

Orientation d'aménagement et de programmation — Friche Berthier

L'un des objets de la modification du PLU de Laventie est de créer une Opération d'Aménagement et de Programmation.

Les parcelles du secteur AK 182, 183, 184, 186, 188 sont concernés. Elles sont toutes inscrites en zone UB au PLU, c'est-à-dire en zone urbaine correspondant au centre-bourg du village. Le but de l'OAP sera de permettre à la commune de commencer à atteindre son objectif, inscrit au PADD du SCOT, de nombre de logements à construire.

Rappel juridique sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Généralités sur les OAP

Les OAP sont définies aux articles L.151-6 à L.151-7-2 du Code de l'urbanisme)

Article L.151-6 CU :

« 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

[...] »

Article L.151-6-1 CU :

« Les OAP définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Article L.151-6-2 CU :

« Les OAP définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques »

Article R.151-6 CU :

« Les OAP 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 [...] »

Dispositions spécifiques

Article L.151-7 CU :

« I.- Les OAP peuvent notamment :

1° 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, favoriser la densification 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

[...]

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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 [...]

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition

[...] »

Article R.151-8 CU :

« Les OAP des secteurs des zones urbaines ou de zones à urbaniser [...] 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 »

Orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement se composent d'un schéma et d'un texte qui, de manière complémentaire, exposent les principes avec lesquels l'aménagement de la zone devra être compatible.

L'ensemble de ces orientations doit être compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les opérations d'aménagement sur ce secteur doivent être cohérentes avec les orientations d'aménagement ; elles doivent respecter les principes d'aménagement définis par le présent document.

Localisation

Le secteur étudié se situe en centre de Laventie, au Sud de la place du 8 mai. Il présente une surface d'1ha environ, et sera destiné à accueillir des logements.

Objectifs d'aménagement du site

Ce projet devra permettre à la commune de satisfaire ses objectifs en termes de logements sociaux. La commune de Laventie doit encore construire 264 logements sociaux pour atteindre ses objectifs.

Enjeux d'aménagement du site

Les enjeux d'intégration, en termes de fonctionnement qu'en terme paysager, au centre-bourg, sont important afin de contribuer à un développement harmonieux et durable de la commune. À ce titre, l'aménagement du site devra faire la part belle aux circulations douces afin de ne pas enclaver le site.

Principes d'aménagement

Voirie et stationnement

Afin d'assurer un aménagement de qualité, la desserte résidentielle se réalisera par la réfection de la voie de desserte, donnant accès sur l'avenue Henri Puchois et se concluant par un accès à l'aire de stationnement au nord. Cette voie sera en sens unique sur la petite portion entre la dernière desserte des espaces de stationnements des nouveaux résidents et le parking de la salle des fêtes (sens H. Puchois vers le parking salle des fêtes). Cette voie devra être calibrée pour permettre le passage de bus et les camions de ramassage des déchets.

En complément, un parcours de modes doux permettra de donner la place aux piétons et cyclistes dans un cadre de sécurité, ainsi que d'affirmer l'accès depuis la D173. Ces liaisons douces seront publiques et devront être connectées, comme suggérées sur le schéma. C'est-à-dire, elle doit longer la limite Nord de l'OAP et être accompagnée par une bande de 3 mètres de large de part et d'autre. La circulation au sein de ces liaisons douce doit pouvoir se faire sans entrave. En compatibilité avec le projet de territoire, l'enjeu est de « Prendre appui sur les liaisons douces existantes ou futures pour fluidifier la circulation. »

Espaces et équipements publics

La situation de cette zone, en lien avec l'ensemble des équipements, en fait le lieu privilégié pour renforcer le maillage vert. Le projet d'aménagement accueillera un espace paysager central.

Un parcours pour les modes doux

Il est préconisé de créer des aménagements où les usagers sont accompagnés par le végétal. Il est également recommandé d'utiliser des revêtements de sols perméables s'intégrant au paysage et de limiter le nombre de revêtements différents afin d'assurer une cohérence dans l'aménagement.

Les Logements

Ils devront être regroupés en immeubles de type : R+2+C (comble habitable).

Ils devront respecter les règles du PLU en matière de revêtement de façade.

Les logements devront être en nombre suffisant pour que l'aménagement ait une densité de plus de 80 logements/hectares. De plus, ils devront être répartis à 50% en logements sociaux.

Considérations paysagères

L'ensemble du site fera l'objet d'une attention particulière quant à ses aménagements paysagers. Ils devront être qualitatifs et permettre une bonne intégration des nouvelles constructions dans leur voisinage.

Le bassin présent sur le site pourra être soit conservé, soit recréer dans le cadre des aménagements paysagers du site.

OAP Berthier

Légende :

OAP Berthier

■ Espaces paysagers (indicatif)

— Circulation douce

— Voirie sens unique

□ Zones de projets (80 logements/ha minimum)

■ bâtiments

— Voirie double sens

■ Bande végétale 3m de part et d'autre

