



Révision du Plan Local d'Urbanisme de ROBECQ

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 10/11/2008

Projet du PLU arrêté le

Enquête publique duau

PLU approuvé le.....



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

1. AVANT-PROPOS	p 2
2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME A Rue Delaleau	p 3 à 5
2.1 Contexte	
2.2 Orientations d'aménagement	
2.3 Schéma d'aménagement	
3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME B Rue de St-Venant	p 6 à 8
3.1 Contexte	
3.2 Orientations d'aménagement	
3.3 Schéma d'aménagement	

1. 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 un secteur sur lequel sont envisagés des aménagements particuliers.

Il s'agit, dans le présent document, de préciser les conditions particulières d'aménagement et d'urbanisme du secteur de développement urbain. On distingue dans ce secteur de développement deux zones : une zone de développement à moyen terme, et deux zones de développement à long terme, en corrélation.

Les présentes orientations concernent la zone de développement à moyen terme, bien qu'elles dessinent également des principes, s'appliquant aux trois zones, afin que l'ensemble soit cohérent.

Ces orientations sont établies en vue de garantir un minimum de qualité à ces zones d'extension urbaine.

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 œuvre, 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.

2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME A Rue de l'Ecleme

2.1 Contexte



Carte de localisation

Le secteur se localise à proximité immédiate de la centralité regroupant quasiment tous les équipements et services communaux dont les écoles et un arrêt de bus ainsi que la majorité des commerces et artisans. Il s'appuie en termes de desserte sur la rue de l'Ecleme, laquelle sert par ailleurs de support à l'itinéraire cyclotouristique « Les Marais ».

Il s'agit d'un espace agricole cultivé, accompagné en limites des haies des fonds de parcelle.

2.2 Orientations d'aménagement

Desserte et organisation

L'accès à la zone se fera uniquement par la rue de l'Ecleme mais la desserte interne devra être organisée de manière à permettre son bouclage.

La desserte devra privilégier une orientation des bâtiments Nord/Sud.

Des liaisons piétonnes distinctes des voiries devront connecter la zone au tissu urbain, plus particulièrement à la rue de l'Ecleme, pour un usage quotidien.

Mixité sociale

L'opération mixera les statuts d'habitat (lot libre, accession à la propriété, locatif privé ou social...) ainsi que les typologies (logements de différentes tailles). Plus précisément, parmi l'ensemble des logements construits à minima, 30% seront des produits locatifs, et 10% seront en accession, financées par un prêt de l'Etat.

La localisation de ces logements sera à privilégier en entrée de zone. En effet, leur architecture est plus facilement maîtrisable, ce qui assure une certaine qualité urbaine et paysagère, perceptible depuis l'un des axes routiers principaux de la commune.

Mixité fonctionnelle

La zone, bien que principalement à vocation d'habitat, assurera plusieurs fonctions. A proximité et en partie zone d'expansion de crues, l'aménagement aura à respecter cette fonction naturelle du site, en limitant les modifications susceptibles d'empêcher l'écoulement des eaux (limiter les mouvements de terrain et l'imperméabilisation...). Ceci s'accompagnera d'aménagements spécifiques de gestion des eaux.

Cela se traduira par un espace tampon à vocation exclusivement naturelle en bordure ouest de la zone, et par une gestion des eaux pluviales intégrée au site au point bas. Elle pourra recouvrir différentes techniques. Il ne sera toléré qu'une dérogation à l'usage de ces sols, pour la desserte routière.

Cet aménagement recouvrira d'autres fonctions, notamment en termes de qualité paysagère de l'ensemble urbain. En outre, il sera l'occasion d'intégrer une liaison piétonne et une aire de jeux ludique - inondable, contribuant à la mixité fonctionnelle du site. Une autre liaison piétonne est à envisager en bordure de site, derrière la zone tampon.

Intégration et qualité paysagères

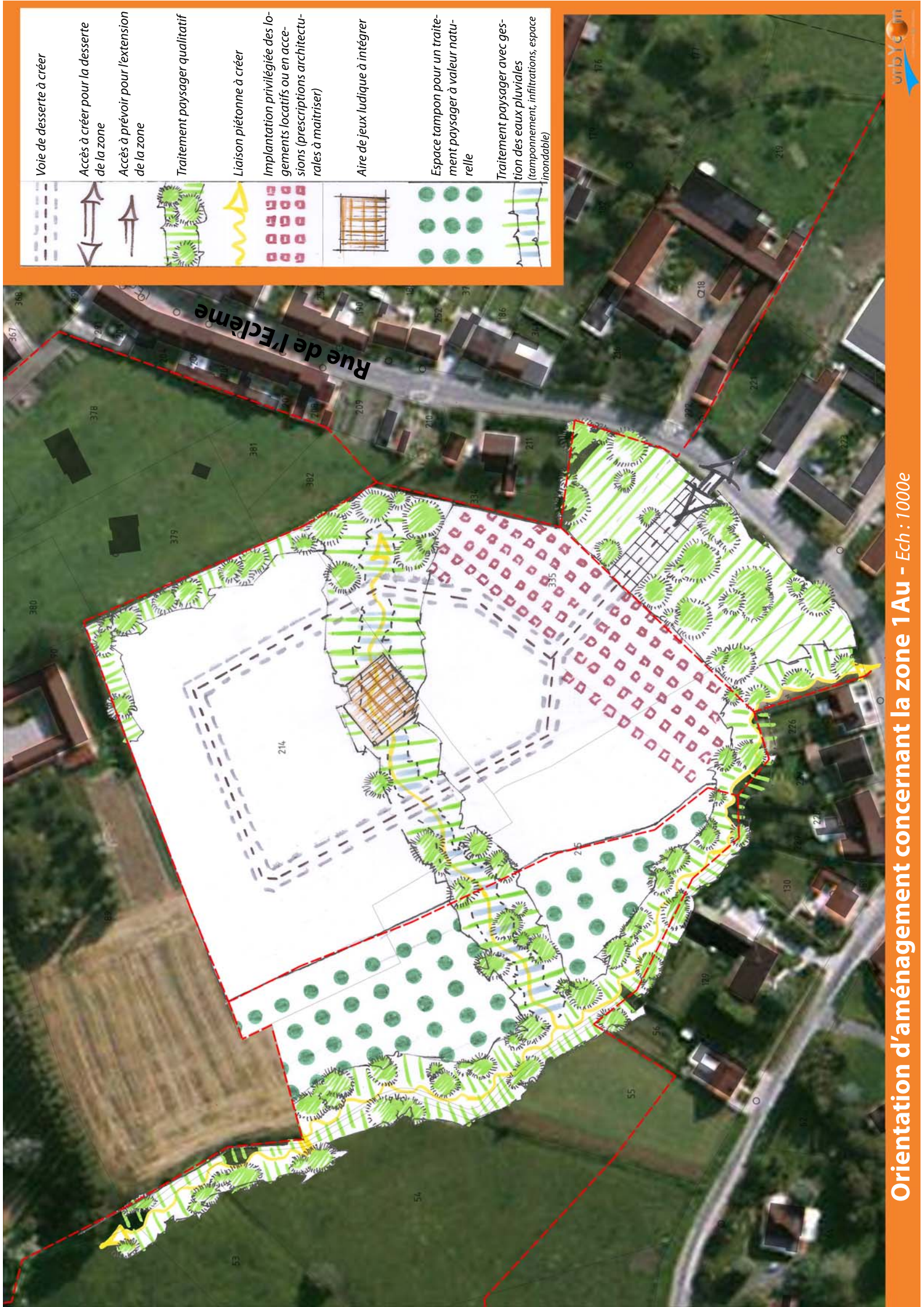
Une attention particulière est portée à l'intégration paysagère, et ce pour plusieurs raisons : proximité d'une installation agricole classée, pour laquelle le site doit être protégé des nuisances, localisation du site en lien avec le réseau de chemins de promenade affiché au sein du projet, présence de fonds de parcelle...

Ainsi, le site est situé en recul de la rue de l'Eclème, de manière à éviter et s'éloigner le plus possible des nuisances de l'exploitation agricole. Cet espace devra par conséquent bénéficier d'un traitement paysager de qualité, à composante majoritaire végétale, qui se poursuivra le long de la limite ouest de la zone, et le long de l'aménagement hydraulique central. Il sera le support des deux liaisons piétonnes. Le traitement paysager devra être cohérent à l'échelle du site (organisation, harmonie, matériaux, essences ...). L'espace tampon boisé renforcera l'intégration paysagère du site.

Les essences choisies seront locales et les typologies du bâti devront respecter l'architecture locale.

2.3 Schéma d'aménagement

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



Voie de desserte à créer

Accès à créer pour la desserte de la zone

Accès à prévoir pour l'extension de la zone

Traitement paysager qualitatif

Liaison piétonne à créer

Implantation privilégiée des logements locatifs ou en accésions (prescriptions architecturales à maîtriser)

Aire de jeux ludique à intégrer

Espace tampon pour un traitement paysager à valeur naturelle

Traitement paysager avec gestion des eaux pluviales (tamponnement, infiltrations, espace inondable)

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME B Rue de St-Venant

3.1 Contexte



Carte de localisation

Ce secteur est localisé en entrée de commune en provenance de St-Venant, et appuyé sur la RD937. Il est lui aussi situé au sein de la centralité, proche des équipements, commerces et services. Un arrêt de bus la dessert au niveau de la RD937. L'itinéraire cyclotouristique passe au sud, et l'itinéraire GRP Tour de la Lys la longe. Il s'agit essentiellement d'un espace agricole cultivé, accompagné en limites des haies des fonds de parcelle. Un terrain communal à utilité sportive est également présent.

3.2 Orientations d'aménagement

Desserte et organisation

L'accès à la zone se fera uniquement par la RD937/rue de St-Venant, en prolongement direct de la rue de la Brasserie, afin de limiter les accroches sur la RD. La desserte interne devra être organisée de manière à permettre son bouclage à court/moyen terme, mais également dans l'optique d'une extension de l'aménagement à long terme. Le bouclage ne pourra en effet pas se faire sur la totalité du site dans un premier temps. Le prolongement à l'est se fera par une impasse. Toutefois, à long terme, celui-ci sera permis par la préservation d'accès éventuels au nord.

L'implantation des voiries privilégie une orientation des parcelles et bâtiments Nord/Sud. La réalisation de cette zone à vocation d'habitat sera l'occasion d'aménager une liaison douce sécurisée en site propre le long de la RD, et des équipements. Il faudra envisager son prolongement dans le cas d'une extension future, de la même façon que pour les voiries.

L'accès du site se greffant sur une route départementale fréquentée et en entrée de commune, la mise en sécurité du carrefour en résultant par un aménagement spécifique (traitement paysager, petits aménagements de sécurité, signalisations...) est primordiale.

Mixité sociale

L'opération mixera les statuts d'habitat (lot libre, accession à la propriété, locatif privé ou social...) ainsi que les typologies (logements de différentes tailles). Plus précisément, parmi l'ensemble des logements construits à minima, 30% seront des produits locatifs, et 10% seront en accession, financées par un prêt de l'Etat.

La localisation de ces logements sera à privilégier en entrée de zone. En effet, leur architecture est plus facilement maîtrisable, ce qui assure une certaine qualité urbaine et paysagère, perceptible depuis l'un des axes routiers principaux de la commune.

Mixité fonctionnelle

La zone sera susceptible d'accueillir un équipement public, non encore déterminé. Une parcelle déjà investie par la commune - et utilisée en terrain de foot - lui est réservée.

Intégration et qualité paysagères

L'aménagement de ce site représente l'opportunité d'améliorer l'entrée de commune en provenance de St-Venant, et ce pas seulement en termes de sécurité routière par le traitement du carrefour, mais aussi d'un point de vue paysager.

Les logements potentiellement maîtrisables seront ainsi localisés au niveau de cette entrée afin d'assurer une frange urbaine qualitative. En outre, la liaison piétonne en accompagnement de la RD devra bénéficier d'un traitement paysager. Cela vaut aussi pour le futur équipement. Des arbres de haute tige entourent l'espace qui y est dédié.

Un traitement paysager est également à prévoir pour gérer la transition avec les fonds de parcelle sur lesquels le site est accolé.

Le traitement paysager devra être cohérent à l'échelle du site (organisation, harmonie, matériaux, essences ...). L'espace tampon boisé renforcera l'intégration paysagère du site.

Les essences choisies seront locales et les typologies du bâti devront respecter l'architecture locale.

3.3 Schéma d'aménagement

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

	Voie de desserte à créer
	Accès à créer pour la desserte de la zone
	Accès à prévoir pour l'extension de la zone
	Mise en sécurité du carrefour
	Traitement paysager qualitatif
	Liaison piétonne à créer
	Extension de la liaison piétonne à prévoir
	Implantation privilégiée des logements locatifs ou en accésions (prescriptions architecturales à maîtriser)
	Parcelle réservée à un équipement public

