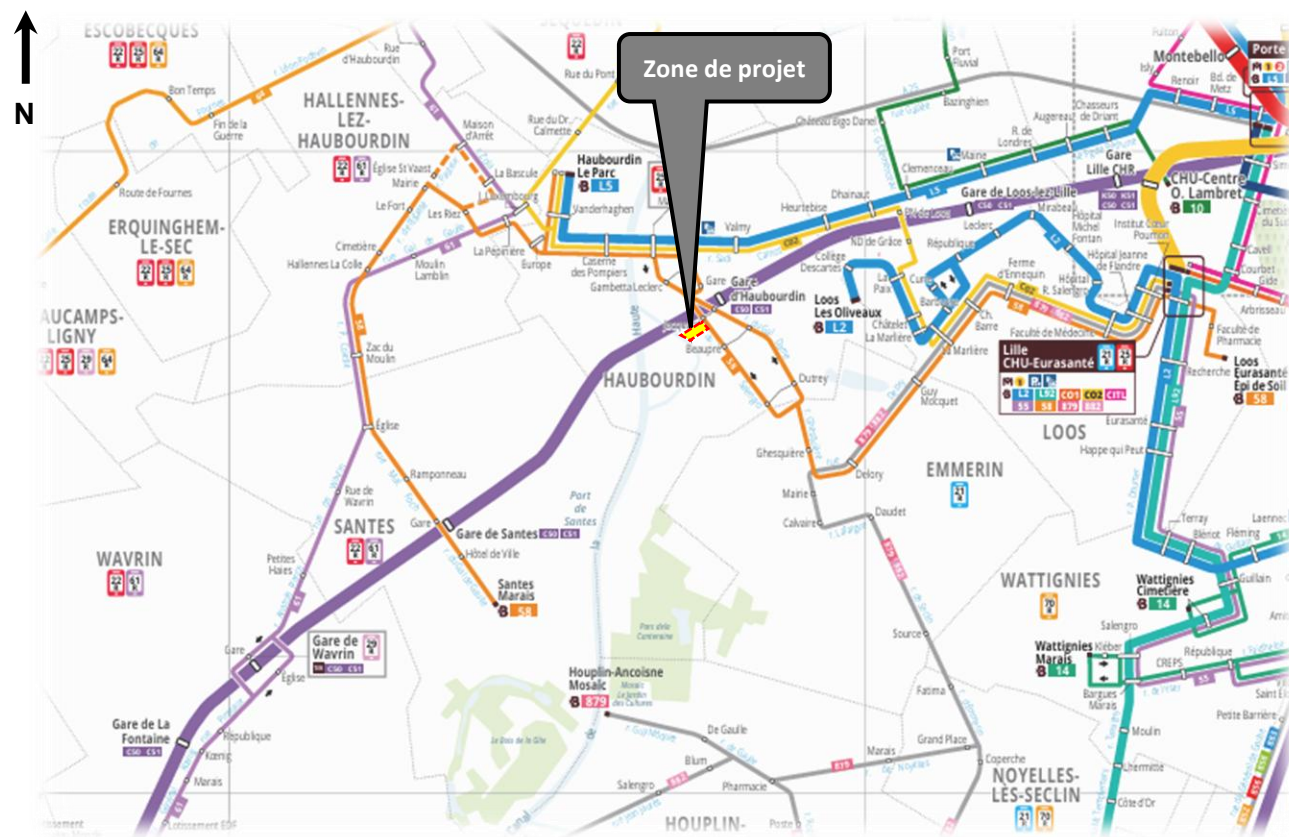
L'arrêt de bus le plus proche de la zone de projet est :

- L'arrêt « **Jacquard** » installé à environ 50 m au Sud de la zone de projet. Cet arrêt est desservi uniquement par la **ligne de bus 58**.

### • Desserte en métro

L'arrêt de métro le plus proche de la zone de projet est :

- L'arrêt « **CHU-Eurasanté** » installé à environ 1km au Nord-Est de la zone de projet. Cet arrêt est desservi uniquement par la **ligne 1** du métro.



| Lignes                                                | Nb de bus par jour                                                        | Fréquences   | Temps de trajet (exemple)                                                            |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Ligne 58 : Santes Marais – Loos Eurasanté Epi de Soil | 35 bus (Aller) et 35 bus (retour)                                         | 5h48 à 20h18 | 23 mn = CHU - Eurasanté<br>30 mn = Eurasanté Epi de Soil (Loos)                      |
| Lignes de Métro                                       | Nb de trajet par jour                                                     | Fréquences   | Temps de trajet (exemple)                                                            |
| Ligne 1 : CHU Eurasanté – 4 Cantons                   | 1 métro toutes les 1 à 2 minutes en semaine et 3 à 6 minutes en week-end. | 5h12 à 00h20 | 09 mn = Gare Lille Flandres<br>23 mn = 4 Cantons Stade P. Mauroy (Villeneuve d'Ascq) |

## Annexe A.13.: Desserte en transports en commun /modes doux et proximité des équipements

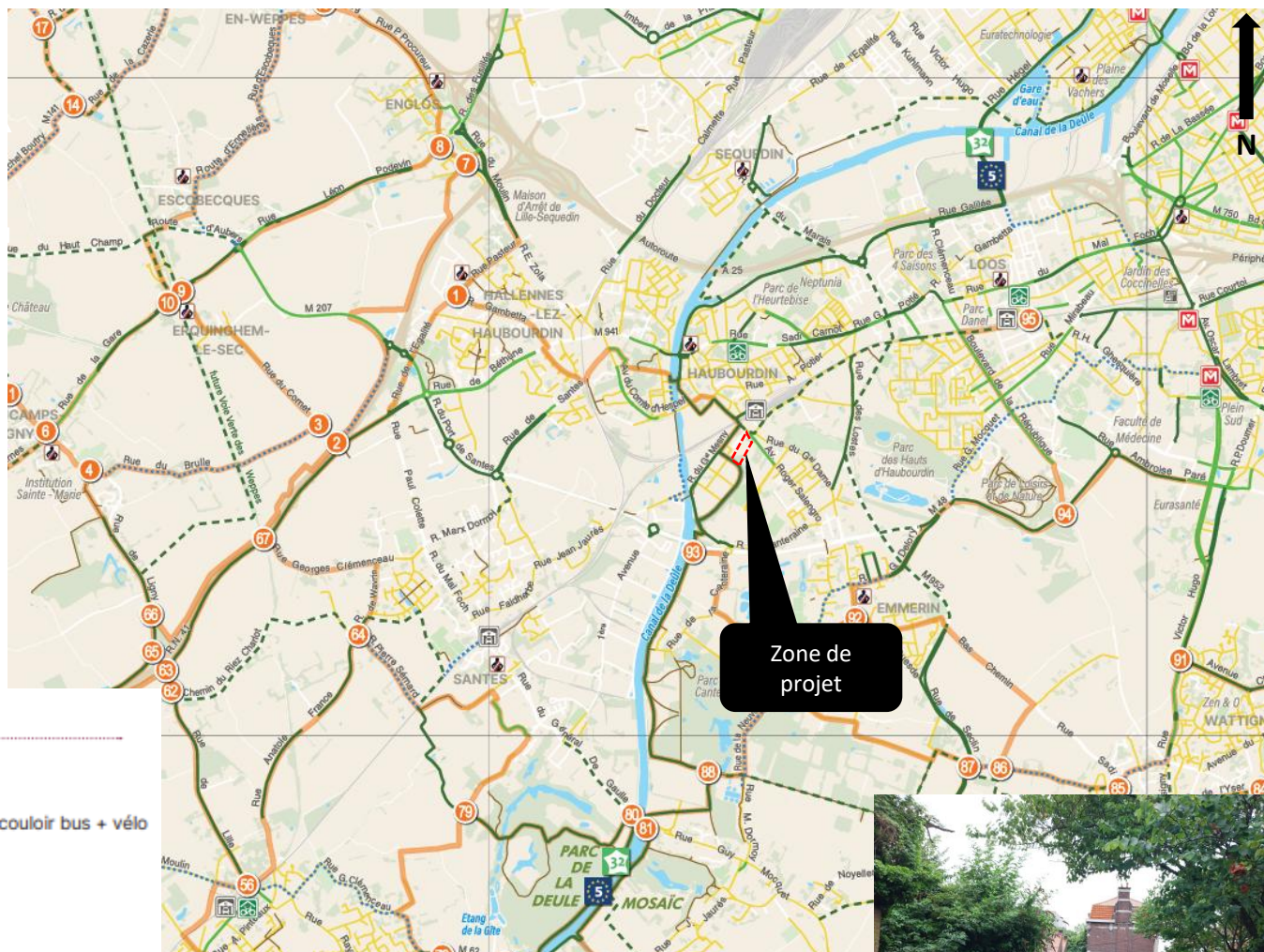
Source: PLU 3.1. – MEL

### • Desserte en modes doux

Des pistes cyclables se trouvent à proximité de la zone de projet sur l'Avenue Roger Salengro et Rue du Général Mesny.

A noter qu'à proximité de la zone de projet, de nouveaux projets cyclables sont envisagés par la MEL, à savoir :

- Rue Gabriel Peri ;
- Rue des Lostes ;
- ...

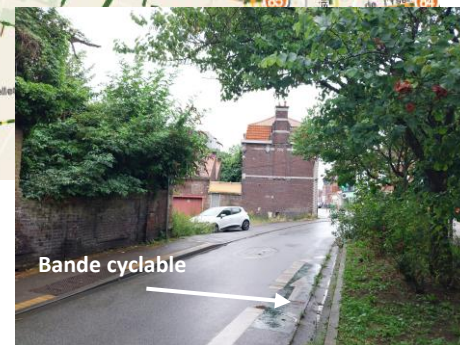


### Légende

#### AMÉNAGEMENTS CYCLABLES

##### Bicycle facilities

- Piste cyclable ou voie verte ou couloir bus + vélo  
Cycle path or greenway or cycle busway
- Bande cyclable ou chaudiou\*  
Cycle lane
- Chemin cyclable  
Cycle path
- Itinéraire conseillé  
Advised route
- Rue à circulation apaisée  
Traffic-calmed way
- Projet cyclable  
Cycle project



## Annexe A.13.: Desserte en transports en commun /modes doux et proximité des équipements

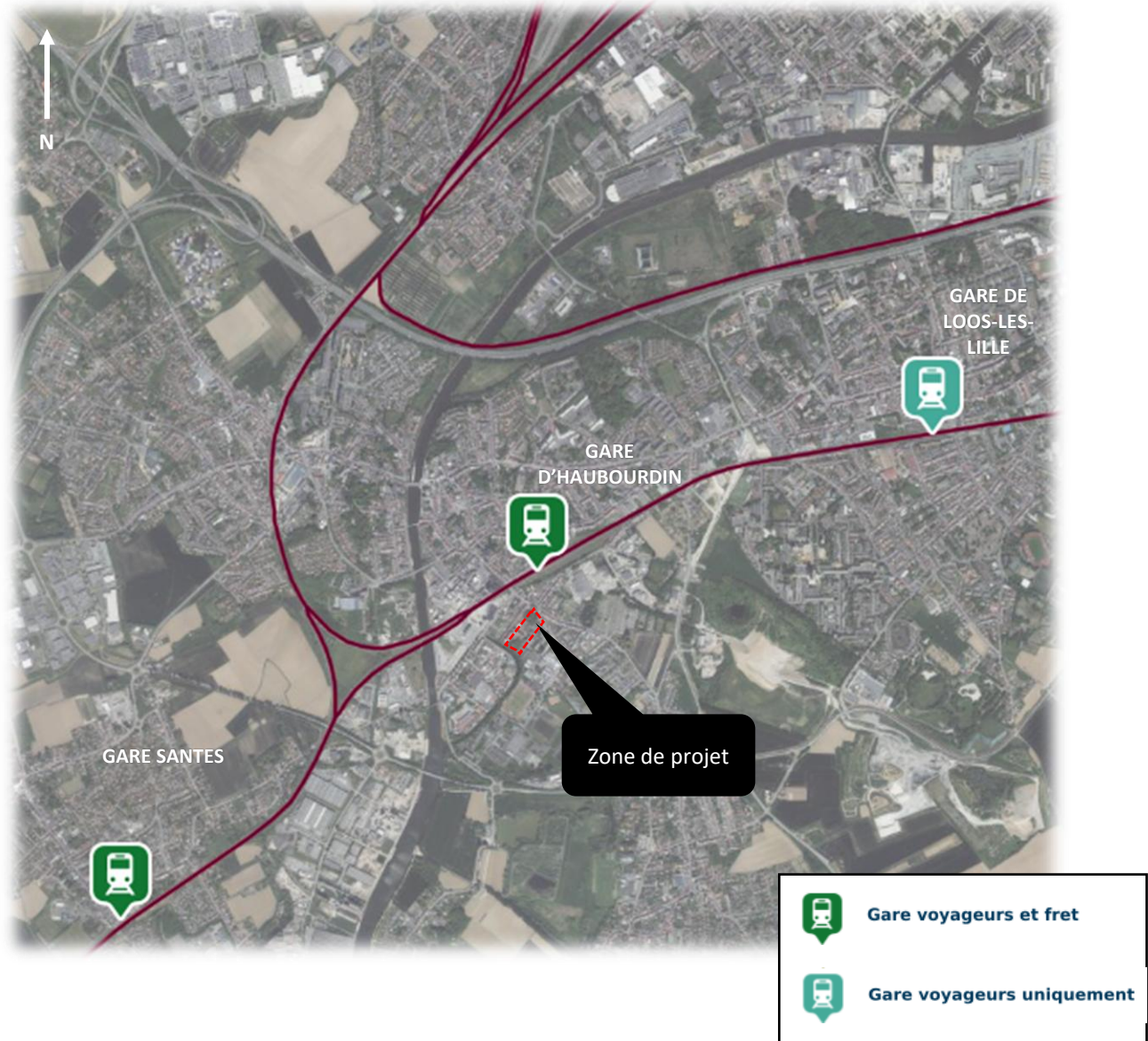
Source: TER Hauts-de-France / Géoportail

### • Desserte en train

La gare (voyageurs) la plus proche de la zone de projet est **la gare d'Haubourdin (voyageurs et fret)** installée à environ 890m de la zone de projet et est accessible en 2 mn à vélo. La Gare est desservie en moyenne par 23 trains en direction de Lille-Flandres, avec une fréquence allant d'environ 6h30 à 21h00.

Les autres gares sont les suivantes :

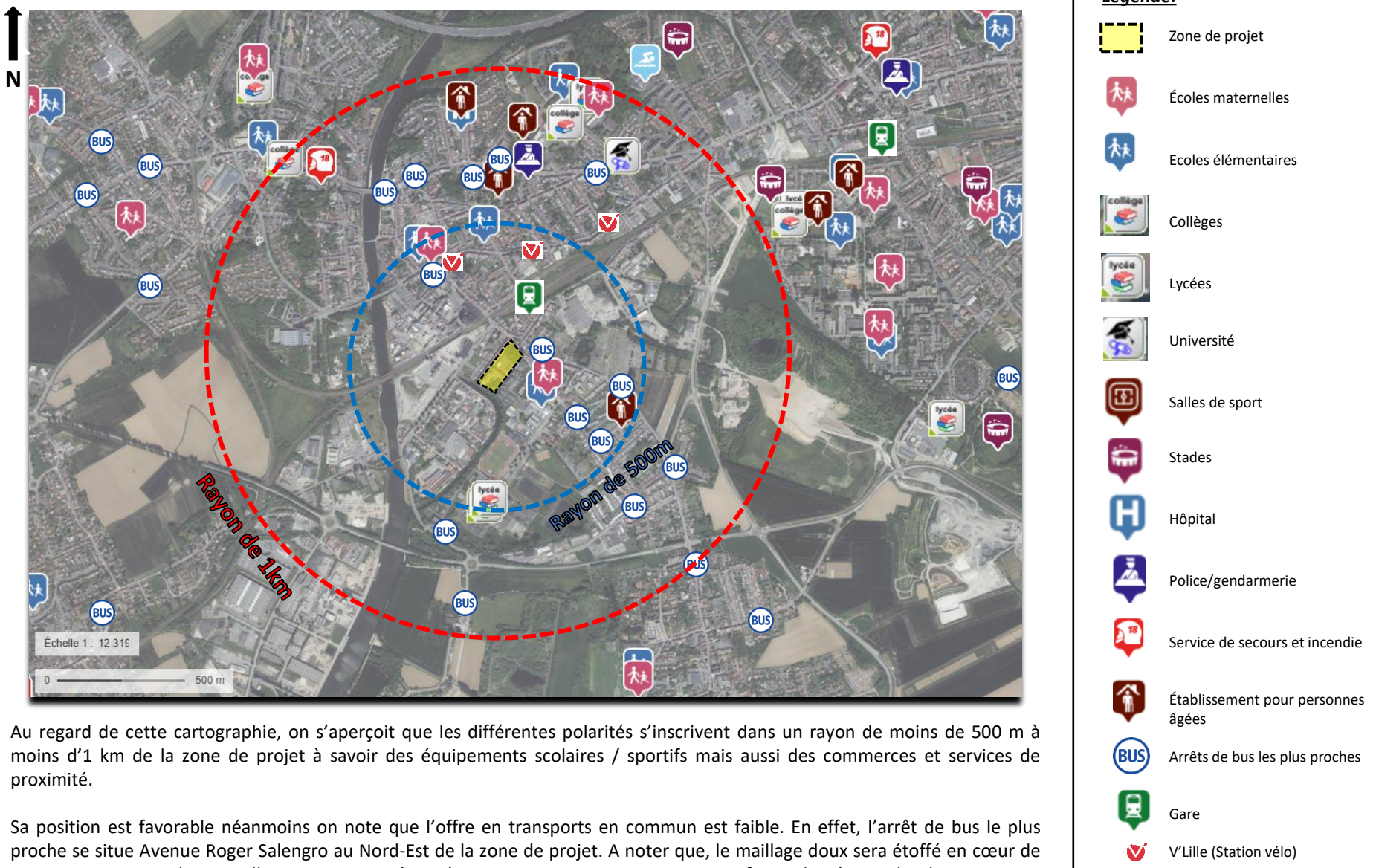
- **La gare de Santes (voyageurs et fret)** installée à environ 5,2 km de la zone de projet et est accessible en 14 mn à vélo ;
- **La gare de Loos-Les-Lille (voyageurs)** installée à environ 5,0 km de la zone de projet et est accessible en 12 mn à vélo.



## Annexe A.14. : Polarités et Desserte en transports en commun

Source : Géoportail

- Services et équipements présents dans un rayon de 500 et 1km



Au regard de cette cartographie, on s'aperçoit que les différentes polarités s'inscrivent dans un rayon de moins de 500 m à moins d'1 km de la zone de projet à savoir des équipements scolaires / sportifs mais aussi des commerces et services de proximité.

Sa position est favorable néanmoins on note que l'offre en transports en commun est faible. En effet, l'arrêt de bus le plus proche se situe Avenue Roger Salengro au Nord-Est de la zone de projet. A noter que, le maillage doux sera étoffé en cœur de site assurant ainsi de nouvelles connexions sécurisées inter-quartiers venant ainsi renforcer le réseau de cheminements existants.