



Révision du Plan Local d'Urbanisme de RUITZ



DEVELOPPEMENT DURABLE
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE



Révision du PLU prescrite le ..30/06/2005...

Projet du PLU arrêté le ...07/02/2008.....

Enquête publique du 24/11/2008 au 02/01/2009

PLU approuvé le.....26/03/2009.....



**RICHARD
KASZYNSKI
ARCHITECTE
URBANISTE**

TABLE DES MATIERES

<u>I. AVANT-PROPOS</u>	<u>p 2</u>
------------------------	------------

<u>II. SCENARIO D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT</u>	<u>p 3 à 9</u>
---	----------------

II.1 PROJET DEVELOPPEMENT URBAIN	p 3
----------------------------------	-----

II.2 PROJET ESPACE ET EQUIPEMENT PUBLIC	p 5
---	-----

II.3 PROJET DEPLACEMENTS	p 5
--------------------------	-----

II.4 PROJET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	p 7
--------------------------------------	-----

II.5 ENVIRONNEMENT ET CADRE NATUREL	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 DEVELOPPEMENT URBAIN

Face à l'engouement grandissant des citadins pour un cadre de vie rural proche du monde urbain, l'enjeu de la commune est de juguler la pression urbaine dans l'optique de sauvegarder ses atouts identitaires. Le projet communal préconise donc un développement rationnel, maîtrisé et durable.

- Opter pour une hypothèse de croissance démographique de 10 à 15% à l'horizon 2020, tout en sauvegardant les atouts identitaires de la commune

Face aux projets de développement économique prévus sur le territoire et à l'engouement grandissant des citadins pour un cadre de vie rural proche du monde urbain, le choix de la municipalité à travers le projet du PLU est de permettre l'accueil de nouveaux habitants, tout sauvegardant les atouts identitaires qui font que Ruitz connaît une pression urbaine. L'objectif général poursuivi est d'augmenter, sur les 10 à 15 prochaines années, le niveau de population actuel à hauteur de 10 à 15%, soit d'atteindre environ 1900 habitants.

- Renforcer l'urbanisation au sein des 2 entités de bourg ancien et des extensions récentes, à proximité des équipements et en articulation autour du bois de Clairbois

La préservation de l'identité de Ruitz nécessite de développer le village tout en garantissant le maintien du cadre de vie recherché par la population. La préservation du bois de Clairbois en tant qu'espace central de la commune a donc servi de base au projet ; l'objectif général étant de favoriser la relation entre les deux entités urbaines de bourg ancien et des extensions récentes qui s'articulent autour du bois.

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 zones de développement sont localisées en contiguïté du tissu urbain déjà constitué. En effet, la structure actuelle de chacune de deux entités de bourg ancien et des extensions récentes offre plusieurs potentialités de développement :

- au nord du bois de Clairbois
 - o sur les arrières de la rue de Bruay : site A
 - o entre le grand chemin d'Arras et l'ancienne voie ferrée : site C
- au sud du bois de Clairbois
 - o sur la rue du Bois : site B
 - o sur la rue du Bois : site D
 - o sur la rue de Maisnil : site E

Logiquement, s'y ajoutent les terrains desservis en voirie et équipés en réseaux qui constituent les dents creuses de la partie actuellement urbanisée du bourg et qui ne nécessitent pas d'aménagement.

➤ Susciter le renouvellement urbain sur le château et son parc

Le château de Ruitz et les espaces qui l'entourent représentent un enjeu important pour l'avenir communal. Outre la qualité architecturale du corps de bâtiment originel, sa position centrale sur la butte boisée jouxtant les deux entités communales anciennes et récentes en font un espace à reconquérir.

La présence de la maison de retraite accessible par le château et les liens possibles à l'arrière des espaces centraux - depuis le jardin botanique à côté de la mairie notamment - démontre la capacité du lieu à devenir un espace central de liaison.

Ainsi, le site du château présente les potentialités pour servir d'appui à l'aménagement d'un espace public ouvert, de type place communale, autour de laquelle le château ou à tout le moins sa partie originelle serait réhabilitée, l'autre partie pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain (démolition-reconstruction en adéquation avec la réhabilitation de la partie originelle du château). La construction de petits équipements ou de logements de type bguinage liés à la maison de retraite pourrait également être envisagée afin de refermer ce nouvel espace central.

La modification de ces espaces publics centraux favorisera ainsi le développement de nouvelles polarités, tout en préservant l'équilibre entre centre-bourg et extensions futures, et en permettant d'intégrer les problématiques de renouvellement urbain et de sauvegarde du patrimoine ancien.

En outre, le réinvestissement du site du château ne peut se faire sans la revalorisation des cheminements piétons assurant la liaison entre l'église et la mairie jusqu'aux équipements sportifs et scolaires à travers le bois de Clairbois.

➤ Opter pour une croissance bien répartie et progressive de la population

La préservation de l'identité de Ruitz passe également par la définition d'un développement adapté à la taille de commune ainsi qu'à ses besoins. C'est pourquoi les potentiels de développement sont déterminés de sorte à insérer les nouvelles habitations sous la forme de plusieurs opérations localisées dans chacun des différents secteurs du bourg.

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 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, ainsi que de ne pas compromettre le développement futur du village.

➤ 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 favorisant la diversification du parc de logements, par une réglementation adaptée, encourageant la mixité sociale.
L'enjeu est d'accueillir une population mixte d'un point de vue social et intergénérationnel. Ruitz se doit de faciliter l'insertion des jeunes ménages déjà domiciliés dans la commune et faciliter l'insertion des nouveaux arrivants. La venue, sous cette forme, de population aura des effets positifs, non seulement en terme de démographie, mais devrait également entraîner un dynamisme économique en terme de constructions, d'équipements et de services.

- 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.
- **Préserver et valoriser les bâtiments de qualité architecturale**

Même s'il ne fait pas l'objet d'une protection spécifique au titre des Monuments Historiques notamment, le patrimoine de "proximité" présent sur Ruitz participe pleinement à la richesse et à l'identité du territoire. Les constructions d'architecture remarquable, les chapelles et les porches d'entrée de certains corps de ferme font partie du patrimoine bâti de Ruitz et valorisent le paysage. Ces bâtiments de qualité architecturale seront donc préservés.

II.2 PROJET ESPACE ET EQUIPEMENT PUBLIC

➤ **Maintenir les équipements en place**

Les perspectives de croissance de la commune visent à maintenir un équilibre dans le fonctionnement des équipements. En particulier, une attention sera portée aux types d'habitat réalisés au sein des zones de potentiels de développement, afin de permettre le maintien des classes de l'école maternelle et primaire, sans compter sur l'apport des enfants des communes limitrophes. Ainsi, Ruitz doit se doter des moyens d'offrir à la population la possibilité de réaliser un parcours résidentiel complet sur son territoire : du locatif au lot libre de constructeur en passant par le produit intermédiaire de l'accession à la propriété.

➤ **Améliorer l'offre en stationnement de proximité**

L'aménagement d'un parking est envisagé à l'intérieur de la zone de potentiel de développement (site B) située rue du Bois à proximité des équipements scolaires et sportifs. Ainsi, le renfort de l'offre en stationnement permettra d'améliorer la sécurité dans ce secteur fréquenté par les enfants, en éradiquant le stationnement des véhicules sur la chaussée et les trottoirs.

II.3 PROJET DEPLACEMENTS

➤ **Prendre en compte le projet de prolongation de la RD86**

Au vu de la nécessité d'améliorer les liaisons avec les agglomérations environnantes permettant de valoriser l'attractivité du territoire, le projet engagé par les services de l'Etat et du Département de prolonger la RD86 jusqu'à la RD301 est pris en compte. Cette nouvelle infrastructure permettra de mieux desservir la zone industrielle de Ruitz et de dévier le trafic du centre de Bruay-la-Buissière.

➤ Favoriser la perméabilité du tissu urbain au regard des déplacements

L'intégration des zones de potentiels de développement 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 et possède au moins une entrée et une sortie, 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 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.

En outre, les zones de potentiels de développement se situent à moins de 800 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.

➤ Sécuriser la circulation routière dans le village

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 et souvent par l'accompagnement de talus ou de plantations d'alignement sur le bas-côté de la voie qui créent un événement visuel d'entrée dans le bourg.

Ces mesures sont à maintenir, tout en affichant clairement la fin de l'urbanisation linéaire le long des voies, et en particulier en bordure des routes départementales.

Par ailleurs, le projet veille à la sécurisation de la circulation routière dans le village. Il s'agit ici notamment de sécuriser l'intersection du petit chemin d'Arras avec la rue des Chênes. En effet, le petit chemin d'Arras est aujourd'hui une impasse nécessitant une circulation à double sens, alors que l'accès à partir de la rue des Chênes est relativement étroit pour permettre le croisement de deux véhicules. Le projet de la zone de potentiel de développement entre le grand chemin d'Arras et l'ancienne voie ferrée (site C) intègre donc cette problématique en prévoyant de nouvelles liaisons routières et en réadaptant le sens de circulation en fonction du gabarit des voies.

➤ Développer les modes de déplacements doux

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 à développer.

Il s'agit ici d'une orientation communale qui nécessite une compatibilité avec les territoires environnants afin de créer des itinéraires de circulation douce cohérents.

2 types de cheminements sont envisagés sur Ruitz :

- les chemins à caractère urbain, à l'intérieur des parties urbanisées

En cohérence avec les projets des communes limitrophes d'Haillicourt et Barlin, l'emprise de l'ancienne voie ferrée sera valorisée par un réaménagement en cheminements pour modes doux et en itinéraires paysagers.

Le chemin piéton à partir des logements locatifs impasse Calonne jusqu'à la route départementale (rue de Maisnil) sera valorisé et renforcé, afin de faciliter les déplacements piétons vers le centre-bourg.

De même, le chemin assurant la liaison entre la rue du Bois et la commune de Maisnil-les-Ruitz sera recréé.

- les chemins à caractère rural, depuis le village vers la campagne

Le chemin du Bois Wamin reliant la rue du Bois au grand chemin d'Arras a un rôle essentiel dans la relation des 2 entités de bourg ancien et des extensions récentes de Ruitz : ce chemin sera préservé et une attention particulière devra lui être portée lors de l'aménagement de la zone de potentiel de développement qui le longe (site D).

Offrant des itinéraires de promenade, le grand chemin d'Arras en direction de Barlin et le chemin des Hayes vers les terroirs d'Haillicourt seront également maintenus et valorisés.

II.4 PROJET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

➤ Intégrer l'extension de la Zone Industrielle

La Communauté d'Agglomération de l'Artois, Artois Comm., désire réaliser une extension de la zone industrielle de Ruitz. En effet, la configuration actuelle des terrains disponibles ne permet plus de proposer des terrains de superficie importante aux entrepreneurs désireux de s'installer.

Le territoire existant de la zone industrielle occupe aujourd'hui 135 hectares du territoire communal de Ruitz au nord de la voie ferrée, soit 27% de la superficie communale.

Le projet d'extension de la zone industrielle concerne des terrains se situant sur les 4 communes de Ruitz, Houchin, Haillicourt et Barlin au nord et à l'est de la zone industrielle sur des espaces occupés par des terrains agricoles ouverts.

Ce projet d'extension de la Zone Industrielle s'affiche comme un axe majeur des problématiques de création d'emplois dans l'agglomération Béthune - Bruay. Par son caractère industriel qui l'identifie au sein des autres parcs d'activités (le parc de Falande à vocation principale d'activités commerciales sur Bruay-la-Buissière ; le parc Actigreen à vocation de zone d'activités légères sur Barlin), l'enjeu de son extension s'appuie sur l'identité actuelle du site, mais aussi sur un potentiel de développement d'activités complémentaires qui permettrait de diversifier les emplois proposés.

➤ 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 de lieu de résidence. La diversité s'entend ici par la création d'équipements et le maintien d'une activité économique locale indépendante de la Zone Industrielle. 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.5 PROJET ENVIRONNEMENT ET CADRE NATUREL

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

Ruitz bénéficie d'un environnement naturel de qualité, fort de son histoire, de son identité rurale et de son attractivité.

Ainsi, les 4 entités paysagères de la commune seront révélées et sauvegardées :

- les bois, et notamment le bois de Clairbois et le bois des Reptins.
- les pâtures et le paysage semi-bocager pastoral au sud-est du bois de Clairbois, qui au-delà de leur intérêt paysager, présente des intérêts multiples en terme de gestion de la ressource en eau, de protection des cultures, d'intérêt écologique et de lutte contre les phénomènes d'érosion.
- les terrils, qui constituent des repères forts du paysage depuis les principales voies de communication traversant la commune (RD188 et RD72). Outre la préservation de ce paysage, le projet assure la protection de la flore spécifique qui se développe sur le terri, par une gestion réglementée des activités autorisées sur le site.
- les champs ouverts, qui seront certes les plus exposés à une réduction en raison des besoins en terme de développement urbain. Néanmoins, le projet tient à préserver les espaces ouverts qui offrent des perspectives intéressantes sur le paysage environnant, et notamment depuis la RD72 vers les terrils, et depuis la rue du Bois vers les prairies bocagères.

➤ Renforcer le caractère boisé

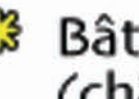
L'espace étroit coïncé au sein des espaces bâtis sur les arrières de la rue du Bois est pressenti pour y implanter un espace boisé. En effet, ce boisement permettrait d'apporter un espace tampon de respiration au sein du tissu urbain tout en accompagnant de manière paysagère le cheminement piéton.

PLAN GENERAL DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

LEGENDE

Projet développement urbain:

-  Prendre en compte la zone de développement
-  Relier les 2 entités de bourg ancien et extensions récentes, et leurs équipements (■).
-  Susciter le renouvellement urbain sur le château et son parc.
-  S'appuyer sur ces potentiels pour le développement du village:
 - A- Aux arrières de la rue de Bruay.
 - B- Sur la rue du bois
 - C- Entre le grand chemin d'Arras et l'ancienne voie ferrée.
 - D- Sur la rue du bois
 - E- Sur la RD72 depuis Maisnil-les-Ruitz

 Bâtiments de qualité architecturale, à préserver (château, porches de ferme)

Projet espace et équipements publics:

-  Améliorer l'offre en stationnement à proximité des équipements scolaires et sportifs.

Projet déplacements:

-  > Créer un cheminement doux sur le cavalier de l'ancienne voie ferrée de Barlin à Haillicourt.
-  > Renforcer le chemin piéton des locatifs vers la RD.
-  > Renforcer les cheminements mode doux (rue du bois vers Maisnil)
-  Valoriser les chemins depuis le village vers la campagne.
-  Sécuriser le carrefour sur le Petit chemin d'Arras.

Projet environnement et cadre naturel:

-  Protéger les boisements
-  Protéger les pâtures
-  Protéger le paysage semi-bocager
-  Créer un espace boisé
-  Protection et mise en valeur du terroir et de sa flore.
-  Protéger des vues vers les terroirs et vers le paysage semi-bocager.

Projet développement économique:

-  Conforter et étendre la vocation économique de la zone industrielle

Conforter l'activité agricole

-  Sièges d'exploitation
-  Installation classée agricole (réciprocité de 100m)

 limite communale

HAILLICOURT

RD 72 HOUCHIN

RD 188

BARLIN

bois de clairbois

bois des reptins

MAISNIL-LES-RUITZ

