

Plan Local d'Urbanisme Noyelles-sous-Bellonne

Orientations d'aménagement et de programmation



Approbation

*Vu pour être annexé à la Délibération
Du Conseil Communautaire du 26/02/2018
Pour le Président par délégation
Le 4^e vice-président
Jean-Marcel DUMONT*

Sommaire

AVANT PROPOS.....	2
I. LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	2
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	4
I. ENTREE DE VILLE – RUE J. SOILLE.	4
1. <i>Contexte et enjeux</i>	4
2. <i>Orientations particulières</i>	7
3. <i>Schéma d'aménagement</i>	9
II. RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ZONES D'ETUDES	11

AVANT PROPOS

I. LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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.151-6 et L.151-7 et R.151-6, R.151-7 et R.151-8 du code de l'urbanisme :

Article L.151-6 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.»

Article L.151-7 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.»

Article R.151-6 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Article R.151-7 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et

localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Article R.151-8 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

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.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I. ENTREE DE VILLE – RUE J. SOILLE.

1. *Contexte et enjeux*

Le site d'étude dédié principalement au logement se trouve au sein de la commune de Noyelles-sous-Bellonne et plus précisément au nord-est du tissu urbain principal communal :

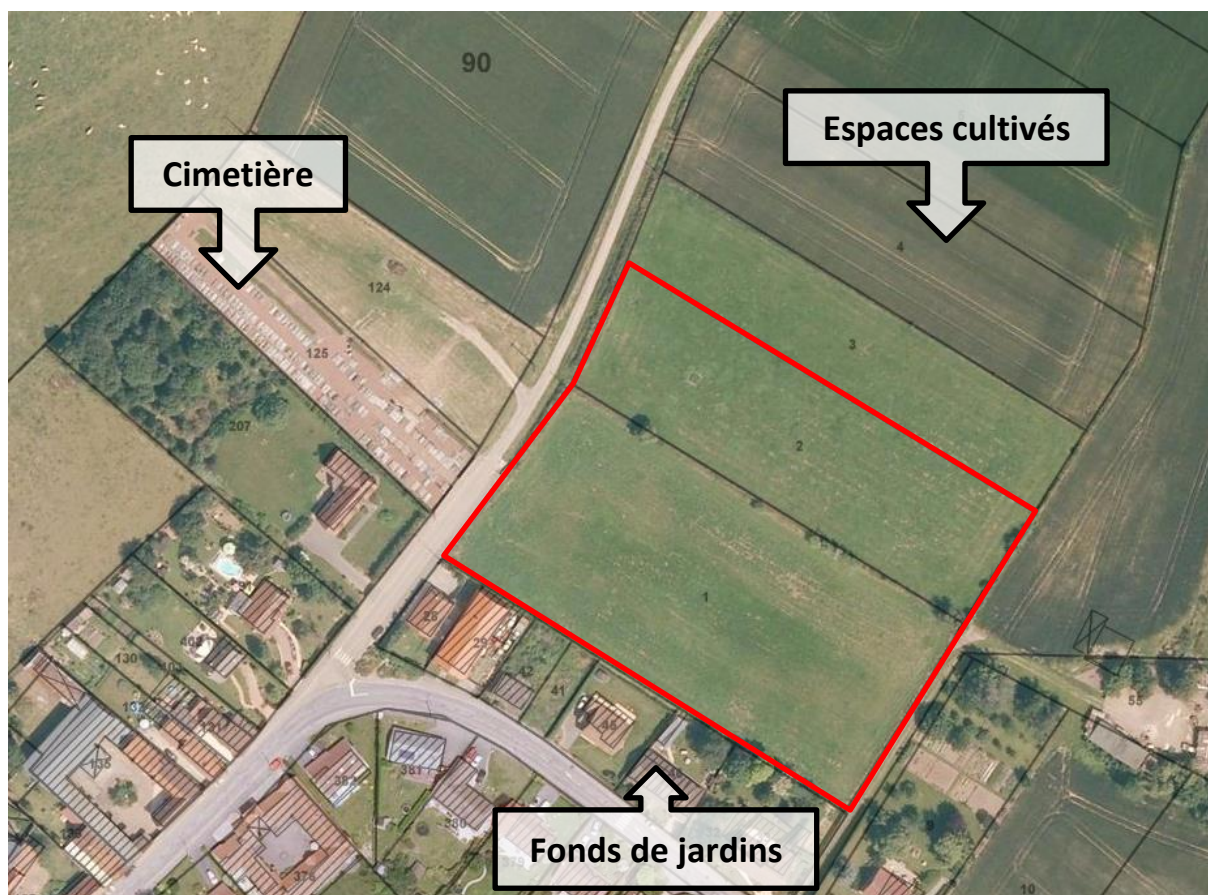


Le projet urbanise en profondeur des espaces actuellement végétalisés en entrée de ville : pâtures et espaces cultivés situés en extension du tissu urbain et face au cimetière communal. Une ligne électrique traverse la zone et la longe sur sa façade. Il conviendra de la prendre en compte.

Entrée de ville depuis la rue Jean Soille :



Le projet est bordé au sud par les fonds de jardins des habitations de la RD44, à l'est et au nord par des espaces cultivés et à l'ouest par la rue J. Soille et au-delà le cimetière et des espaces cultivés. Un sentier de randonnée pédestre « Le Mont Hulin » passe par la rue J. Soille :



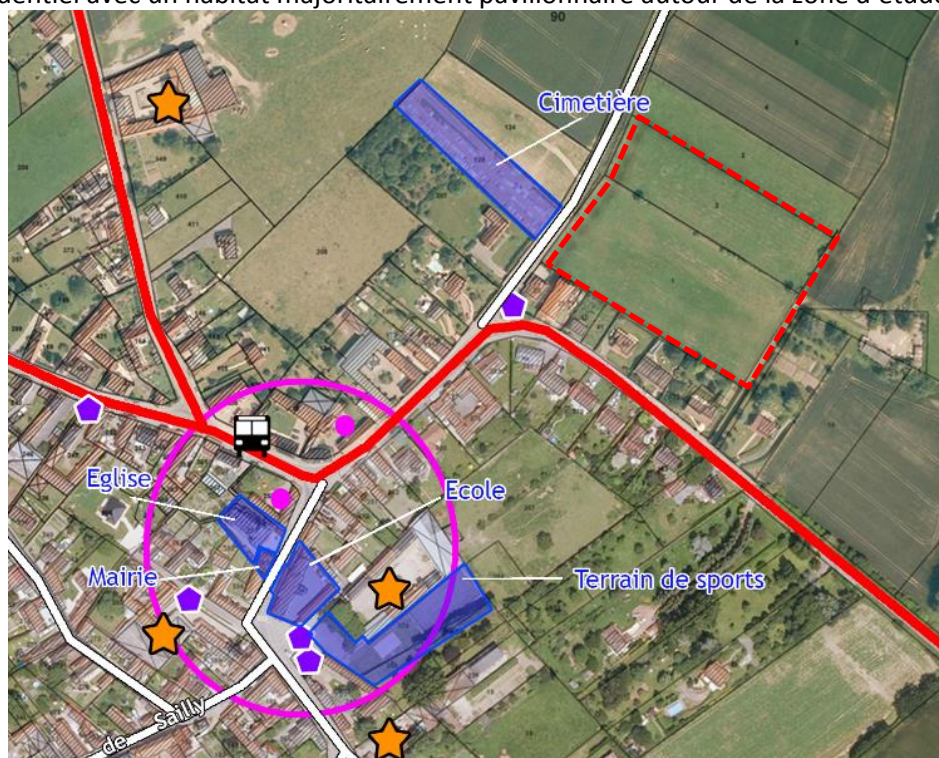
Un élément d'intérêt patrimonial est implanté à proximité en limite sud-ouest de la zone. Il s'agit d'un calvaire. Cet élément doit être pris en compte afin de ne pas être dévalorisé par le projet.

Le réseau routier actuel ne permet une desserte routière que sur un court linéaire bordant la zone. Elle est accessible par les véhicules à l'ouest via la rue J. Soille.

Un fossé passe en frange ouest de la zone permettant la gestion hydraulique du secteur :



La centralité communale se situe à quelques centaines de mètres vers l'ouest. Le contexte local est plutôt résidentiel avec un habitat majoritairement pavillonnaire autour de la zone d'étude :



Extrait de la carte « organisation urbaine »

La centralité est matérialisée par un cercle rose, la zone d'extension (site d'OAP), par un contour en pointillé rouge.

La zone d'étude d'une superficie de 1,4 Ha présente l'occasion de développer une offre en habitats adaptée aux besoins de la commune.

L'intégration du projet dans un environnement résidentiel au sein d'une commune présentant un fort caractère agricole est un enjeu de l'aménagement de la zone.

2. Orientations particulières

Accès au site

Deux accès à la zone seront aménagés de façon sécurisée depuis la rue Jean Soille, de manière à établir un bouclage viaire sur l'ensemble de la zone. Ils seront dédiés aux véhicules mais également aux modes doux. Ces deux accès seront aménagés en double-sens de circulation et permettront d'entrer et de sortir de la zone. Ces accès pourront supporter la voirie de desserte.

Un troisième accès pourra être aménagé sur les parcelles actuellement en friche, situées au bord de la RD44, en bordure sud-ouest du site. Cet accès pourra être exclusivement réservé aux modes doux (un débouché automobile sur la RD serait dangereux à cet endroit). Il sera à aménager de façon sécurisée et qualitative. Cet espace pourra être aménagé à la fois en accès piétonnier, mais également en espace vert public, qui servirait d'espace de transition et de connexion entre la future zone à urbaniser et l'existant.

Les carrefours créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers, notamment sur la rue J. Soille.

Voirie

Une voirie primaire réalisera un bouclage viaire de la zone depuis les deux accès routiers précités. Celle-ci structurera la zone d'étude.

La voirie primaire, en double-sens de circulation, sera accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement doux.

Elle pourra prendre la forme d'une voie partagée et devra être sécurisée pour l'ensemble des usagers.

Afin d'assurer la bonne desserte de la zone, il conviendra d'adapter la rue J. Soille aux futurs flux routiers en restructurant la voie en façade du projet.

Déplacement doux

La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons et permettra de rallier le sentier pédestre « le Mont Hulin » passant à l'ouest de la zone d'étude, ainsi que la centralité communale.

Un arrêt de bus se situe à moins de 300m de la zone et est facilement accessible à pied par la rue Jean Soille, la rue de Bellonne et la rue de Vitry.

Organisation et programmation

Afin de proposer une offre de logements adaptée aux besoins et au contexte urbain local, différentes typologies de logements seront prévues au sein du projet. Ainsi, il conviendra d'implanter des typologies denses, de type maisons mitoyennes, au cœur de la zone (secteur bleu sur le schéma).

Le nord et le sud de la zone pourront être investis par des typologies moins denses, de type maisons pavillonnaires sur des parcelles d'environ 500m². Enfin, à l'est, les deux types de typologies pourront se mêler afin de limiter l'effet de cloisonnement.

Gestion des risques et gestion des éléments techniques

La ligne électrique traversant la zone d'étude devra être prise en compte lors de la réalisation du projet.

De plus, un site Basol (sites pollués ou potentiellement pollués) est répertorié à environ 450m en amont du futur secteur d'urbanisation. A ce jour, une surveillance est en place. Il conviendra de s'assurer au préalable de l'absence de pollution ou de prendre les mesures nécessaires pour tout aménagement afin de limiter la vulnérabilité des biens et des personnes face à un risque de pollution avéré.

De plus, un risque important de remontée de nappes et un risque moyen de retrait et gonflement des argiles existent au sein de la zone. Il conviendra de les prendre en compte afin de limiter ou d'annuler ces risques au sein de la zone.

Intégration paysagère et environnementale

Afin d'intégrer le projet dans son environnement (en entrée de ville) et pour tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce projet, il conviendra d'aménager une frange paysagère sur les limites nord, est et sud de la zone de projet. Ceci a pour but d'assurer une transition douce entre espace agricole et espace urbanisé en franges nord et est du site, et d'atténuer les nuisances liées à l'implantation de nouvelles habitations à l'arrière des jardins des maisons présentes le long de la RD44.

Afin de mettre en valeur les espaces naturels alentours et d'agrémenter la zone d'étude, il conviendra de préserver des perspectives visuelles depuis le site vers les espaces cultivés au nord. Ces perspectives pourront être aménagées par des percées au sein des franges végétalisées.

Le schéma hydraulique existant devra être maintenu autour et au sein de la zone.

Densité et volumétrie

La zone d'étude devra respecter une densité minimale de 16 logements par hectare.

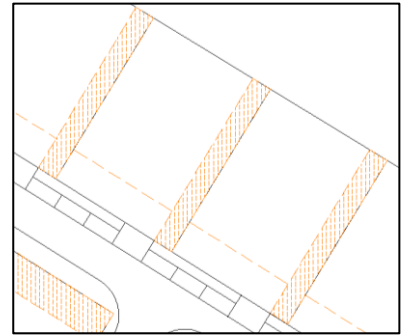
En secteur rouge, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser le R+comble ou R+1 sans comble aménageable.

En secteurs orange et bleu, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser le R+1+combles ou R+2.

En secteur rouge, la façade avant de la construction ou la façade la plus proche de la rue devra être implantée avec un recul de 5 à 10m mesuré à partir de l'alignement de la voirie.

En secteurs bleu et orange, la façade avant de la construction principale doit être implantée en limite d'emprise de la voie ou avec un recul compris entre 3 et 5 mètres de l'emprise de la voie.

En secteur rouge, les constructions doivent être implantées selon un principe de non mitoyenneté. Le rythme d'implantation doit respecter le schéma ci-contre. Un recul d'au moins 3m est à respecter.



En secteurs bleu et orange, l'implantation en limite séparative est possible dans une bande de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie. Sinon, un retrait d'au moins 3 m est à respecter.

Mixité sociale

Conformément au SCoT Osartis Marquion, un objectif de minimum 10% de logements aidés devra être atteint sur l'ensemble des deux phases ou concentrés sur la première phase.

Stationnement

Deux places de stationnement par logements minimum devront être prévues (couvertes ou à ciel ouvert). Cette disposition s'applique en cas de division d'immeubles en plusieurs logements.

Il sera prévu à l'usage des visiteurs au minimum 2 places de stationnement automobile par tranche de 5 logements.

Phasage

Afin de maîtriser l'urbanisation en lien avec les besoins communaux, un phasage des aménagements devra être respecté.

Ainsi, la phase 2 ne pourra être aménagée que lorsque la phase 1 sera entièrement réalisée. Il ne doit pas bloquer la possibilité d'aménager cette deuxième phase.

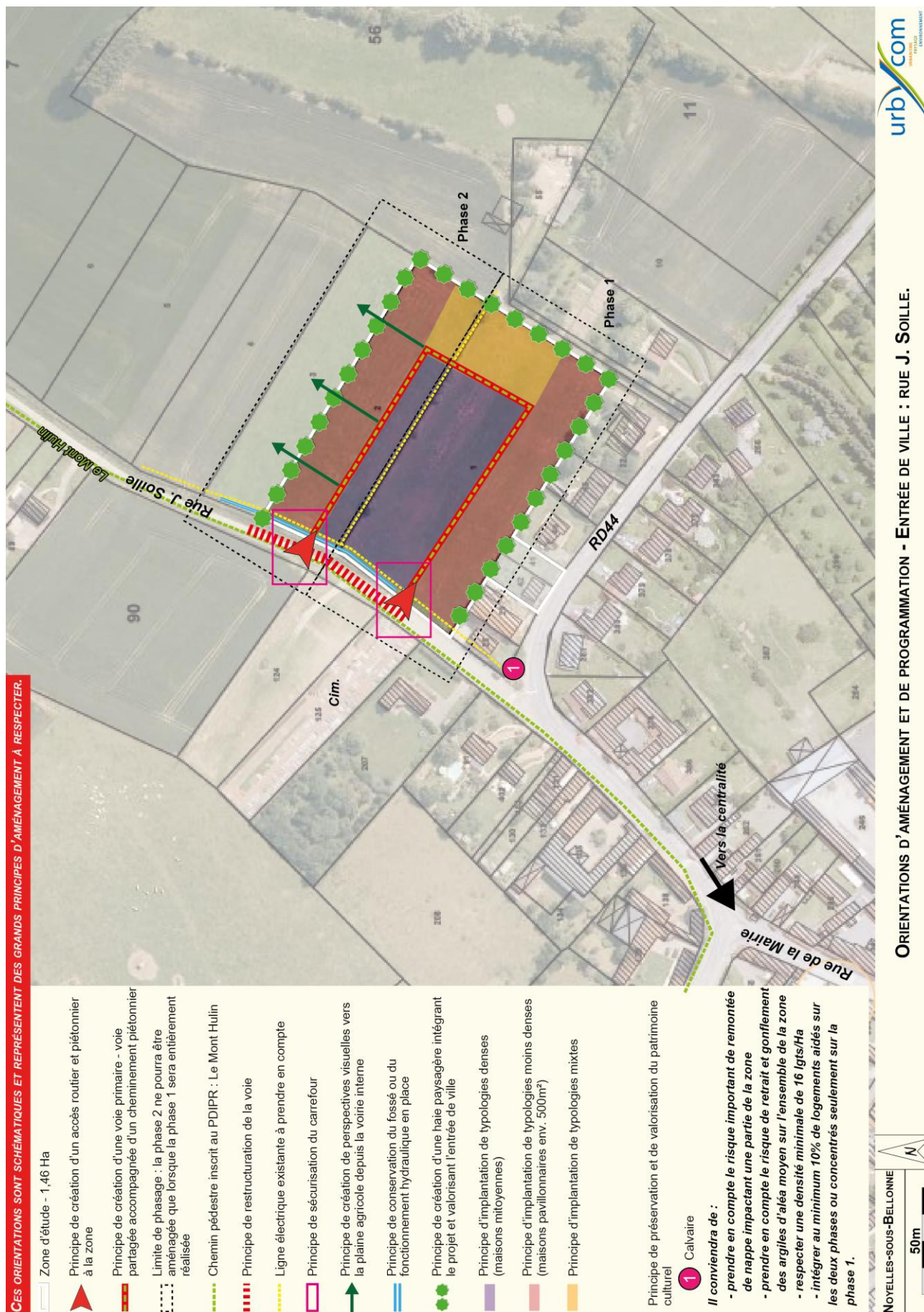
Concernant le bouclage viaire, la phase 1 devra prévoir un raccordement avec la phase 2, pour répondre à l'objectif de bouclage viaire sur l'ensemble de la zone, avec deux accès sur la rue Jean Soille.

Équipement en réseaux du site

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

3. Schéma d'aménagement

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



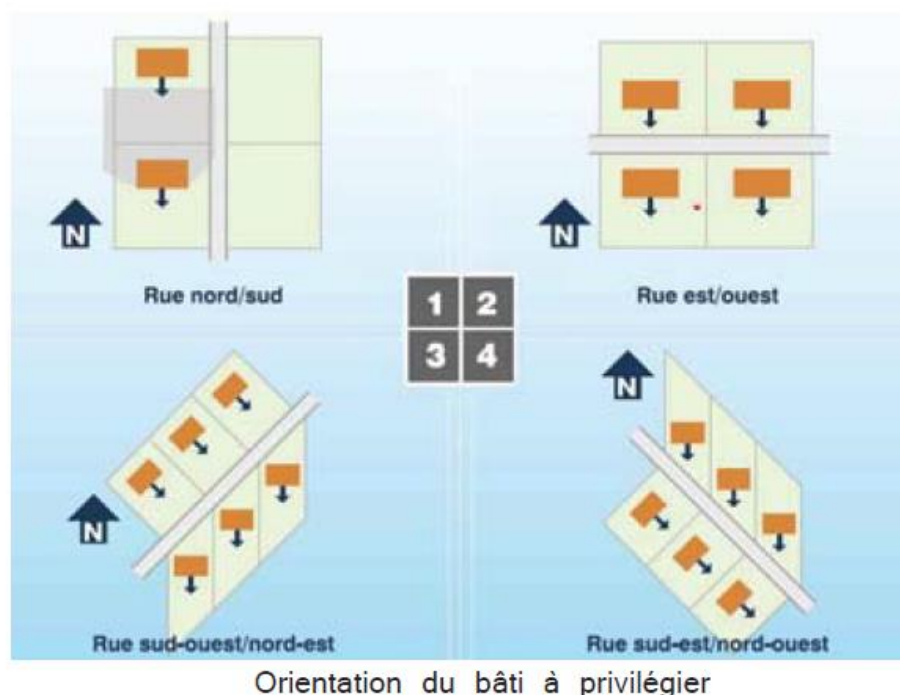
II. RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ZONES D'ETUDES

Aménagement bioclimatique

L'urbanisation de la zone devra être basée sur des réflexions prenant en compte l'aménagement bioclimatique. L'opération devra s'adapter son environnement (et non l'inverse) et en tirer le plus de bénéfices possible en fonction de son usage, notamment en matière d'énergie.

Afin d'optimiser les avantages liés à l'aménagement bioclimatique, notamment en terme de confort de vie et de réduction des coûts, il conviendra de :

- Etudier la topographie de façon à optimiser l'implantation sur la parcelle.
- Etudier les ombres portées des bâtiments et éviter les nuisances liées à celles-ci.
- Planter le jardin et les maisons de façon à ce qu'ils profitent au maximum des apports solaires (hiver= capter et retenir la chaleur ; été = capter et retenir la fraîcheur).
- Etudier les matières (eau, végétal...) et matériaux (enrobé, béton, bois...) existant à proximité et à mettre en place. Chaque élément possède des caractéristiques qui permettent de définir son efficacité selon l'environnement donné.
- Etudier les vents afin de ne pas créer de couloir de vent et de ne pas exposer les façades aux vents dominants.



Energie

La production et l'utilisation raisonnée de l'énergie sont des enjeux majeurs de la gestion d'un territoire. Afin de tendre vers une bonne maîtrise de l'énergie, il conviendra de :

- Appliquer à minima la RT en vigueur pour les constructions.
- Etudier les possibilités de mise en place de systèmes de production d'énergies renouvelables adaptés au contexte, et si possible de penser une mutualisation du réseau : éolienne, solaire thermique, solaire photovoltaïque, géothermie, filière bois, aérothermie.
- Etudier la possibilité de se raccorder ou de créer un réseau de chaleur.
- Mettre en place un éclairage public adapté et efficace, notamment en terme de sécurité et de consommation, et surtout non intrusif : utilité, orientation, diffusion, puissance... sont de critères à étudier lors de la conception du projet.

Déplacements et accessibilité

Les aménagements devront respecter les normes PMR en vigueur et intégrer dans la mesure du possible des stationnements et des liaisons pour les modes de déplacements doux.

Déchets

La réduction et la réutilisation des déchets fait partie des enjeux majeurs de nos sociétés, ainsi il conviendra de :

- Favoriser le tri à domicile et au sein de l'espace public avec l'implantation de points d'apport volontaire. Bien sûr en les intégrant dans le paysage.
- Inciter les habitants à s'équiper de bacs de compostage.

Eau

Afin d'appliquer une gestion maîtrisée de l'eau, il conviendra de mettre en place des moyens d'économie et de récupération de l'eau (exemple : bac de récupération des eaux de pluie).

Dispositifs Techniques

Les dispositifs implantés à l'extérieur de la construction devront être bien intégrés, de manière à minimiser leur impact visuel. Plusieurs pistes pour cela :

- Les implanter sur des constructions annexes,
- Les implanter de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique ou de l'espace public,
- Les regrouper,
- Les dissimuler, par exemple par le choix d'une végétation adaptée,
- Adapter l'implantation à la composition de la construction.