

MAUBEUGE – FRICHE VIOLAINE

Le site, d'une superficie d'environ 2 hectares, est situé à proximité du centre-ville de Maubeuge, dans le quartier de Pont Allant. Une partie de la zone à urbaniser est une friche répertoriée au sein de la base Mérimée.

Une partie du terrain est répertoriée dans la base de données BASIAS qui présente l'inventaire des anciens sites industriels.

Le risque de pollution des sols devra être pris en compte au vu de l'historique de l'occupation du site, le réaménagement de la friche sera conditionné à la réalisation des études environnementales et sanitaires exigées par le Code de l'Environnement et le Code de l'Urbanisme.

La zone peut être aménagée en plusieurs phases à condition de ne pas compromettre l'aménagement global de la zone.

L'aménageur a la liberté de concevoir le plan masse et la division parcellaire pour la phase opérationnelle.

ACCES ET DESSERTE INTERNE

Les accès principaux de la zone devront être constitués d'une voirie carrossable. L'aménageur devra réaliser deux accès à double sens depuis la route d'Elesmes.

La zone sera desservie de manière secondaire par des voies nouvelles afin de constituer un maillage de voiries secondaires cohérent. Des venelles piétonnes pourront être créées.

Les carrefours nouvellement créés sur la route d'Elesmes devront être traités qualitativement et être aménagés de façon sécuritaire pour tous les usagers.

STATIONNEMENT

Le stationnement devra être organisé en fonction des typologies de logements proposées sur la zone.

Le stationnement pourra être mutualisé pour répondre aux besoins de la zone.

Dans le cas de logements individuels, s'il est choisi de ne pas mutualiser les stationnements, ceux-ci devront être organisés à l'échelle des parcelles.

De plus, à l'échelle de la zone, des stationnements pour les visiteurs pourront être aménagés le long de la desserte ou regroupés sur une aire de stationnement.

Du stationnement deux roues devra être prévu à l'échelle de la zone.

CHEMINEMENTS DOUX

La zone devra permettre et faciliter les déplacements alternatifs à la voiture par la création de cheminements doux.

Les cheminements piétons seront obligatoires entre les éventuels espaces de stationnements mutualisés et les logements afin de sécuriser les parcours. Un accompagnement paysager de ces cheminements doux sera à privilégier.

Des bandes cyclables pourront être créées sur la desserte principale (marquage au sol).

En dehors des zones de rencontre, les cheminements piétons seront obligatoires le long de la desserte, qu'ils soient matérialisés au sol (trottoir) et/ou mis à l'écart de la circulation par un aménagement paysager (noue, végétation basse, ...).

TRAME PAYSAGERE : PRESERVATION DE LA QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DU SITE ET TRAITEMENT QUALITATIF DE L'ILOT

Les végétations existantes devront être valorisées en conservant les essences les plus significatives et faciliter la transition avec la végétation présente autour de la Pisselotte. Elles pourront servir d'appui pour le développement de la trame végétale du site.

La végétation de la zone (plantations, noues, bandes enherbées, ...) se fera préférentiellement en accompagnement du maillage des rues et des divisions parcellaires afin de prolonger la trame verte du territoire au sein des projets d'aménagements.

Dans l'objectif d'une bonne intégration du site dans son environnement, une attention particulière devra être portée sur la relation entre le site et le terrain situé au nord-ouest de la zone, si ce dernier venait à être renaturé.

Afin de réduire l'impact visuel des nouvelles constructions vis-à-vis de l'urbanisation existante, des limites végétales devront être créées sur tout le pourtour nord et est de la zone, en cas de démolition du bâti.

Le maintien ou la démolition des bâtiments présents sur le site devra faire l'objet d'une réflexion globale qui devra à la fois prendre en compte les besoins liés au bon aménagement de la zone, à l'intérêt du patrimoine présent, ainsi qu'à son rôle de marqueur dans le paysage du quartier.

Les nouvelles plantations devront être composées d'essences locales (arbres à haute tige, arbustes et haies, ensemble ou séparément). La liste de ces essences est disponible en annexe du règlement écrit.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales du type fossé, noue, bassin seront préférées afin d'apporter une dimension végétale à la zone.

QUALITE DES CONSTRUCTIONS

Les nouvelles constructions proposeront une densité adaptée au contexte environnant : à l'échelle de l'opération une densité minimale brute moyenne de 50 logements à l'hectare devra être respectée (soit 103 logements environ).

Est encouragée à l'échelle de la zone une mixité des formes bâties (individuel, intermédiaire, semi-collectif) tout comme une mixité d'occupation.

Le site pourra accueillir des constructions à vocation d'équipements, à condition de respecter la densité minimale brute moyenne imposée.

L'opération devra accueillir des logements locatifs à caractère social à hauteur minimum de 85% du programme de logements.

Les nouvelles constructions principales devront intégrer au moins deux des quatre prescriptions suivantes permettant la prise en compte du développement durable :

- Orientation des bâtiments permettant de favoriser la récupération des apports solaires, la valorisation de la lumière naturelle et la limitation des déperditions énergétiques (recours à une construction bioclimatique) ;
- Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables ou recyclables pour une partie du gros œuvre et de l'isolation ;
- Intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable ;
- Intégration de caractéristiques de bâtiments « à biodiversité positive » :
 - Bâti servant de supports physiques à des plantes grimpantes ;
 - Bâti conçu de manière à intégrer des structures-nichoirs ;
 - Bâti conçu de manière à développer des micro-habitats ;
 - ...

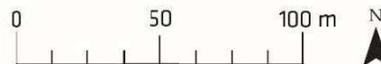
Les nouvelles constructions devront présenter une cohérence architecturale à l'intérieur de la zone. Cette cohérence devra aussi être promue à l'échelle du bâtiment : entre bâtiment principal et annexes, garages et extensions.

Il est demandé de consulter aussi le règlement du PLUi.

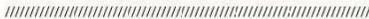
OAP HABITAT////// **MAUBEUGE - LA VIOLAINE**
 Route d'Elesmes - Rue du Commandant Brocard - Rue Nicolas Focq
 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



AGENCE DE DÉVELOPPEMENT ET
 D'URBANISME DE LA VIOLAIE
 Septembre 2018



LÉGENDE

-  Courbes de niveaux (2,5 mètres)
-  Bâti
- 
-  Périmètre de l'opération
- Suggestion de phasage de l'opération :
-  Phase 1
-  Phase 2
-  Accès en double sens
-  Schéma de principe d'implantation de la trame viaire
-  Accès et carrefour à sécuriser
-  Espace à renaturer et à questionner dans l'intégration du quartier
-  Frange boisée d'essences locales à conserver et à renforcer
-  Frange végétale à créer en cas de démolition du bâti existant
-  Patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme