
Révision allégée
Commune d'Annezin

Aménagement d'une zone économique

Orientation d'Aménagement et de
Programmation

Dossier arrêté par délibération du Conseil
Communautaire en date du.....



SOMMAIRE

I.	AVANT-PROPOS	4
II.	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – SECTEUR SITUE LE LONG DE LA RD943.....	6
	a. Contexte et enjeux	6
	b. Orientations particulières	7
	c. Schéma d'aménagement.....	8
III.	RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ZONES D'ETUDES	10

I. AVANT-PROPOS

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 terme de compatibilité, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non à la lettre.

II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – SECTEUR SITUE LE LONG DE LA RD943.

a. Contexte et enjeux

La zone d'étude d'environ 1,2 Ha, se situe essentiellement sur la commune de Chocques, mais elle est également à cheval sur la commune d'Annezin (0,8 Ha pour Chocques et 0,4 pour Annezin). Pour plus de cohérence, les plans d'étude prendront en compte le projet dans son intégralité. Elle se situe au nord de la RD943. Cette zone économique viendra en complément de la zone d'activités légères (Z.A.L. Parc des Pilastres) existante à l'Est sur la commune d'Annezin. Elle viendra également compléter l'offre économique de Chocques en répondant à la future zone économique prévue au nord de la RD181E8.

Une ligne électrique traverse le territoire communal, ainsi que la zone d'étude.

Un fossé borde la quasi intégralité du périmètre de la zone de projet. Il prend place, plus particulièrement le long des RD, là où il n'y a pas d'habitation.

La zone d'étude prend place, en partie sur des espaces urbanisés qui seront démolis et sur des espaces végétalisés. Ainsi, l'Ouest de la zone est actuellement occupé par des habitations et leurs jardins. L'Est de la zone est occupé par une friche végétalisée entretenue par la commune servant en partie à la gestion hydraulique.

Ce secteur communal présente l'occasion de développer l'activité économique en cohérence avec l'urbanisation future et existante à usage économique située dans ce secteur à cheval entre Chocques et Annezin.

Les enjeux liés au développement du dynamisme économique communal trouvent dans ce secteur une réponse adaptée. Le but des aménagements sera de proposer une zone d'activités économiques adaptée aux besoins de la commune tout en prenant en compte les nuisances liées à l'A21.

Elle permettra de vitaliser ce secteur communal en développant l'offre en activités économiques. Ainsi, un dynamisme sera instauré via l'offre d'emplois liée à l'implantation de ce projet au sein du territoire.

Le site est soumis à une étude Loi Barnier liée à la présence en bordure de site de RD943, classée voie à grande circulation. Il conviendra de prendre connaissance de l'étude en plus des orientations d'aménagement prescrites dans ce document.

Pour avoir un maximum de cohérence dans nos propos, nous développerons l'ensemble des aménagements prévus sur la zone (Chocques et Annezin). Les éléments concernant strictement la commune de Chocques seront mis en « gris » afin de percevoir ce qui concerne directement la commune d'Annezin.

b. Orientations particulières

Accès et carrefour

La desserte de la zone d'étude se fera depuis un carrefour à aménager depuis la RD181E8 au nord.

Il sera dédié aux véhicules légers, clients et salariés du projet et aux poids-lourds. Les carrefours et accès devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers.

Voirie

Depuis l'accès précité sera aménagée une voirie de desserte pour les véhicules légers et lourds.

Celle-ci effectuera une boucle au sein de la zone afin de faciliter les déplacements. Cette voirie sera accompagnée de cheminements piétonniers et de traitements paysagers afin d'apporter une qualité dans les déplacements et dans le cadre de vie des futurs usagers du secteur.

Le projet sera donc entièrement connecté au réseau existant. Il conviendra de respecter les prescriptions de sécurité routière imposée par la servitude d'utilité publique EL5 (servitude de visibilité sur les voies publiques) qui prescrit la conservation de vues dégagées au niveau du carrefour giratoire.

L'ensemble des voiries sera accompagné d'un traitement de mise en sécurité, d'un cheminement piétonnier et d'un traitement paysager afin d'apporter une qualité dans les déplacements et dans le cadre de vie des futurs usagers du secteur.

Liaison piétonne

Les déplacements piétonniers suivront principalement les axes routiers et seront sécurisés.

Organisation - Implantation

Les constructions seront desservies par la voirie primaire.

Les constructions ne pourront pas s'implanter dans une bande de 20m depuis l'axe central de la RD943.

Qualité architecturale

Les constructions devront bénéficier de matériaux à bonnes capacités d'isolation acoustique.

Un soin particulier devra être apporté aux matériaux des constructions pour maintenir la cohérence urbaine et architecturale.

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.

Les façades des constructions visibles par les usagers depuis les axes de circulation extérieurs et intérieurs devront être soignées et intégrer un travail architectural plus poussé que sur les autres côtés du bâti, afin d'offrir des bâtiments et une ambiance de qualité.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12m au point le plus haut.

Intégration paysagère

Les franges de la zone d'étude, en relation avec la RD943 et comprise entre l'autoroute et la limite d'inconstructibilité (20m), devront être végétalisées afin d'agrémenter les perspectives visuelles

possibles depuis l'axe viaire, de tamponner les nuisances sonores et de rendre agréable le secteur. Les perspectives visuelles aménagées permettront la mise en valeur et une bonne visibilité des activités économiques implantées. D'autres perspectives visuelles seront aménagées depuis le carrefour giratoire dans un but sécuritaire (voir respect des servitudes).

De plus, un traitement spécifique sera effectué sur la frange ouest, en lien avec les habitations. Il s'agira de mettre en place une clôture de 2m maximum de hauteur.

L'ensemble des limites du projet devra recevoir un traitement paysager (arbres, herbes, arbustes,...). A l'ouest, ce traitement complètera la clôture. De plus, des bassins paysagers de gestion hydraulique seront implantés au sein de la zone.

Un traitement paysager sera mis en place le long des axes de déplacement.

Respect des servitudes

Afin de respecter la servitude EL5, il conviendra de conserver des perspectives visuelles dégagées à proximité du carrefour giratoire afin de favoriser la sécurité routière.

Equipement en réseaux du site

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

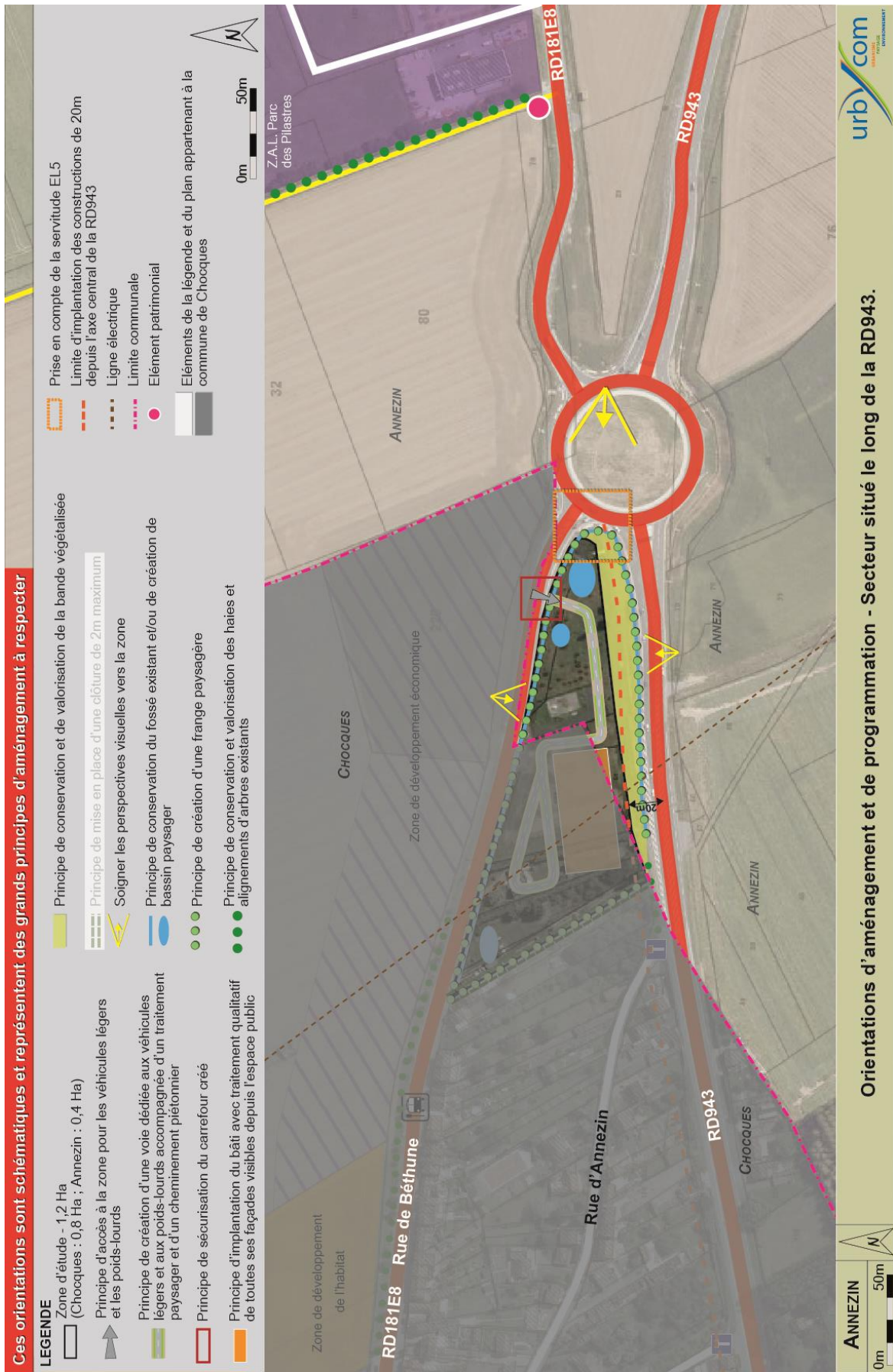
Les dispositifs de récupération des eaux pluviales, qu'il s'agisse d'une récupération domestique ou d'une récupération par infiltration à la parcelle, sont à privilégier, étant donné la nature du terrain.

Gestion hydraulique

Le fossé existant en bordure de site devra être préservé, ainsi que ses fonctions hydrauliques. Les excédents pourront être rejetés dans le réseau public avec un débit ne pouvant être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale.

c. Schéma d'aménagement

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



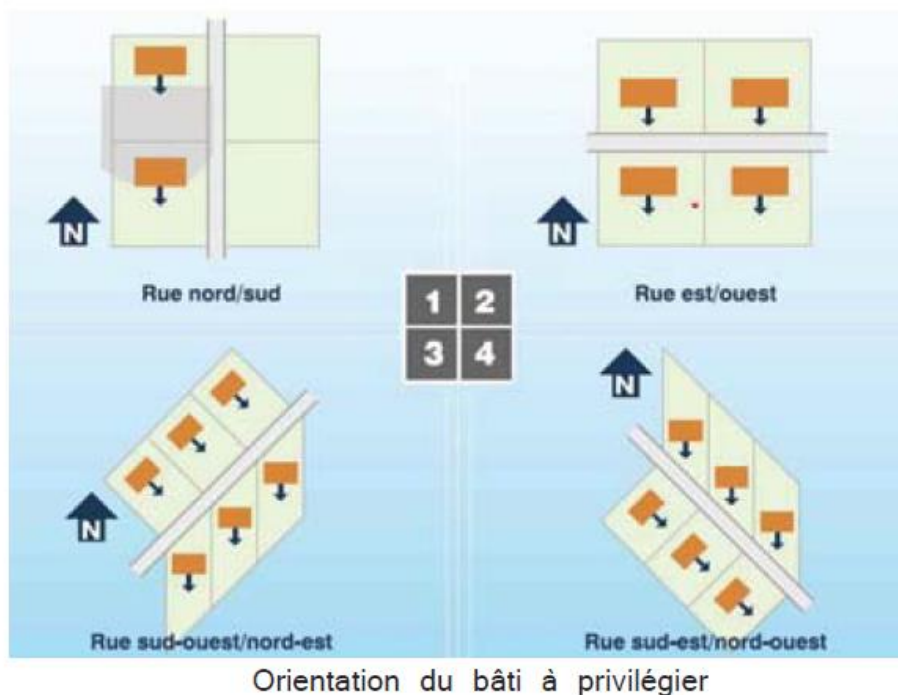
III. RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ZONES D'ETUDES

Aménagement bioclimatique

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



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.

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.