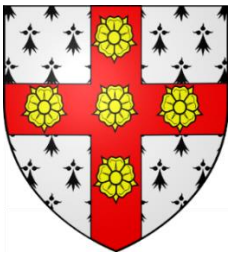
PLU

RIEULAY

Orientations d'aménagement et de programmation



Approbation
Vu pour être annexé
A la DCM du 10 juillet 2019

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**

II. SECTEUR SITUE ENTRE LA RD47 ET LA RUE DES CHARMES. 4

1. Contexte et enjeux *4*

2. Orientations particulières *5*

3. Schéma d'aménagement *7*

III. RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ZONES D'ETUDES 9

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 termes 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

II. SECTEUR SITUE ENTRE LA RD47 ET LA RUE DES CHARMES.

1. *Contexte et enjeux*

Le site d'étude, d'environ 5,3 Ha, se situe au sud du territoire communal. Il s'insère en profondeur des rues Lanoy (RD47), Jaurès et des Sarts (RD143), axes structurants de Rieulay. Il se situe sur une zone naturelle composée de cultures, d'arbres et arbustes et de cours d'eau. Il vient prolonger l'épaisseur donnée par la «résidence des 11 villes», constituée d'un EHPAD et de logements.

Le site d'étude se situe entre 17 et 20m d'altitude avec un cours d'eau traversant la zone d'Est en Ouest et du Nord au Sud. Ceci nous confirme un état topographique quasi-plat.

Le site d'étude dispose de terrains peu perméables. Il conviendra d'y pratiquer une gestion des eaux à la parcelle.

L'environnement autour du site se compose de grandes poches d'urbanisation, notamment au nord, à l'est et à l'ouest avec les habitations des rues Jaurès, des Sarts et Lanoy.
Ces poches sont principalement composées d'habitations mais elles présentent également quelques espaces dédiés aux commerces ou aux activités économiques. Un EHPAD (Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes), accompagné de logements groupés marquent une partie de la limite nord du site d'étude. Le contexte urbain et architectural proche se compose à l'est et à l'ouest du site d'étude, d'un habitat traditionnel rural et urbain ancien implanté le long des RD47 et 143. Par contre la poche d'urbanisation organisée autour de l'EHPAD, au nord du site d'étude, se compose d'un habitat plus récent mêlant résidences individuelles, mitoyennes par deux, quatre, six, huit, dix ou douze représentant du lot libre de constructeurs, de la maison locative et en accession.

Une autre composante du paysage local est l'espace agricole qui borde la parcelle d'étude au sud et à l'est. Celui-ci s'étend vers le sud jusqu'à une zone boisée et un plan d'eau à proximité de la rocade minière (A21).
Des espaces boisés et végétalisés occupent la partie nord-ouest du site d'étude et prennent la forme d'une «languette» végétalisée cheminant entre les espaces urbanisés en remontant vers le nord. Ces espaces s'accompagnent de quelques linéaires de haies sur le site et en frange sud et nord de ce dernier. Ces linéaires suivent le plus souvent une des composantes paysagères majeures de la commune : l'eau.
L'eau est présente sur le site d'étude puisqu'un cours d'eau le traverse ou le borde du nord vers le sud en épousant les contours du boisement situé au nord-ouest du site. Ce cours d'eau rejoint le plan d'eau situé plus au sud.

Le paysage urbain se place au centre d'un paysage plus large où s'alternent agriculture et micro massifs forestiers entrecoupés de cours d'eau, de fossés, de chenaux le long desquels s'appuient des haies et des rangées d'arbres. Ainsi, aucune vue lointaine n'est perceptible.

Deux axes principaux structurants de la commune de Rieulay passent à proximité du site d'étude. Ils marquent les alentours ouest-est et nord de la parcelle d'étude. Il s'agit à l'ouest de la RD47 (ou rue Lanoy) reliant Marchiennes à Aniche. Au nord et à l'est passe la RD143 (rue Jaurès et des Sarts),

reliant Vred à Somain et permettant de rallier l'A21 du côté de Somain. Ces deux axes routiers accompagnés d'un troisième sont les seuls permettant les liaisons intercommunales.
Au nord de la parcelle d'étude, la Résidence des 11 villes est desservie par un axe routier secondaire : la rue de Larentis. Celle-ci mène à deux voies de desserte se terminant en impasse sur les bords de la parcelle d'étude : la rue des charmes et la rue des Hallots.
Une piste cyclable est également marquée au sol le long de la RD47.
Deux circuits pédestres passent à proximité du site (à l'ouest) (sur les bords de la base de loisirs). Il s'agit du circuit de la Chapelle du marais et le circuit du Marais des onze villes.
Un itinéraire de randonnée cycliste emprunte une partie de la RD47 au sud-ouest du site d'étude. Il s'agit du «Chemin des Galibots».

On compte trois arrêts de bus à proximité du site d'étude :

- Les Sarts, 43 rue des Sarts, (à l'est)
- Place, placette cœur de village, (au nord)
- Rue Lanoy - arrêt de bus peu utilisé, (à l'ouest)

La zone est donc bien accessible et bien desservie.

Accès depuis la RD47 à l'ouest

Le nord de la zone

L'intégration du projet dans un environnement résidentiel au sein d'une commune présentant un fort caractère naturel est l'un des enjeux principaux de l'aménagement de la zone, au même titre que de liaisonner le projet à la centralité communale au nord (commerces et équipements), afin de développer une mixité fonctionnelle, ainsi que de développer et de diversifier de l'offre de logements en cohérence avec l'existant : mixité des typologies, mixité sociale, respect des matériaux et des rythmes,.... et enfin de proposer une zone d'habitat durable respectueuse des grands principes environnementaux.

2. *Orientations particulières*

Accès au site et voirie
Quatre accès à la zone seront aménagés de façon sécurisée. Ils seront dédiés aux accès routiers et piétonniers.
Trois seront dédiés aux accès déplacements motorisés et doux et le dernier sera dédié aux déplacements doux uniquement. Le premier sera aménagé depuis la RD47 à l'ouest. Les deux autres seront aménagés depuis le nord de la zone depuis la rue des Hallots et la rue des Charmes.

Ces trois 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.

L'accès piétonnier sera aménagé au sud-ouest depuis la RD47. Il sera sécurisé et permettra de liaisonner la zone au réseau viaire proche.
Les carrefours créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers, notamment sur la RD47.

Voirie
Une voirie primaire réalisera un bouclage viaire de la zone depuis les trois accès routiers précités. Celle-ci structurera la zone d'étude et permettra de lier les quartiers alentours, ainsi que les RD47 et 143.
La voirie primaire, en double-sens de circulation, sera accompagnée d'un traitement paysager, d'une noue et d'un cheminement doux.
Elle devra être sécurisée pour l'ensemble des usagers.

Déplacement doux
La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons et permettra de rallier les quartiers alentours. Un accès uniquement piétonnier sera aménagé au sud-ouest de la zone vers la RD47. Les impasses viaires devront toutes être complétées par des liaisons douces. Ces cheminements permettront des déplacements aisés, sécurisés et agréables de la zone par la mise en valeur du fossé et des espaces paysagers associés.

Gestion des risques et des contraintes
La zone est comprise au sein du périmètre de protection de 500m autour du pigeonnier inscrit Monument Historique.
Le fossé traversant la zone entraîne une servitude - A4 = protection des cours d'eau non domaniaux – et induit une servitude de 4m de chaque côté à partir de la berge.
Une ZNIEFF de type 2 englobe la parcelle d'étude. Il s'agit de la ZNIEFF «La Plaine alluviale de la Scarpe entre Flines-lez-Raches et la confluence avec l'Escaut».
Une zone à dominante humide est recensée sur la partie sud de la parcelle d'étude. Il s'agit d'une zone potentiellement humide. Afin d'aménager le site, il convient de réaliser une étude hydraulique au préalable.
La zone est concernée par le phénomène :

- de remontée de nappes d'aléa très faible à nappe sub-affleurantes,
- de retrait et gonflement des argiles d'aléa faible.

La parcelle d'étude se situe dans la zone de relevage des eaux. Un système de pompe est mis en place. Si ce dernier vient à dysfonctionner, un risque d'inondation des terrains inclus dans le périmètre est possible.

Il conviendra de prendre en compte l'ensemble de ces risques et contraintes.

Intégration paysagère et environnementale
Le renforcement du caractère naturel de la commune et la création d'un cadre de vie agréable passera par la préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel.
Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce projet, il conviendra d'aménager une frange paysagère sur les limites sud et est de la zone de projet. Ceci permettra de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs et de favoriser les continuités écologiques. Ces continuités seront appuyées par d'autres aménagements tels que la création d'un espace vert commun planté d'arbres et d'arbustes, ainsi que

par la conservation et la valorisation du fossé par la mise en place d'une bande paysagère le long de sa berge.

Valorisation environnementale
Il conviendra de préserver et de valoriser le cœur de nature situé au nord de la parcelle. Il agrémentera le secteur d'un point de vue environnemental et paysager. Afin de limiter les nuisances vers ce dernier, ses franges en lien avec le projet devront être traitées qualitativement et de façon paysagère.
Le cours d'eau traversant la zone devra être maintenu dans ses fonctions. Il devra être préservé et valoriser par la conservation ou la création d'une bande paysagère et d'un cheminement doux l'accompagnant. Ses traversées devront être soigneusement étudiées afin de ne pas le dégrader.

Evolution future
Il conviendra d'aménager des perméabilités au sud de la zone de façon à anticiper un développement futur de ce secteur communal et de limiter l'enclavement des quartiers.

Organisation et programmation
La zone d'étude devra respecter une densité minimale de 17 logements par hectare avec la programmation suivante :

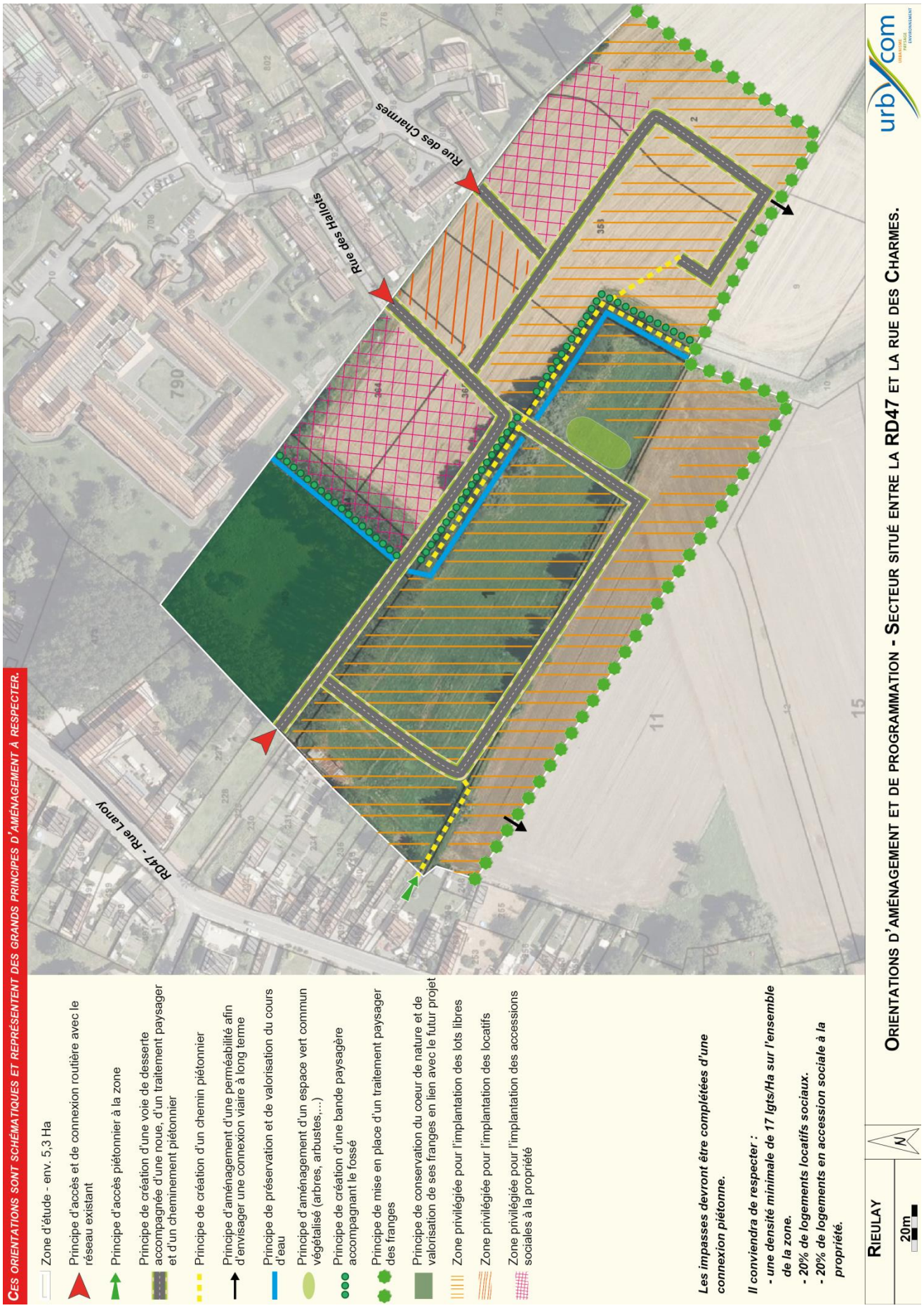
- 20% de logements locatifs sociaux,
- 20% de logements en accession sociale à la propriété.

Les lots libres devront être implantés sur les franges ouest (en partie), sud et est de la zone de façon à laisser respirer les interfaces agricoles et naturelles. Ils seront également implantés en majorité au sud et à l'ouest du fossé.
Une petite poche de logements locatifs sera à aménager au nord de la zone entre la rue des Charmes et la rue des Hallots.
Les logements en accession sociale à la propriété seront implantés en deux poches, à l'ouest de la rue des Hallots et à l'est de la rue des Charmes sur la partie nord de la zone.
Par cette implantation les densités les plus fortes seront en lien avec la trame urbain la plus dense au nord de la zone.
Pour bien repérer la répartition des typologies, il conviendra de se référer au plan d'OAP.
Cette programmation et cette implantation favorisera la mixité sociale au sein de ce secteur communal.

Equipement 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.


CES ORIENTATIONS SONT SCHÉMATIQUES ET REPRÉSENTENT DES GRANDS PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER.
Zone d'étude - env. 5,3 Ha
Principe d'accès et de connexion routière avec le réseau existant
Principe d'accès piétonnier à la zone
Principe de création d'une voie de desserte accompagnée d'une noue, d'un traitement paysager et d'un cheminement piétonnier
Principe de création d'un chemin piétonnier
Principe d'aménagement d'une perméabilité afin d'envisager une connexion viaire à long terme
Principe de préservation et de valorisation du cours d'eau
Principe d'aménagement d'un espace vert commun végétalisé (arbres, arbustes,...)
Principe de création d'une bande paysagère accompagnant le fossé
Principe de mise en place d'un traitement paysager des franges
Principe de conservation du coeur de nature et de valorisation de ses franges en lien avec le futur projet
Zone privilégiée pour l'implantation des lots libres
Zone privilégiée pour l'implantation des locatifs
Zone privilégiée pour l'implantation des accessions sociales à la propriété
Les impasses devront être complétées d'une connexion piétonne.
Il conviendra de respecter :
- une densité minimale de 17 lgts/Ha sur l'ensemble de la zone.
- 20% de logements locatifs sociaux.
- 20% de logements en accession sociale à la propriété.
RIEULAY
20m
N
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR SITUÉ ENTRE LA RD47 ET LA RUE DES CHARMES.
urbcom
RD47 - Rue Lanoy
Rue des Hallots
Rue des Charmes
790
11
15
353

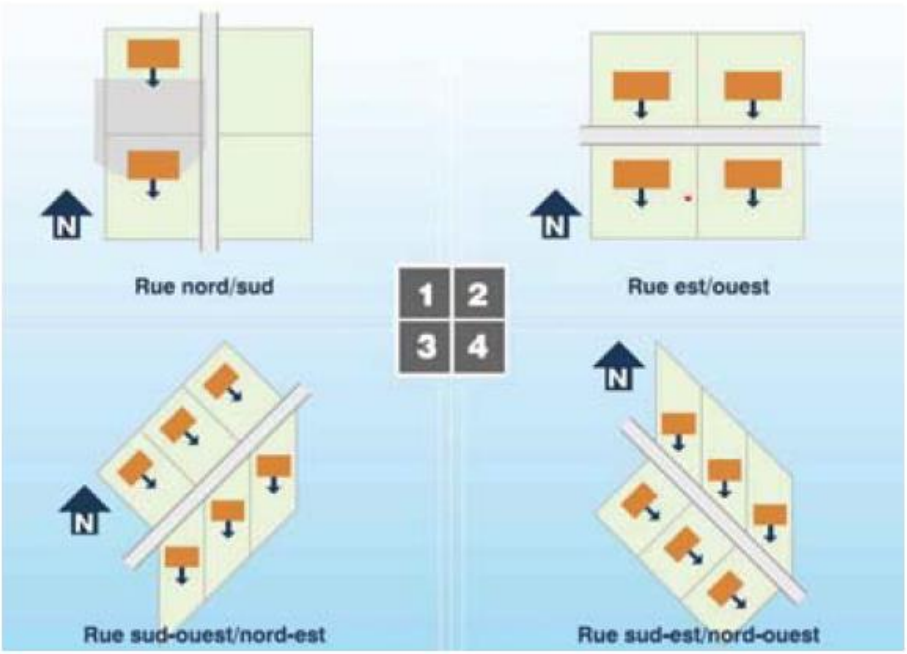
III. RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ZONES D'ETUDES

Aménagement bioclimatique

L'urbanisation de la zone devra être basée sur des réflexions prenant en compte l'aménagement bioclimatique. L'opération devra s'adapter à 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 termes 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.
- Implanter 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 fraicheur).
- 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.



Orientation du bâti à privilégier

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 termes de sécurité et de consommation, et surtout non intrusif : utilité, orientation, diffusion, puissance… sont des 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 liaisonnements pour les modes de déplacements doux.

Déchets

Il conviendra d'intégrer de façon paysagère les dispositifs de collecte des déchets (bornes enterrées, ou bacs en bois individuels ou collectifs).

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

Tous les dispositifs techniques implantés à l'extérieur de la construction devront être bien intégrés, de manière à minimiser leur impact visuel (parabole, boîte aux lettres, coffrets,…). Plusieurs pistes pour cela :

- Les enfouir,
- 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.

De manière générale, l'enfouissement des réseaux est nécessaire à la qualité du cadre paysager et du cadre de vie.