



Révision du Plan Local d'Urbanisme de HOUCHIN



O
R
I
E
N
T
A
T
I
O
N
S
D
,
A
M
E
N
A
G
E
M
E
N
T



Révision du PLU prescrite le 30/06/2005

Projet du PLU arrêté le 25/06/2009

PLU approuvé le 04/03/2010



**RICHARD
KASZYNSKI
ARCHITECTE
URBANISTE**

TABLE DES MATIERES

<u>I. AVANT-PROPOS</u>	<u>p 2</u>
------------------------	------------

<u>II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME SUR LE SITE A - rue des Fontinettes, aux arrières de l'école</u>	<u>p 3 à 4</u>
---	----------------

<u>III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME SUR LE SITE B - chemin de Noeux / chemin du cimetière, aux arrières de la place vers le cimetière</u>	<u>p 5 à 6</u>
---	----------------

<u>IV. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME SUR LE SITE C – chemin du cimetière , aux arrières du cimetière</u>	<u>p 7 à 8</u>
--	----------------

I. AVANT-PROPOS

Le Plan Local d'Urbanisme et les orientations d'aménagement

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.123-1 et R.123-3-1 du code de l'urbanisme :

Extrait de l'article L.123-1 : "Les plans locaux d'urbanisme [...] peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics".

Article R.123-3-1 : "Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1".

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

II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME SUR LE SITE A – rue des Fontinettes, aux arrières de l'école

II.1 Contexte

Le site se localise au nord du tissu urbain, sur la base de la rue des Fontinettes. Il jouxte les terrains envisagés pour l'implantation d'un complexe sportif comprenant un terrain de football, en contiguïté de l'espace de jeux existant près de l'école. Un projet d'extension de l'école est envisagé sur la parcelle libre rue de Béthune limitrophe aux bâtiments existants de l'école.

Vue du site :



II.2 Orientations particulières

- Conditions d'équipement du secteur :

Voirie et desserte

Les accès à ce secteur sont prévus depuis la rue des Fontinettes. La rue des Fontinettes est une voie qui nécessite un élargissement.

Equipeement en réseaux

Concernant les équipements en réseaux en bordure du site, des réseaux d'eau de diamètre 60 et des réseaux d'électricité sont présents sur la rue des Fontinettes et la rue du Général Deligne.

- Conditions d'aménagement du secteur :

Compatibilité du programme de logements avec les besoins

La définition du programme de constructions devra répondre aux besoins de mixité sociale.

Organisation des constructions autour d'un espace central

L'aménagement du site sera à envisager autour d'un espace central, favorisant une ouverture des constructions les unes par rapport aux autres.

Densité des constructions

Les espaces figurant en hachuré sont envisagés pour une urbanisation plus dense : des constructions jumelées voire contiguës doivent être privilégiées pour assurer la densité souhaitée.

Voirie et stationnement

Le gabarit de la voirie sera adapté à la desserte des constructions, il devra permettre un stationnement des véhicules nécessaires à l'opération, réparti le long de la voie, en dehors des espaces dédiés aux modes doux de circulation et de la chaussée.

Sécurisation des intersections de la rue des Fontinettes avec la rue de Béthune et la rue du Général Deligne, et mise en place d'un plan de circulation

Le carrefour de la rue des Fontinettes et de la rue de Béthune, et le carrefour de la rue des Fontinettes et de la rue du Général Deligne devront faire l'objet chacun d'un traitement particulier (accès sécurisé, visibilité, signalétique, ...). Une mise en circulation à sens unique pourra être mise en place sur la rue des Fontinettes et la rue du Général Deligne.

Perspectives d'un développement futur vers la plaine agricole

Dans l'optique d'un développement durable, afin de préserver la possibilité au bourg de s'étendre de manière cohérente en connexion avec l'existant, doivent être préservées des possibilités d'extension de la voirie, sans occasionner de destruction.

Déplacements en mode doux

L'accès au chemin piéton dit sentier d'Hesdigneul doit être préservé.

Une liaison piétonne sera à aménager depuis l'opération jusqu'aux équipements sportifs, puis l'école.

Intégration paysagère

L'aménagement devra s'accompagner d'un traitement paysager de toutes les franges du secteur avec la zone agricole.

Les arbustes et arbres plantés seront de préférence des essences locales.

II.3 Schéma d'aménagement

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

SCHEMA D'AMENAGEMENT DU TERRAIN A:

> Terrain A:
surface 18306m²

LÉGENDE:

- voirie existante
à élargir
- création d'un sens unique
de circulation
- voirie à créer
- ouverture à préserver vers
les arrières
- espace public dont parking
- frange à planter en haie
- cheminement piéton
- sécurisation des carrefours
- habitat dense à privilégier



III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME SUR LE SITE B – chemin de Noeux / chemin du Cimetière, aux arrières de la place vers le cimetière

III.1 Contexte

Le site se localise à l'est du centre-bourg, encadré par la place de la Mairie d'une part, et le cimetière d'autre part. Le site jouxte un siège d'exploitation agricole. Deux scénarii ont donc été pris en compte :

- à court terme, en considérant que le siège d'exploitation est en activité ;
- à long terme, en cas de fin d'activité de l'exploitation.

Ce site est envisagé pour accueillir une structure de santé (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, centre de rééducation, ...).

Vue du site :



III.2 Orientations particulières

● Conditions d'équipement du secteur :

Voirie et desserte

Deux accès à ce secteur sont prévus : depuis le chemin de Noeux et depuis le chemin du Cimetière. A court terme, l'accès au site se fera à partir des arrières de la place de la Mairie, pour rejoindre à long terme le chemin du Cimetière.

Equipement en réseaux

Les équipements en réseaux en bordure du site sont, soit inexistants (chemin du Cimetière), soit de capacité insuffisante (un réseau d'eau de diamètre 17/25 existe jusqu'au commencement du chemin de Noeux) ; un renforcement et une extension des réseaux seront donc à prévoir.

● Conditions d'aménagement du secteur :

Voirie et stationnement

A long terme, une liaison routière entre le chemin de Noeux et le chemin du cimetière doit être assurée. Il s'agira d'une voirie principale, c'est-à-dire d'une voirie à double sens de circulation avec deux trottoirs.

Intégration paysagère

Les haies existantes répertoriées doivent être préservées et faire partie de l'aménagement paysager de l'opération.

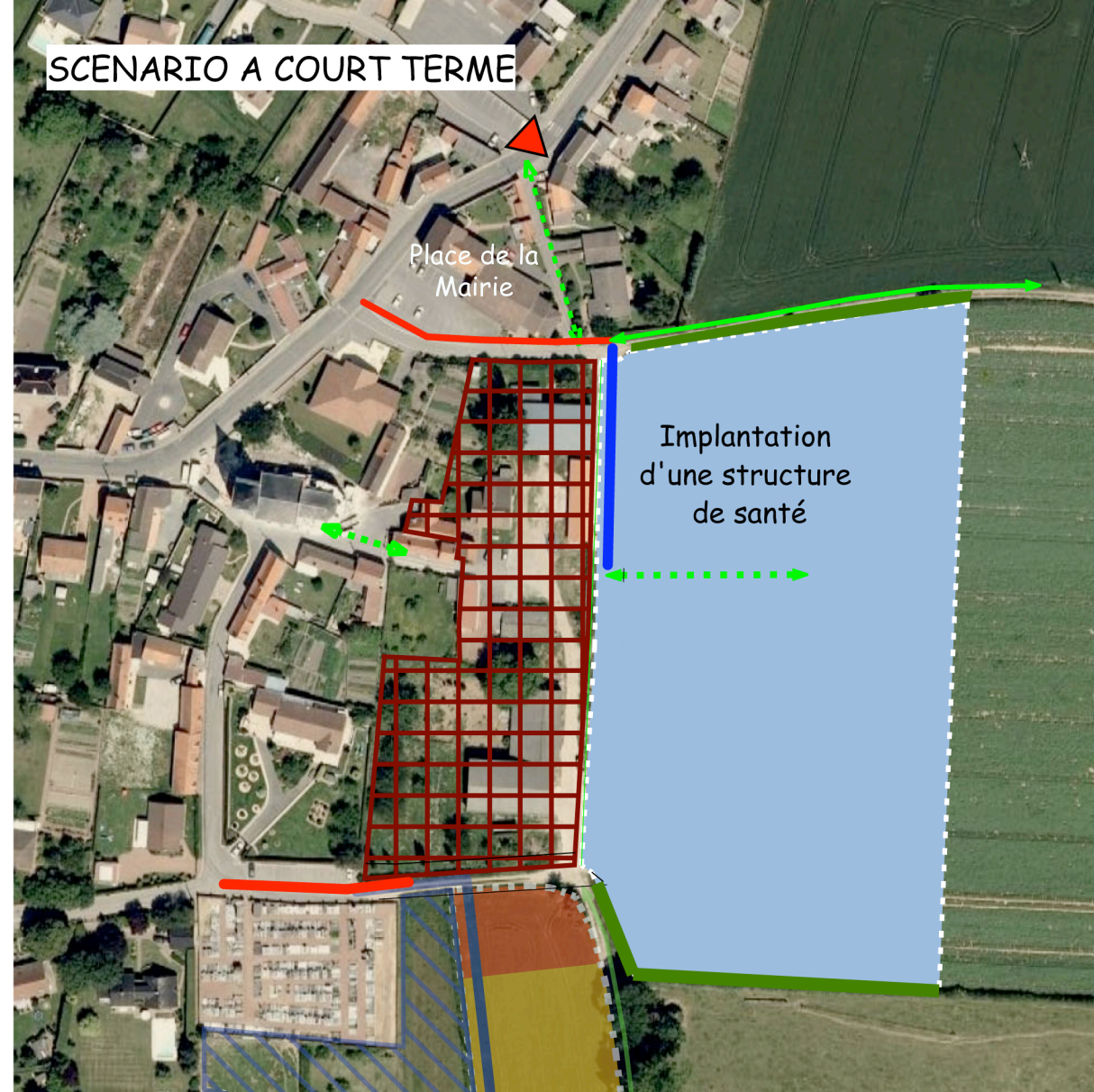
Déplacements en mode doux

Les accès aux chemins piétons, dit sentiers d'Houchinelle et le chemin de Noeux, doivent être préservés. Une liaison piétonne sera à aménager depuis l'opération jusqu'à l'église.

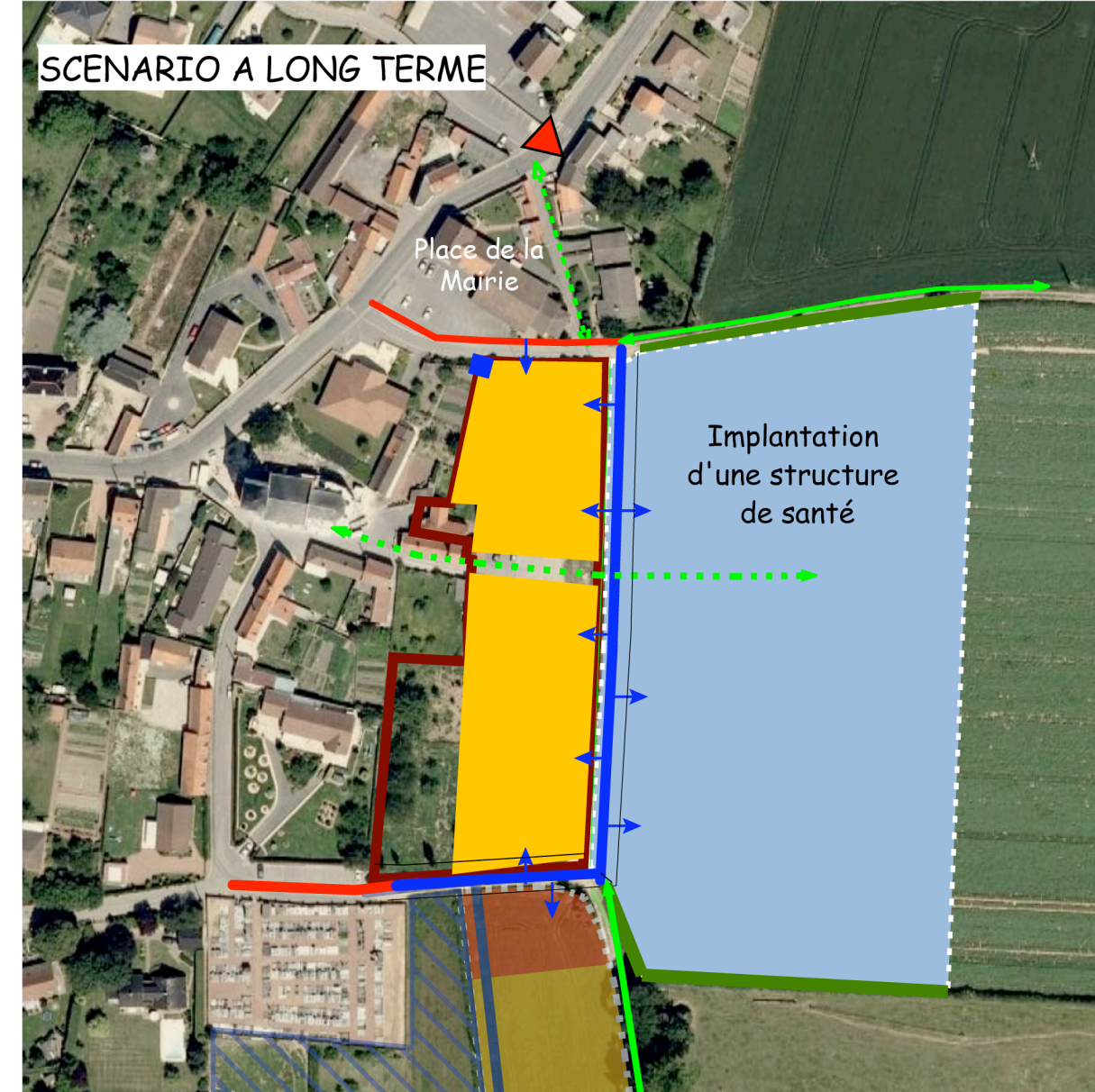
III.3 Schéma d'aménagement

Les schémas qui suivent retranscrivent les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

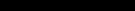
SCENARIO A COURT TERME



SCENARIO A LONG TERME



LÉGENDE:

 voirie existante

 voirie à créer

 sécurisation des carrefours

 siège d'exploitation existant :
l'urbanisation aux arrières doit être compatible avec l'activité agricole
existante d'où le maintien d'un chemin rural aux abords.

 chemin rural

 cheminement mode doux

 haie existante à préserver

 accès aux parcelles

 future extension du cimetière

 renouvellement urbain sur le site du corps de ferme: le
chemin rural se transforme en voirie afin de
reconstituer l'ilot

IV. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME SUR LE SITE C – chemin du Cimetière, aux arrières du cimetière

IV.1 Contexte

Le site se localise au sud du centre-bourg, sur les arrières du cimetière existant et des espaces réservés en vue de son extension. Il se base sur sa partie est, sur le chemin de l'ancien calvaire.

Vue du site :



IV.2 Orientations particulières

- Conditions d'équipement du secteur :

Voirie et desserte

Un accès à ce secteur est prévu depuis le chemin du Cimetière. Une extension de la voirie existante est à prévoir.

Equipement en réseaux

Les équipements en réseaux en bordure du site sont inexistants ; une extension des réseaux sera donc à prévoir (cette extension peut être envisagée lors de la réalisation de l'aménagement de la zone de développement B).

- Conditions d'aménagement du secteur :

Organisation des constructions autour d'un espace central

L'aménagement du site sera à envisager autour d'un espace central, favorisant une ouverture des constructions les unes par rapport aux autres.

Voirie et stationnement

Le gabarit de la voirie sera adapté à la desserte des constructions, il devra permettre un stationnement des véhicules nécessaires à l'opération, réparti le long de la voie, en dehors des espaces dédiés aux modes doux de circulation et de la chaussée.

Perspectives d'un développement futur vers la plaine agricole

Dans l'optique d'un développement durable, afin de préserver la possibilité au bourg de s'étendre de manière cohérente en connexion avec l'existant, doivent être préservées des possibilités d'extension de la voirie, sans occasionner de destruction.

Intégration paysagère

L'aménagement devra s'accompagner d'un traitement paysager sur toutes les franges du secteur. Les haies existantes répertoriées doivent être préservées et faire partie de l'aménagement paysager de l'opération.

Les arbustes et arbres plantés seront de préférence des essences locales.

Déplacements en mode doux

Le chemin piéton dit chemin du Calvaire doit être préservé.

Une liaison piétonne sera à aménager depuis l'opération jusqu'à ce chemin.

IV.3 Schéma d'aménagement

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

