Envoyé en préfecture le 26/09/2024
Reçu en préfecture le 26/09/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240926-CC_2024_187-DE

Pévèle Carembault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

COMMUNAUTE DE COMMUNES PEVELE CAREMBAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de CAMPHIN EN PEVELE

MODIFICATION N°1

2. OAP

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en Conseil Communautaire de Pévèle Carembault en date du 23/09/2024

Le président : Luc FOUTRY

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PÉVÈLE CAREMBAULT

VERDI Designer de territoires

Envoyé en préfecture le 26/09/2024
Reçu en préfecture le 26/09/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240926-CC_2024_187-DE

urbycom

Le Maire
Michel DUPEM

MAIRIE DE CAMPHIN EN PÉVÈLE (NORD)

Révision du Plan Local d'Urbanisme

CAMPHIN-EN-PEVELE

Orientations d'aménagement et de programmation

PLU arrêté le : 21 décembre 2015	***PLU approuvé le : 23 septembre 2016***

Approbation
Vu pour être annexé
A la DCM du 23 septembre 2016

URBANISME • PAYSAGE • ENVIRONNEMENT

CS 60 200 Flers-en-Escrebieux
59503 DOUAI Cedex
Tél. 03 62 07 80 00 - Fax. 03 62 07 80 01

Envoyé en préfecture le 26/09/2024
Reçu en préfecture le 26/09/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240926-CC_2024_187-DE

Sommaire

AVANT PROPOS **2**

I. Le Plan Local d'Urbanisme et les orientations d'aménagement et de programmation 2

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION **3**

II. CŒUR D'ILOT DE LA RUE CARETTE 3
1. Contexte et enjeux 3
2. Orientations particulières 3
3. Schéma d'aménagement 5

III. SECTEUR SITUE RUE DU MOULIN 6
1. Contexte et enjeux 6
2. Orientations particulières 6
3. Schéma d'aménagement 7

IV. RUE BASSE COUTURE 9
1. Contexte et enjeux 9
2. Orientations particulières 9
3. Schéma d'aménagement 10

V. PARCELLE SITUEE LE LONG DE LA RUE DE LA BASSE COUTURE 12
1. Contexte et enjeux 12
2. Orientations particulières 12
3. Schéma d'aménagement 13

VI. EXTENSION DU DOMAINE DE LUCHIN 15
1. Contexte et enjeux 15
2. Orientations particulières 15
3. Schéma d'aménagement 17

VII. RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ZONES D'ETUDE 19

Envoyé en préfecture le 26/09/2024
Reçu en préfecture le 26/09/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240926-CC_2024_187-DE

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.123-1 et R.123-3-1 du code de l'urbanisme :

Extrait de l'article L.123-1-4 : « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires 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 comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
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 et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions. »

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.

Envoyé en préfecture le 26/09/2024
Reçu en préfecture le 26/09/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240926-CC_2024_187-DE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Il conviendra de respecter le calendrier d'aménagement suivant afin de répartir le développement de la commune :

- **Aménagement de la zone « Cœur d'îlot de la rue Carette » = 1ière zone à aménager**
- **Aménagement de la zone « Rue du Moulin » = 2ième zone à aménager (uniquement lorsque la première sera entièrement réalisée)**
- **Aménagement de la zone « Rue Basse Couture » = 3ième zone à aménager (uniquement lorsque les deux premières seront entièrement réalisées)**

II. CŒUR D'ILOT DE LA RUE CARETTE

1. *Contexte et enjeux*

Le site d'étude dédié principalement au logement se trouve à sein de la commune de Camphin-en-Pévèle et plus précisément au cœur du tissu urbain principal communal.
Le projet urbanise en profondeur des espaces actuellement végétalisés, des friches herbacées, des espaces agricoles et des pâtures situés en cœur d'îlot.

Le projet est bordé de toutes parts par des fonds de jardins des habitations des rue Carette et de la RD93. La rue Carette borde l'îlot au nord, à l'ouest et au sud. La RD93 borde l'îlot à l'est.
Un court linéaire libre de la zone de projet se situe le long de la rue Carette à l'ouest. Une voirie (rue des Comtes de Brigode) desservant un récent projet d'habitat est en lien ponctuel avec le site d'étude. Un projet d'habitat est en cours de réalisation au sud de la zone de projet. Il convient d'intégrer ce dernier à la réflexion.
Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes : habitat traditionnel, exploitation agricole, habitat récent, équipement, éléments patrimoniaux,...

La zone d'étude d'une superficie de 2,7Ha présente l'occasion de limiter l'extension urbaine communale en investissant en profondeur un cœur d'îlot.
Elle est accessible depuis l'ouest via sa courte ouverture sur la rue Carette, ainsi qu'à l'est depuis la rue nouvellement aménagée, la rue des Comtes de Brigode. Un sentier pédestre inscrit au PDIPR passe au nord, à l'ouest et à l'est de la zone.
Une exploitation agricole classée (Règlement Sanitaire Départemental) et imposant un périmètre de protection de 50m se situe à l'ouest du projet et l'impacte en partie.

Le projet s'intègre parfaitement dans le tissu urbain car il bénéficie de la proximité d'équipements et d'un réseau viaire développé.
L'intégration du projet dans un environnement résidentiel au sein d'une commune présentant un fort caractère agricole est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

2. *Orientations particulières*

Accès au site
Trois accès à la zone seront aménagés de façon sécurisée. Ils seront dédiés aux accès routiers et piétonniers.

Envoyé en préfecture le 26/09/2024
Reçu en préfecture le 26/09/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240926-CC_2024_187-DE

Ils prendront appui sur la rue Carette à l'ouest, ainsi que sur la rue des Comtes de Brigode au sud et à l'est.
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.
Les carrefours créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers, notamment sur la rue Carette.

Voirie

Une voirie primaire réalisera un bouclage viaire de la zone depuis les trois accès routiers précités. Celle-ci structurera la zone d'étude.
La voirie primaire, en double-sens de circulation, sera accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement doux.
Elle devra être sécurisée pour l'ensemble des usagers.
Afin de compléter le maillage viaire et de desservir l'ensemble de la zone, des voiries secondaires pourront venir s'appuyer la voirie primaire. Ce réseau secondaire devra également comprendre un cheminement piétonnier, ainsi qu'une mise en valeur paysagère.
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 des voiries par les piétons et permettra de rallier le sentier inscrit au PDIPR passant autour de la zone d'étude.

Gestion des risques et gestion des mutations d'espaces

La ferme classée située à l'ouest, impacte la zone de projet par son périmètre de protection. Dans le but d'aménager le secteur et de déposer un permis d'aménager, il conviendra premièrement de se rapprocher de la Chambre d'Agriculture afin de déterminer si la zone concernée est constructible ou non.
Cette même zone est mutable. Tant que la ferme existe, on privilégiera un aménagement d'espaces publics. En revanche, lors de la cessation d'activités de la ferme, cette zone pourra être investie par des constructions.

Intégration paysagère

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 franges de la zone de projet. Ceci permettra de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs.

Programmation

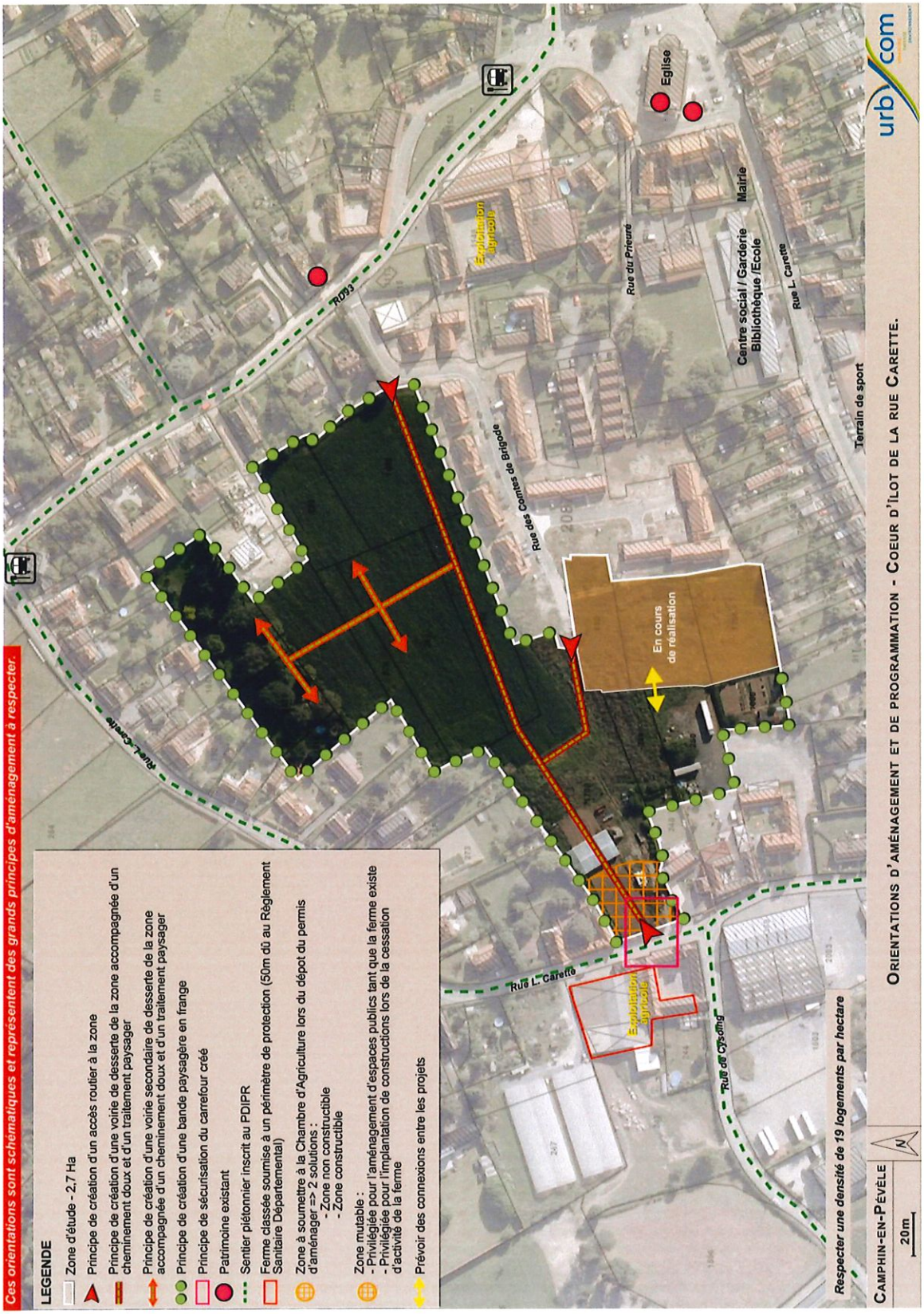
La zone d'étude devra respecter une densité minimale de 19 logements par hectare.

Equipement en réseaux du site
Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Envoyé en préfecture le 26/09/2024
Reçu en préfecture le 26/09/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240926-CC_2024_187-DE

3. *Schéma d'aménagement*

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



Envoyé en préfecture le 26/09/2024
Reçu en préfecture le 26/09/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240926-CC_2024_187-DE

III. SECTEUR SITUE RUE DU MOULIN

1. Contexte et enjeux

Le site d'étude dédié principalement au logement se trouve à sein de la commune de Camphin-en-Pévèle et plus précisément au nord-est du tissu urbain principal communal.
Le projet urbanise, pour partie en profondeur, des espaces agricoles.

Le projet est bordé :
- au nord : par des espaces cultivés, ainsi que par le fond de jardin boisé d'une habitation de la rue de la Plaine.
- au sud : par les fonds de jardins d'habitations implantées le long de la rue du Moulin et par cette dernière.
- à l'ouest : par les fonds de jardins d'habitations implantées en retrait de la rue du Moulin.
- à l'est : par des espaces cultivés.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions pavillonnaires plutôt récentes ponctuées de quelques fermes.

La zone d'étude d'une superficie de 1,9Ha présente l'occasion de limiter en partie l'extension urbaine communale en urbanisant en partie en profondeur.
Elle est accessible depuis la rue du Moulin au sud.
Un sentier pédestre inscrit au PDIPR passe au sud de la zone.

L'intégration du projet dans un environnement résidentiel et agricole est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

2. Orientations particulières

Accès au site

Un accès principal sera aménagé de façon sécurisé. Il sera dédié à l'accès routier et piétonnier et prendra appui sur la rue du Moulin au sud.
Un accès potentiel pourra être aménagé entre les constructions existantes au sud. Il prendra appui sur la rue du Moulin et permettra l'accès routier et piétonnier.
Ces deux 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.
Les carrefours créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers.

Voirie

Un principe de bouclage viaire de la zone sera réalisé via la mise en place d'une voirie primaire et de voiries secondaires complémentaires. Ces voiries devront être accompagnées par des cheminements piétonniers et devront être mises en valeur par un traitement paysager.
Les voiries créées devront être sécurisées pour l'ensemble des usagers.

Envoyé en préfecture le 26/09/2024
Reçu en préfecture le 26/09/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240926-CC_2024_187-DE

Déplacement doux

La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons et se raccordera au sentier inscrit au PDIPR.

Organisation et implantation

Il conviendra de respecter une densité de 16 logements par hectare minimum sur l'ensemble de la zone. De plus, sur les franges sud et ouest en lien avec les habitations existantes, il conviendra d'implanter les jardins des constructions de façon à préserver des espaces de respiration entre les habitations (voir plan).

Intégration paysagère

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner et gérer les échanges visuels, il conviendra d'aménager une frange paysagère au nord et à l'est de la zone d'étude.
De plus, l'interface avec les habitations existantes à l'ouest, il conviendra d'implanter les jardins des futures constructions en franges de façon à conserver des espaces de respiration entre les habitations (voir plan).
Des perspectives visuelles pourront être aménagées à l'est de façon à ne pas enclaver visuellement la zone de projet et afin de mettre en valeur la plaine agricole environnante.

Evolution future

Afin d'envisager un éventuel développement de la zone, il conviendra de conserver des perméabilités au nord de la zone de façon à pouvoir aménager des raccordements de voirie.

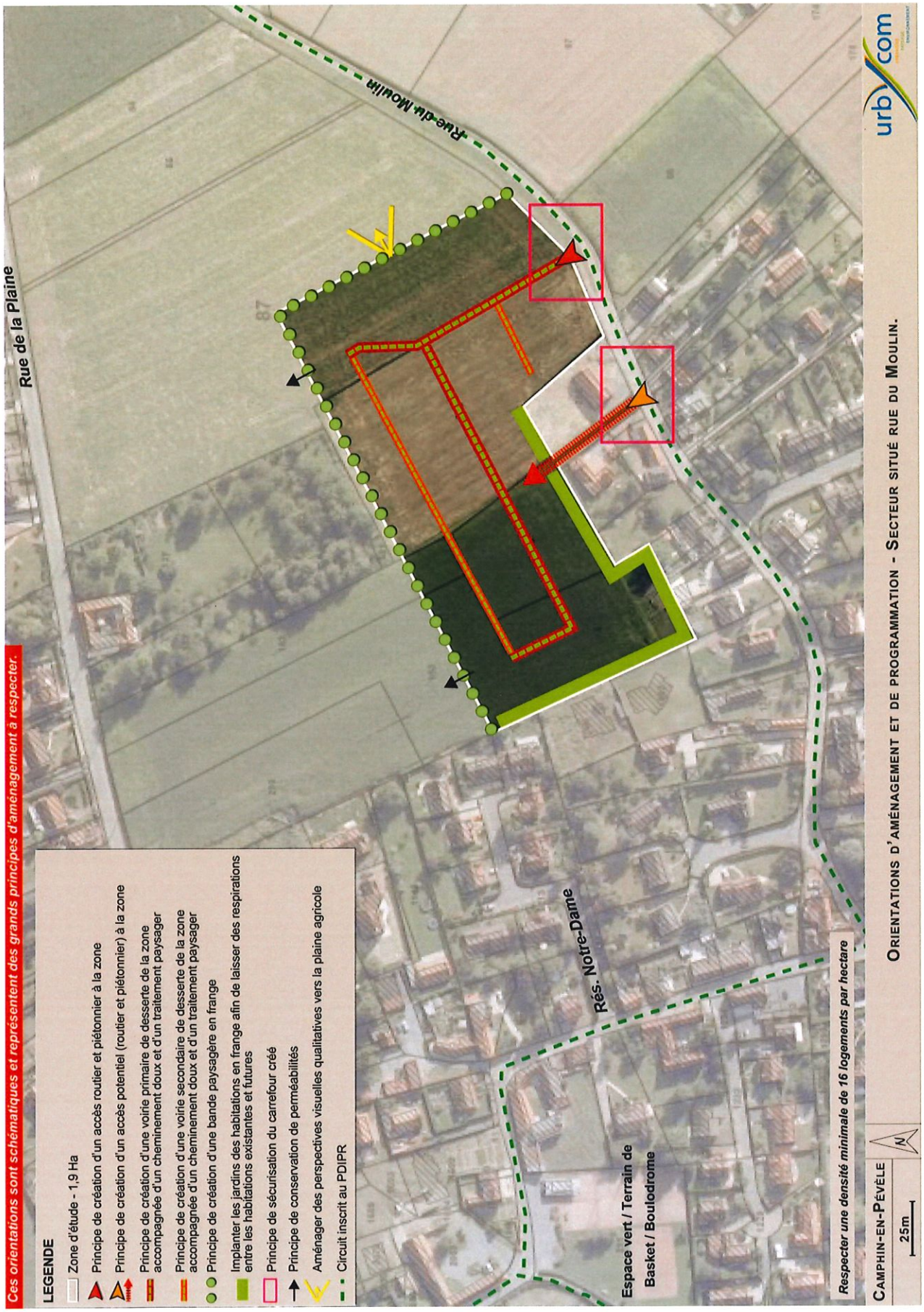
Equipement en réseaux du site

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.

Envoyé en préfecture le 26/09/2024
Reçu en préfecture le 26/09/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240926-CC_2024_187-DE



Envoyé en préfecture le 26/09/2024
Reçu en préfecture le 26/09/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240926-CC_2024_187-DE

IV. RUE BASSE COUTURE.

1. Contexte et enjeux

Le site d'étude dédié principalement au logement se trouve à sein de la commune de Camphin-en-Pévèle et plus précisément au sud-est du tissu urbain principal communal.
Le projet urbanise en profondeur des espaces actuellement végétalisés, des fonds de jardins végétalisés et des espaces agricoles.

Le projet est bordé :
- au nord par des fonds de jardins d'habitations récentes de la rue de la Basse Couture,
- au sud et à l'ouest par des espaces cultivés,
- à l'est par des fonds de jardins des habitations de la Grande Rue et sur un court linéaire par cette même rue.

Un poste électrique se trouve au sud-est de la zone d'étude et une ligne électrique traverse la zone depuis ce poste électrique en allant vers l'ouest puis en remontant vers les nord.

Un récent projet d'habitat est réalisé au nord de la zone.
Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes : habitat traditionnel, exploitation agricole, habitat récent au nord, éléments patrimoniaux,...

La zone d'étude d'une superficie de 3,1Ha présente l'occasion de limiter l'extension urbaine communale en investissant en profondeur un secteur communal.
Elle est accessible depuis le nord via le prolongement de la rue de la Basse Couture et depuis le sud-est via la Grande Rue.
Un sentier pédestre inscrit au PDIPR passe à proximité au sud de la zone.

Le projet s'intègre dans le tissu urbain et bénéficie de la proximité du réseau viaire.
L'intégration du projet dans un environnement résidentiel et agricole est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

2. Orientations particulières

Accès au site

Trois accès à la zone seront aménagés de façon sécurisée. Ils seront dédiés aux flux routiers et piétonniers et prendront appui sur la rue de la Basse Couture au nord et sur la Grande Rue à l'est.
Deux accès primaires sont à prévoir. Le premier au nord depuis la rue de la Basse Couture et le second au sud-est depuis la Grande Rue.
Un accès secondaire sera aménagé depuis la Grande Rue au nord-est.
Ces accès seront aménagés en double-sens de circulation et permettront d'entrer et de sortir de la zone. Ces accès pourront supporter les voiries primaires et secondaires de desserte.
Les carrefours créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers, notamment sur la Grande Rue.

Envoyé en préfecture le 26/09/2024
Reçu en préfecture le 26/09/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240926-CC_2024_187-DE

Voirie

Une voirie primaire réalisera un bouclage viaire de la zone depuis les deux accès routiers primaires précités. Celle-ci structurera la zone d'étude.
La voirie primaire, en double-sens de circulation, sera accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement doux.
Un maillage de voiries secondaires pourra être instauré. Il prendra appui sur l'accès secondaire précité, ainsi que sur le réseau primaire aménagé. Ces voies seront accompagnées d'un traitement paysager et d'un cheminement doux.
Les voiries devront être sécurisées pour l'ensemble des usagers.

Déplacement doux

La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons. Elle permettra également de rallier le sentier inscrit au PDIPR passant au sud.

Intégration paysagère

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner et gérer les échanges visuels, il conviendra d'aménager une bande paysagère sur les franges en relation avec les espaces agricoles au sud et à l'ouest. La transition devra être particulièrement soignée, le site bordant le site classé de la plaine de Bouvines.

Phasage

Afin de maîtriser l'aménagement dans le temps de la zone d'étude, il conviendra de respecter le phasage mis en place.
Deux phases ont été définies (voir plan) :

- phase 1 : aménagement du nord de la zone de projet
- phase 2 : aménagement du sud de la zone de projet

Organisation

Il conviendra de respecter une densité de 15 logements par hectare minimum sur l'ensemble de la zone.

Contraintes techniques

La ligne électrique traversant la zone devra être prise en compte lors de la réalisation du projet.

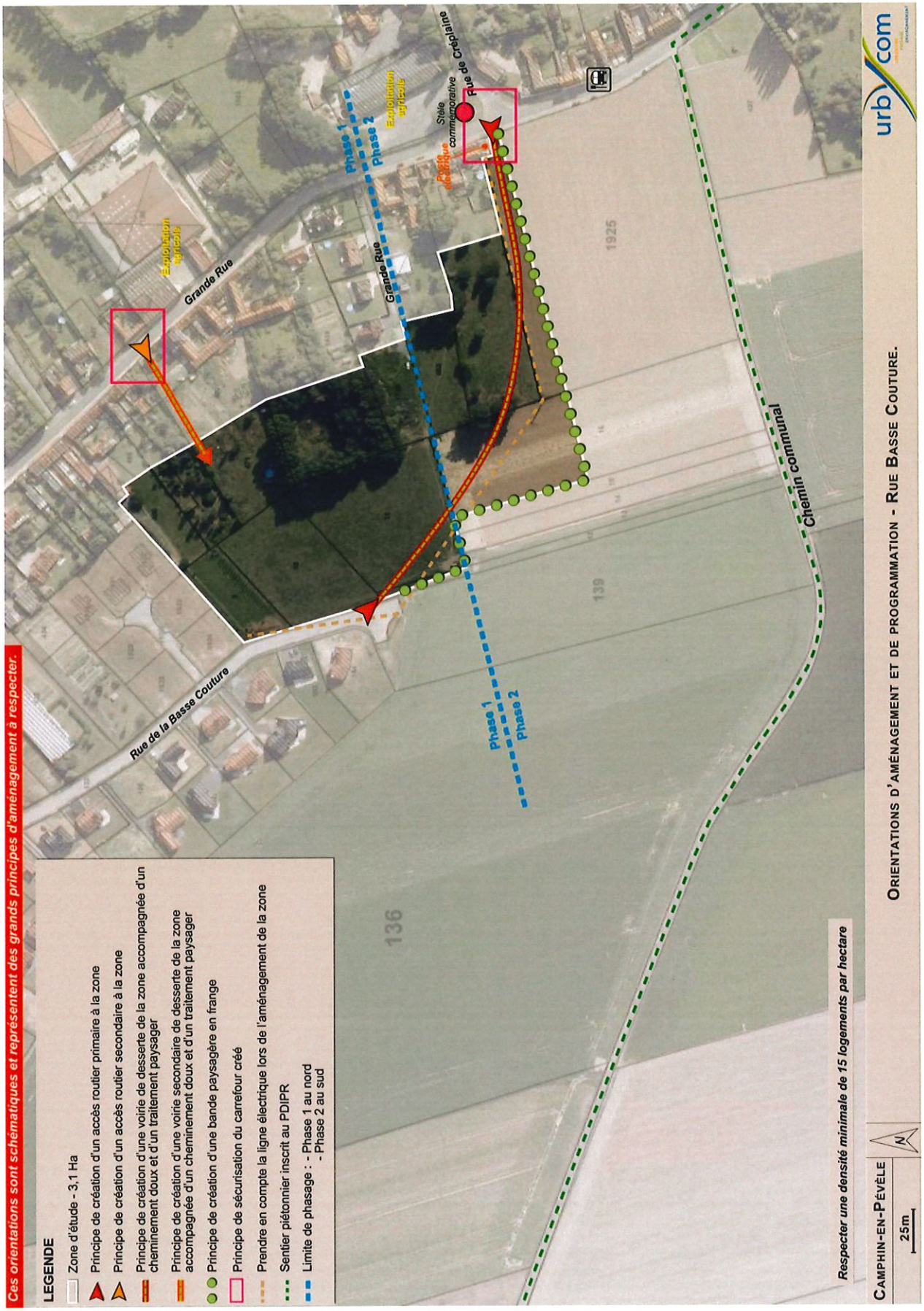
Equipement en réseaux du site

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.

Envoyé en préfecture le 26/09/2024
Reçu en préfecture le 26/09/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240926-CC_2024_187-DE



Envoyé en préfecture le 26/09/2024
Reçu en préfecture le 26/09/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240926-CC_2024_187-DE

V. PARCELLE SITUEE LE LONG DE LA RUE DE LA BASSE COUTURE

1. Contexte et enjeux

Le site d'étude dédié principalement au logement se trouve à sein de la commune de Camphin-en-Pévèle et plus précisément au sud du tissu urbain principal communal.
Le projet urbanise en profondeur des espaces actuellement végétalisés (friches herbacées) et des espaces agricoles.
Il vient en continuité du projet récemment aménagé à l'est et au nord de la rue de la Basse Couture.

Le projet est bordé :
- au nord par la rue de la Basse Couture,
- au sud par des espaces cultivés,
- à l'ouest par des friches herbacées,
- à l'est par des fonds de jardins des habitations récentes de la rue de la Basse Couture.

Un projet d'aménagement d'un complexe sportif est prévu au sud de la zone.
Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions mixtes : habitat traditionnel, exploitation agricole, habitat récent au nord et à l'est,...

La zone d'étude d'une superficie de 0,7Ha présente l'occasion de limiter l'extension urbaine communale en investissant en profondeur un secteur communal.
Elle est accessible depuis le nord via la rue de la Basse Couture.

Le projet s'intègre dans le tissu urbain et bénéficie de la proximité du réseau viaire.
L'intégration du projet dans un environnement résidentiel et agricole est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

2. Orientations particulières

Accès au site
Deux accès à la zone seront aménagés de façon sécurisée. Ils seront dédiés aux accès routiers et piétonniers et prendront appui sur la rue de la Basse Couture au nord de la zone.
Ces deux accès seront aménagés en double-sens de circulation et permettront d'entrer et de sortir de la zone. Ces accès pourront supporter la voirie primaire de desserte.
Les carrefours créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers.

Voirie
Une voirie primaire réalisera un bouclage viaire de la zone depuis les deux accès routiers précités. Celle-ci structurera la zone d'étude.
La voirie primaire, en double-sens de circulation, sera accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement doux.
Elle devra présenter une emprise de 10m de large et devra être sécurisée pour l'ensemble des usagers. Son tracé longera en partie la frange ouest de la zone et bouclera la zone d'étude. Toutefois, celle-ci devra permettre la desserte du futur complexe sportif et donc devra être facilement prolongeable.

Déplacement doux
La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons.

Envoyé en préfecture le 26/09/2024
Reçu en préfecture le 26/09/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240926-CC_2024_187-DE

Organisation

Il conviendra de respecter une densité de 15 logements par hectare minimum sur l'ensemble de la zone.

Intégration paysagère

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner et gérer les échanges visuels entre les différents secteurs, il conviendra d'aménager une frange paysagère à l'ouest, au sud et à l'est de la zone d'étude.

Evolution future

Afin d'envisager la desserte du futur complexe sportif au sud de la zone, il conviendra d'envisager le prolongement de la voirie (du côté ouest).

Gestion des risques

Afin d'anticiper les éventuels risques d'inondation, un bassin d'orage devra être aménagé en frange nord du projet. Il permettra un tamponnement des eaux pluviales.

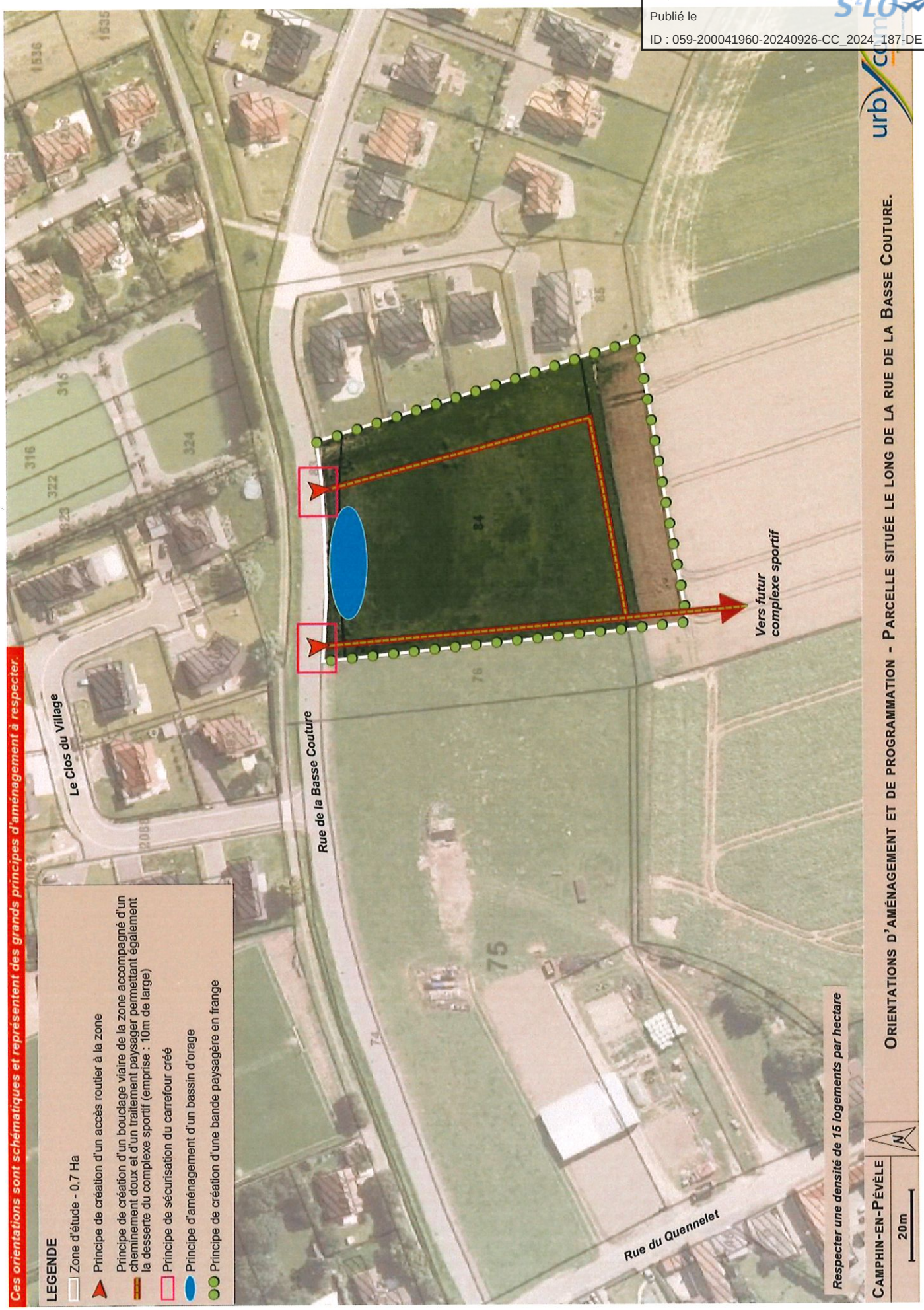
Equipement en réseaux du site

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.

Envoyé en préfecture le 26/09/2024
Reçu en préfecture le 26/09/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240926-CC_2024_187-DE



Envoyé en préfecture le 26/09/2024
Reçu en préfecture le 26/09/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240926-CC_2024_187-DE

VI. EXTENSION DU DOMAINE DE LUCHIN

1. *Contexte et enjeux*

La zone d'étude accueillera un projet de création et d'aménagement d'une zone destinée à accueillir des activités mixtes liées au Domaine de Luchin (centre de formation de football) telles que de l'hébergement de tourisme, de l'activité sportive...

La zone d'étude, se situe sur la commune de Camphin-en-Pévèle. Elle se situe au sud de l'A27 et à l'ouest de la RD93. La zone de projet est bien desservie car à proximité de ces axes.

Actuellement, un carrefour giratoire existant sur la RD93 permettra la desserte du projet.
Situé au sud de l'A27 (axe terrestre classé à grande circulation), le site d'étude est soumis au régime de la loi Barnier.

Le secteur proche présente une vocation économique avec la création d'une zone économique au-delà de la RD93 à l'est. Des entreprises sont déjà implantées au nord de la zone d'activités économiques en développement. Il s'agit ici d'étendre le centre de formation du LOSC (existant) et en phase de développement. Le projet prend place entre des espaces urbanisé dédiés au centre de formation (équipement, formation sportive), naturels et agricoles.

Actuellement, la zone d'étude (Domaine de Luchin) est partiellement investie par des constructions à usage de formation sportive (terrain, bâtiments,...). Ceci concerne le sud et l'ouest de la zone. Les franges en relation avec l'A27 et la RD93 ne sont pas investies et présentent principalement des espaces cultivés, végétalisés et boisés (la plupart en friche).

Une voie de desserte raccordée au carrefour giratoire de la RD93 dessert et traverse la zone d'étude par le nord. Un ruisseau non classé traverse la zone du nord au sud et rejoint un plan d'eau existant au sein de la zone. Un second ruisseau non classé longe la limite communale ouest.

Le projet viendra développer et compléter l'offre liée au centre de formation existant «Domaine de Luchin». Ce développement apportera une plus-value à la commune en termes de visibilité.
Elle permettra de vitaliser ce secteur communal en développant une offre variée et multifonctionnelle. Ainsi, un dynamisme sera instauré via l'offre d'emplois et les services liés à l'implantation de ce projet au sein du territoire.

L'intégration du projet dans un environnement résidentiel, économique et agricole est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

2. *Orientations particulières*

Sécurité routière

La desserte des espaces de stationnement se fera depuis le carrefour existant sur la RD93 à l'est de la zone d'étude. Une voie de desserte existe actuellement. Deux espaces privilégiés pour l'implantation de parking paysagers au nord de la zone d'étude pourront être desservis par des accès aménagés depuis cette voie de desserte existante. Cette dernière dessert actuellement les zones urbanisées du Domaine de Luchin.

Envoyé en préfecture le 26/09/2024
Reçu en préfecture le 26/09/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240926-CC_2024_187-DE

Les accès aux espaces de stationnement seront dédiés à tous les types de véhicules et devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers. L'espace le plus à l'ouest sera aménagé à court terme, tandis que celui à l'est le sera à long terme.
L'utilisation de l'actuelle voie de desserte permet à la zone d'être raccordée au réseau viaire existant, au chemin piétonnier inscrit au PDIPR longeant la RD93, et aux transports en commun via les arrêts de bus situés au sud sur la RD93 et à côté de cette zone.
Les voies aménagées au sein de la zone et des espaces de stationnement devront permettre une circulation fluide et aisée de tous les types d'usagers.
D'autres connexions routières pourront être aménagées depuis l'ensemble des voies alentours (notamment depuis la RD93) hormis l'A27. Celles-ci permettront la desserte du reste de la zone d'étude accueillant des constructions à usage de tourisme et de formation sportive.
Un cheminement piétonnier sera aménagé entre les différents secteurs de la zone d'étude en passant par les infrastructures viaires (voie de desserte, espace de stationnement,...).
Le projet sera donc entièrement connecté au réseau existant. Les déplacements piétonniers suivront principalement les axes routiers et seront sécurisés.

Composition architecturale et urbaine
Des espaces paysagers, notamment en franges, agrémenteront le cadre de vie et permettront de tamponner les nuisances.
Les constructions seront desservies par les voiries créées. Les constructions ne pourront pas s'implanter dans une bande de 35m depuis l'axe central de la bretelle d'A27. La bande de recul devra être végétalisées et pourra recevoir l'aménagement de stationnements. Les constructions devront toutefois être réalisées avec des matériaux adaptés aux nuisances acoustiques et adaptés au contexte architectural et urbain existant, afin d'offrir une ambiance et un cadre de vie de qualité.
Afin de limiter les nuisances sonores liées à l'A27, les constructions ne seront pas implantées à proximité de l'autoroute. Les zones privilégiées pour l'implantation des constructions se situent au sud de la zone (en retrait de l'A27). Le tamponnement des nuisances se fera en partie par l'aménagement d'espaces de stationnement (à court et long terme) sur les zones en relation directe avec l'A27. La façade autoroutière (A27) permettra de créer un effet vitrine des futurs équipements.
Soigner les transitions et les façades est un enjeu premier de la zone. Il conviendra donc d'imposer un traitement paysager des façades routières et un traitement architectural qualitatif des constructions visibles en arrière-plan depuis l'A27.

Qualité de l'urbanisme et des paysages
Le site d'étude est actuellement occupé par des espaces végétalisés en friche ou non. Les boisements, les grands espaces vides et en friches dominent la zone restant à aménager. Intégrer le projet dans cet environnement soumis à certaines nuisances est un enjeu majeur.
Un cheminement piétonnier sera aménagé entre les différents secteurs de la zone, il permettra une évolution agréable au sein du projet et établira la liaison avec le sentier inscrit au PDIPR passant le long de la RD93.
Il conviendra de conserver au maximum le fonctionnement hydraulique en place - conservation du plan d'eau.
La zone inconstructible (35m depuis l'axe central de la bretelle d'A27) devra être aménagée sous forme d'une bande paysagère végétalisée (herbes, arbres, arbustes,...) pouvant recevoir des stationnements. Un traitement paysager qualitatif devra être réalisé en transition entre les différents secteurs de la zone d'étude.
Afin de conserver l'identité actuellement des lieux, à savoir une forte présente d'espaces boisés, le projet en créera de nouveaux ou confortera ceux existants. Ces derniers seront disséminés un peu partout sur la zone d'étude. Ainsi l'ambiance végétale actuelle sera préservée et la cadre d'évolution de la zone en sera valorisé.

Envoyé en préfecture le 26/09/2024
Reçu en préfecture le 26/09/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240926-CC_2024_187-DE

Les espaces de stationnement privilégiés au nord de la zone, près de l'A27, devront recevoir un traitement paysager poussé afin de conserver l'identité végétale actuelle et de présenter une zone de qualité pour les usagers. De plus, ils devront bénéficier de matériaux perméables.
Ces traitements paysagers permettront de gérer, cadrer ou masquer les échanges visuels et les nuisances entre les secteurs. Ces traitements agrémenteront la zone d'étude et ses alentours de façon et apporteront une ambiance agréable pour les usagers.
Il conviendra d'aménager une ou des perspectives visuelles qualitatives vers la zone d'étude depuis l'A27. Ceci permettra la mise en valeur et la bonne visibilité des activités implantées.

Gestion hydraulique
La prise en compte de la gestion hydraulique passera par une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

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.

Envoyé en préfecture le 26/09/2024
Reçu en préfecture le 26/09/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240926-CC_2024_187-DE

Envoyé en préfecture le 26/09/2024
Reçu en préfecture le 26/09/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240926-CC_2024_187-DE

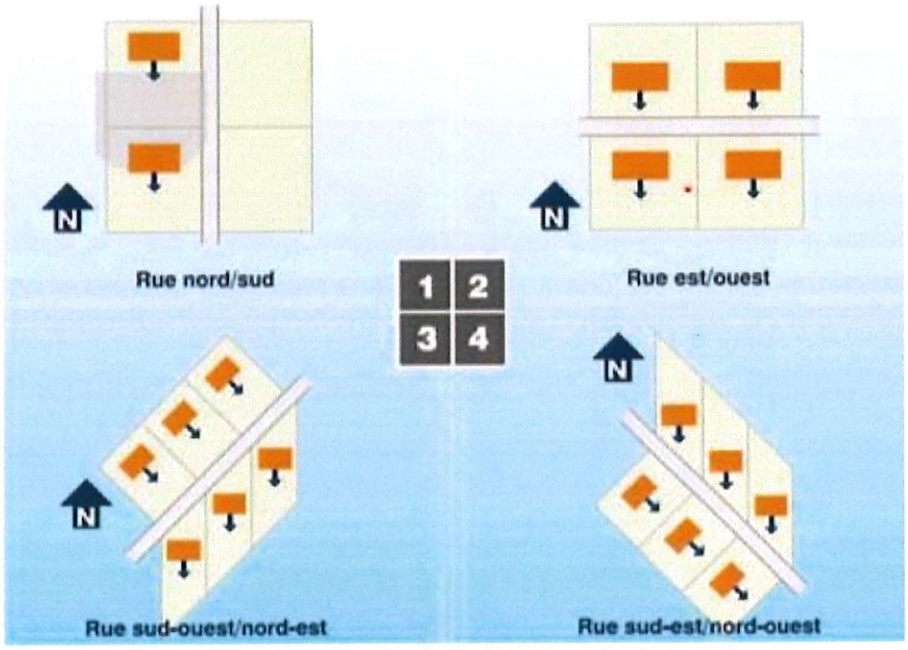
VII. RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ZONES D'ETUDE

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.
- 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

Envoyé en préfecture le 26/09/2024
Reçu en préfecture le 26/09/2024
Publié le
ID : 059-200041960-20240926-CC_2024_187-DE

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 RT2012 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 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. 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.