



MAIRIE
de
MAISNIL-LES-RUITZ
62620

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

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 15/09/2008

Projet du PLU arrêté le 15/12/2009

PLU approuvé le 30/09/2010



Aménagement & Urbanisme

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

I. AVANT-PROPOS	p 2
II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME SUR L'AXE NORD/SUD – rue de Ruitz et rue d'Houdain en prolongement de la rue de Ruitz	p 3 à 4
III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME SUR LE SITE A – entre la RD72 (rue de Ruitz) et la rue des Meunières	p 5 à 8
IV. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME SUR LE SITE B – à l'ouest de la rue de Ruitz (RD72)	p 9 à 12
V. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME SUR LE SITE E – rue du Sars, extension du Clos du Sart	p 13 à 15

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.

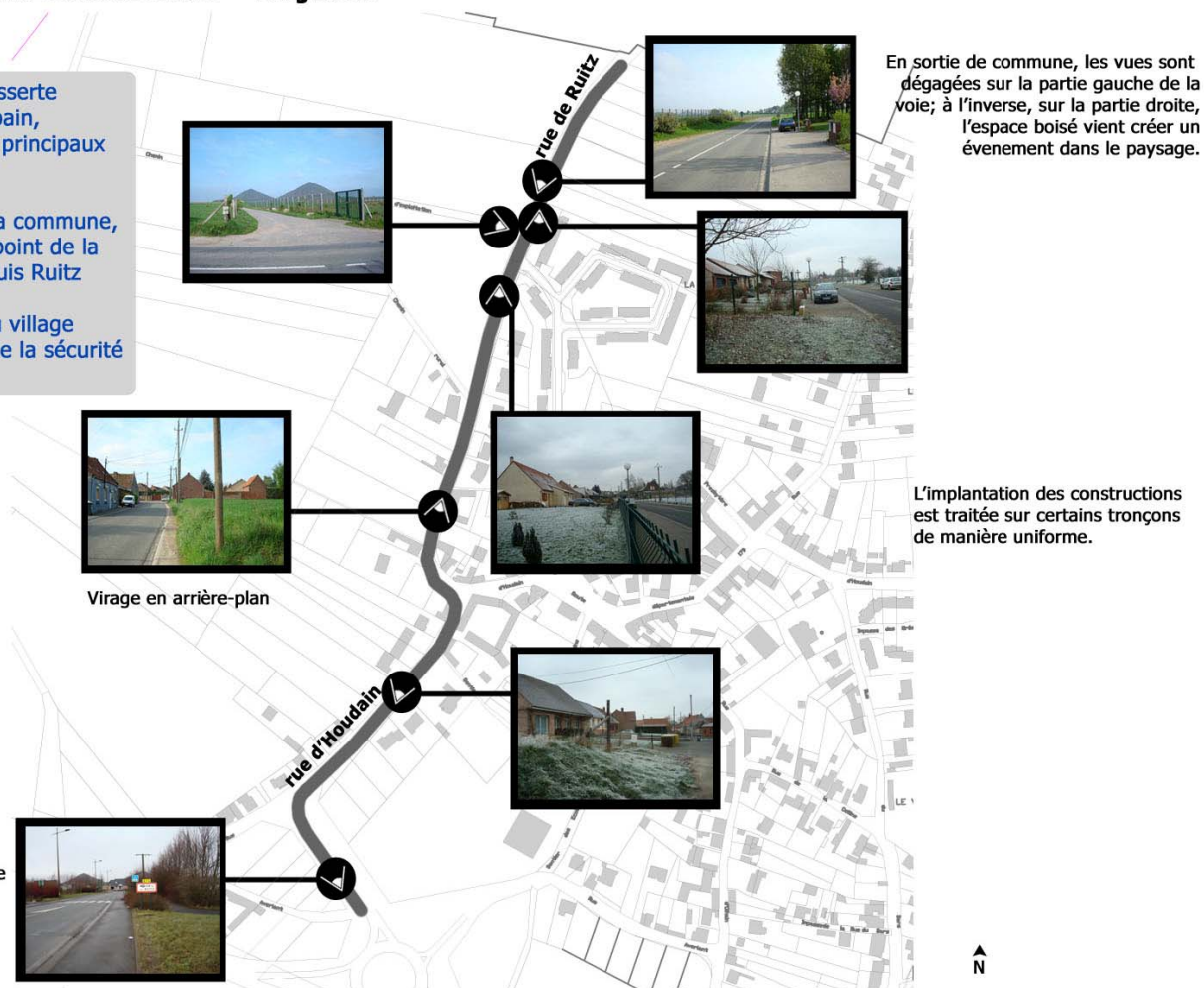
II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME SUR L'AXE NORD/SUD – rue de Ruitz et rue d'Houdain en prolongement de la rue de Ruitz

II.1 Contexte

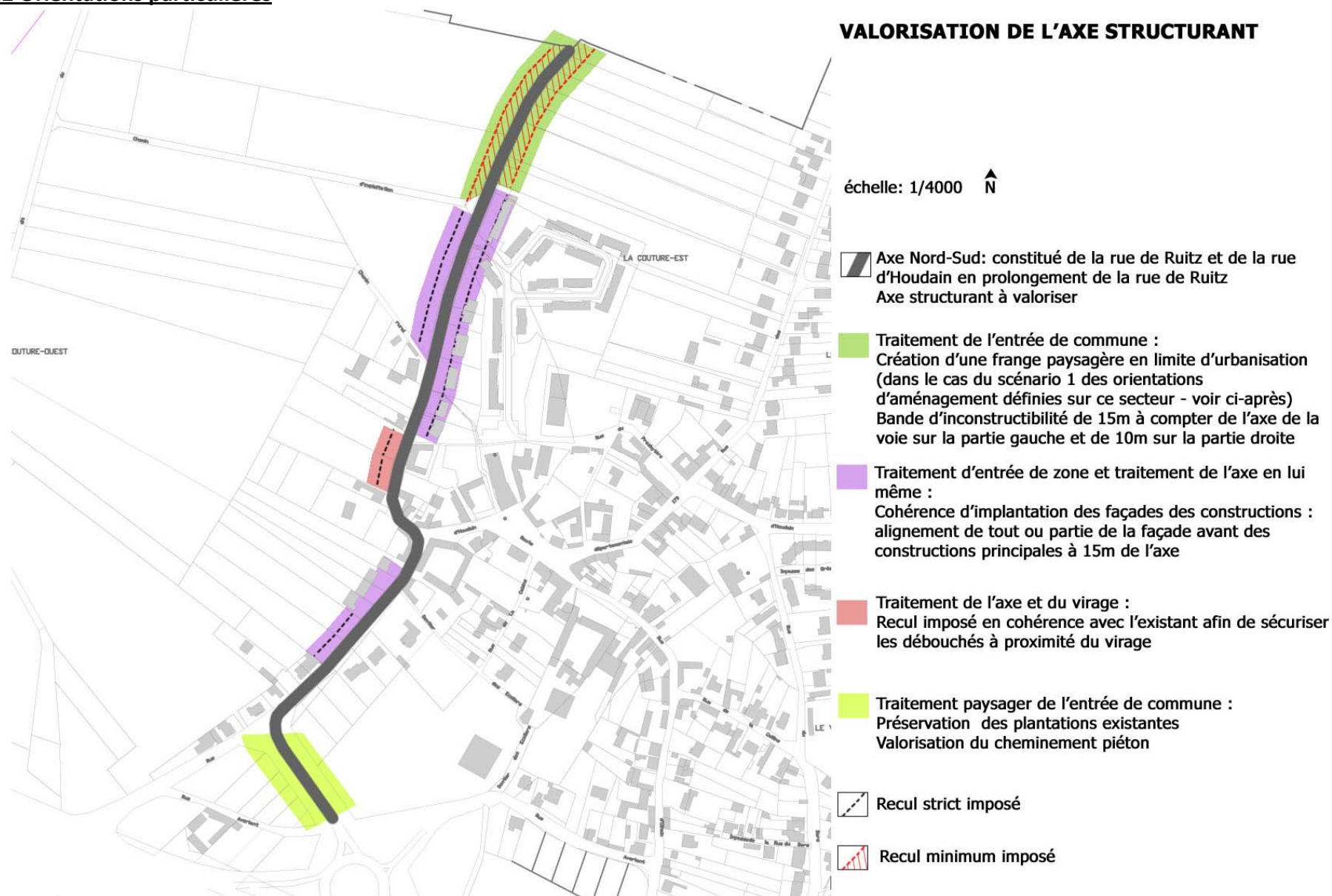
VALORISATION DE L'AXE STRUCTURANT - Diagnostic

Il s'agit d'un axe de desserte structurant du tissu urbain, sur lequel deux enjeux principaux peuvent être relevés :

- enjeu d'entrée dans la commune, au sud depuis le rond-point de la RD301 et au nord, depuis Ruitz
- enjeu de traversée du village avec prise en compte de la sécurité en raison du virage



II.2 Orientations particulières

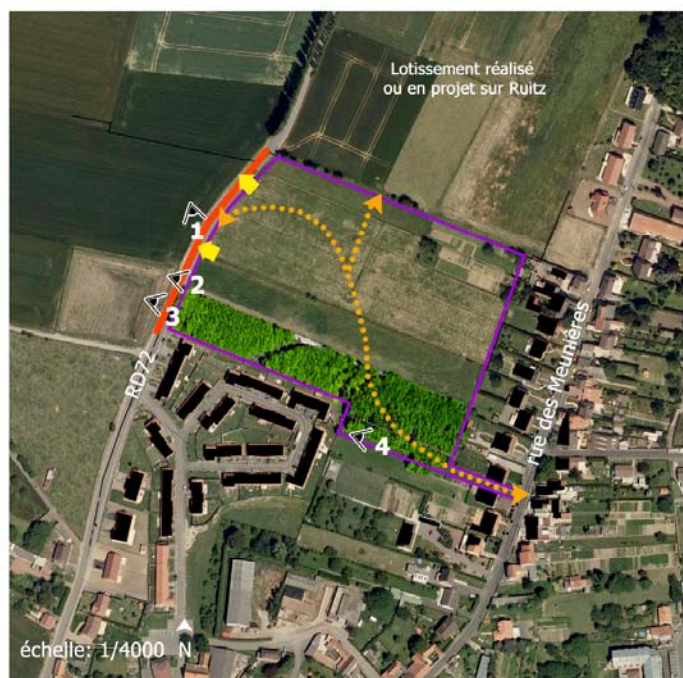






III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME SUR LE SITE A – entre la RD72 (rue de Ruitz) et la rue des Meunières

III.1 Contexte et enjeux

Localisé au nord du territoire communal, le site est encadré par la RD72 et la rue des Meunières. L'aménagement de ce site se réalise dans la continuité des opérations d'aménagement réalisées ou projetées sur la commune limitrophe de Ruitz, visant notamment à combler l'urbanisation sur la partie droite de la RD72 en renforcement des continuités urbaines entre Ruitz, Maisnil et Barlin.

ENJEUX D'AMENAGEMENT du site A entre la RD 72 (rue de Ruitz) et la rue des Meunières



-  préserver et valoriser l'espace boisé en partie ou en totalité
-  préserver des perspectives sur le paysage environnant: les terrils
-  limiter les accès sur la RD72
-  enjeux de connexion de la RD 72 et de la rue des Meunières, et enjeux de connexion entre le site et l'urbanisation existante ou projetée sur Ruitz



III.2 Orientations particulières

● Conditions d'équipement du secteur :

Accès au site

Les accès s'entendent par des liaisons routières ou des liaisons douces (piétons ou cycles).

Au moins 3 accès à ce secteur sont à prévoir :

- depuis la RD72 : un seul accès voirie donnant sur la route départementale est permis.
- depuis les aménagements en attente sur la commune de Ruitz.
- depuis la rue des Meunières.

Equipement en réseaux du site

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

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales, qu'il s'agisse d'une récupération domestique ou d'une récupération par infiltration à la parcelle, sont à privilégier.

● 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.

Préservation d'une partie du boisement

La présence de l'espace boisé constitue un événement dans la traversée de la commune. Ce boisement sera à préserver, au moins sur sa partie donnant sur la RD. Il sera utilisé de sorte à créer un cadre de vie qualitatif.

Traitement de la façade de la RD72

Deux scénarios de composition urbaine en façade de la route départementale sont proposés :

- scénario 1 : un aménagement visant à refermer l'urbanisation à l'intérieur du site
La façade principale des logements est orientée vers l'intérieur du site, donnant sur la voie de desserte. Les espaces libres des constructions se situant en bordure de RD, une bande arborée (s'appuyant sur le talus existant) sera à mettre en place le long de la route départementale, venant créer une continuité paysagère à l'espace boisé.

- scénario 2 : un aménagement visant à ouvrir l'urbanisation vers le paysage, et notamment vers les terrils
La façade principale des logements est orientée face à la RD et les espaces libres sont dirigés vers l'intérieur du site. Les accès aux logements seront à gérer sans créer d'accès directs des lots sur la RD (mise en place d'une contre-allée ou desserte arrière).

Voirie et stationnement

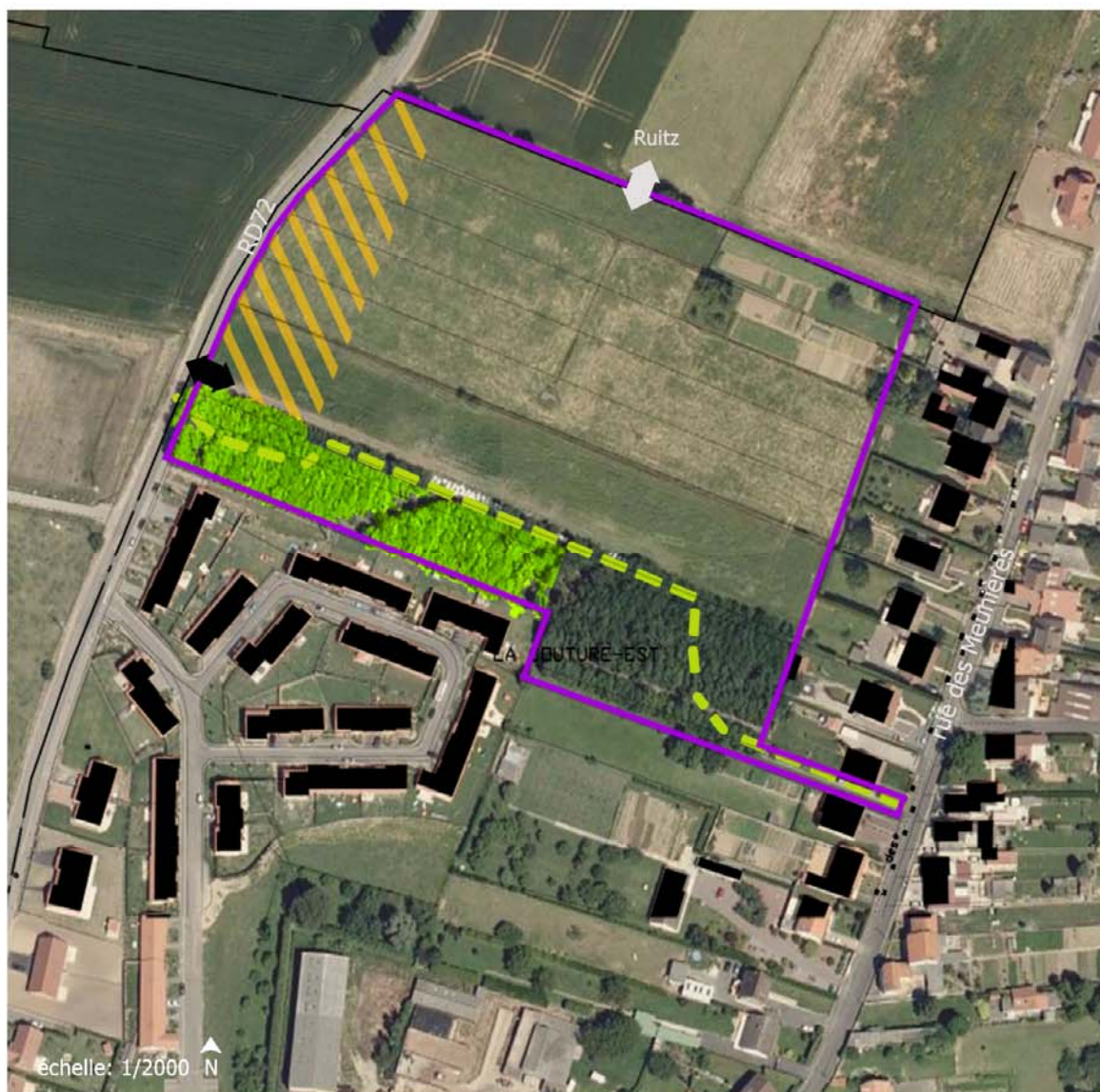
Le gabarit de la voirie de desserte sera adapté à la desserte des constructions, il devra permettre un stationnement des véhicules nécessaires à l'opération, en dehors des espaces dédiés aux modes doux de circulation et de la chaussée.

Déplacements en mode doux

Une liaison piétonne sera à aménager depuis la rue des Meunières jusqu'à la rue de Ruitz, permettant ainsi d'améliorer les connexions entre ces deux rues.

III.3 Schéma d'aménagement


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




ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT: site A entre la RD 72 et la rue des Meunières

Variantes de l'aménagement le long de la RD72:
Scénario1




 orientation des logements vers l'intérieur du site, dos à la RD72. Mise en place d'une bande arborée en façade de la RD.


Scénario2

 limiter le nombre d'accès sur la rd72 : mise en place d'une contre allée le long de la rd72 pour la desserte des lots qui bordent la voie, ou desserte de ces lots par l'arrière, tout en conservant les façades sur la rd

 principe de connexion unique sur la rd72

 principe de connexion avec Ruitz

 connexion piétonne entre la rd72 et la rue des meunières

 maintien de l'espace boisé




IV. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME SUR LE SITE B – à l'ouest de la rue de Ruitz (RD72)

IV.1 Contexte

Le site se localise à proximité immédiate du centre-bourg, à l'ouest de l'axe nord/sud traversant le tissu urbain. L'aménagement de ce site se réalise dans l'objectif de rééquilibrer l'urbanisation par rapport à la situation des équipements, en venant placer les centres de vie au cœur du tissu urbain. L'aménagement du site devra donc être conçu de manière à faciliter les déplacements des futurs usagers vers le centre.

ENJEUX D'AMENAGEMENT: site B Ouest de la rue de Ruitz (RD 72)



-  enjeux de transition entre l'espace agricole et l'espace urbanisé
-  perspectives visuelles sur les terrils à préserver
-  créer un alignement bâti en réponse au côté opposé de la voie



IV.2 Orientations particulières

• Conditions d'équipement du secteur :

Accès au site

Les accès s'entendent par des liaisons routières ou des liaisons douces (piétons ou cycles).

Les accès à ce secteur sont prévus sur la base de la rue de Ruitz ; le chemin rural au nord du site ne peut faire l'objet que d'un débouché pour les modes doux.

Equipement en réseaux du site

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

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales, qu'il s'agisse d'une récupération domestique ou d'une récupération par infiltration à la parcelle, sont à privilégier.

Une ligne électrique moyenne tension traverse ce secteur ; l'enfouissement de cette ligne est à favoriser lors de l'aménagement de la zone.

• 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.

Traitement de la façade de la RD72

Le long de la rue de Ruitz, la façade principale des logements sera orientée face à la RD.

Voirie et stationnement

Une liaison routière entre les deux accès créés sur la rue de Ruitz doit être assurée.

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

Perspectives d'un développement futur

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, doit être préservée une possibilité d'extension de la voirie vers le sud, sans occasionner de destruction.

Intégration et perspectives paysagères

L'aménagement devra s'accompagner d'un traitement paysager sous la forme de haies mixtes, sur les franges nord et ouest du site. Les arbustes et arbres plantés seront de préférence des essences locales.

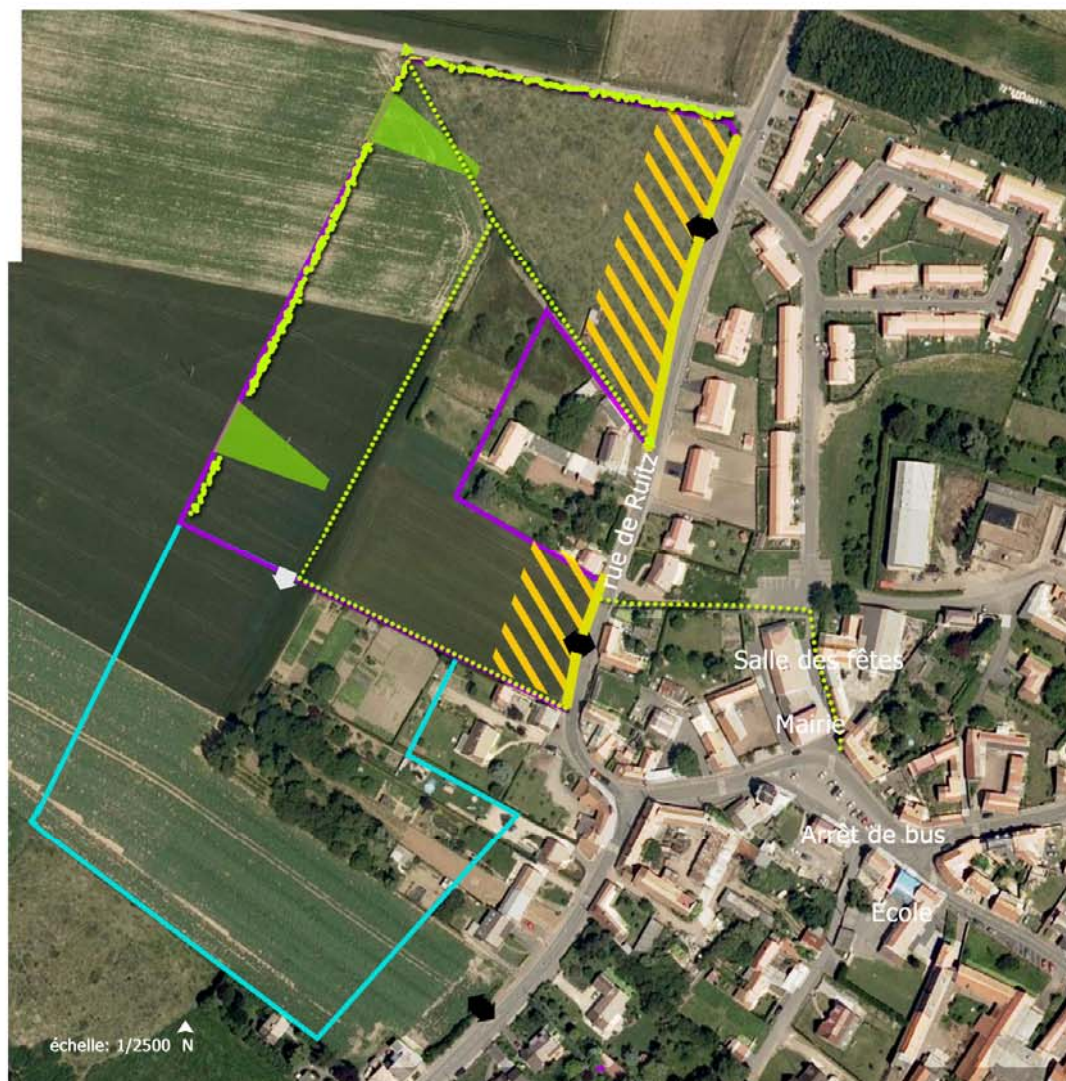
Cette frange paysagère devra comporter des ouvertures visuelles, depuis la zone à urbaniser vers les terrils. Les constructions futures devront être implantées en conséquence.

Déplacements en mode doux

L'aménagement accordera une place particulière aux déplacements piétons. Des liaisons piétonnes seront à aménager depuis les chemins existants.

IV.3 Schéma d'aménagement

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



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT site B Ouest de la rue de Ruitz (RD 72)

-  zone d'urbanisation à court terme
-  zone d'urbanisation à long terme
-  principes de connexion sur la rd72
une liaison devra être assurée entre ces 2 accès
-  maintenir une possibilité d'extension de la voirie vers la zone d'urbanisation à long terme
-  orientation des parcelles en façade de la rd72
-  préserver des cônes de vues vers le paysage d'arrière plan et notamment les terrils, points focaux du paysage
-  mise en place de haies mixtes: espaces tampon entre l'espace agricole et le tissu urbain
-  traitement piétonnier de l'entrée de zone
-  développement des cheminements piétonniers et connexion au réseau existant

V. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME SUR LE SITE E – rue du Sars, extension du Clos du Sart

V.1 Contexte

Le site se localise au sud du tissu urbain, en extension du lotissement du Clos du Sart et du lotissement LTO rue d'Epinal. L'aménagement de ce site se réalise dans l'objectif de poursuivre et achever la liaison entre la rue d'Epinal et la rue du Sars.



Vue sur la rue du Sars depuis le château d'eau



Accès depuis le lotissement LTO



Vue depuis le lotissement du Clos du Sart : les perspectives sur le bois d'Olhain prédominent ; la RD301 n'est, en revanche, pas visible.

V.2 Orientations particulières

• Conditions d'équipement du secteur :

Accès au site

Les accès s'entendent par des liaisons routières ou des liaisons douces (piétons ou cycles).

Plusieurs accès à ce secteur sont à prévoir :

- depuis l'impasse ouverte du lotissement Le Clos du Sart.
- depuis l'impasse ouverte au sein de l'opération LTO.
- depuis la rue du Sart, à proximité du château d'eau.

Equipement en réseaux du site

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

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales, qu'il s'agisse d'une récupération domestique ou d'une récupération par infiltration à la parcelle, sont à privilégier.

Une ligne électrique moyenne tension traverse ce secteur ; l'enfouissement de cette ligne est à favoriser lors de l'aménagement de la zone.

• 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.

Voirie et stationnement

Une liaison routière entre les accès doit être assurée.

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

Intégration paysagère

L'aménagement devra s'accompagner d'un traitement paysager, sous la forme de haies mixtes libres ou maîtrisées, sur toute la frange sud du secteur. Les arbustes et arbres plantés seront de préférence des essences locales.

V.3 Schéma d'aménagement

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

