



Commune de Saint-Augustin, Territoire de Clarques

Plan Local d'Urbanisme

03 . Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du

Conseil Communautaire en date du :



PREAMBULE

I. CONTEXTE JURIDIQUE

Article L.151-1 et L.151-2 du Code de l'Urbanisme

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. (...).

Article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y 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. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art L. 151-6 et L.151-7 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.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.

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.

Elles peuvent 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 L151-35 et L151-36.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

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 mentionnées aux articles L141-16 et L141-17 du présent code.

II. PORTEE JURIDIQUE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L. 152-1 du Code de l'Urbanisme

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées aux articles L. 151-7, L151-46 et L151-47 et avec leurs documents graphiques.

L152-8 du Code de l'Urbanisme

Les actes pris au titre de la police du stationnement et de la circulation, ainsi que les actes et décisions relatifs à la voirie et à la gestion du domaine public routier sont compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains, dans les conditions définies aux articles L. 1214-5 et L. 1214-6 du code des transports.

L.152-4 du Code de l'Urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

LE CONTEXTE TERRITORIAL

Le diagnostic urbain, l'état initial de l'environnement et l'analyse des données socio-économiques ont permis :

- de dresser un bilan de l'évolution de la population de ST Augustin territoire de Clarques ainsi que celle des caractéristiques de son habitat,
- et de projeter les besoins de la commune en termes de développement urbain.

Le diagnostic environnemental et paysager a fait état d'un certain nombre d'enjeux à relever pour les années à venir, ces derniers sont repris et traduits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables comme autant d'objectifs à atteindre.

Aussi les orientations suivantes développent les prescriptions à appliquer sur les zones de développement afin de respecter l'environnement et les paysages, et de valoriser le cadre de vie intrinsèque à ST Augustin territoire de Clarques et aux sites choisis.

Les orientations d'aménagement établies (soit sur des secteurs en zone urbaine ou sur des secteurs d'urbanisation future) respectent les principes développés au niveau du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elles permettent de visualiser ces principes à une autre échelle de détail.

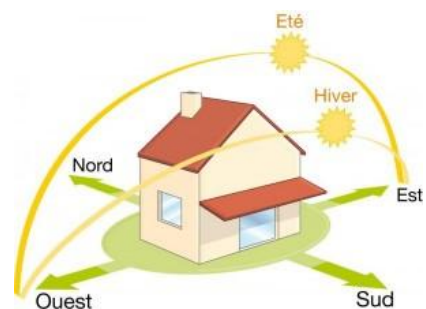
Sur ST Augustin territoire de Clarques, le développement urbain se fera par le biais d'une zone de développement permettant la jonction entre la rue du Marais et la rue d'Aire.

Conceptions architecturales

Sur chacun des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, Il est demandé que les projets présentent les meilleures qualités de la création contemporaine et développent des principes innovants de haute qualité environnementale.

Les notions de confort hygrothermique, acoustique, visuel et olfactif doivent être prises en compte dans la réalisation du projet.

Une conception bioclimatique des logements doit être recherchée. L'objectif est de récupérer au maximum les apports solaires en hiver et de réduire ces mêmes apports en été pour la réduction de la consommation énergétique.



Les formes urbaines devront être réfléchies de manière à s'intégrer au mieux au paysage environnant.

Lorsque le sol le permet, la gestion des eaux pluviales devra être réfléchi à la parcelle

OAP 1 : zone 1AU rue d'Aire rue du Marais

1. Situation de la zone à urbaniser

La zone d'urbanisation future se situe en complément du cœur de bourg, entre la rue d'Aire et la rue du Marais. Ce secteur constitue le secteur de développement stratégique de la commune.

La zone représente une superficie de 2.5 hectare à vocation d'habitat et 2.72 ha en incluant la superficie de l'emplacement réservé permettant la jonction avec la rue d'Aire.

En effet la nécessité de liaison avec la rue d'Aire conjuguée à l'impossibilité d'établir un ER en zone naturelle contraint l'extension de la zone 1AU jusque la citerne incendie. En conséquence, l'OAP prévoit la création d'un espace vert en accompagnement de la voie de desserte et déduit la superficie de l'ER des objectifs de densité.

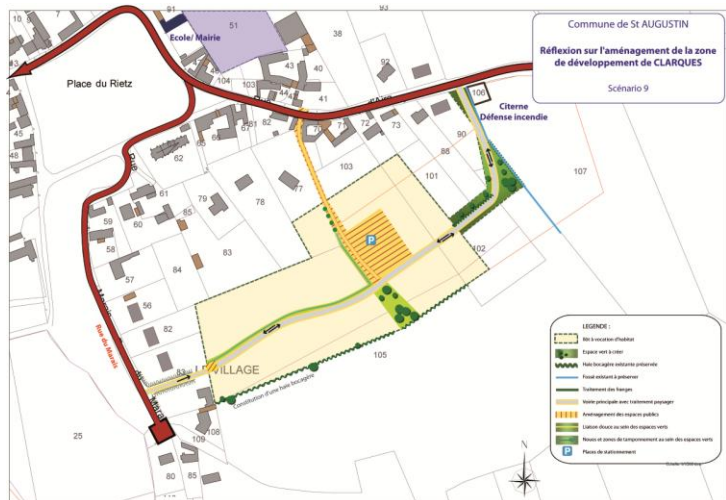


Intégration paysagère

La voie principale ainsi que les bordures de la placette sont accompagnées par un aménagement végétal de type noue permettant de recueillir et tamponner les eaux pluviales.

Le cheminement piéton débouche ainsi sur une placette aménagée et sur une perspective paysagère assurant le lien avec la plaine agricole arrière.

La plaine cultivée se donne à voir même au cœur du futur quartier.



L'entrée de zone par la rue d'Aire est traitée par aménagement paysager en accompagnement de la voirie et assurant un tamponnement des eaux de ruissellement le long du fossé et une intégration paysagère des nouvelles constructions. Ce secteur n'est donc pas intégré dans le calcul de la densité (aucune construction ne se desservira sur ce tronçon).

Les plantations devront être constituées d'essences locales multi-espèces.

Ainsi les mesures environnementales et paysagères contenues dans cette OAP et traduites au plan de zonage (art L151-19, repérage des haies) garantissent pleinement la fonctionnalité du corridor écologique forestier entre la zone 1AU et les deux massifs boisés situés aux lieux dits «Contre le Bois» et «La vallée de Feuilly»; conformément aux dispositions de l'article L101-2-6° du code de l'urbanisme.

Habitat

Une mixité sociale et intergénérationnelle est imposée sur la zone (rf : article L151-15 du CU).

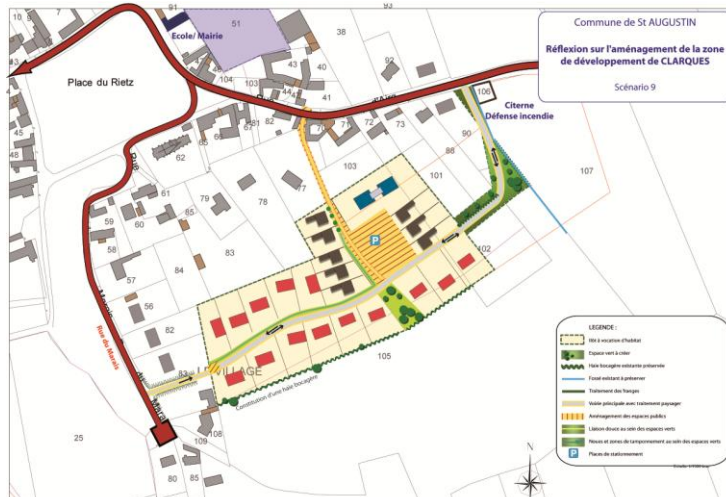
Il n'a pas été jugé opportun de détailler les modalités de cette mixité (typologies et modes d'accès) au risque de contraindre la faisabilité de la zone. Pour rappel, la commune de 300 habitants n'est pas soumise à l'article 55 de la Loi SRU.

Une densité minimale de 15log/ha est imposée.

Exemple de programmation possible :

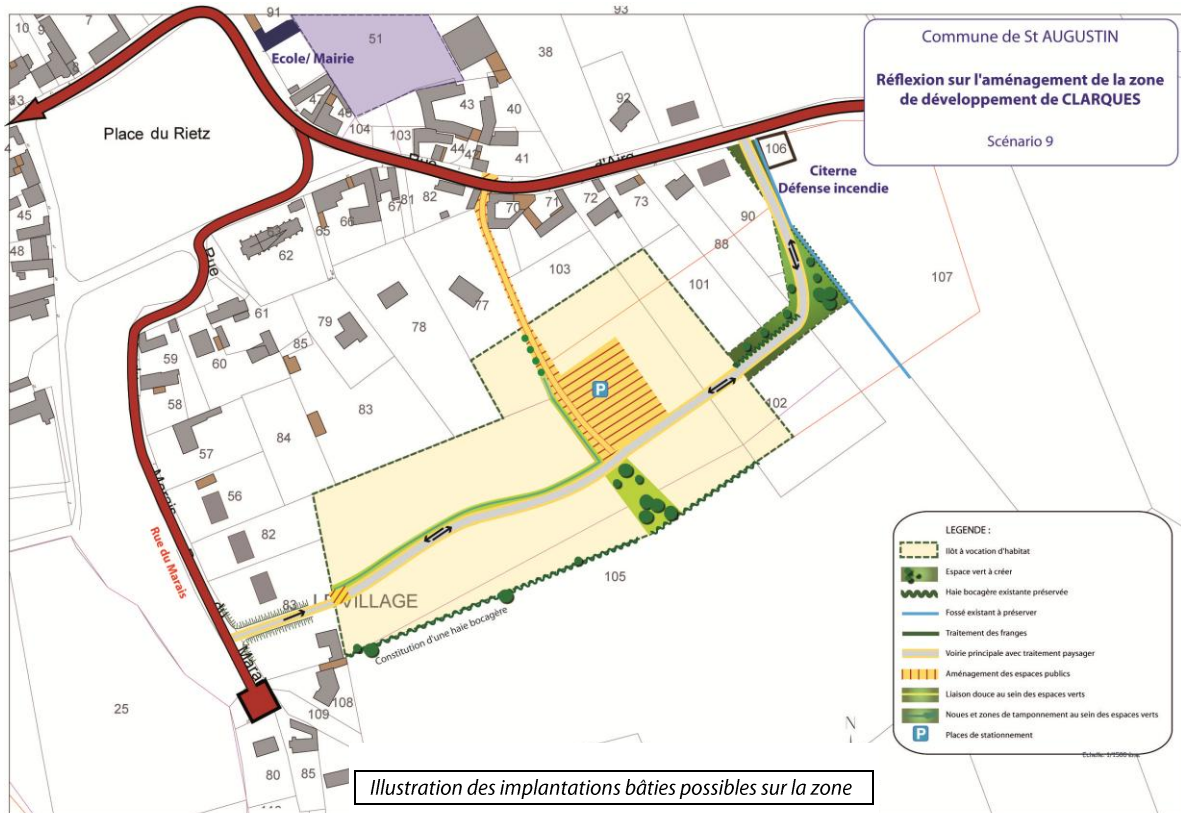
La placette est encadrée par un habitat un peu plus dense espérant une certaine maîtrise de l'architecture des façades.

La programmation intègre la réalisation de quelques logements pour personnes



La desserte des lots libres se fait à partir de la voie principale, l'implantation des constructions au nord de la voie peut avoir un recul plus important afin de privilégier l'orientation sud des pièces de jour.

3.Schéma d'aménagement opposable



OAP 2 : Zone d'activités UE/1AUe des Escardalles

1. Situation de la zone à urbaniser

Il s'agit d'un parc d'activités d'envergure régionale repéré au SCOT du Pays de Saint Omer. Il représente une superficie totale de 45 ha répartis sur les communes de Saint Augustin territoire de Clarques et d'Ecques.

Sur le territoire de Clarques, la zone UE commercialisée entièrement totalise 11 ha et son agrandissement en zone 1AUe 19 ha.

Cette zone a fait l'objet d'une étude Loi Barnier en 2007 et d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères (cf annexe). La présente OAP synthétise donc les orientations validées il y a 11 ans.



2.Principes d'aménagement – extrait de l'étude loi Barnier et du cahier de recommandations

Desserte

- un unique accès au projet est prévu via le giratoire de la RD77.
- la voirie principale sera accompagnée de noues.
- des cheminements piétonniers ont été prévus à l'intérieur de la zone séparés de la circulation automobile pour faciliter la sécurité des usagers.
- les chemins ruraux seront préservés afin de permettre l'accessibilité aux parcelles agricoles.
- les aires de stationnement des véhicules seront traitées qualitativement et de manière perméable afin d'apporter une plus-value à l'ensemble du site.

NB : Toutefois le dessin des voiries est évolutif en fonction du résultat des études de faisabilité technique.

Hydraulique

Afin de préserver la qualité des eaux et d'éliminer tout risque de perturbation des écoulements pluviaux en aval, le projet prévoit les mesures suivantes :

- les eaux pluviales issues des voiries et des zones de circulation publiques seront collectées dans un réseau étanche pour éviter toute dégradation au milieu. Elles seront ensuite traitées en aval par un séparateur à hydrocarbures. Après traitement ces eaux seront stockées dans un bassin enherbé avec un débit de 2l/s/ha vers le ravin d'Ecques.
- les eaux pluviales issues des parcelles seront gérées individuellement par l'acquéreur. Les eaux seront traitées à la parcelle puis évacuées à un débit de fuite de 10l/s/ha vers un réseau de collecte non étanche (noues drainantes). Les eaux seront stockées dans un bassin paysager puis restituées avec un débit limité 2l/s/ha vers le ravin d'Ecques.
- les eaux usées seront traitées à la parcelle dans le respect des normes en vigueur.
- les éventuelles installations de stockage et de manipulation de produits dangereux ou toxiques seront parfaitement isolées des milieux extérieurs pour minimiser tout risque d'infiltration sur les terrains.

NB : Toutefois la localisation des bassins de tamponnement central en devers est indicative et peut être remise en cause par le résultat des études de faisabilité technique.

Intégration paysagère

Inscrit dans une zone encore largement agricole, le projet générera un nouveau paysage en se substituant à des versants de grandes cultures très ouverts.

Le parti d'aménagement se fixe comme principe essentiel de permettre l'intégration du projet dans son environnement visuel par :

- la reconstitution du giratoire et des délaissés bordant la RD77 pour créer une trame végétale encadrant les perspectives sur l'entrée du parc d'activités et les parcelles situées en façade.
- les bassins de rétention implantés en façade soulignés par des plantations d'alignement de saules têtards en référence aux fossés voisins. Les bassins et les noues d'accompagnement seront systématiquement plantés.
- dans la partie centrale la plus pentue, le talus arbustif est préservé, renforcé et prolongé par une bande boisée jusqu'en limite ouest, atténuant ainsi l'impact du projet sur le versant. De

- le traitement urbain et paysager des ronds-points et de leurs abords.

3. Schéma d'aménagement opposable

