

Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal  
SIVOM de Leforest

---

*Orientation d'aménagement et  
de programmation*

# Sommaire

<i>Sommaire</i> .....	1
<i>Avant-propos</i> .....	2
I.    Le plan Local d'Urbanisme et les orientations d'aménagement et de programmation.....	2
<i>Orientations d'aménagement et de programmation</i> .....	4
II.   Secteur situé entre la rue du Puits et la RD161 .....	4
1.   Contexte et enjeux .....	4
2.   Orientations particulières.....	4
3.   Schéma d'aménagement.....	5
III.  Recommandations pour l'aménagement des zones d'études .....	7

# Avant-propos

## I. 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 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'aménagement et de programmation

## II. Secteur situé entre le Chemin du Puits et la RD161

### 1. *Contexte et enjeux*

Le site d'étude dédié principalement au logement se trouve au sein de la commune de Dourges et plus précisément au nord du tissu urbain principal communal.

Le projet urbanise en profondeur des espaces actuellement cultivés entre des voiries.

Le projet est bordé au nord, à l'ouest et au sud par des voies routières : RD161 au nord et Chemin du Puits à l'ouest et au sud. L'est est occupé par des espaces agricoles.

Le contexte urbain aux abords du projet présente essentiellement des constructions pavillonnaires récentes.

La zone d'étude d'une superficie d'1,4 Ha présente l'occasion de limiter l'extension urbaine communale en investissant en profondeur un secteur non urbanisé.

Elle est accessible depuis via la RD161 et le Chemin du Puits au nord, à l'ouest et au sud.

Le projet s'intègre bien dans le tissu urbain car il bénéficie de la proximité d'un réseau viaire développé.

L'intégration du projet en entrée de ville est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

### 2. *Orientations particulières*

#### **Accès au site**

Un accès à la zone sera aménagé de façon sécurisée. Il sera dédié à l'accès routier et piétonnier. Il sera aménagé à une distance suffisante du carrefour (projet d'aménagement d'un carrefour giratoire) afin de garantir la sécurité routière.

Il prendra appui sur le Chemin du Puits au sud.

Il sera aménagé en double-sens de circulation et permettra d'entrer et de sortir de la zone. Cet accès supportera la voirie de desserte.

Le carrefour créé devra être sécurisé pour l'ensemble des usagers.

### ***Voirie***

Une voirie primaire réalisera la desserte de la zone depuis l'accès routier précité. Celle-ci formera une boucle permettant d'éviter les impasses et structurera la zone d'étude.

Elle sera accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement doux et devra être sécurisée pour l'ensemble des usagers.

Des connexions devront être préservées et aménagées en lien avec le projet en cours au sud-est de la zone. Ceci permettra de limiter l'enclavement des projets.

### ***Déplacement doux***

La zone de projet sera entièrement praticable le long de la voirie par les piétons.

### ***Stationnement***

Un espace situé au sud-ouest sera privilégié pour l'implantation d'un espace de stationnement.

La zone comprendra au moins une place de stationnement pour deux lots implantée sur l'espace public et à l'usage des visiteurs.

### ***Intégration paysagère et architecturale***

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce dernier et par les alentours (voies routières), il conviendra d'aménager une frange paysagère sur les franges de la zone de projet en relation avec les routes (voir plan). Celle-ci sera renforcée par une clôture. Il conviendra également de développer un traitement homogène et uniforme des clôtures le long de la frange Est de la zone.

De plus, le sud-est de la zone sera dédié à l'aménagement de logements bénéficiant d'un traitement architectural poussé, notamment par l'utilisation de matériaux traditionnels et caractéristiques du secteur.

Ceci permettra d'embellir l'entrée de ville et de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs.

### ***Evolution future***

Afin d'envisager le futur développement de la zone et de limiter l'enclavement des secteurs, il conviendra de conserver une perméabilité viaire vers l'est de la zone.

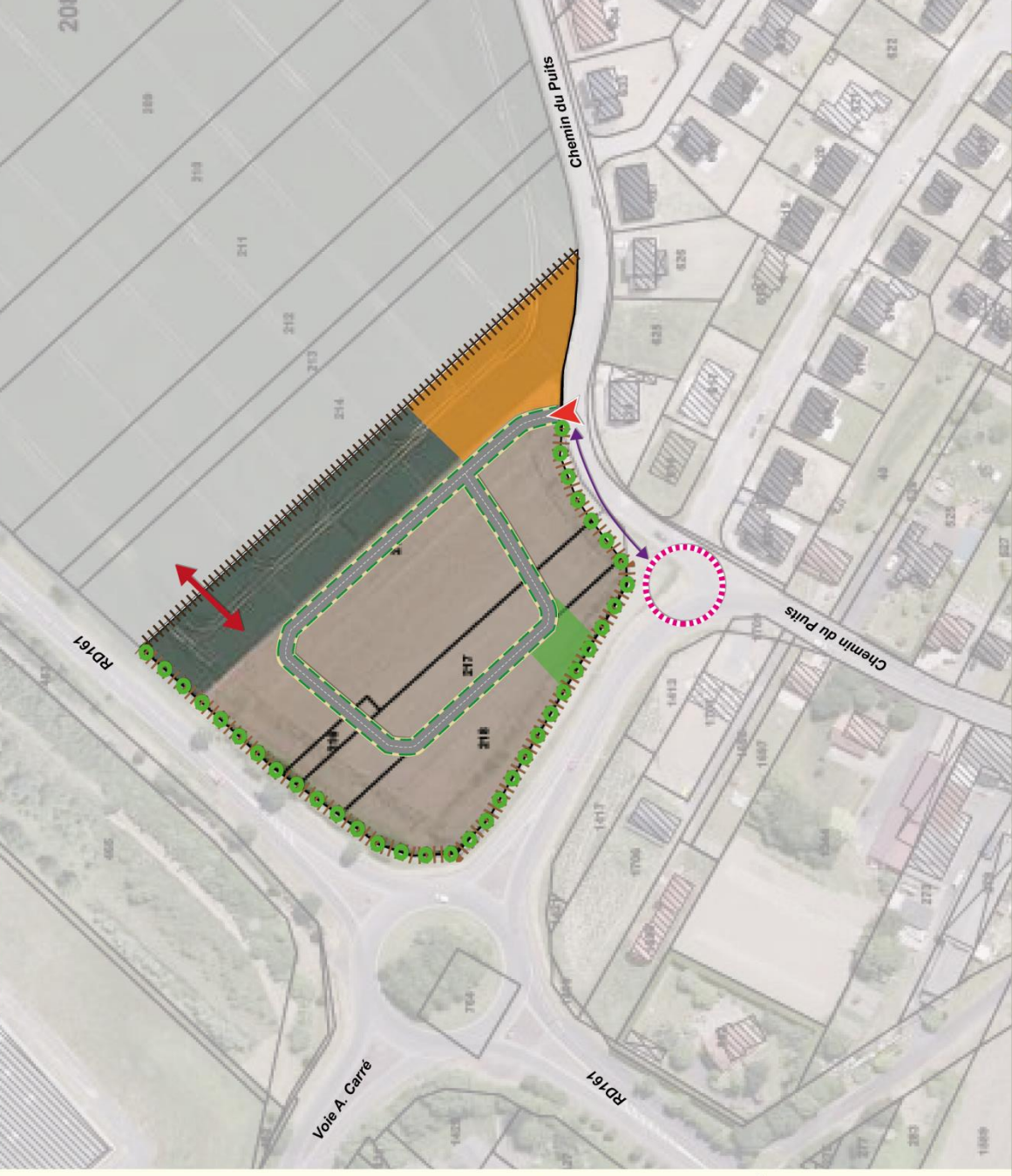
### ***Equipement en réseaux du site***

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 SCHEMATIQUES ET REPRESENTENT DES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER.**



Zone d'étude - env. 1,4 Ha

Création d'un accès sécurisé à la zone et adapté aux déplacements doux et routiers

Traitement de la façade via la mise en place d'une clôture accompagnée d'un traitement paysager végétalisé permettant de gérer et de réduire les nuisances liées à la RD161 et d'intégrer le projet en entrée de ville

Traitement uniforme et homogène des clôtures

Principe de desserte de la zone par une voie primaire accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement piétonnier - création d'une boucle permettant d'éviter les impasses

Principe de création d'une perméabilité viaire permettant d'envisager le développement de la zone voisine et son raccordement à la zone de projet

Implantation de l'accès à une distance suffisante du carrefour permettant de garantir la sécurité routière

Emplacement privilégié pour l'implantation d'un espace de stationnement

Emplacement indicatif du futur rond-point

Secteur dédié à l'aménagement de constructions bénéficiant d'un traitement architectural poussé - l'utilisation de matériaux traditionnels et caractéristiques du secteur sera à privilégier

**Stationnement** : la zone comprendra au moins 1 place de stationnement pour deux lots implantée sur l'espace public et à l'usage des visiteurs

**DOURGES**  
25m

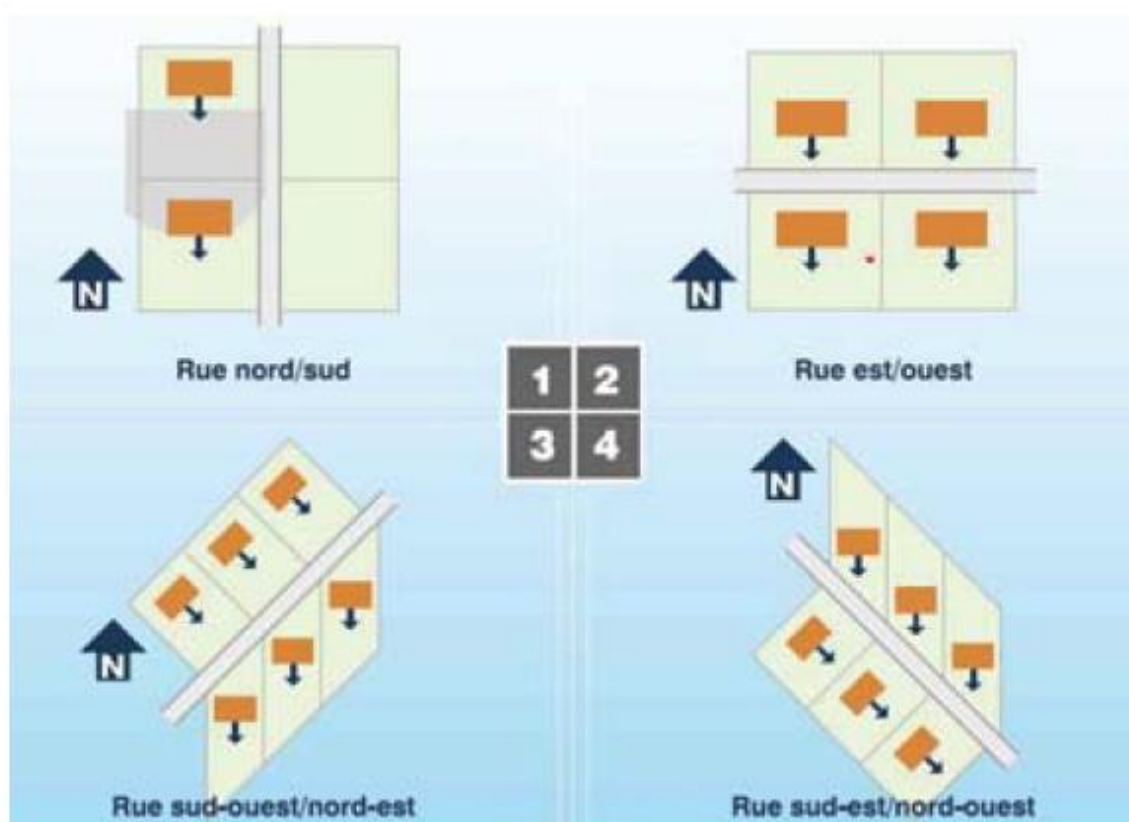
### III. Recommandations pour l'aménagement des zones d'études

#### **Aménagement bioclimatique**

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



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 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.