

Mission d'étude sur le développement et l'évolution du bourg d'Attiches (Nord)

Phase 3 - DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT Proposition de Plan Guide

Atelier Urbain



 Rappel du scénario de développement du bourg centre

 Proposition de Plan Guide et programmation

 Rappel des impacts démographiques du projet

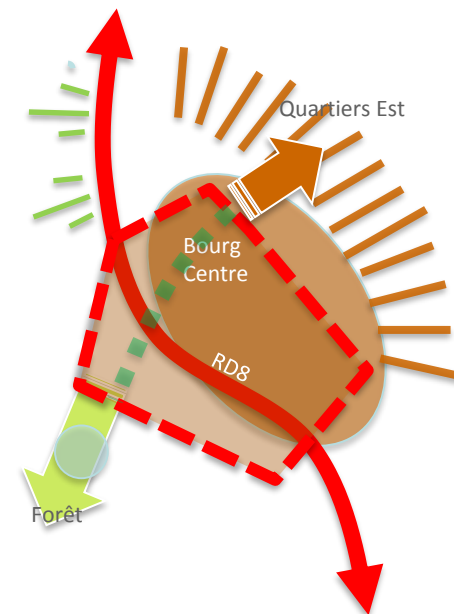
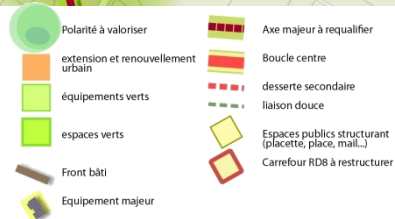


Scénario de développement du Bourg centre retenu

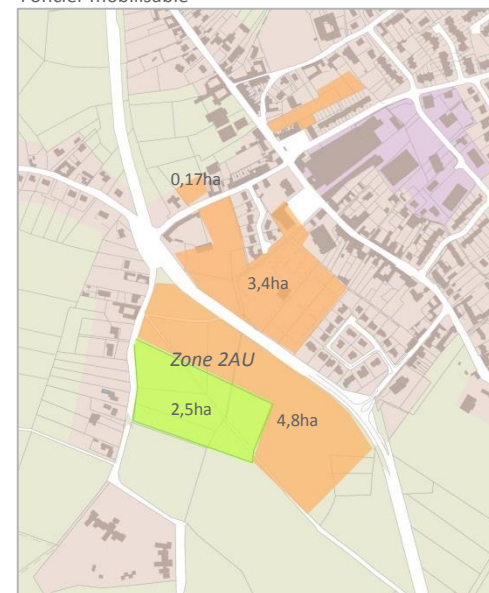


Scénario d'aménagement retenu

Scénario 1- 'Le cœur de ville'



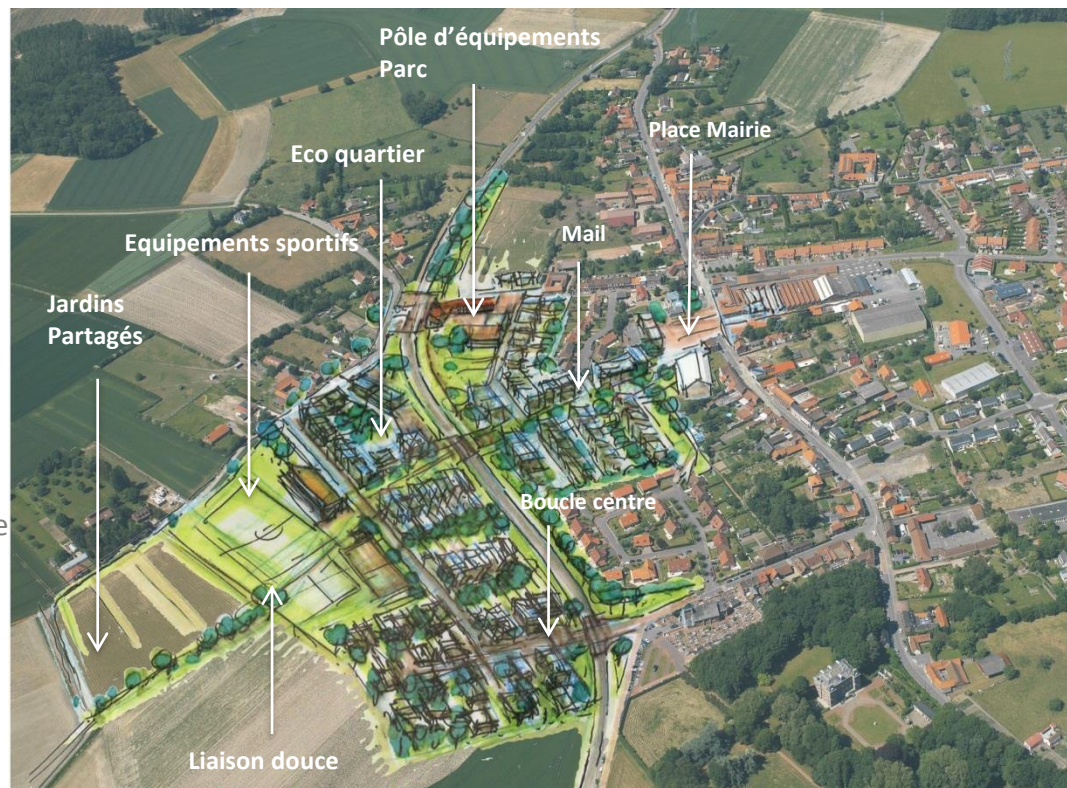
Foncier mobilisable



Scénario d'aménagement retenu

Scénario 1 retenu- 'Le cœur de ville': les grands principes d'aménagement

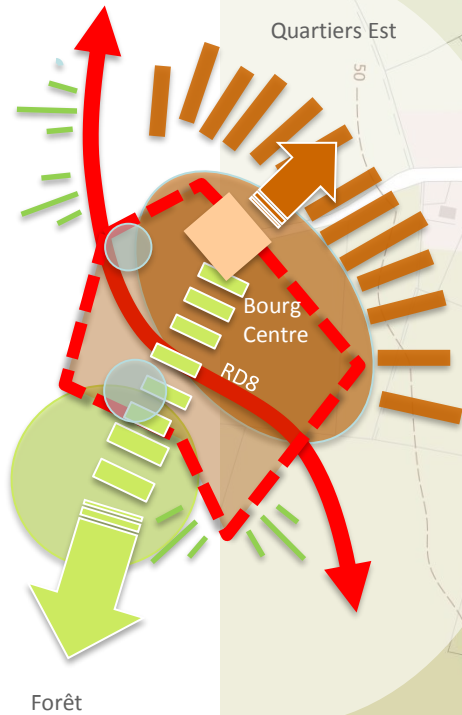
- Répondre aux besoins de la population et à l'accueil de 500 nouveaux habitants (objectifs démographique du P.L.U.)
- Pérenniser et développer les équipements de la commune (école...)
- Remettre en scène la bourg dans le paysage :
 - Afficher le bourg vers la forêt et le centre d'autisme
 - mise en valeur d'un lien fort : liaisons douces, repositionnement des équipements verts et sportifs.
- Donner de l'épaisseur au centre bourg existant avec le traitement d'une 'boucle de centre' élargie aux nouveaux quartiers Sud au de-là de la RD8
- Qualifier et apaiser la RD 8 ('Parkway'): arrêt de bus , insertion des modes doux, reprise des carrefours existants et sécurisation des traversées (modes doux) au niveau du nouveau mail central
- Valoriser l'effet 'vitrine de la RD8 pour accueillir des activités complémentaires à terme : commerces /services , activités légères et équipements structurants
- Répondre aux enjeux environnementaux et sensibilité du site (ZNIEFF) : vers l'éco quartier



Esquisse d'insertion dans le tissu urbain du bourg centre – Antéa Group - scénario 1 juin 2015

Elaboration du plan Guide

Plan d'ensemble 'Le cœur de ville'



Elaboration du plan Guide

Référentiel des ambiances urbaines



Le cœur de bourg : *Créer une façade urbaine à la place et ouvrir le bourg sur le nouveau quartier*

- Offrir un potentiel pour l'animation de la place en terme de services et commerces
- Apporter une programmation locatif aidé complémentaire limitée

Typologie recherchée :

Habitat collectif R+2 maxi avec RDCH commercial



Elaboration du plan Guide

Référentiel des ambiances urbaines



Le cœur de bourg : *Créer un tissu urbain mixte qui s'inspire des ambiances du bourg ancien (variétés des volumes et des densités, enclos, murs, et respirations végétales...)*

→ Offrir une transition souple du bâti mixant un habitat individuel dense, habitat intermédiaire ou petit collectif en référence à l'échelle du béguinage

→ rechercher un équilibre entre le végétal et le bâti

→ répondre aux enjeux de mixité sociale des populations et aux besoins de la populations (jeunes actifs, personnes âgées...)

→ **Typologie recherchée :**

Habitat individuel en bande R+1 (T3/T4/T5)

Habitat Intermédiaire intégré ou petit collectif R+2 maxi (T2/T3)

Habitat individuel non mitoyen (R+1) (T4/T5)

Front bâti: recherche d'une ambiance de béguinage à l'échelle du Bourg: ex - Bruges (B)



Elaboration du plan Guide

Référentiel des ambiances urbaines

Le 'parc habité des Villas'

Habitat collectif de standing

→ **Valoriser les franges et mettre en scène le bourg** sur le RD avec un programme aéré esprit parc ouvert sur la perspective de la forêt,

→ **Apporter un produit de standing.**

Typologie recherchée:
Petits plots collectifs (T2/T3/T4)
Gabarit R+2+C avec
Parking intégré (souterrain, demi niveau)



Elaboration du plan Guide

Référentiel des ambiances urbaines



Les 'logements participatifs':
Habitat mixte groupé de densité moyenne

→ **Apporter un produit innovant et accessible pour attirer les jeunes actifs en recherche de nouveaux modes d'habiter**

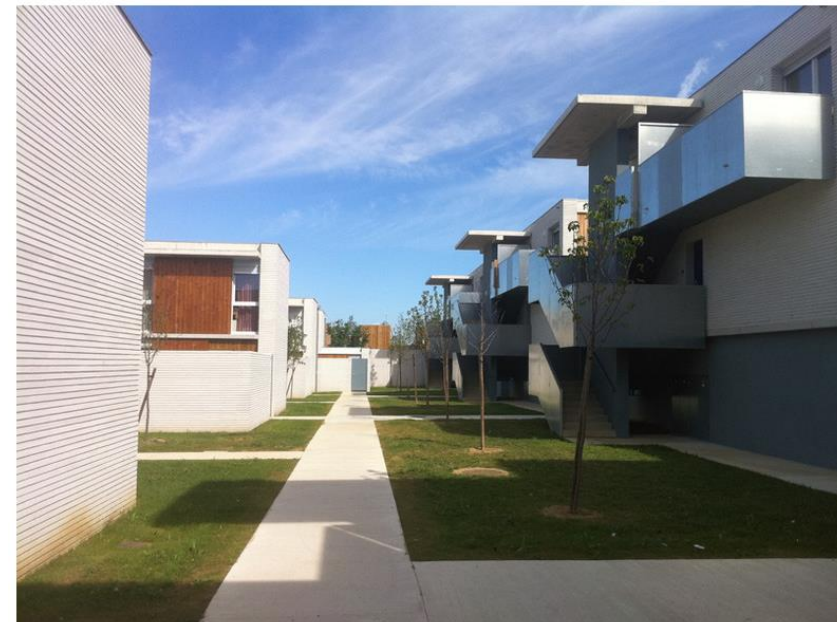
→ **Apaiser le cœur de l'écoquartier et sa liaison verte centrale' par un projet sans voiture**

Typologie recherchée:
 Habitat individuel groupé et intermédiaires (T3/T5)
 Gabarit RDCH/R+1 avec parking collectif externalisé

Macro Lot : 4550m²



Eco quartier



Elaboration du plan Guide

Référentiel des ambiances urbaines



Les fronts du parc sportif et cœur de quartier :
Habitat individuel groupé et isolé de densité moyenne

- **créer les fronts urbains du parc sportif**
- **Intégrer l'habitat individuel isolé en cœur d'îlot aéré et arboré**
- **proposer une programmation diversifiée : accession libre, maîtrisée et locatif aidé.**

Typologie recherchée:

Habitat individuel mitoyen ou groupé (T3/T4/T5)
gabarit RDCH/R+1
Surface plancher de 85 à 110 m²
Parcellaire de base 250 m² à 350 m²

Habitat individuel isolé (T4/T5)
gabarit RDCH/R+1
Surface plancher de 85 à 130 m²
Parcellaire de base 350 m² à 450 m²

Eco quartier



- **Traitement d'un éco quartier (à labelliser)** pour répondre aux enjeux environnementaux (gestions pluviales alternatives, constructions durables, valorisation des modes doux et trames vertes collectives, traitements des franges urbaines ouvertes sur le paysage...)



Elaboration du plan Guide

Référentiel des ambiances urbaines



Les 'cours habités':

Habitat individuel groupé de densité moyenne

→ Mettre en scène les franges urbaines du bourg (point haut)

→ Créer des unités d'habitation qui s'intègrent dans le tissu rural traditionnel de la Pévèle

→ Apporter une mixité de volume et gabarit pour répondre à la diversité d'une programmation d'accession maîtrisée et libre.

Typologie recherchée:

Habitat individuel mitoyen ou groupé
Gabarit RDCH/R+1 avec garage intégré au logement ou regroupé

Surface plancher de 85 à 110 m²
Parcellaire de base 250 m² à 350 m²

Unité d'habitation qui exprime son identité au travers d'une architecture qui réinterprète la volumétrie traditionnelle des bâtiments ruraux du Pays de Pévèle. Exemple rue de l'Abbaye Mons-en-Pévèle



Elaboration du plan Guide

Les seuils: Vitrine active et Pôle d'équipements



Des opportunités pour le positionnement d'équipements complémentaires, de commerces et services à réserver en vitrine sur les seuils de la RD8



Un patrimoine rural identitaire existant à valoriser

Bondues — pôle services



Villeneuve d'Ascq O'Tera du Sart



Baisieux : Réhabilitation de la Ferme d'Ogimont- salle des fêtes, bibliothèque , salles polyvalentes

Elaboration du plan Guide

'La coulée verte'

- Mise en valeur du lien avec la forêt et le centre d'accueil des autistes par l'aménagement de liaisons douces et le repositionnement des équipements verts et sportifs, aire de lagunage



Liaisons douces vers la forêt



Lagunage



Parc sportif : Equipements sportifs intégrés



Verger

Jardins partagés
Vergers collectifs

Elaboration du plan Guide

Programme indicatif des constructions

Potentiel services/tertiaire	723	m2	
Potentiel services commerces	484	m2	
Potentiel Equipements	2556	m²	
Potentiel Logements**	240	logts	100%
accession libre	82	logts	34%
accession maîtrisée	72	logts	30%
accession sociale	42	logts	18%
locatif aidé	44	logts	18%

** total logement hors résidence service



RECEPTIVITE - EPANLAGE - AFFECTATION

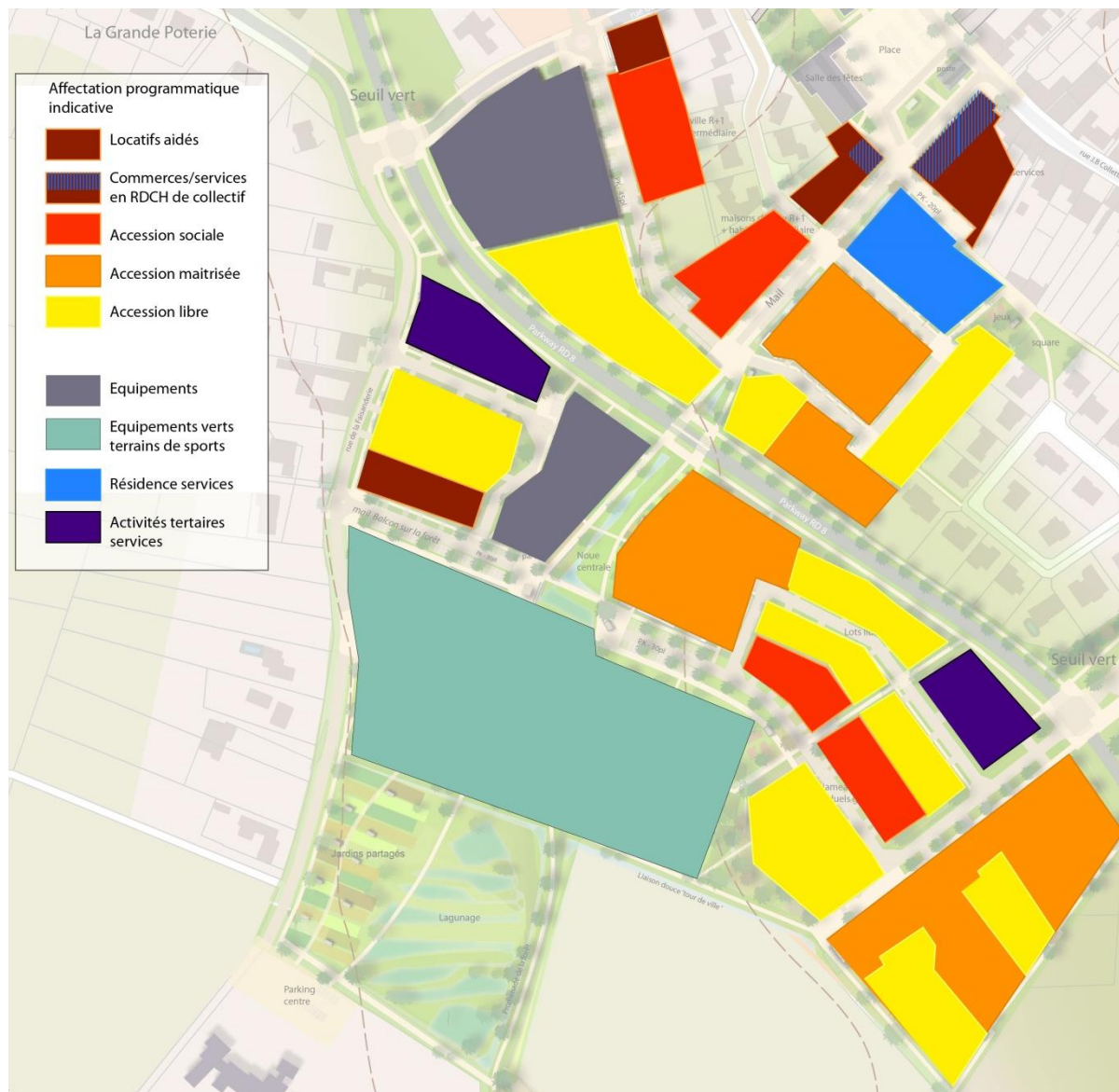
	Affectation	surface terrain (m²)	Emprise sol (m²)	Nb niveaux	SHOB (m²)	Surface plancher (m²)	nbre Logts	Besoins en stationnement	densité logts/ha brute*
Secteur nord - Bourg centre 3,75ha									
N1	Immeuble mixte services/logements collectifs R+2+C Potentiel services/commerces (RDCH) logements collectifs locatifs aidés		645 645	1 2	645 1290	484 1032		19 18	
N2	Résidence services P.A et béguinage Béguinage logements individuels groupés (T2/T3) Résidence services R+2		505 720	1 3	505 2160	429 1620	8 29	9 31	
N3	Accessions et locatifs aidés habitat intermédiaires (T3-T4) R+2 Maisons de ville en bande (R+1+C)		450 parcelle 150 à 200m²	2,5 2	1125	844	11 10	13 20	
N4	Accession 'Maisons Patio' en bande Habitat individuel (T4-T5) R+1 habitat intermédiaires (T3-T4) R+2	parcelle 200 à 250m² 480		2 2,5			14 6	28 8	
N5	Accession Habitat individuel (T4-T5) R+1 non moyen ou lot libre	parcelle 350 à 400m²		1			6	12	
N6	Accession 'Maisons Patio' en bande Habitat individuel (T4-T5) R+1 habitat intermédiaires (T3-T4) R+2	parcelle 200 à 250m² 480		2 2,5			4 5	8 7	
N7	Villas du parc habité - Accession: petits plots collectifs		1 335	2,5	3338	2503	39	77	
N8	Accession maîtrisée 'Maisons Patio' en bande Habitat individuel (T4-T5) R+1 habitat intermédiaires (T3-T4) R+2	parcelle 250 à 350m² 575		2 2,5			8 6	16 8	
N9	Pôle d'équipements Médiathèque /ludothèque la cense (garderie petite enfance...) La grange (salle culturelle)		900 440 290	1 1 1	900 440 290	810 374 247			45
TOTAL secteur							162	319	43
Secteur Sud - Ecoquartier									
S1	Les Hameaux habitat individuel groupé (T4-T5) Accession libre et maîtrisée R+1	parcelle moyenne 230 à 350 m²		1,5			33	66	
S2	Pôle activité/services		450	1	450	383		15	
S3	Habitat individuel - accession type lots libres	parcelle 450m²		1,5			10	20	
S4	Les Hameaux habitat individuel groupé (T4-T5) Accession maîtrisée R+1	parcelle moyenne 220 à 300 m²		1,5			10	20	
S5	Habitat individuel en bande - accession aidée (T4/T5)	parcelle 200m²		1,5			14	17	
S6	macro lot- logements participatifs	4900		1,5			30	33	
S7	Salle des Sports		1 250	1	1250	1125		50	
S8	Habitat individuel en bande - Locatif aidée (T4/T5) Habitat individuel - accession type lots libres	parcelle 450m²		1,5 1,5			10 8	13 16	
S9	Pôle activité/services		400	1	400	340		14	
TOTAL secteur							115	264	23
TOTAL Logements**							240	543	29

*densité brute: périmètre d'opération/nombre de logements

Positionnement du programme sur les marchés du logement

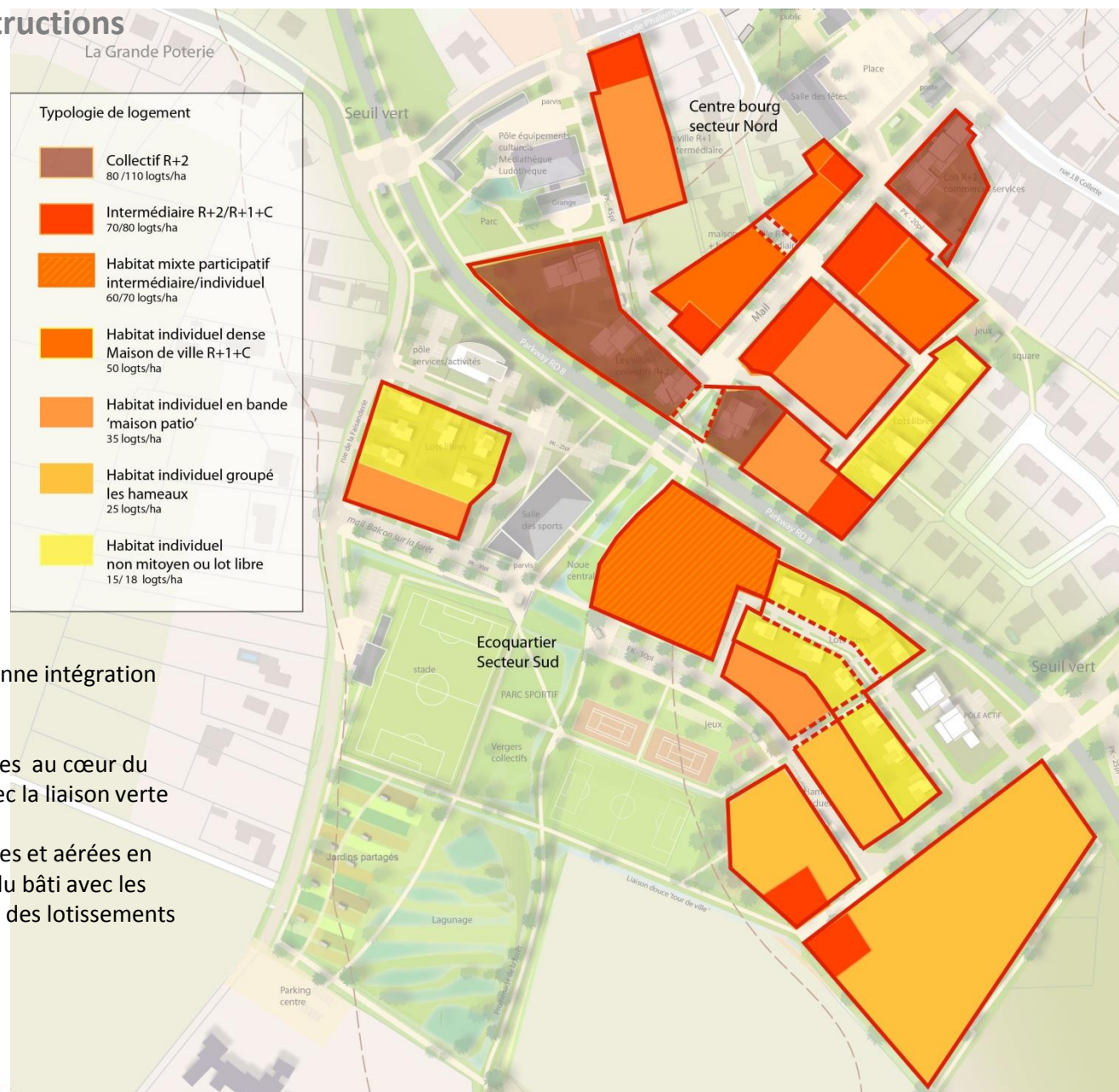
Un programme qui répond à la variété des besoins en matière de logements :

- **Une offre de logements locatifs aidés limitée** pour maintenir le taux de la commune et faciliter la rotation du parc existant
- **Une offre d'accession élargie** pour répondre aux besoins de la population :
 - **Accession sociale** (conditions de ressources 2-3 Smic avec prix de vente plafond) à favoriser
 - **Accession maîtrisée** (vente dont les prix sont étudiés en fonction des capacités des ménages). Objectif : atteindre une cible de clientèle comprise dans la moyenne des revenus de la commune et du secteur (3 à 5 Smic)
 - **Accession libre** avec un prix fixé librement par les opérateurs en fonction du marché.



Elaboration du plan Guide

Programme des constructions



Un projet qui recherche une bonne intégration dans le tissu urbain existant:

- Privilégier les opérations denses au cœur du nouveau quartier au contact avec la liaison verte
- Maintenir des transitions douces et aérées en terme de densité et de gabarit du bâti avec les franges résidentielles existantes des lotissements pavillonnaires.

Elaboration du plan Guide

Plan de fonctionnement

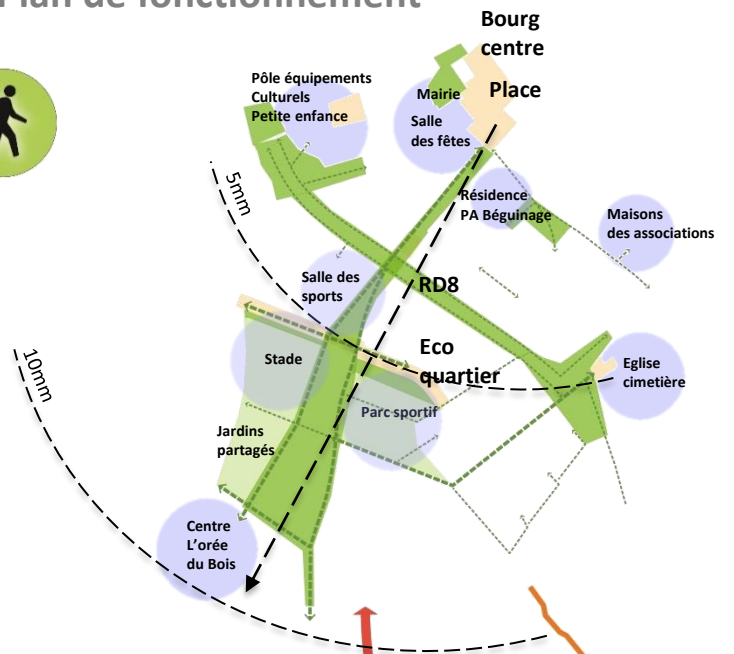


Schéma de fonctionnement: Hiérarchie des voies

Une valorisation des liaisons piétonnes au cœur du quartier en lien avec les équipements
 Un aménagement plus apaisé de la RD8
 Une offre de stationnement de plus 200 places sur l'espace publics à proximité des équipements et services et le long des axes dessertes principaux

Elaboration du plan Guide

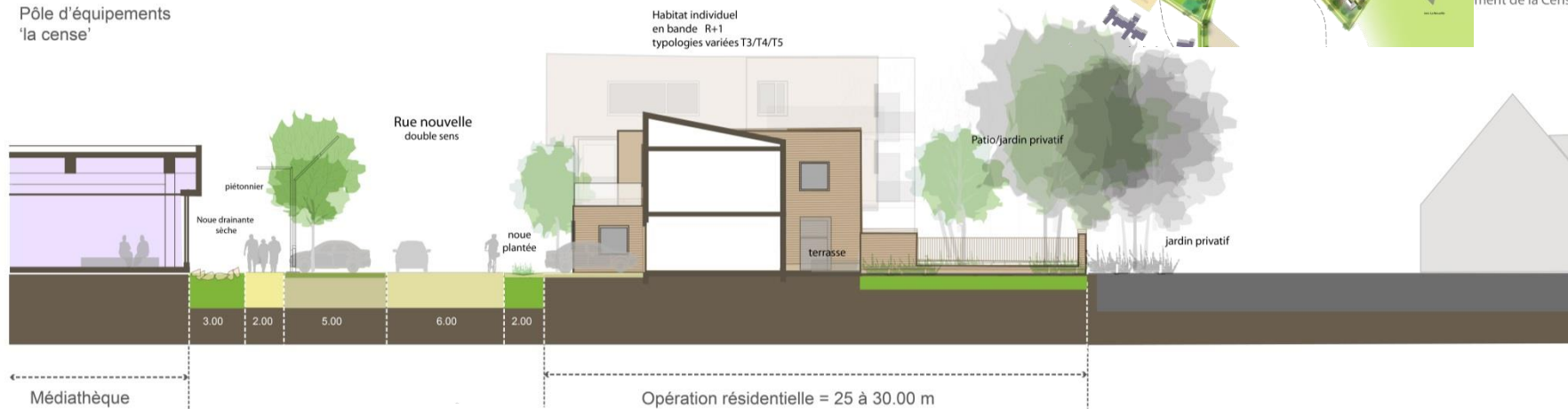
Programme des espaces publics

1

Profil voirie - accès depuis la rue de Phalempin



Pôle d'équipements
'la cense'



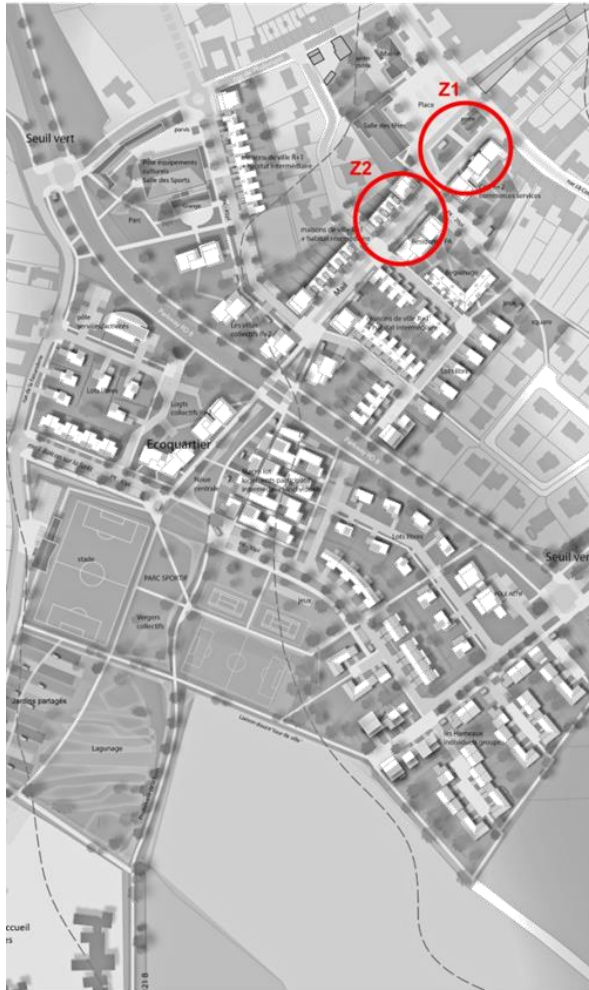
2

Profil voirie - Mail central

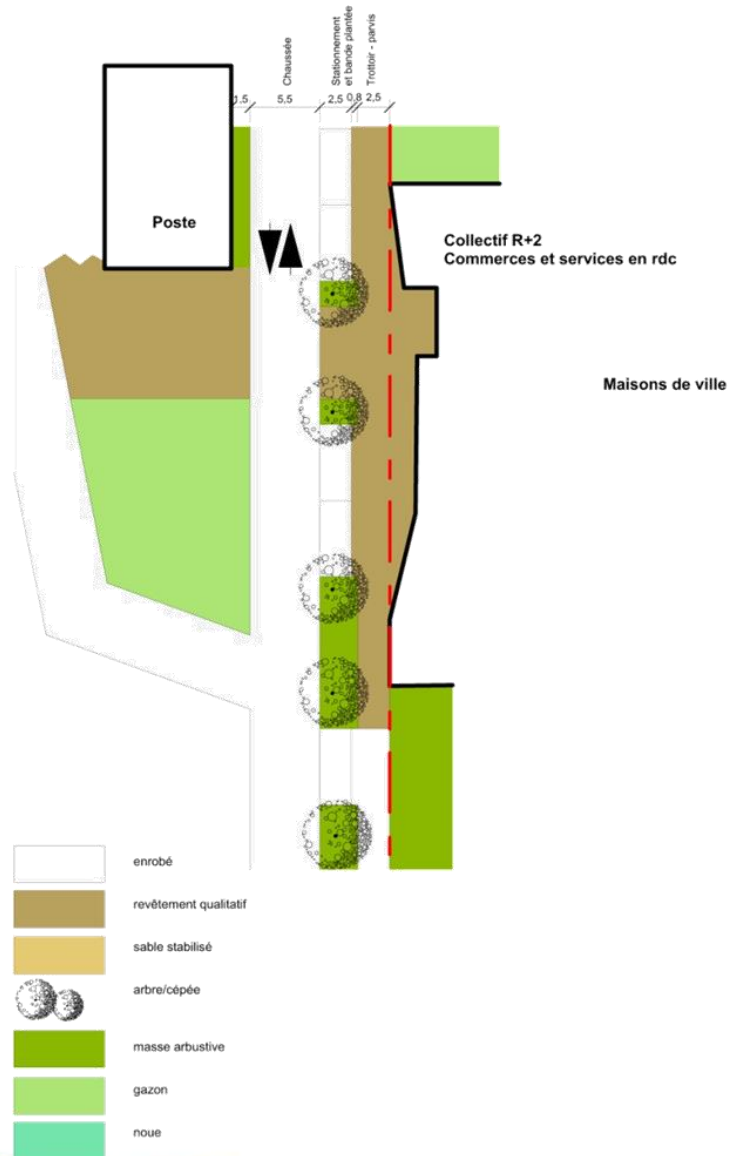


Elaboration du plan Guide

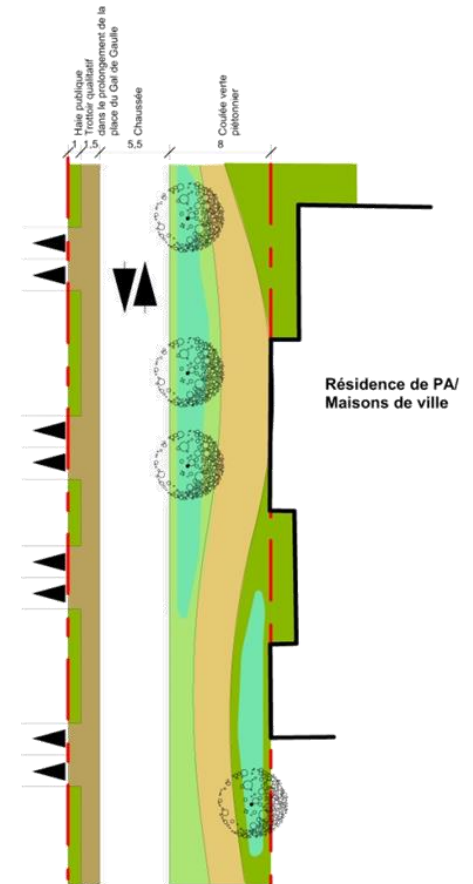
Programme des espaces publics



Zoom 1: Mail



Zoom 2: Mail

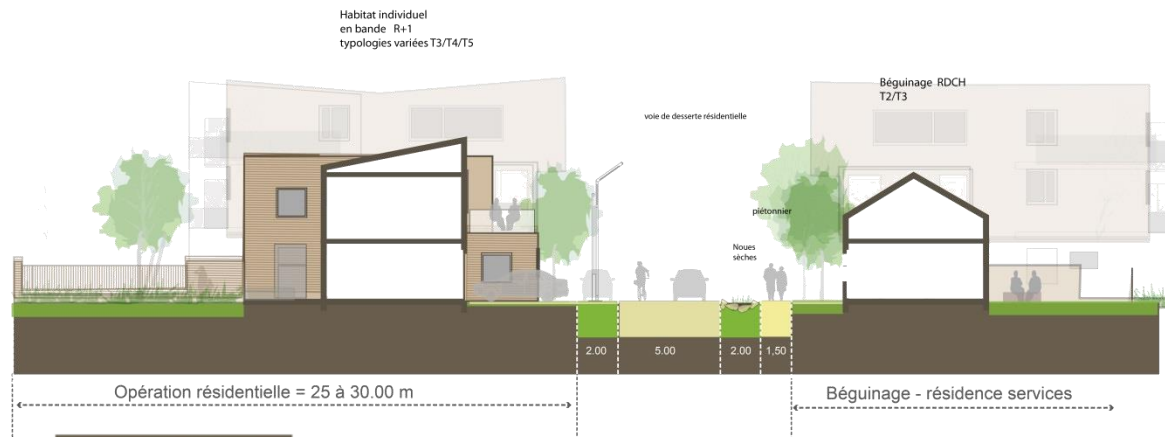


Elaboration du plan Guide

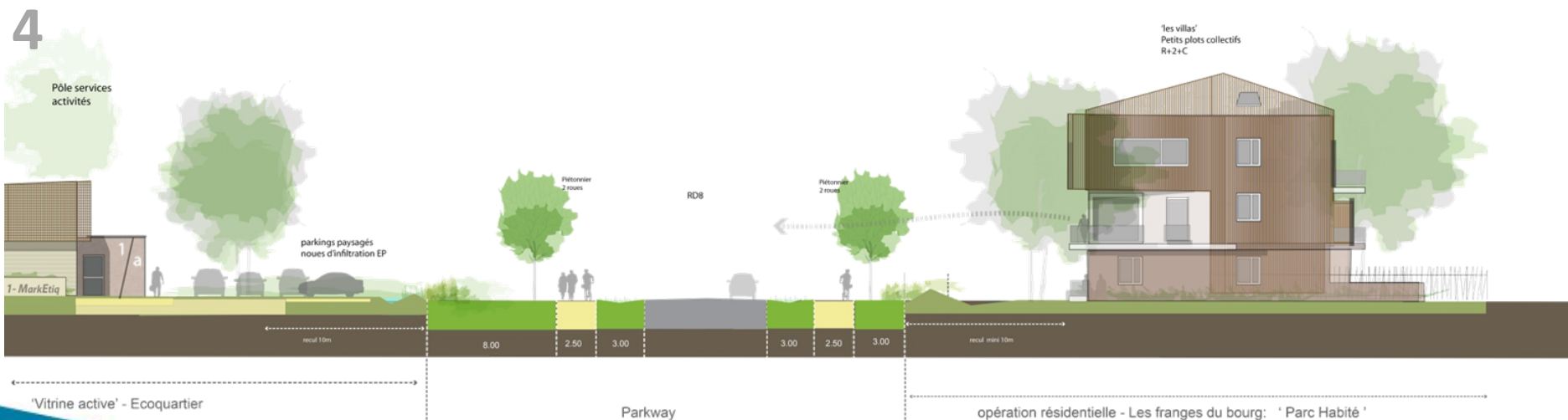
Programme des espaces publics

3

Profil voirie - voie de desserte secondaire



Profil voirie - Parkway- RD8



Elaboration du plan Guide

Programme des espaces publics

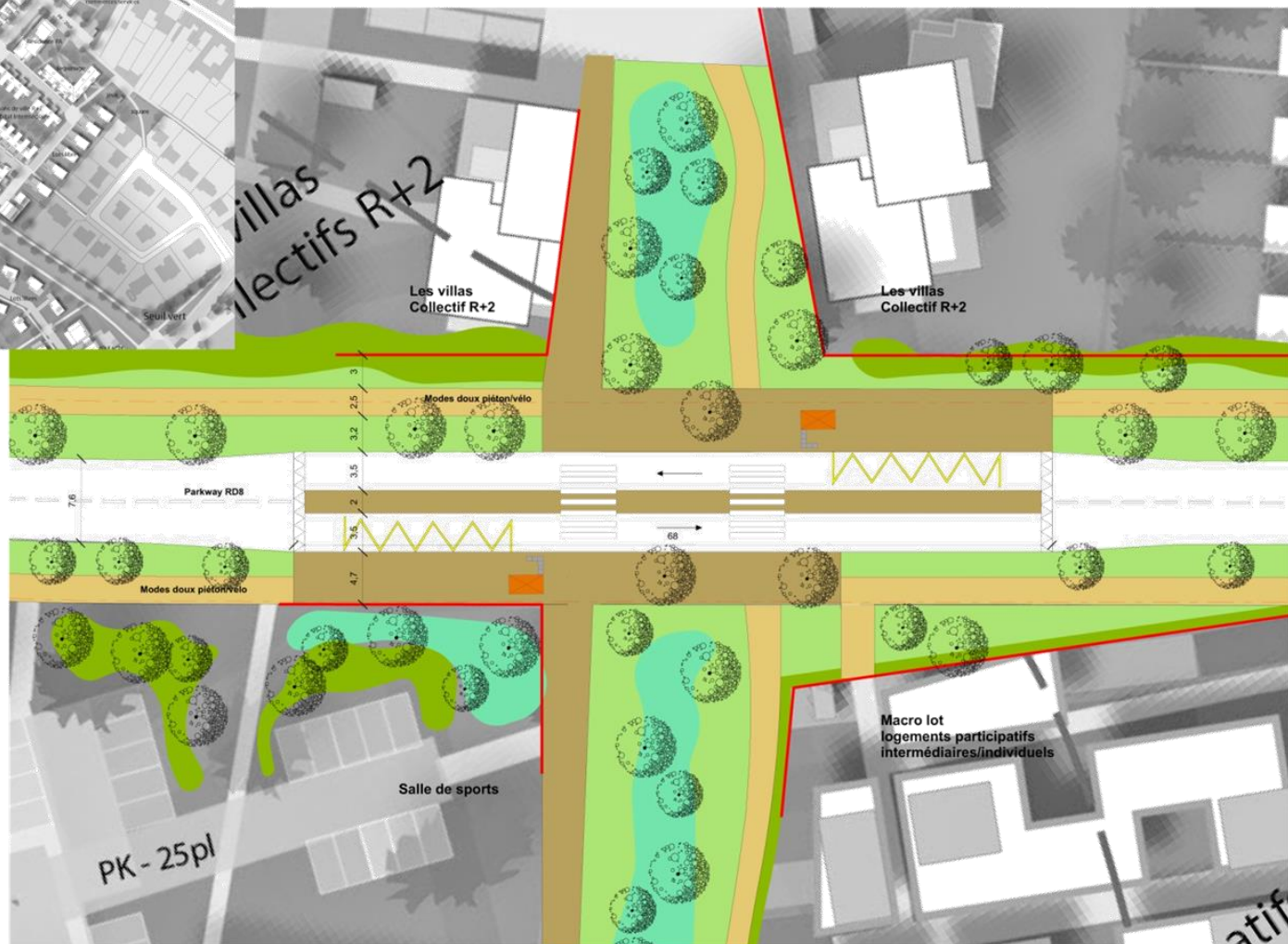
**PARKWAY / RD8**

Elaboration du plan Guide

Programme des espaces publics



Zoom 3: Traversée RD8 - Mail sur plateau traversant



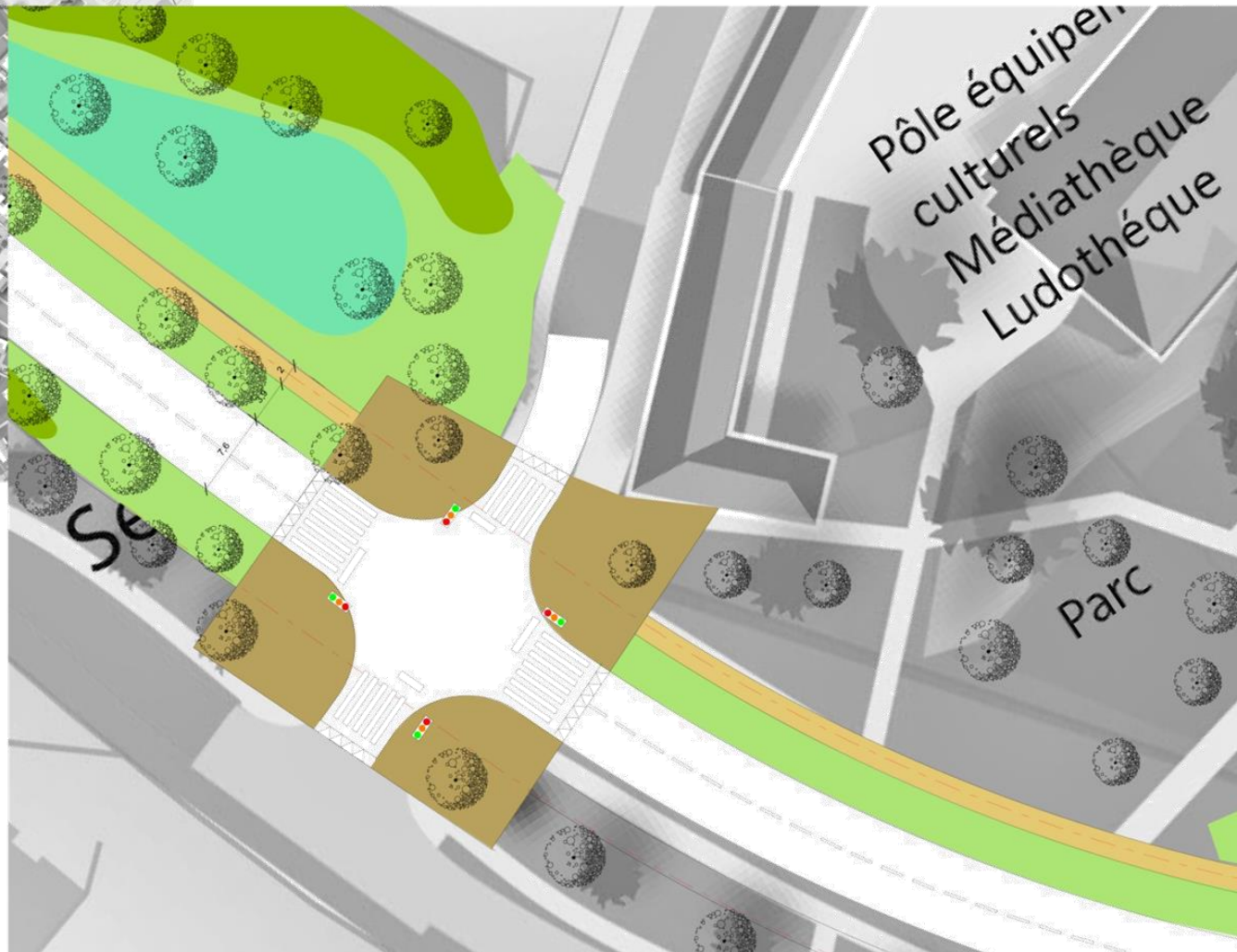
-  enrobé
-  revêtement qualitatif
-  sable stabilisé
-  arbre/cépée
-  masse arbustive
-  gazon
-  noue

Elaboration du plan Guide

Programme des espaces publics



Zoom 4: Traversée RD8 - Rue de la Faisanderie
Carrefour à feux - à cadencement variable (détection en amont) sur plateau
traversant



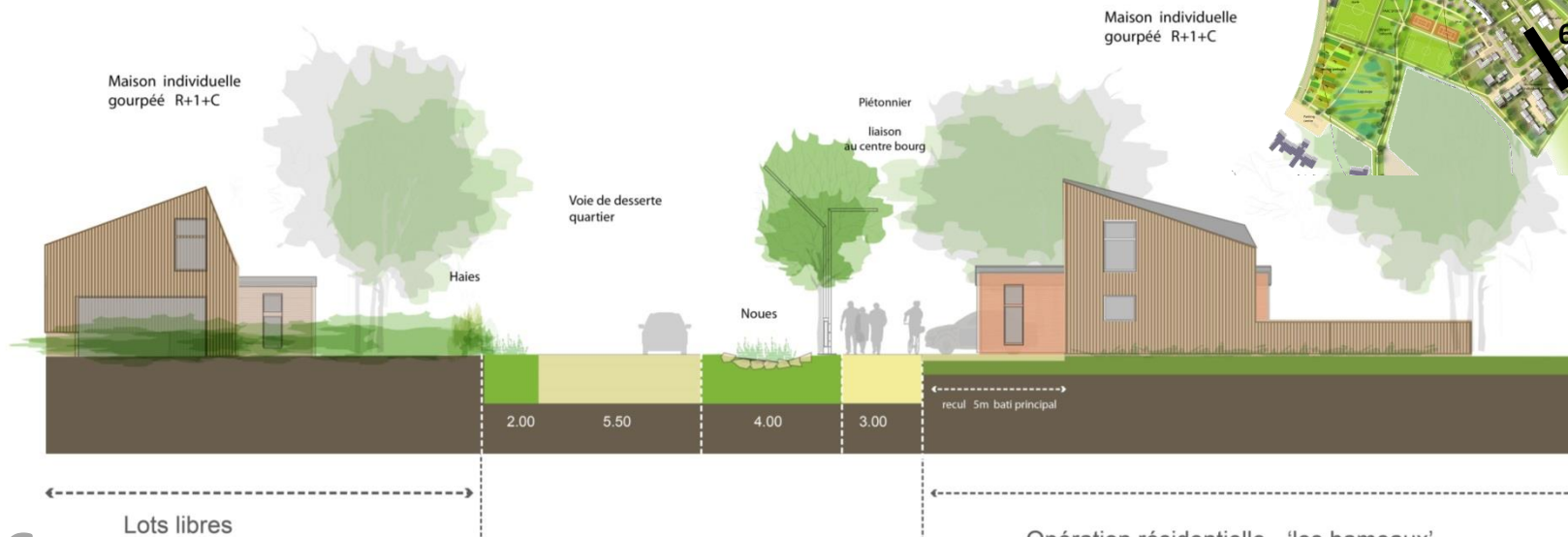


Elaboration du plan Guide

Programme des espaces publics

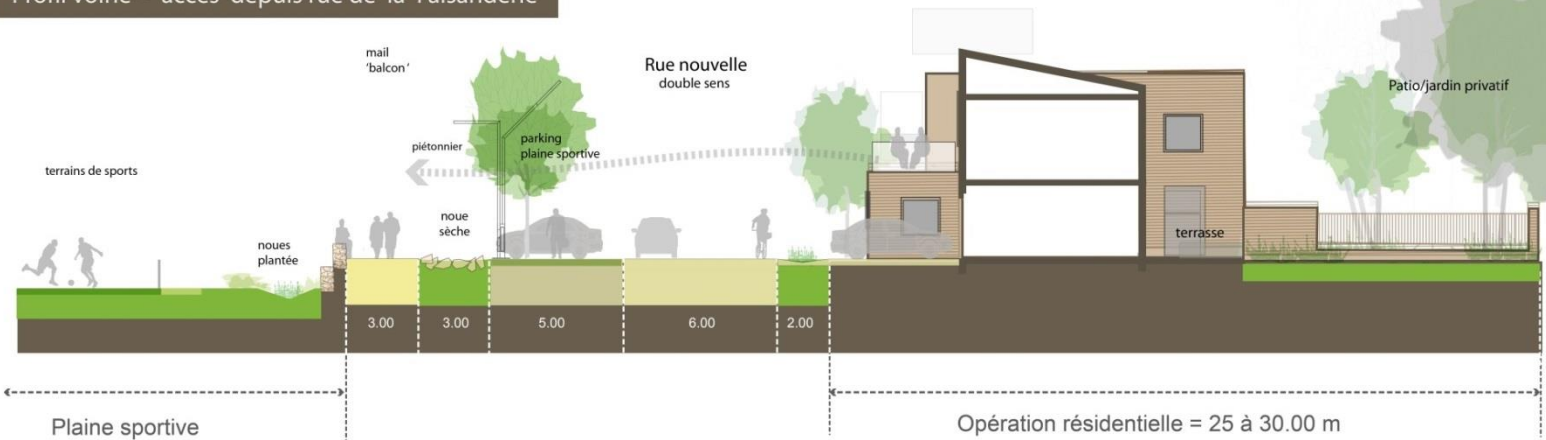
5

Profil voirie - accès depuis rue de l'Eglise



6

Profil voirie - accès depuis rue de la Faisanderie



Elaboration du plan Guide

Phasage des opérations

Phase 1: Renforcer le centre bourg, délocaliser les équipements sportifs et relier la forêt

Phase 2- afficher le centre bourg sur la RD 8

Phase 3- développer l'éco-quartier et valoriser les seuils du bourg

Plan d'ensemble - Extension du centre bourg d'Attiches





Impact démographique du projet de développement du Bourg centre

Impact du projet

Evolution de la population

Vers 2800 habitants en 2030

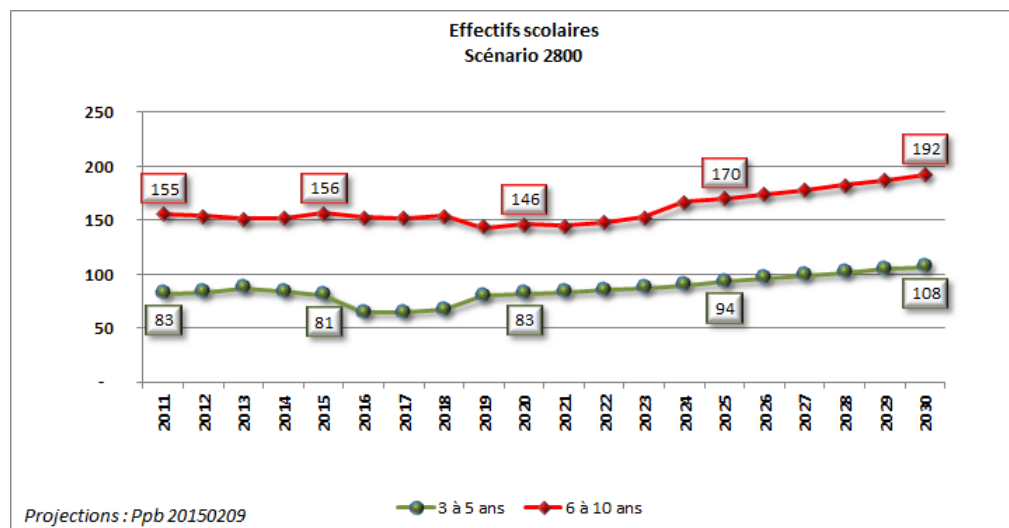
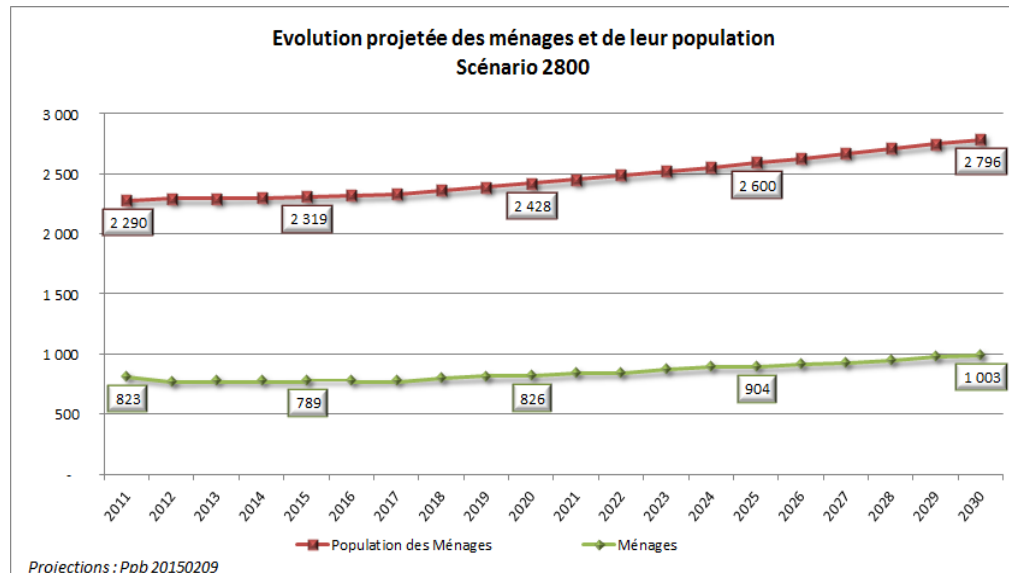
- Une population qui passera à **2 796 habitants** en 2030, pour **1033 ménages** (une augmentation annuelle de population de 1,06% sur la période 2011-2030, + 28 habitants annuel)
- Une taille moyenne des ménages stable : le vieillissement de la population compensé par l'arrivée de population démographiquement dynamique
- un ralentissement du vieillissement de la population avec une part des moins de 20 ans passant de 28,1% en 2011 à 26,7 % en 2030 et une part des 80 ans et plus passant de 2,2 % à 7,4 % en 2030

	2011	2020	2030
moins de 20 ans	28,1%	25,4%	26,7%
20 à 59 ans	51,9%	50,1%	46,1%
60 à 79 ans	17,9%	20,9%	19,8%
80 ans et +	2,2%	3,6%	7,4%
Taux de dépendance (moins de 20 ans + 60 ans et +) / 20 à 59 ans	92,9%	99,8%	116,8%

Impacts sur les équipements scolaires

- Une augmentation des scolaires 3-5 ans de 25 enfants soit près d'1 classe supplémentaire,
- Une augmentation des 6 et 10 ans de 37 enfants soit près de 1 à 2 classes supplémentaires,

Une offre en accueil scolaire (maternelle et élémentaire) de près de 3 classes supplémentaires compatibles avec le potentiel actuel des écoles.





Mission d'étude pour le restructuration du cœur de ville d' Attiches (Nord)

Atelier Urbain

MERCI DE VOTRE ATTENTION !