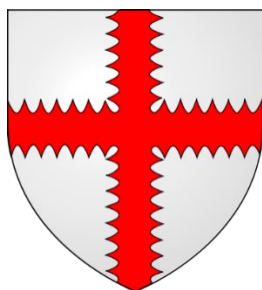

PLU ECAILLON

Orientations d'Aménagement et de programmation



*Modification simplifiée n°3
Prescrite le : 11 septembre 2023
Approuvée le : 20 février 2024*

URBANISME • PAYSAGE • ENVIRONNEMENT

CS 60 200 Flers-en-Escrebieux
59503 DOUAI Cedex
Tél. 03 62 07 80 00 - Fax. 03 62 07 80 01

Sommaire

AVANT PROPOS.....	2
I. LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	2
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	4
II. SECTEUR SITUE ENTRE LA RUE DES FRENES ET L'ESPACE SPORTIF.	4
1. <i>Contexte et enjeux</i>	4
2. <i>Orientations particulières</i>	5
3. <i>Schéma d'aménagement</i>	6
III. SECTEUR SITUE ENTRE LA RUE DES MARAICHONS ET LA RUE DES HALLOTS.....	8
1. <i>Contexte et enjeux</i>	8
2. <i>Orientations particulières</i>	9
3. <i>Schéma d'aménagement</i>	10
IV. RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ZONES D'ETUDES	12

AVANT PROPOS

I. LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le cadre de la concrétisation des orientations générales d'aménagement figurant au PADD, la commune a défini des secteurs sur lesquels sont envisagés une restructuration ou un aménagement particulier.

Il s'agit, dans le présent document, de préciser les conditions particulières d'aménagement et d'urbanisme de chacun de ces secteurs, en vue de garantir un minimum de qualité.

Ce document est établi conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 et R.151-6, R.151-7 et R.151-8 du code de l'urbanisme :

Article L.151-6 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

Article L.151-7 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Article R.151-6 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Article R.151-7 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et

localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Article R.151-8 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Ces orientations sont opposables aux tiers : tout aménagement, installation, travaux, construction doit donc les respecter en termes de compatibilité, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non à la lettre.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I. SECTEUR SITUE ENTRE LA RUE DES FRENES ET L'ESPACE SPORTIF.

1. *Contexte et enjeux*

Le site d'étude dédié principalement au logement se trouve à sein de la commune d'Ecaillon et plus précisément au sein de la centralité communale sud (terrain de sport, aire de jeux, association, stade, supermarché, café, pharmacie...).

Il est situé au sein d'une cité minière classée à l'UNESCO.

Le site d'étude, d'une superficie d'1 Ha est bordé au nord par le stade sportif, au sud par la rue de Frênes, à l'est et à l'ouest par des jardins appartenant à des habitations privées.

La zone est facilement accessible depuis la rue des Frênes au sud et se trouve à proximité de la RD645. Toutefois, un arrêt de bus est présent à l'ouest, sur la commune voisine, mais il se situe à plus de 300m. Un chemin de randonnée inscrit au PDIPR (Chemin des Sources) passe à proximité au nord au sein de la zone sportive et de loisirs.

La zone investit une bande située entre le stade et la rue des Frênes. Actuellement, la zone d'étude comprend des garages et des jardins.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions minières classées à l'UNESCO et des maisons en bande. Toutefois, quelques habitations mixtes ou de bourg sont présentes.



La zone d'étude – Vue depuis la rue des Frênes (au sud) – Garages + jardins



Le sud-ouest de la zone d'étude – Vue depuis la rue des Frênes – Garages + jardins

Le projet s'intègre parfaitement dans le tissu urbain car il bénéficie de la proximité d'équipements et d'un réseau viaire développé.

L'intégration du projet dans un environnement résidentiel et de loisirs au sein d'un secteur présentant une forte identité ouvrière est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

2. *Orientations particulières*

Accès au site

Un accès sécurisé à minima piétonnier devra être aménagé entre l'impasse des Bouleaux et l'espace sportif afin de conserver des continuités entre les secteurs. Il permettra également de rejoindre le sentier pédestre inscrit au PDIPR plus au nord.

Déplacement doux

La zone de projet sera praticable par les piétons et permettra de rallier les secteurs communaux alentours de façon sécurisée.

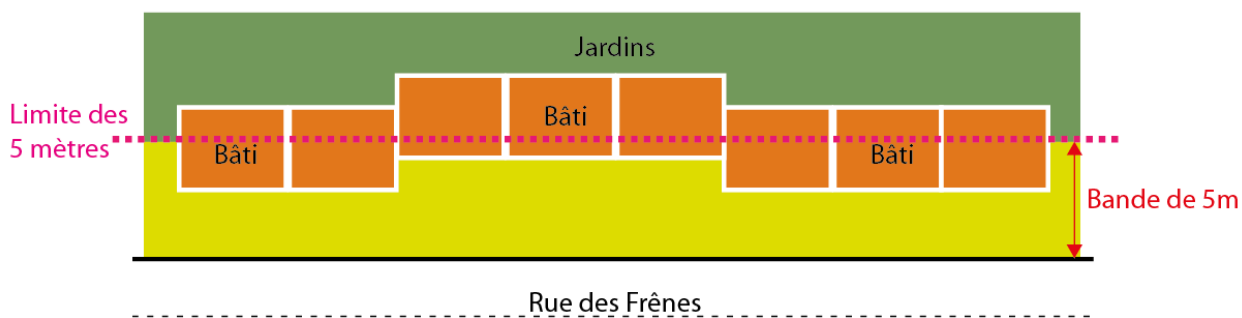
Intégration paysagère et architecturale

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce dernier et par les alentours, il conviendra d'aménager et/ou de conforter une frange paysagère sur les limites ouest et est de la zone de projet en relation avec des habitations existantes. Ceci permettra de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs. De plus, il conviendra de respecter composantes urbaines locales liées à la cité minière inscrite à l'UNESCO et les constructions ne pourront avoir des hauteurs supérieures à R+1+C.

Afin de valoriser le secteur, il conviendra d'aménager une perspective visuelle qualitative depuis la rue des Frênes vers l'espace sportif et ses boisements. Cette vue pourra s'appuyer sur le cheminement piétonnier (a minima) créé.

Programmation et organisation

La zone d'étude sera dédiée à l'implantation de logements. Il conviendra de respecter une densité minimale brute de 19 logements par hectare, soit une densité nette de 25 logements par hectare. Les façades avant des constructions devront être implantées en alternance (rythme non défini) dans une bande allant de 0 à 5m depuis la rue des Frênes.



Exemple d'implantation des façades avant des constructions en alternance dans une bande de 5m

Phasage

Un phasage des aménagements devra être respecté afin de maîtriser l'urbanisation de la zone. La phase 1 représente le sud de la zone. La phase 2 représente le nord de la zone et ne pourra être aménagée que lorsque la phase sera entièrement réalisée.

Espace mutable

Des espaces mutables devront être conservés aux extrémités ouest et est. Ces espaces permettront de limiter l'enclavement de la zone et des alentours, notamment après la phase d'aménagement 1. Ils pourront par exemple servir d'accès à la zone et à l'espace sportif.

Équipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

3. Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.



II. SECTEUR SITUE ENTRE LA RUE DES MARAICHONS ET LA RUE DES HALLOTS.

1. *Contexte et enjeux*

Le site d'étude dédié principalement au logement et à l'équipement se trouve au sein de la commune d'Ecaillon et plus précisément à proximité de la centralité communale nord (stade, école, salle polyvalente, mairie, ...).

Le site d'étude, d'une superficie d'environ 3 ha, urbanise en profondeur des espaces libres de constructions et actuellement occupés par des espaces cultivés.

Il est bordé au nord, à l'ouest et à l'est par des jardins d'habitations et au sud par un chemin agricole et par des parcelles cultivées. Un faible linéaire est libre de construction et se trouve directement bordé par la rue des Hallots à l'ouest.

La zone est accessible depuis cet espace libre le long de la rue des Hallots et depuis le chemin agricole au sud.

Un projet de logements en cours de réalisation se situe en limite sud de la zone. Celui-ci vient requalifier le chemin agricole en voirie. Il conviendra de prendre en compte ce projet et afin de développer un aménagement en cohérence sur la zone d'étude.

Un arrêt de bus est présent au nord-est, mais il se situe à environ 300-350m de la zone. Un chemin de randonnée inscrit au PDIPR (Chemin des Sources) passe à proximité à l'ouest le long de la rue des Hallots.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des tissus pavillonnaires et de bourg et des maisons en bande.



La zone d'étude – Vue depuis le chemin agricole au sud – Espace cultivés



La zone d'étude – Vue depuis la rue des Hallots à l'ouest – Espace cultivés

L'intégration du projet d'habitat en profondeur dans un environnement résidentiel et agricole est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

2. *Orientations particulières*

Accès au site

Trois accès à la zone devront être aménagés de façon sécurisée. Ils seront dédiés aux déplacements routiers et piétonniers.

Deux accès primaires se raccordant aux voiries existantes ou en projet seront aménagés depuis la rue des Hallots (à l'ouest) et depuis le chemin agricole restructuré suite au projet de logements en cours de réalisation.

Un accès secondaire se raccordant aux voiries existantes ou en projet sera aménagé depuis le chemin agricole au sud.

Ces accès seront aménagés en double-sens de circulation et permettront d'entrer et de sortir de la zone. Ces accès seront entièrement sécurisés et pourront supporter la voirie de desserte.

Les carrefours créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers, notamment sur la rue des Hallots.

Voirie

Afin de desservir la zone, il conviendra d'aménager un bouclage viaire au moyen d'une voirie de desserte sécurisée accompagnée d'un cheminement piétonnier et d'un traitement paysager. Cette desserte se fera par le biais de création de voies primaires et de voie secondaires. La hiérarchisation du réseau permettra une bonne lisibilité et une bonne fluidité routière.

Celle-ci devra permettre une circulation aisée et sécurisée par les véhicules à moteur et par les modes doux. Les voiries prendront appui sur les accès précités. La voirie primaire s'appuiera sur les accès primaires et les voiries secondaires sur les accès secondaires.

Une aire de retournement pourra être aménagée en bout de voirie secondaire de façon à faciliter les manœuvres et apporter plus de sécurité.

Ces voies établiront un lien entre le projet et le tissu urbain existant et les projets en cours.

Déplacement doux

La zone de projet sera entièrement praticable par les piétons le long des voiries de façon sécurisée. Les enjeux étant la fluidité et la continuité des déplacements doux au sein de la zone et avec les quartiers voisins. De plus, il conviendra de lier la zone avec l'itinéraire de randonnée inscrit au PDIPR passant le long de la rue des Hallots (chemin des sources).

Intégration paysagère

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce dernier et par les alentours, il conviendra d'aménager et/ou de conforter une frange paysagère sur les limites Est, ouest, nord et sud de la zone de projet. Ceci permettra de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs.

De plus, un traitement paysager accompagnant les voiries créera une ambiance qualitative au sein de la zone.

Programmation et organisation

La zone d'étude sera dédiée à l'implantation de logements et d'un équipement. Il conviendra de respecter une densité minimale brute de 19 logements par hectare, soit une densité nette de 25 logements par hectare.

Le nord de la zone de projet (voir plan) sera privilégié pour accueillir un équipement. Cependant, il faudra veiller à ne pas enclaver cet espace et donc l'équipement. Le reste de la zone sera dédié aux logements.

Equipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

3. Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

CES ORIENTATIONS SONT SCHEMATIQUES ET REPRESENTENT DES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER.

-  Zone d'étude - environ 3 ha
-  Principe d'accès routier et piétonnier primaire à la zone.
Accès se raccordant aux voies existantes ou en projet
-  Principe d'accès routier et piétonnier secondaire à la zone.
Accès se raccordant aux voies existantes ou en projet
-  Principe de création d'une voie primaire accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement piétonnier (à lier à l'existant)
-  Principe de création d'une voie secondaire accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement piétonnier (à lier à l'existant)
-  Principe d'aménagement d'une aire de retournement facilitant les manœuvres
-  Principe de raccordement à minima piéton entre la voie primaire et la liaison douce vers la place du 8 mai 1945.
-  Chemin piétonnier inscrit au PDIPR (Chemin des Sources)
-  Principe de sécurisation du carrefour
-  Secteur privilégié pour l'aménagement d'un équipement ou de logements aidés (béguinage par exemple), qui ne doit pas être enclavé
-  Principe d'aménagement d'une frange paysagère sur les franges de projet
-  Périmètre du projet voisin d'habitat
-  Voirie en cours de réalisation du projet voisin

Il conviendra de respecter une densité minimale brute de 19 logements par hectare, soit une densité nette de 25 logements par hectare sur l'ensemble de la zone.



ECAILLON

20m



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR SITUÉ ENTRE LA RUE DES MARAICHONS ET LA RUE DES HALLOTS.



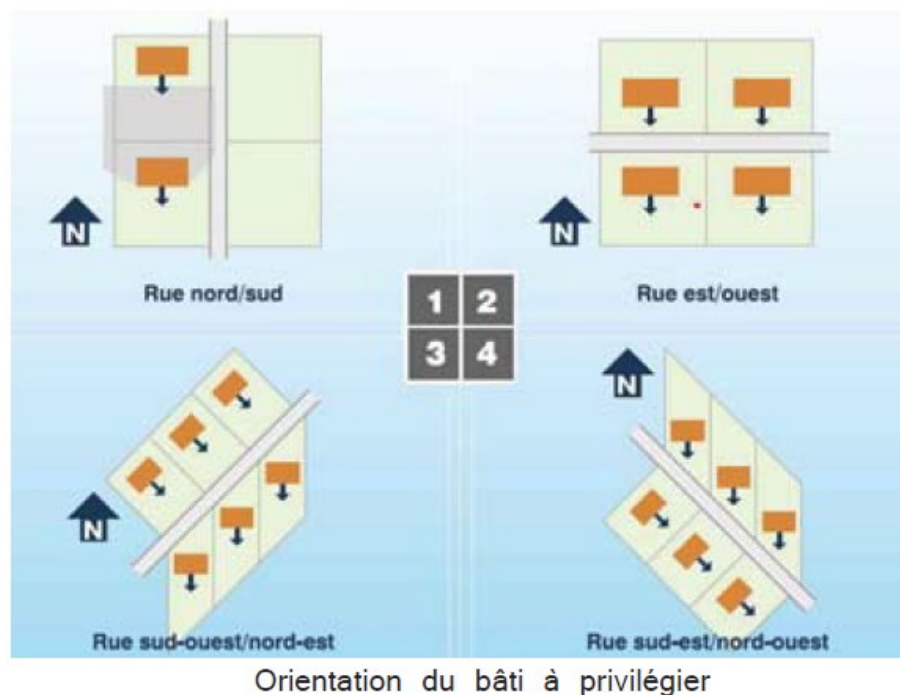
III. RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ZONES D'ETUDES

Aménagement bioclimatique

L'urbanisation de la zone devra être basée sur des réflexions prenant en compte l'aménagement bioclimatique. L'opération devra s'adapter son environnement (et non l'inverse) et en tirer le plus de bénéfices possible en fonction de son usage, notamment en matière d'énergie.

Afin d'optimiser les avantages liés à l'aménagement bioclimatique, notamment en termes de confort de vie et de réduction des coûts, il conviendra de :

- Etudier la topographie de façon à optimiser l'implantation sur la parcelle.
- Etudier les ombres portées des bâtiments et éviter les nuisances liées à celles-ci.
- Planter le jardin et les maisons de façon à ce qu'ils profitent au maximum des apports solaires (hiver= capter et retenir la chaleur ; été = capter et retenir la fraîcheur).
- Etudier les matières (eau, végétal...) et matériaux (enrobé, béton, bois...) existant à proximité et à mettre en place. Chaque élément possède des caractéristiques qui permettent de définir son efficacité selon l'environnement donné.
- Etudier les vents afin de ne pas créer de couloir de vent et de ne pas exposer les façades aux vents dominants.



Energie

La production et l'utilisation raisonnée de l'énergie sont des enjeux majeurs de la gestion d'un territoire. Afin de tendre vers une bonne maîtrise de l'énergie, il conviendra de :

- Appliquer à minima la RT en vigueur pour les constructions.
- Etudier les possibilités de mise en place de systèmes de production d'énergies renouvelables adaptés au contexte, et si possible de penser une mutualisation du réseau : éolienne, solaire thermique, solaire photovoltaïque, géothermie, filière bois, aérothermie.
- Etudier la possibilité de se raccorder ou de créer un réseau de chaleur.
- Mettre en place un éclairage public adapté et efficace, notamment en termes de sécurité et de consommation, et surtout non intrusif : utilité, orientation, diffusion, puissance... sont de critères à étudier lors de la conception du projet.

Déchets

La réduction et la réutilisation des déchets fait partie des enjeux majeurs de nos sociétés, ainsi il conviendra de :

- Favoriser le tri à domicile et au sein de l'espace public avec l'implantation de points d'apport volontaire. Bien sûr en les intégrant dans le paysage.
- Inciter les habitants à s'équiper de bacs de compostage.

Eau

Afin d'appliquer une gestion maîtrisée de l'eau, il conviendra de mettre en place des moyens d'économie et de récupération de l'eau (exemple : bac de récupération des eaux de pluie).

Dispositifs Techniques

Les dispositifs implantés à l'extérieur de la construction devront être bien intégrés, de manière à minimiser leur impact visuel. Plusieurs pistes pour cela :

- Les implanter sur des constructions annexes,
- Les implanter de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique ou de l'espace public,
- Les regrouper,
- Les dissimuler, par exemple par le choix d'une végétation adaptée,
- Adapter l'implantation à la composition de la construction.