
PLU de Sailly-en-Ostrevent

Orientations d'aménagement et de programmation



Approbation
Vu pour être annexé
A la DCM du 9 mars 2016

TABLE DES MATIERES

<u>I. Avant-propos</u>	<u>p 2</u>
<u>II. Orientations d'aménagement et de programmation : Chemin de l'Epine</u>	<u>p 4</u>
II.1 Contexte et enjeux	
II.2 Orientations particulières	
II.3 Schéma d'aménagement	
<u>III. Recommandations pour l'aménagement de la zone d'études</u>	<u>p 8</u>

I. Avant-propos

Le Plan Local d'Urbanisme et les orientations d'aménagement 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 du code de l'Urbanisme :

« 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 (...). »

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. »

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'aménagement et de programmation : Chemin de l'Epine.

II.1 Contexte et enjeux

Le site d'étude se dédie à l'accueil de constructions à usage d'habitat dans un cadre mêlant des espaces cultivés à des espaces résidentiels et des espaces d'équipements et de loisirs.

La zone d'étude représente une superficie d'environ 1,7 Ha et est divisée en deux zones par le Chemin de l'Epine – l'une à l'ouest et l'autre à l'est.

La zone Ouest est bordée :

- au nord et à l'ouest par des espaces cultivés,
- au sud par la rue du stade desservant la zone d'équipements sportifs,
- à l'est par le chemin de l'Epine.

La zone Est est bordée :

- au nord par les fonds de jardins des habitations de la résidence Horizon,
- à l'est par les fonds de jardins des habitations de la RD39,
- au sud les fonds de jardins des habitations de la RD39 et du chemin de l'Epine,
- à l'ouest par le chemin de l'Epine.

Concernant la zone Est, le projet vient combler en profondeur des espaces pâturés très végétalisés. En ce qui concerne la zone Ouest, le projet vient « habiller » le chemin de l'Epine en aménageant une bande le long de la voie.

Les deux zones sont accessibles depuis le chemin de l'Epine. Une liaison piétonne est présente le long de la rue du stade. Elle traverse la zone d'équipements et rejoint la rue du 11 Novembre plus au sud.

La zone d'étude est située à grande proximité de la centralité communale et de la zone principale d'équipements sportifs. La lien à ces espaces existants est un des enjeux du projet. Les autres enjeux relèvent de l'intégration de la zone de projet dans un environnement mêlant résidentialité, activités sportives, agriculture....

II.2 Orientations particulières

Accès au site

Deux accès sont à prévoir pour desservir la zone. Le premier prendra place sur le Chemin de l'Epine et le second sera à aménager entre la zone d'étude et la résidence Horizon située au nord.

Les accès au site sont des principes d'accès pour véhicules motorisés ou non.

Les accès pourront supporter la voirie principale du site. Ils seront tous en double sens de circulation et seront accompagnés d'un espace pour l'évolution des modes doux (vélos, piétons,...).

L'ensemble des accès créés sur la zone devra recevoir un traitement de mise en sécurité maximum.

Voirie

Un principe de bouclage viaire de la zone d'étude sera à prévoir afin de ne pas l'enclaver et afin de la connecter aux quartiers voisins existants. La voirie prendra appui sur les deux accès définis ci-dessus. Cette voirie devra être la plus sûre possible et s'accompagnera d'un cheminement piétonnier.

L'ensemble des carrefours créés pour desservir la zone devra recevoir un traitement de mise en sécurité.

Afin de ne pas perturber le fonctionnement agricole et routier du secteur, il conviendra de prévoir un accès suffisant pour accéder aux terres. Il pourra y avoir éventuellement une création d'un chemin agricole entre le chemin de l'Epine et la rue de Vitry.

Liaisons douces

Un maillage piétonnier sera mis en place sur l'ensemble de la zone. Il prendra appui sur les accès précités. La voirie primaire du projet sera accompagnée d'un cheminement piétonnier. Il conviendra de lier de façon douce le projet et les quartiers alentours (équipements, centralité,...).

Ce maillage permettra la desserte de l'ensemble de la zone et limitera l'enclavement de la zone de projet. Il conviendra également de conserver le chemin piétonnier le long de la rue du Stade menant à la rue du 11 Novembre.

Ces cheminements piétonniers devront être parfaitement sécurisés pour permettre un déplacement sûr au sein du projet et de la commune.

Intégration paysagère de la zone

La voirie pourra s'accompagner d'un traitement paysager qualitatif assurant une traversée agréable de la zone.

Afin de favoriser l'intégration paysagère de la zone de projet il conviendra de mettre en place un traitement paysager sur les franges de la zone afin de tamponner les nuisances (visuelles, auditives,...) entre les secteurs (espaces urbanisés, les espaces agricoles).

Aménagement d'une frange paysagère sur les limites nord, ouest, est et sud.

Pour conserver l'identité paysagère de la zone d'étude il conviendra valoriser et de conserver deux trames (linéaires) végétalisées (axées Est/Ouest) existantes au sein de la zone. Ceci apportera une qualité du cadre de vie supérieure.

Programmation, organisation

La zone de projet devra respecter une densité minimale brute de 16 logements/Ha.

Il conviendra de prévoir au moins 10% de logements aidés. Cela permettra de répondre aux objectifs de mixité sociale définis dans le SCOT.

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 auront pour objectif d'infiltrer l'eau au maximum.

Une extension des réseaux devra être envisagée ainsi qu'une micro-station d'épuration.

Prise en compte des risques

Il conviendra de prendre en compte le risque lié aux remontées de nappes, ainsi qu'aux retraits et gonflements des argiles.

Perspective d'évolution

Afin d'anticiper un éventuel développement de la zone et afin de ne pas enclaver le secteur, une perméabilité routière devra être conservée.

Communication numérique

Des fourreaux pour la fibre optique devront être prévus lors de l'aménagement des voiries nouvelles.

II.3 Schéma d'aménagement

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



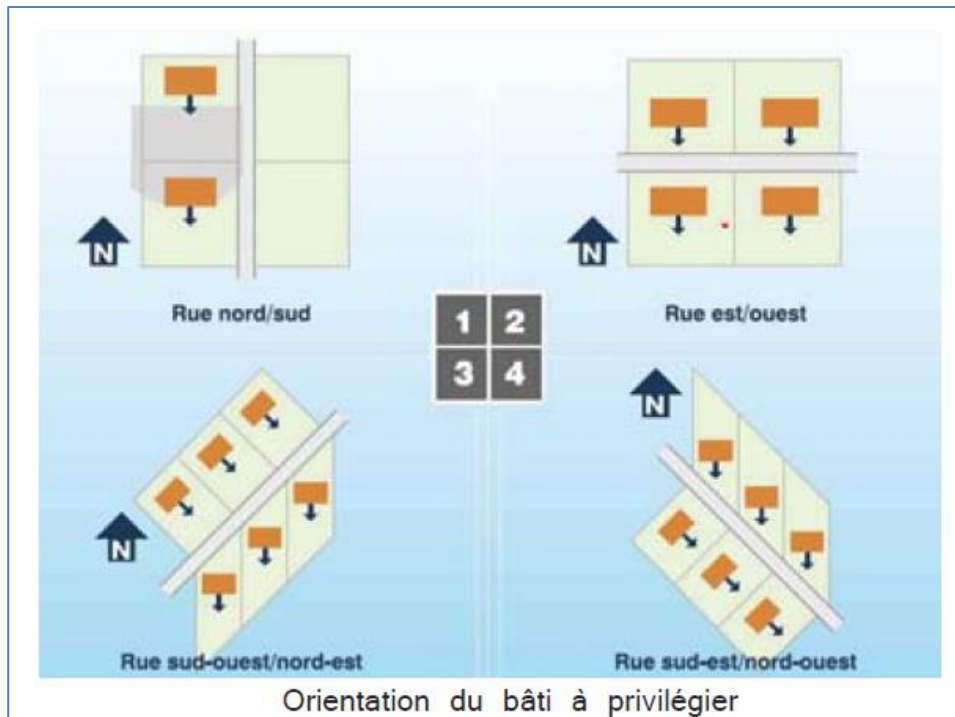
Recommandations pour l'aménagement de la zone d'études

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 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 réglementation thermique 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 : 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.

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, intégrés 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.