



Plan Local d'Urbanisme

3

Orientations d'aménagement

APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA
DELIBERATION EN DATE DU :

LE MAIRE



*Parc d'Activités de La Lieuwette
Rue Blériot – Eleu-dit-Leauwette
CS 20 061 – 62302 LENS
Tel. : 03.21.78.55.22 Fax. : 03.21.78.99.00*

Rédigé par : Delphine Soulé

Vérifié par : Paul Gigot

Validé par : Jérôme Cocheteux

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
I. LE CONTEXTE LEGISLATIF	4
II. LE SITE CONCERNÉ : ETAT ACTUEL.....	5
LES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT.....	7

Préambule

I. LE CONTEXTE LEGISLATIF

Les orientations d'aménagements permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs ou quartiers à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. L'article L123-1-4 (Anciennement L123-1) du code de l'urbanisme précise :

«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.

[...]».

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit.

Ainsi, dans ces zones à urbaniser constructibles sous condition (1AU), les constructions 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. Par ailleurs, l'article R123-6 du Code de l'Urbanisme insiste sur

une complémentarité entre orientations d'aménagement, règlement et documents graphiques du règlement.

Les orientations d'aménagement constituent ainsi un document qui complète le règlement et s'impose aux demandes d'autorisation de construire ou de travaux.

Les principes fixés dans les orientations d'aménagement répondent à plusieurs objectifs tels que :

- Promouvoir un développement urbain de qualité, principalement en continuité des zones bâties existantes, en préservant et en intégrant les entités naturelles interstitielles,
- Assurer l'intégration du nouvel espace urbanisé en garantissant des transitions qualitatives avec les espaces naturels ou bâtis situés à ses abords,
- Assurer la cohérence des initiatives privées en matière de développement urbain avec les objectifs affichés dans le PADD.

II. LE SITE CONCERNÉ : ETAT ACTUEL

Le site concerné par les orientations d'aménagement fait une superficie totale de **3,6 ha** et comprend une propriété communale **de 1 ha**. Ce secteur est localisé **au centre-bourg actuel** à proximité des équipements administratifs, culturels et scolaires.

La carte page suivante dresse un état des lieux des caractéristiques principales du site.

La commune a pour projet la construction **d'un équipement de type salle polyvalente** répondant aux besoins des habitants et du réseau associatif.

Le site, actuellement occupé par des terres agricoles, borde également un **tissu urbain pavillonnaire**, rue du **Biez et rue de l'Eglise**.

La trame verte et bleue de la Région déclinée à l'échelle du territoire du SCOT passe en bordure du site actuel d'où un enjeu important en terme d'espaces végétalisés à intégrer au sein du site. Le site s'inscrit dans un territoire agricole et offre de **nombreuses ouvertures et perspectives vers le paysage**.

Le site est proche de **l'itinéraire cyclo-touristique Le Plat Pays** mais aussi d'un **arrêt de transport en commun** desservi par l'ensemble du réseau de bus passant à Lorgies. Par ailleurs, la RD72 offre une possibilité d'accès très confortable ; de même pour la rue de l'église. Aucun problème grave de sécurité n'apparaît sur ces deux voies.

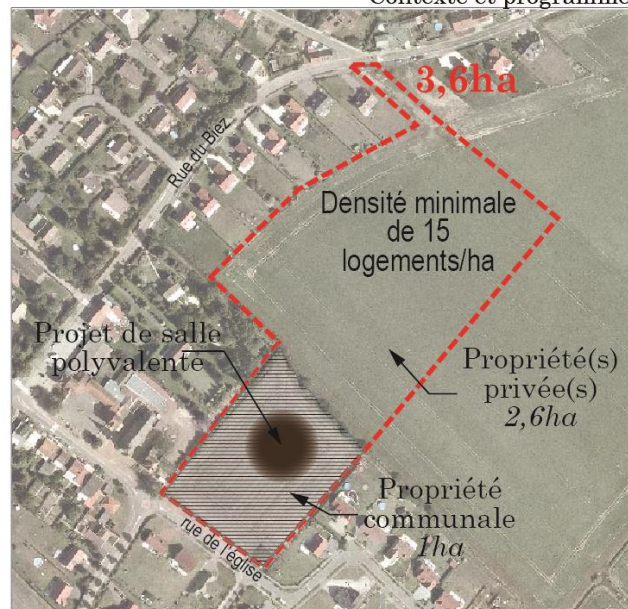
Il existe **un fossé, non domanial**, protégé et traversant le site. Si la commune se caractérise par un **sol plutôt humide**, il n'y a sur le site, qu'une **sensibilité faible aux remontées de nappe**.

Enfin, d'un point de vue bioclimatique, l'orientation vis à vis du soleil la plus favorable pour les constructions est selon **l'axe E-NE/O-SO**.

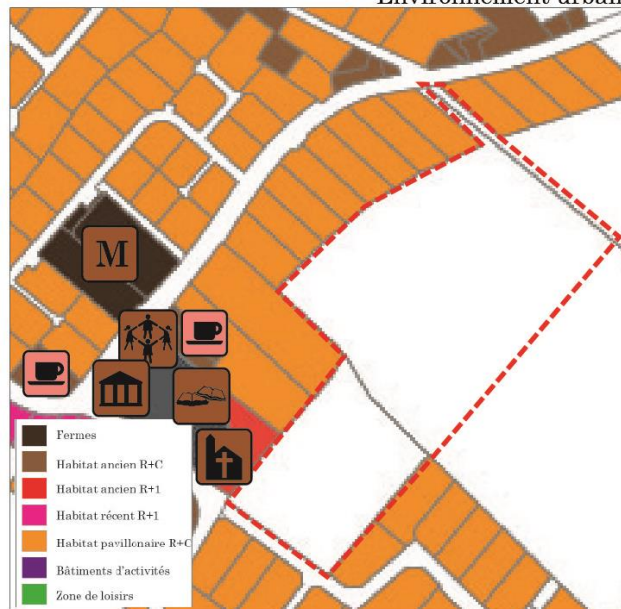
Les vents les plus forts soufflent d'Ouest en Est : le site est relativement **bien protégé** par le tissu bâti périphérique et le petit bois existant.

Etat des lieux actuel

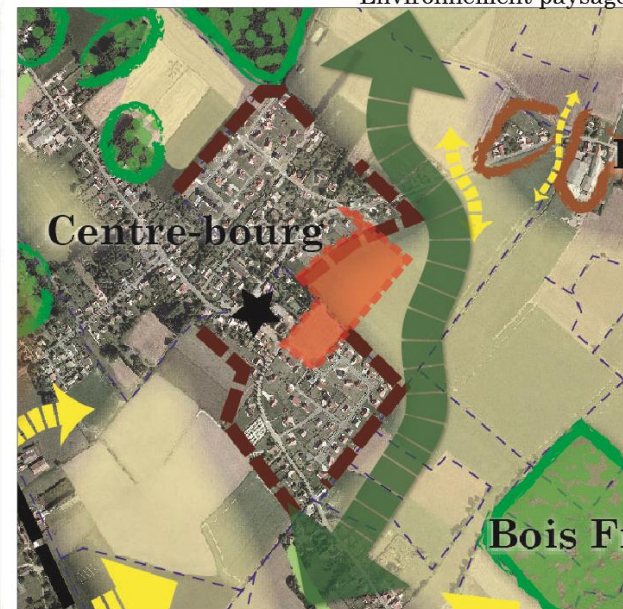
Contexte et programme



Environnement urbain



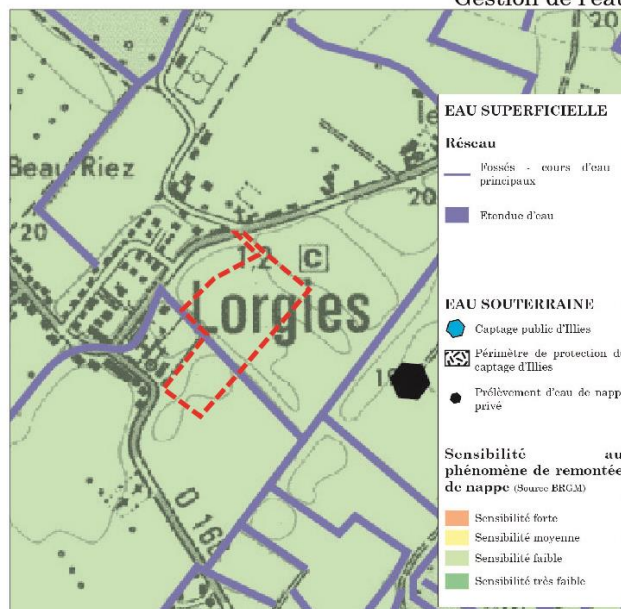
Environnement paysager



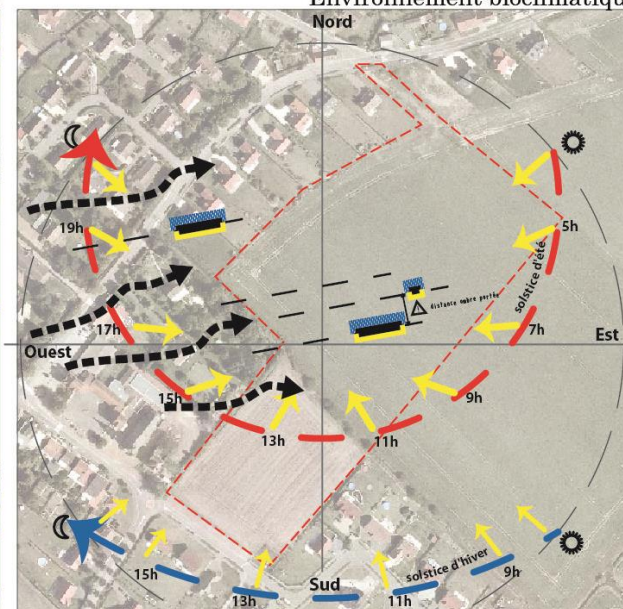
Déplacements



Gestion de l'eau



Environnement bioclimatique



Les orientations d'aménagement

Orientations d'aménagement

CONTEXTE ET PROGRAMME

-  **Nouvel équipement public** à intégrer à proximité des équipements existants
-  **Aménagements urbains qualitatifs** à réaliser en relation avec l'équipement et selon les besoins évalués (place publique, aire de stationnement paysager, etc..)
-  **Densité minimale de 15 logements par hectare** (voirie et espaces publics inclus et hors équipement)
-  **Programme de logements en accession** - Forme et densité relative moyenne en dialogue avec le tissu urbain contigu
-  **Programme de logements devant comprendre au minimum 10 logements locatifs aidés et localisés en coeur de zone**
-  **Programme de logements en accession**

ENVIRONNEMENT URBAIN/DEPLACEMENTS

-  Accès et desserte de la zone à assurer depuis la **rue de l'église** et la **rue du Biez** et carrefour à sécuriser
-  **Bouclage à assurer** entre la rue du Biez et la rue de l'église
-  Conserver des **amorces de voies** pour un prolongement à très long terme de la zone
-  Une place importante à donner aux cheminements doux (piéton/cycle)
-  Accès agricole à maintenir vers l'arrière de la zone

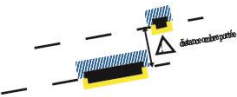
ENVIRONNEMENT PAYSAGER

-  **Tampon végétal** à créer entre le site de l'équipement et les maisons contigües
-  Un minimum de **15% d'espaces verts commun accessibles et irriguant le quartier** - La fonction de ces espaces verts doit être réfléchi (espace tampon, gestion de l'eau, espaces de jeux)
-  **Transition végétale** à créer entre le nouveau quartier et l'espace agricole
-  Des ouvertures paysagères à développer

GESTION DE L'EAU

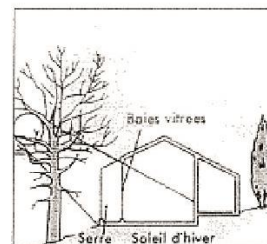
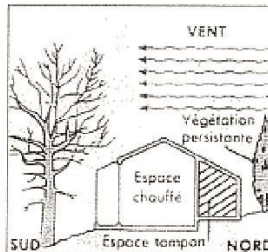
-  Maintien de la continuité du fossé non domanial
-  Gestion des eaux à intégrer de manière qualitative au sein du quartier

ENVIRONNEMENT BIOCLIMATIQUE

 Réfléchir à une orientation bioclimatique des constructions

SE PROTÉGER DES VENTS DOMINANTS

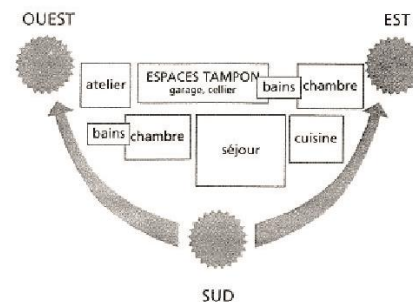
- Bâtiments compacts
- Création d'espaces-tampons
- Végétation persistante au nord



CAPTER LE SOLEIL

- Baies vitrées sud ou sud-est
- Exposition pièces principales sud-est à sud-ouest

DISPOSITION DES PIÈCES EN FONCTION DE L'ORIENTATION



[Représentation schématique des orientations d'aménagement selon des hypothèses d'implantation]