



P.L.U

Plan Local  
D'Urbanisme

# Izel-les-Equerchin



## Pièce 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date de :

Le Maire



## LE CONTEXTE

### Que dit la loi ?

- ▶ **L'article L123-1-4 (Anciennement L123-1) du code de l'urbanisme**  
«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.  
[...]).
- ▶ **Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit.**
- ▶ Ainsi, dans ces zones à urbaniser constructibles sous condition (1AU), les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Par ailleurs, l'**article R123-6 du Code de l'Urbanisme** insiste sur une complémentarité entre orientations d'aménagement, règlement et documents graphiques du règlement.

- Les orientations d'aménagement constituent ainsi un document qui complète le règlement et s'impose aux demandes d'autorisation de construire ou de travaux**

Les principes fixés dans les orientations d'aménagement répondent à plusieurs objectifs tels que :

- Promouvoir un développement urbain de qualité, principalement en continuité des zones bâties existantes, en préservant et en intégrant les entités naturelles interstitielles,*
- Assurer l'intégration du nouvel espace urbanisé en garantissant des transitions qualitatives avec les espaces naturels ou bâties situés à ses abords,*
- Assurer la cohérence des initiatives privées en matière de développement urbain avec les objectifs affichés dans le PADD.*



## Secteur 1 - Zone 1AU



Chemin du Mesnil

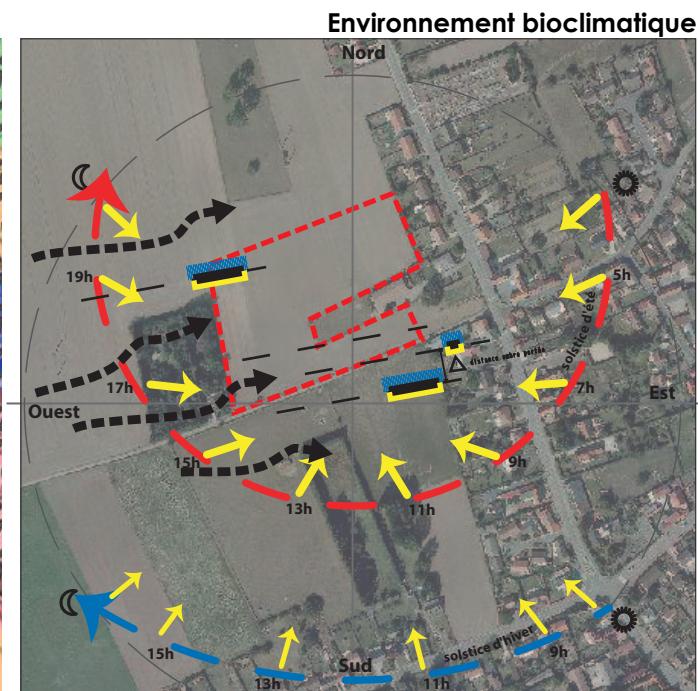
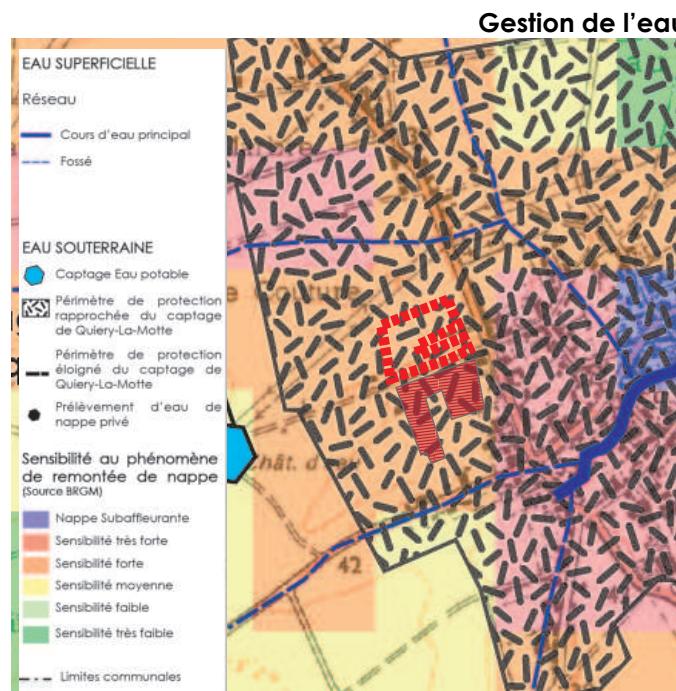
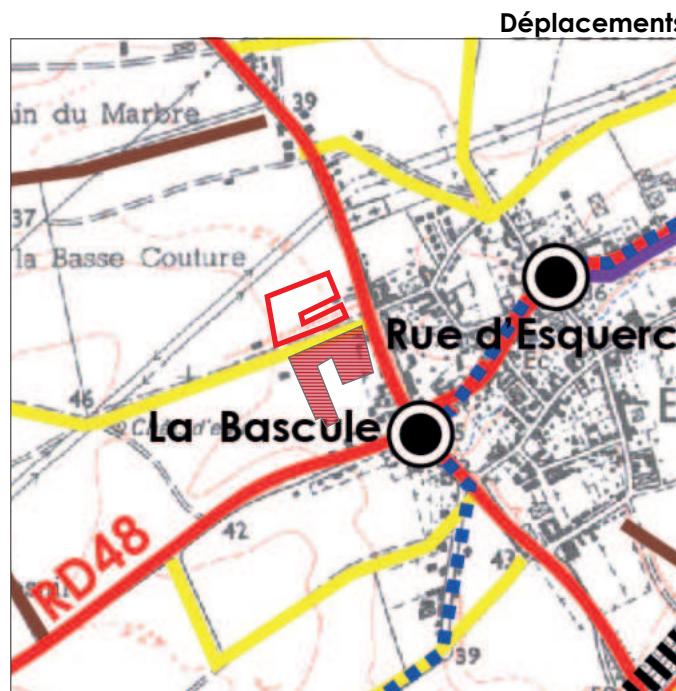
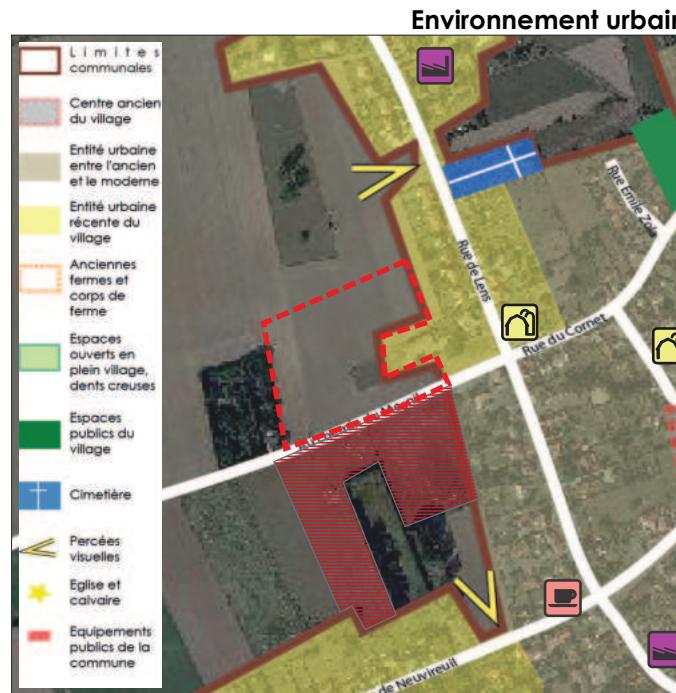
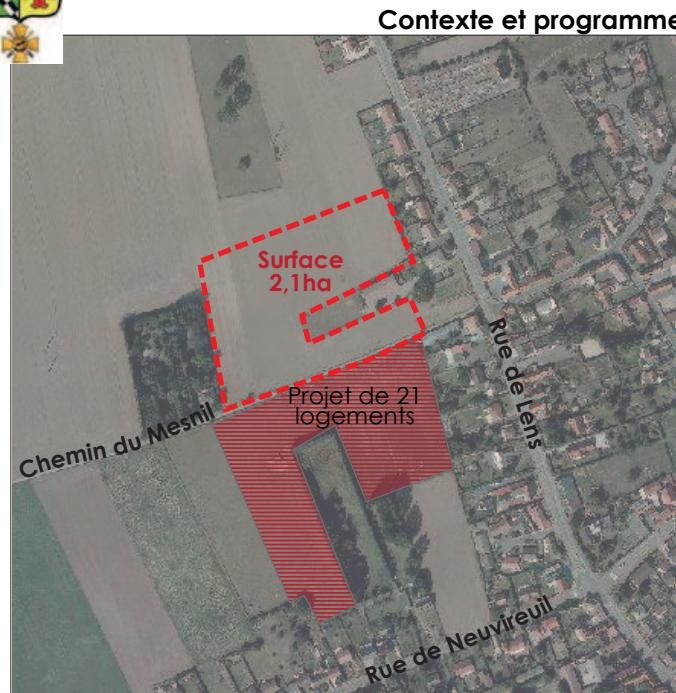
Rue de Lens



Prise de vue depuis le chemin du Mesnil



Chemin du Mesnil





# Orientations d'aménagement - Secteur 1

## CONTEXTE ET PROGRAMME

Densité minimale de **16 logements par hectare** (voie et espaces publics inclus et hors équipement) **avec au minimum 20% logements aidés**



## ENVIRONNEMENT URBAIN/DEPLACEMENTS

- ▶ Accès et desserte de la zone à assurer depuis le chemin du Mesnil
- ▶ Elargissement du chemin du Mesnil
- ▶ Principe de voie mixte interne
- ▶ Conserver des amorces de voies pour un prolongement à très long terme de la zone
- ▶ Principe d'accessibilité des parcelles
- ▶ Une place importante à donner aux cheminements doux (piéton/cycle)
- ▶ Placette centrale (position non définie) à aménager
- ▶ Un carrefour à marquer
- ▶ Un front bâti à recréer dans la rue et sur la placette

## ENVIRONNEMENT PAYSAGER

- Traitement paysager des voies
- Espace tampon végétal à créer en limite avec le tissu urbain existant
- Transition végétale à créer entre le nouveau quartier et l'espace agricole
- Des ouvertures paysagères à développer
- Aménagement d'une protection phonique et visuelle entre la zone et les bâtiments agricoles proches (ex : bande végétale, merlon,...)

## GESTION DE L'EAU

Gestion des eaux à intégrer de manière qualitative au sein du quartier

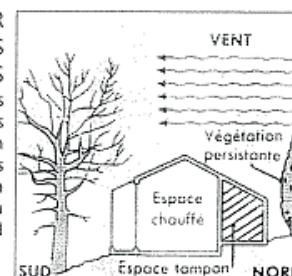
## ENVIRONNEMENT BIOCLIMATIQUE

*distance ombre/partie*

Réfléchir à une orientation bioclimatique des constructions

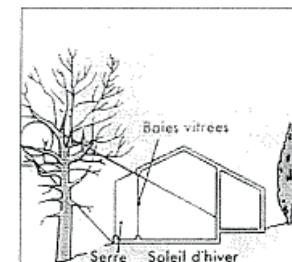
### SE PROTEGER DES VENTS DOMINANTS

- Bâtiments compacts
- Création d'espaces-tampons
- Végétation persistante au nord

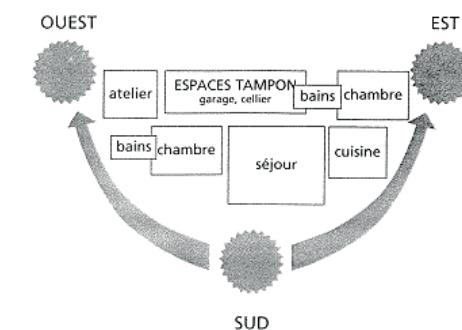


### CAPTER LE SOLEIL

- Baies vitrées sud ou sud-est
- Exposition pièces principales sud-est à sud-ouest



## DISPOSITION DES PIÈCES EN FONCTION DE L'ORIENTATION



[Représentation schématique des orientations d'aménagement selon des hypothèses d'implantation]



## Secteur 2 - Zone UA

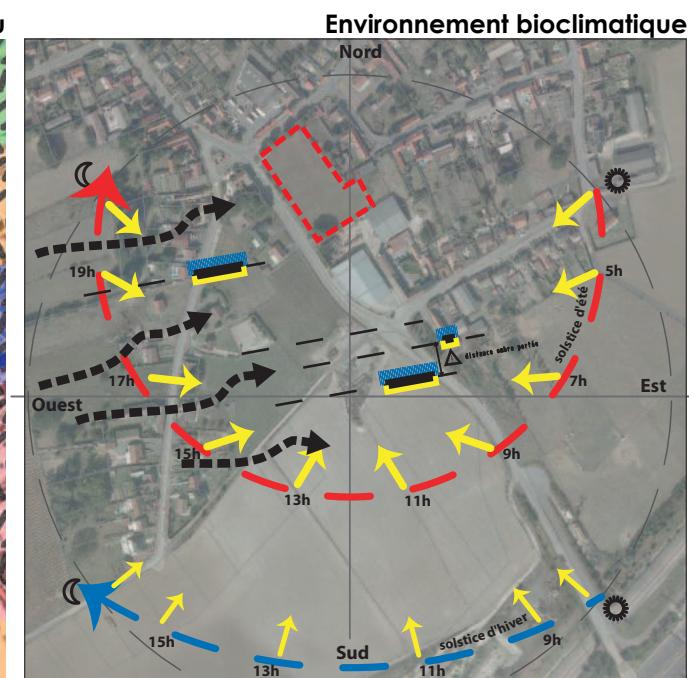
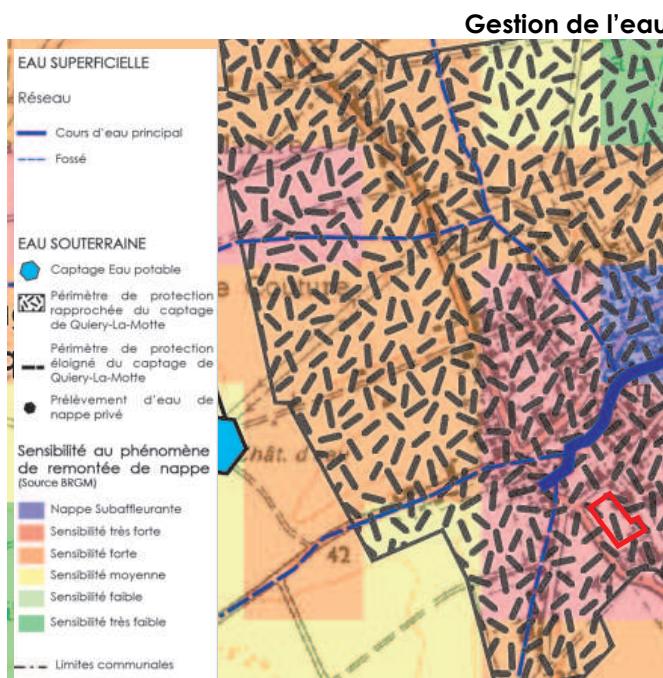
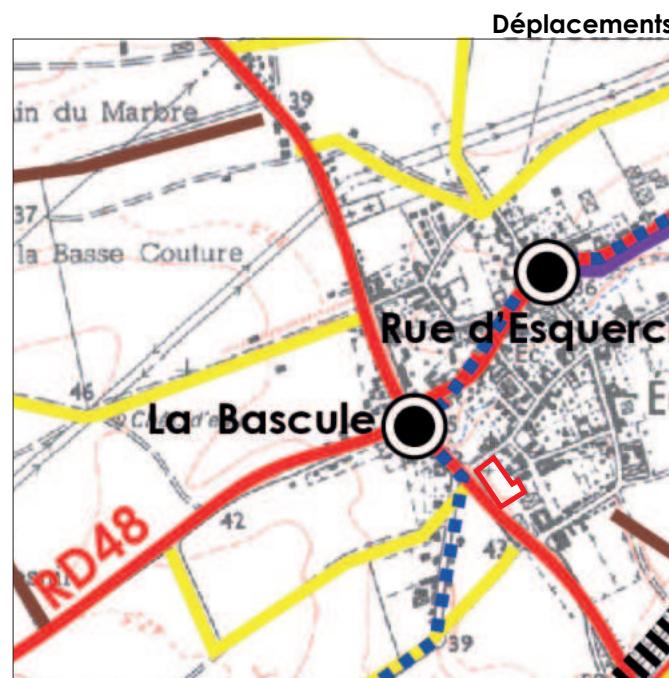
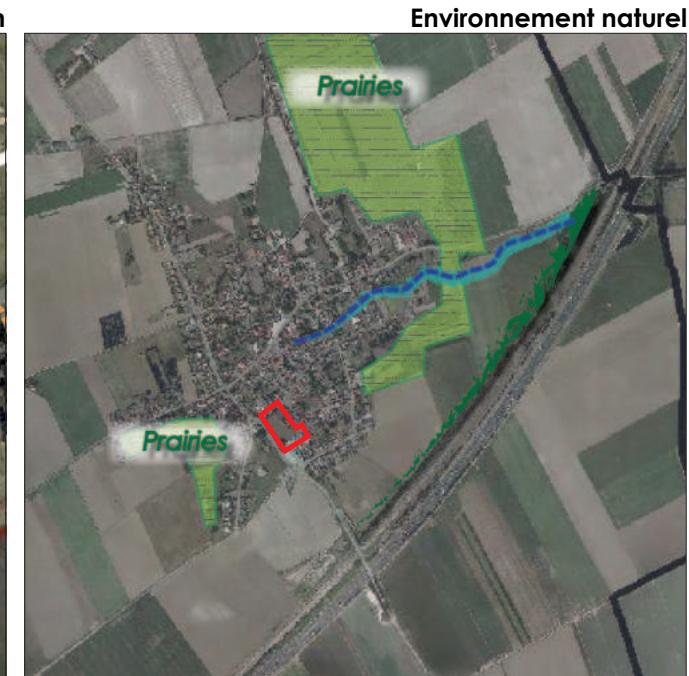
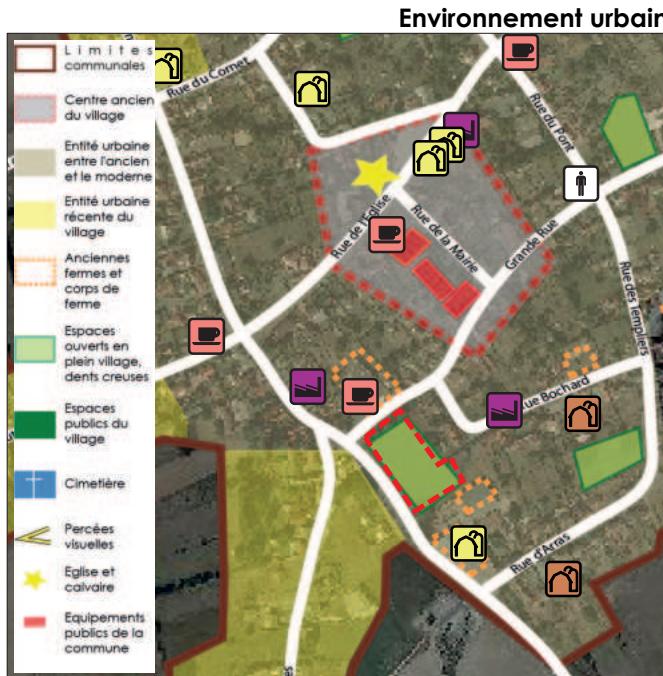


Grande  
Rue

Rue de  
Lens



Prise de vue depuis la rue de Lens (au sud du site)





## CONTEXTE ET PROGRAMME

Densité minimale de **16 logements par hectare** (voie et espaces publics inclus et hors équipement)

## ENVIRONNEMENT URBAIN/DEPLACEMENTS

- ▶ Accès unique de la zone depuis la RD40 (rue de Lens)
- ➡ Voie mixte interne
- Placette à aménager
- Un carrefour à marquer
- Principe d'accessibilité des parcelles

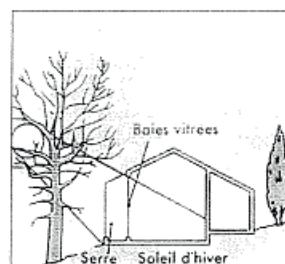
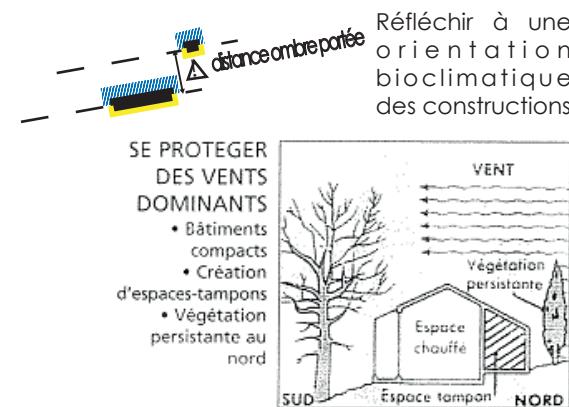
## ENVIRONNEMENT PAYSAGER

- Haut talus à paysager en bordure du site
- Transition qualitative (clôture) à créer entre le nouveau quartier et le tissu existant
- Traitement paysager interne à assurer
- △ Une ouverture à créer à l'entrée de la zone
- Aménagement d'une protection phonique et visuelle entre la zone et les bâtiments agricoles proches (ex : bande végétale, merlon,...)
- Espace vert qualitatif d'entrée permettant également le traitement des nuisances sonores des bâtiments agricoles

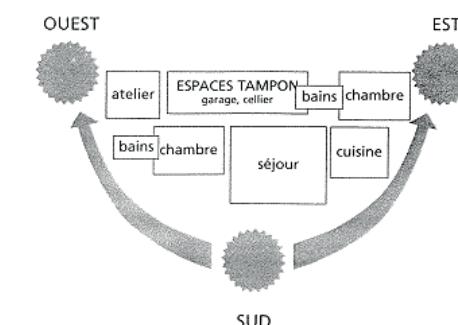
## GESTION DE L'EAU

Gestion des eaux à intégrer de manière qualitative au sein du quartier

## ENVIRONNEMENT BIOCLIMATIQUE



## DISPOSITION DES PIÈCES EN FONCTION DE L'ORIENTATION



[Représentation schématique des orientations d'aménagement selon des hypothèses d'implantation]