



Commune de Ecques

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération n°D315-23 du 14 décembre 2023 approuvant la modification n°1 du PLU d'Ecques

Le Président



Joel DUQUENOY



Avant-Propos

I. CONTEXTE JURIDIQUE

Article L.151-1 et L.151-2 du Code de l'Urbanisme

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

(...)

Article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art L. 151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

II. PORTEE JURIDIQUE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L. 152-1 du Code de l'Urbanisme

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées aux articles L. 151-7, L151-46 et L151-47 et avec leurs documents graphiques.

L152-8 du Code de l'Urbanisme

Les actes pris au titre de la police du stationnement et de la circulation, ainsi que les actes et décisions relatifs à la voirie et à la gestion du domaine public routier sont compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains, dans les conditions définies aux articles L. 1214-5 et L. 1214-6 du code des transports.

L.152-4 du Code de l'Urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la

législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Contexte communal

Le diagnostic urbain, l'état initial de l'environnement et l'analyse des données socio-économiques ont permis :

- de dresser un bilan de l'évolution de la population d'Ecques ainsi que celle des caractéristiques de son habitat,
- et de projeter les besoins de la commune en termes de développement urbain.

Le diagnostic environnemental et paysager a fait état d'un certain nombre d'enjeux à relever pour les années à venir, ces derniers sont repris et traduits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables comme autant d'objectifs à atteindre.

Aussi les orientations suivantes développent les prescriptions à appliquer sur les zones de développement afin de respecter l'environnement et les paysages, et de valoriser le cadre de vie intrinsèque à Ecques et aux sites choisis.

Les orientations d'aménagement établies (soit sur des secteurs en zone urbaine ou sur des secteurs d'urbanisation future) respectent les principes développés au niveau du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elles permettent de visualiser ces principes à une autre échelle de détail.

Sur Ecques, le développement urbain se fera par le biais d'une zone de développement située entre la rue du Brûle et la rue de Cauchie.

La commune porte également le projet de développement économique communautaire au travers de la zone d'activités économiques des Escardalles. Une Orientation d'aménagement de Programmation est également établie sur le site, elle est issue des études de faisabilité faites sur la zone en 2007.

Conceptions architecturales

Sur chacun des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, il est demandé que les projets présentent les meilleures qualités de la création contemporaine et développement des principes innovants de haute qualité environnementale.

Les notions de confort hygrothermique, acoustique, visuel et olfactif doivent être prises en compte dans la réalisation du projet.

Une conception bioclimatique des logements doit être recherchée. L'objectif est de récupérer au maximum les apports solaires en hiver et de réduire ces mêmes apports en été pour la réduction de la consommation énergétique.

Les formes urbaines devront être réfléchies de manière à s'intégrer au mieux au paysage environnant.

Lorsque le sol le permet, la gestion des eaux pluviales devra être réfléchie à la parcelle.



OAP 1 : Zone d'urbanisation future 1AU

I. SITUATION DE LA ZONE A URBANISER

La zone d'urbanisation future se situe en cœur de bourg, entre la rue du Brûle et la rue de Cauchy, de part et d'autre de la rue de la Basse Ville. Elle permettra un renforcement concentrique de l'urbanisation en intégrant les équipements sportifs existants au centre-ville. Ce secteur constitue le secteur de développement stratégique de la commune. Cet ensemble de 4.96 ha permet de répondre aux besoins de la commune à échéance du PLU, soit une dizaine d'années.



II. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Desserte

La desserte de la zone doit permettre de connecter au mieux cette opération au tissu urbain existant.

La desserte de la zone se fera à partir d'une voie de desserte principale à double sens reliant la rue de la Basse Ville.

Des boucles internes permettront de desservir l'opération en épaisseur, avec parfois des voiries de desserte en sens unique.

Un espace public central devra être aménagé au cœur de l'opération.

Des liaisons douces permettront de rejoindre des équipements communaux.

Intégration paysagère

L'aménagement de la zone devra permettre sa bonne intégration paysagère. Les éléments paysagers présents au pourtour de la zone devront autant que possible être préservés.

Les boisements existants à l'intérieur de la zone seront préservés. Il en est de même du réseau de haies.

Le traitement des franges devra assurer la bonne intégration paysagère de la zone.

Des plantations d'arbres pourront être réalisées le long de la rue de la Basse-Ville.

La gestion des eaux pluviales devra être assurée par l'aménagement d'une noue paysagère le long de la rue de la Basse-ville et de zones de tamponnement afin d'assurer une bonne gestion des eaux de ruissellement.

Les plantations devront être constituées d'essences locales.



Habitat

L'objectif est de concourir à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble du site.

Une mixité sociale et intergénérationnelle est imposée sur la zone (rf : article L151-15 du CU).

Une densité minimale de 15log/ha est imposée.

L'opération comportera 3 phases : la première au centre, la seconde au sud et la dernière au nord.

L'échéancier prévisionnel prévoit la réalisation de ces 3 phases selon les temporalités suivantes :

- Phase 1 : 2024-2025
- Phase 2 : 2025-2026
- Phase 3 : 2027-2028

Schéma d'aménagement opposable :

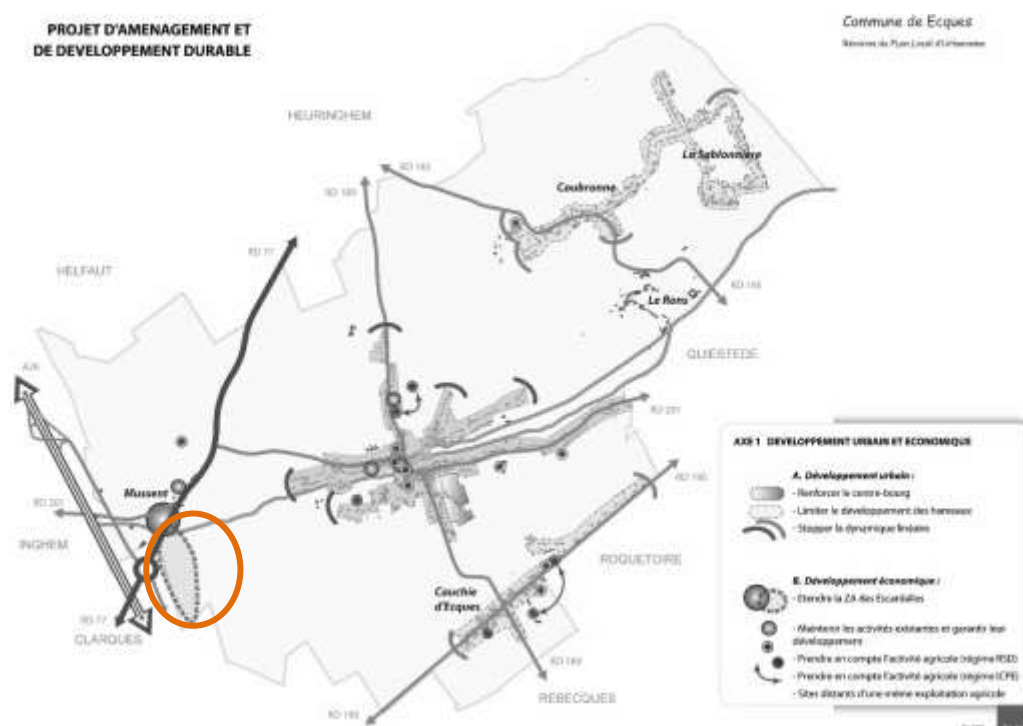


OAP 2 : Zone d'activités 1AUE des Escardalles

I. SITUATION DE LA ZONE A URBANISER

Il s'agit d'un parc d'activités d'envergure régional repéré au SCOT du Pays de Saint Omer. Il représente une superficie totale de 45 ha répartis sur les communes d'Ecques et de Saint Augustin territoire de Clarques.

Sur le territoire d'Ecques, la zone 1AUE totalise 15.3 ha. Cette zone a fait l'objet d'une étude Loi Barnier en 2007 et d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères. La présente OAP synthétise donc les orientations validées il y a 11 ans.



II. PRINCIPES D'AMENAGEMENT – EXTRAIT DE L'ETUDE LOI BARNIER ET DU CAHIER DE RECOMMANDATIONS

Desserte

- un unique accès au projet est prévu via le giratoire de la RD77.
- la voirie principale sera accompagnée de noues.
- des cheminements piétonniers ont été prévus à l'intérieur de la zone séparés de la circulation automobile pour faciliter la sécurité des usagers.
- les chemins ruraux seront préservés afin de permettre l'accessibilité aux parcelles agricoles.
- les aires de stationnement des véhicules seront traitées qualitativement et de manière perméable afin d'apporter une plus-value à l'ensemble du site.

NB : Toutefois le dessin des voiries est évolutif en fonction du résultat des études de faisabilité technique.

Hydraulique

Afin de préserver la qualité des eaux et d'éliminer tout risque de perturbation des écoulements pluviaux en aval, le projet prévoit les mesures suivantes :

- les eaux pluviales issues des voiries et des zones de circulation publiques seront collectées dans un réseau étanche pour éviter toute dégradation au milieu. Elles seront ensuite traitées en aval par un séparateur à hydrocarbures. Après traitement ces eaux seront stockées dans un bassin enherbé avec un débit de 2l/s/ha vers le ravin d'Ecques.
- les eaux pluviales issues des parcelles seront gérées individuellement par l'acqueduc.
- les eaux usées seront traitées à la parcelle dans le respect des normes en vigueur.
- les éventuelles installations de stockage et de manipulation de produits dangereux ou toxiques seront parfaitement isolées des milieux extérieurs pour minimiser tout risque d'infiltration sur les terrains.

NB : Toutefois la localisation des bassins de tamponnement central en devers est indicative et peut être remise en cause par le résultat des études de faisabilité technique.

Intégration paysagère

Inséré dans une zone encore largement agricole, le projet générera un nouveau paysage en se substituant à des versants de grandes cultures très ouverts.

Le parti d'aménagement se fixe comme principe essentiel de permettre l'intégration du projet dans son environnement visuel par :

- la recomposition du giratoire et des délaissés bordant la RD77 pour créer une trame végétale encadrant les perspectives sur l'entrée du parc d'activités et les parcelles situées en façade.
- les bassins de rétention implantés en façade soulignés par des plantations d'alignement de saules têtards en référence aux fossés voisins. Les bassins et les noues d'accompagnement seront systématiquement plantés.
- dans la partie centrale la plus pentue, le talus arbustif est préservé, renforcé et prolongé par une bande boisée jusqu'en limite ouest, atténuant ainsi l'impact du projet sur le versant. De plus, un boisement dense est prévu sur une large bande au pied du talus.
- les façades arrières coté sud et ouest seront plantées de haies bocagères denses

champêtres. En pré verdissement une bande boisée dense de 7m permettra l'insertion du projet sur l'ouest (façade A26).

- un préverdissement des talus entre les parcelles.

- les voiries feront l'objet d'un accompagnement paysager. Il s'agira de rythmer le linéaire de voirie par des alignements d'arbres de haute tige et des séquences de haies arbustives traitées en massifs arbustifs libres pour limiter l'entretien. Sur le même principe, la banquette séparant la chaussée et le cheminement piétonnier sera végétalisée avec des arbustes couvre-sol pour limiter l'entretien.

- le traitement urbain et paysager des ronds-points et de leurs abords.

Coupes illustratives



Schéma d'aménagement opposable

