



Révision du Plan Local d'Urbanisme de MAISNIL-LES-RUITZ

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLE
PADD



Révision du PLU prescrite le 15/09/2008

Projet du PLU arrêté le 15/12/2009

PLU approuvé le 30/09/2010



ZI des Prés Loribes
BP 60200 Flers-en-Escrebieux
59503 DOUAI Cedex
Tel : 03.62.07.80.00
Fax : 03.62.07.80.01

TABLE DES MATIERES

<u>I. AVANT-PROPOS</u>	p 2
<u>II. SCENARIO D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT</u>	p 3 à 7
II.1 PROJET URBAIN	p 3
II.2 PROJET ACTIVITE ECONOMIQUE	p 5
II.3 PROJET DEPLACEMENT	p 6
II.4 PROJET ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET LOISIRS	p 7
<u>PLAN GENERAL DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE</u>	p 8

I. AVANT-PROPOS

Le Plan Local d'Urbanisme et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D)

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, confirmée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, marque la volonté d'une politique urbaine globalisée accordant aux documents d'urbanisme une logique d'aménagement et de projet.

Le Plan Local d'Urbanisme se doit de définir un projet global pour le territoire communal, retranscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D), conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Le P.A.D.D définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme. Ce document a pour fonction de présenter le projet d'aménagement de la municipalité pour les années à venir. Le projet est une capacité à imaginer un avenir et les moyens pour y parvenir.

Ces orientations générales concernent l'organisation générale du territoire communal ; elles définissent une politique d'ensemble apportant des réponses aux problématiques de la commune et des mesures de préservation à ses atouts.

Le scénario d'aménagement présenté est schématique, indiquant l'intention sans figer les formes.

Le P.A.D.D est un document essentiel puisque l'ensemble du Plan Local d'Urbanisme (zonage, règlement et orientations d'aménagement) doit être cohérent avec le projet qu'il comporte. Toutefois, le P.A.D.D n'est pas opposable aux demandes d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol.

II. SCENARIO D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

II.1 PROJET URBAIN

➤ Maintenir la population autour de 1400/ 1500 habitants

L'équilibre démographique de Maisnil a longtemps oscillé autour de 1200 habitants ; depuis le début des années 2000, la commune a connu une hausse de plus 15% de sa population, lui permettant d'atteindre plus de 1400 habitants. Cette croissance démographique a nécessité une adaptation de certains équipements et services aux nouveaux besoins, notamment sur les équipements scolaires.

Le choix de la municipalité à travers le projet du PLU est donc, dans un 1^{er} temps, de maintenir le niveau actuel de population autour de 1400 habitants, afin de stabiliser ce nouvel équilibre, puis de garder la possibilité dans un 2nd temps, de pouvoir atteindre 1500 habitants (+/- 5%). Ce choix garantit ainsi la capacité de la commune à répondre aux besoins de la population existante et à venir.

➤ Combler le tissu urbain actuel et susciter un renouvellement urbain sur l'ancienne ferme en centre-bourg

La priorité est donnée à la construction dans les dents creuses, c'est-à-dire aux espaces libres à l'intérieur du tissu urbain existant, ainsi qu'au renouvellement urbain (reconstruction de la ville sur elle-même). En effet, il s'agit d'utiliser prioritairement les espaces libres déjà desservis en voirie et équipés en réseaux, ou les espaces en friche ayant déjà été aménagés, avant d'envisager un développement du village en extension.

Toutefois, le foncier mobilisable au sein du tissu urbain actuel de Maisnil-les-Ruitz est très restreint ; il existe peu de dent creuse et peu d'espace en friche ou de bâti vétuste.

L'ancienne ferme délaissée située à l'angle de la rue de Ruitz et de la rue d'Houdain représente le seul enjeu important à ce titre pour l'avenir communal. Outre les potentialités architecturales du corps de bâtiment, sa position centrale à proximité de la place de la mairie et débouchant en face de l'école primaire en fait un espace à reconquérir.

Ainsi, le site de l'ancienne ferme présente les potentialités pour servir d'appui à l'implantation d'équipements d'intérêt collectif ; la construction de logements pourrait également être envisagée en complément. L'opportunité de renouveler ce site pourra s'accompagner d'un réaménagement du carrefour rue d'Houdain/rue de Ruitz ; toutefois, agir sur cette intersection ne sera envisageable qu'en cas d'impossibilité technique de garder les bâtiments en place (en raison de leur vétusté notamment).

La modification de ces espaces favorisera ainsi le renforcement de l'identité du centre-bourg et le développement de nouvelles polarités, en permettant d'intégrer les problématiques de renouvellement urbain et, si c'est possible, de sauvegarde du patrimoine ancien.

➤ **Développer l'urbanisation dans le renforcement de 2 axes centraux : la rue d'Houdain (RD179) et la rue de Ruitz (RD72)**

Les espaces libres à l'intérieur du tissu urbain n'étant pas en nombre suffisant, il apparaît nécessaire d'envisager une extension du village.

Afin d'accueillir les nouvelles populations à proximité des lieux de vie en place (équipements, commerces et services) et d'adopter une forme urbaine compacte moins consommatrice d'espace, les potentiels de développement sont localisés en contiguïté du tissu urbain déjà constitué. Il va de soi que les barrières routières (la RD301 au sud et la future déviation de la RD941 à l'ouest) ne seront pas franchies : Maisnil-les-Ruitz doit gérer son développement au sein de cet espace bien délimité, représentant moins d'1/5^{ème} de son territoire.

Deux lignes directrices ont guidé le choix des sites d'extension :

- 1. Renforcer l'unité urbaine de part et d'autre de l'axe central, la rue d'Houdain - RD179

La structure actuelle du village offre plusieurs potentialités de développement qui, à l'échelle du territoire communal ou à l'échelle intercommunale notamment avec Ruitz, constituent des espaces libres au sein du tissu urbanisé qu'il convient de combler :

- o Site A : au nord du tissu urbain, entre la RD72 (rue de Ruitz) et la rue des Meunières
 - o Site C et D : au sud-ouest du tissu urbain, de part et d'autre de la rue d'Houdain en entrée de commune après le rond-point.
 - o Site E : près du château d'eau, en extension du lotissement Le Clos du Sart.
- 2. Rééquilibrer le village à l'ouest de la RD72

La commune ne bénéficie pas aujourd'hui d'un centre-bourg affirmé. En effet, les équipements publics, services et commerces s'éparpillent le long de l'axe central qu'est la rue d'Houdain. L'opportunité de renouveler l'ancienne ferme à l'intersection de la rue de Ruitz et de la rue d'Houdain est saisie, en vue d'y implanter des équipements et de donner une identité de « centre » autour de la place. Ce projet s'accompagne d'une nouvelle étape en matière d'urbanisation sur la commune : celle de rééquilibrer le tissu urbain à partir de la rue de Ruitz, en entamant les espaces agricoles à l'ouest.

Il s'agit ici du site B, situé sur les arrières de la rue de Ruitz, par lequel l'objectif poursuivi est de replacer le centre du village au cœur des habitations.

➤ **Opter pour une croissance progressive de la population**

Les potentiels de développement urbain sont déterminés de sorte à insérer les nouvelles habitations sous la forme de plusieurs opérations localisées dans différents secteurs du bourg. L'apport de nouveaux habitants sera donc dispersé sur le territoire.

De plus, des priorités seront fixées quant à l'ouverture à l'urbanisation des différents sites. Ainsi, les zones qui bénéficient à leur périphérie immédiate d'accès en voirie et d'équipements en réseaux de capacité suffisante sont à envisager dans le court terme ; à défaut de ces équipements, elles sont programmées pour le moyen ou le long terme.

Cette ligne de conduite permet ainsi de phaser dans le temps l'urbanisation de la commune et de maîtriser l'arrivée des nouveaux habitants. Elle permet aussi de ne pas compromettre le devenir des exploitations agricoles.

➤ **Organiser le développement de la commune vers une mixité sociale et urbaine**

Les stratégies de programmation urbaine au sein des zones de potentiels de développement viseront à satisfaire 3 objectifs :

- Parvenir à un équilibre social de l'habitat en poursuivant la diversification du parc de logements, par une réglementation adaptée, encourageant la mixité sociale.
- Parvenir à une mixité urbaine en favorisant l'intégration ou la réintégration, par une réglementation adaptée, d'espaces d'intérêt collectif, de services et commerces de proximité au sein des zones à dominante d'habitat, afin d'éviter les zones mono-fonctionnelles.
- Parvenir à une bonne intégration des nouvelles constructions :
 - o en permettant une bonne intégration architecturale des nouvelles constructions au sein du bâti existant
 - o en favorisant les plantations à l'intérieur des zones de développement
 - o en gérant les transitions entre les zones urbanisées et l'espace agricole.

II.2 PROJET ACTIVITE ECONOMIQUE

➤ **Favoriser l'attractivité et la vitalité du bourg : l'équilibre entre l'emploi et l'habitat**

Il faut éviter que le bourg devienne une entité urbaine servant uniquement de lieu de résidence. La diversité s'entend ici par la création d'équipements et le maintien d'une activité économique locale. En effet, à côté de son rôle économique, le commerce et les services de proximité possèdent une fonction sociale non négligeable : c'est le lieu de rencontre privilégié des villageois. Ils constituent ainsi une composante majeure d'un équilibre spatial qu'il convient de maintenir et d'encourager, en favorisant l'accueil de plusieurs destinations de constructions à l'intérieur du bourg et de ses extensions futures.

➤ **Pérenniser l'activité agricole**

L'activité agricole est intégrée au projet pour deux raisons : elle permet le maintien d'activités économiques propres à la ruralité et elle garantit la sauvegarde des paysages.

Le projet vise donc à protéger les exploitations ainsi que leurs outils de travail que constituent les terrains cultivés et les pâtures, en limitant au maximum la consommation d'espaces agricoles. L'activité agricole doit pouvoir être pérennisée durablement, mais aussi se développer et se diversifier dans ses activités (vente de produits, logements étudiants, ...).

II.3 PROJET DEPLACEMENT

➤ Intégrer les grands projets d'infrastructure

Au vu de la nécessité d'améliorer les liaisons avec les agglomérations environnantes permettant de valoriser l'attractivité du territoire, les services de l'Etat et du Département ont engagé deux projets d'importance touchant le territoire de Maisnil-les-Ruitz : le projet de déviation de la RD941, qui consiste à prolonger la RD86 jusqu'à la RD301, et le projet de déviation d'Houdain.

Ces nouvelles infrastructures permettront de dévier le trafic du centre de Bruay-la-Buissière et d'Houdain, ainsi que de mieux desservir la zone industrielle de Ruitz et l'accès à la RD941. La réalisation du projet de déviation de la RD941 aura certainement des impacts positifs pour Maisnil, en particulier celui de décharger l'utilisation de la rue d'Houdain et de la rue de Ruitz traversant le village.

➤ Favoriser la perméabilité du tissu urbain au regard des déplacements

L'intégration des zones de potentiels de développement urbain passe par une politique de désenclavement et une hiérarchisation des modes de déplacements.

C'est pourquoi la desserte de chaque zone s'appuie sur des voies existantes, afin de créer du nouveau tissu urbain dans la continuité de l'existant. Il s'agit en effet d'appuyer le développement du bourg par la mise en place de barreaux transversaux, afin d'améliorer les déplacements et de permettre au village de se développer au-delà des limites actuelles en évitant, le plus possible, les impasses et en remédiant, lorsque cela a été possible, à l'enclavement actuel de certaines voies, l'objectif étant de créer à terme un réseau cohérent de liaisons au sein des parties urbanisées du village.

Ainsi, le projet urbain s'est attaché à poursuivre et à achever la liaison au sud du tissu urbain : le potentiel d'aménagement du site E en extension du Clos du Sart achèvera le raccordement de l'extrémité sud-est du tissu urbain (rue d'Epinal) à la rue du Sars, recréant dès lors une nouvelle liaison vers la rue d'Houdain.

En outre, les zones de potentiels de développement se situent toutes entre 400 et 500 mètres des réseaux de transports collectifs. Il s'agit ici d'offrir aux nouveaux habitants la possibilité d'une alternative à la voiture en proposant des sites d'habitat à un voisinage proche des arrêts de bus facilitant l'utilisation des transports en commun.

➤ Améliorer le traitement de certaines entrées de commune

Parce que les entrées dans le village constituent la première perception urbaine de la commune, elles sont considérées comme de véritables éléments urbains à prendre en compte. Elles bénéficient aujourd'hui d'un traitement par le franchissement du panneau d'agglomération. Une étude a été lancée par la municipalité sur l'entrée rue d'Houdain en arrivant de Barlin et sur l'entrée rue de Ruitz, afin d'améliorer leur traitement. L'aménagement des potentiels de développement A rue de Ruitz, C et D rue d'Houdain en entrée sud nécessitera d'intégrer la thématique du traitement des entrées dans les parties urbanisées.

➤ **Développer les modes doux de déplacement**

Quotidiens et utilitaires de manière à réduire les distances à parcourir dans le tissu urbain, ou de promenade permettant la découverte des sites naturels et des paysages ruraux, les cheminements piétons et cyclistes sont bien représentés sur Maisnil-les-Ruitz. Ils sont à maintenir et à développer. Une valorisation des chemins existants, associée à un renforcement des chemins par la création de nouvelles liaisons douces, seront mis en place lors de l'aménagement de chaque potentiel de développement urbain.

Les continuités entre les chemins permettront ainsi de définir un parcours en "modes doux" sur le territoire communal, offrant des accès vers tous les sites attractifs (les équipements, la base d'Olhain, les terrils, la fossette sur Barlin, le cavalier de l'ancienne voie ferrée sur Ruitz,...).

II.5 PROJET ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET LOISIRS

Moteur d'une certaine qualité de vie et d'une nouvelle mobilité urbaine, le projet prend appui sur la préservation et la mise en valeur des paysages.

➤ **Préserver les entités paysagères identitaires et permettre à la base départementale d'Olhain d'évoluer dans son cadre naturel**

Maisnil-les-Ruitz bénéficie d'un environnement naturel de qualité, fort de son identité rurale et de son attractivité. La commune se situe à la charnière du bassin minier et des collines de l'Artois, la RD301 organisant le territoire telle une limite entre deux paysages.

Ainsi, les entités paysagères caractéristiques de la commune seront révélées et sauvegardées :

- Au sud de la RD301, les espaces boisés occupent une place importante du paysage communal, renforcée par leur situation en hauteur. L'ensemble des bois formant un arc de cercle en limite de commune seront préservés. Une association sera à trouver avec la base départementale d'Olhain, afin de leur permettre d'évoluer tout en garantissant la préservation des bois à l'intérieur desquels elle s'insère.
- Au nord de la RD301, les témoins de l'exploitation minière : les terrils, constituent des repères forts du paysage depuis les principales voies de communication traversant la commune. Le projet assure la protection de la flore spécifique qui se développe sur les terrils, par une gestion réglementée des activités autorisées sur les sites.
- Les champs ouverts seront certes les plus exposés à une réduction en raison des besoins en termes de développement urbain. Néanmoins, sur la partie au nord de la RD301, le projet tient à préserver les espaces ouverts qui offrent des perspectives intéressantes depuis le village vers les principaux points focaux du paysage : les vues sur le château d'eau à partir de la RD301 et les vues sur les terrils depuis la RD72.

PLAN GENERAL DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

