

DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS

COMMUNE DE **MAZINGARBE**



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION DE PLU

OAP Après modification

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

| |
|---|
| Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du : |
| |
| Le Maire : |
| |

Conformément à l'article R.151-1 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU de la commune de Mazingarbe est complété par la présente notice explicative.

1 Introduction

1.1. Article R 123-1 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

1.2. Prescriptions du SCOT : Document d'Orientations Générales

En cas d'ouverture à l'urbanisation de zones de plus de 2 hectares (zone U ou 1AU) d'un seul tenant, les PLU mettront en oeuvre des orientations d'aménagement.

Afin de garantir une cohérence d'ensemble dans les futurs aménagements des zones d'ouverture à l'urbanisation (zones AU), la commune de Mazingarbe établit des orientations d'aménagement sur les zones suivantes :

(Se rapporter au rapport de présentation pour les éléments de localisation et de contexte concernant les zones 1AU faisant l'objet d'orientations d'aménagement).

Parmi les neuf zones d'ouverture à l'urbanisation, 7 zones (à vocation d'habitat) sont concernées par des orientations d'aménagement.

1.3. Orientations d'aménagement au titre du L.111-1-4 du code de l'urbanisme

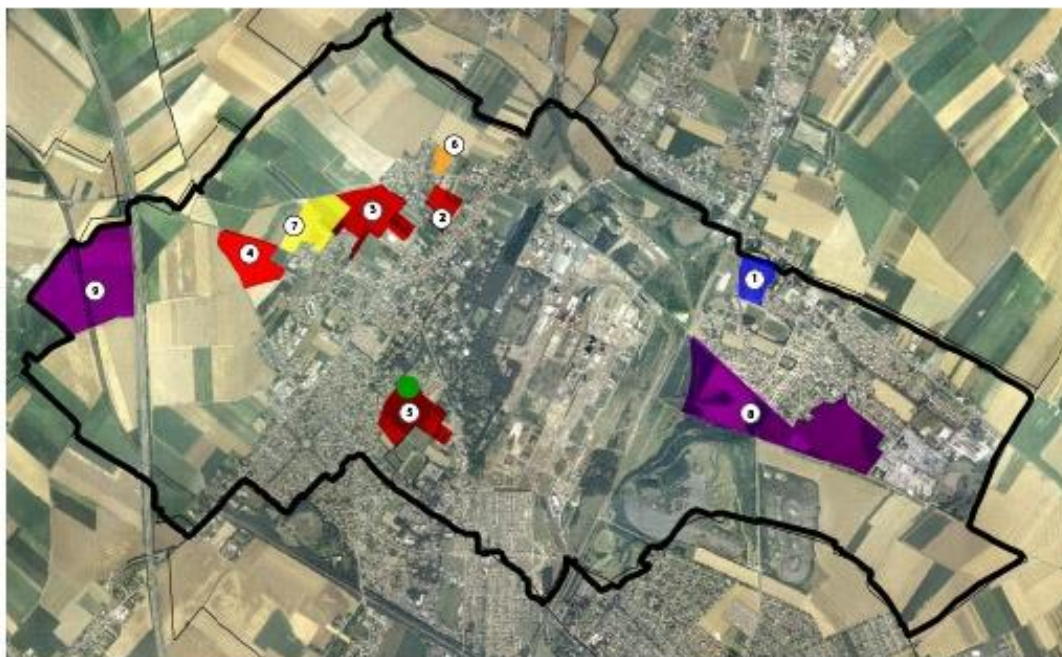
Parmi les deux zones d'ouverture à l'urbanisation à vocation d'activité, une zone est concernée par des orientations d'aménagement au titre du L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (voir le rapport de présentation pour le détail complet des justifications).

1.4. Objectifs recherchés des orientations d'aménagement

- ✓ Les principes fixés dans les orientations d'aménagement répondent aux objectifs suivants:
- ✓ 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 bâtis situés à ses abords ;
- ✓ Assurer la cohérence des initiatives privées en matière de développement urbain avec les objectifs publics affichés au PADD.
- ✓ Les orientations d'aménagement visent principalement à :
- ✓ Compléter le maillage de voies carrossables et celui des modes de déplacement piétons, deux roues, afin d'éviter le fonctionnement en impasse (accessibilité des équipements, fonctionnement des services publics, mise en relation des rues) ;
- ✓ Traiter les zones de contact avec les tissus existants.

2 Orientations d'aménagement opposables dans les zones AU, au titre du L123-2 du Code de l'urbanisme

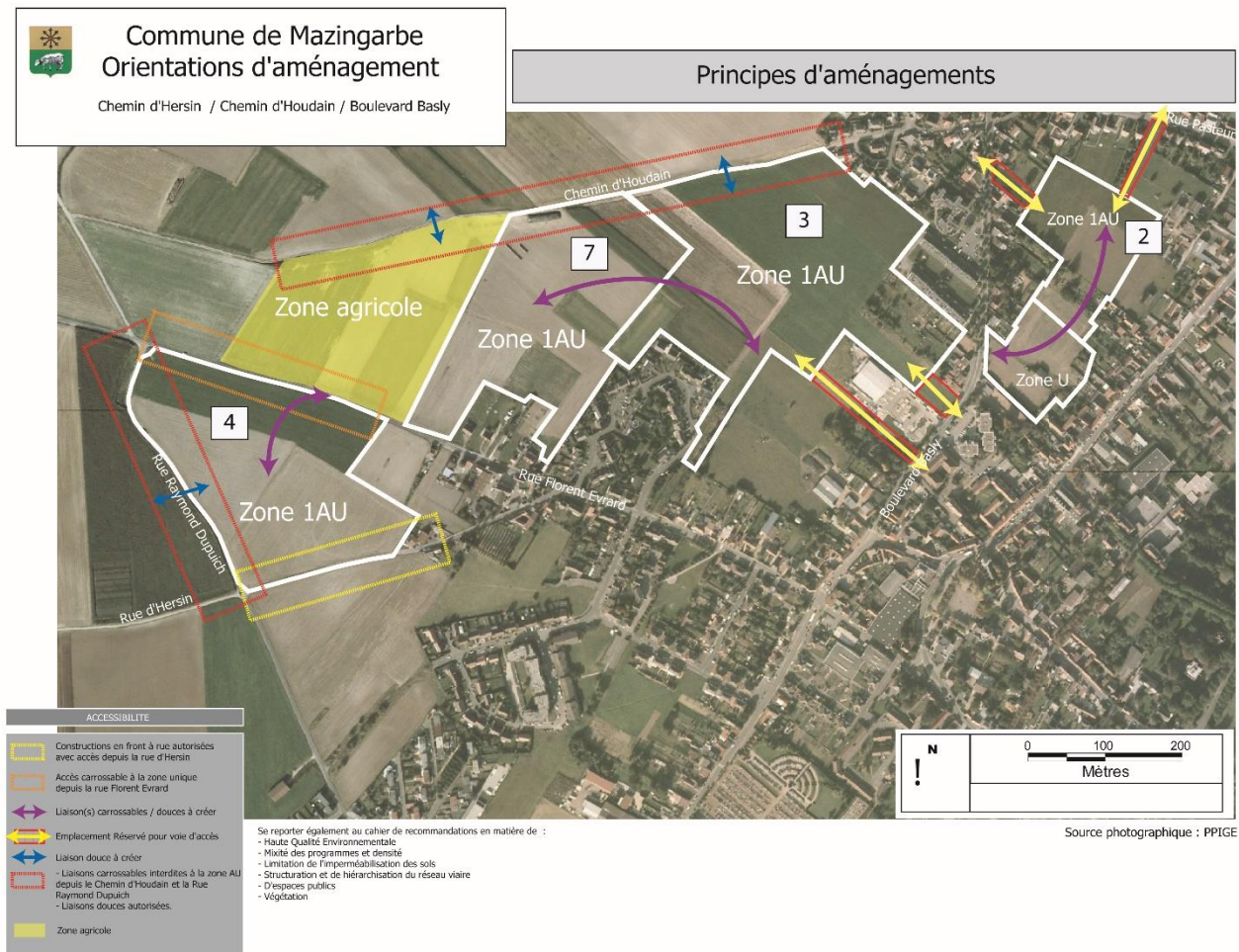
ZONES AU ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



| | |
|---|---|
|  | Zone de renouvellement urbain sur une ancienne cité minière |
|  | Zone 1AU à vocation principale d'habitat de plus de 2 ha |
|  | Zone 1AU à vocation principale d'habitat de moins de 2 ha |
|  | Zone 1AU |
|  | Zone 1AU à vocation économique |
|  | Zones concernées par des orientations d'aménagement |

Les orientations d'aménagement qui suivent permettent d'assurer une bonne desserte aux zones ouvertes à l'urbanisation. Ces dessertes sont fixées en fonction du critère de sécurité en matière de circulation.

Zones n°2, 3, 4 et 7 :

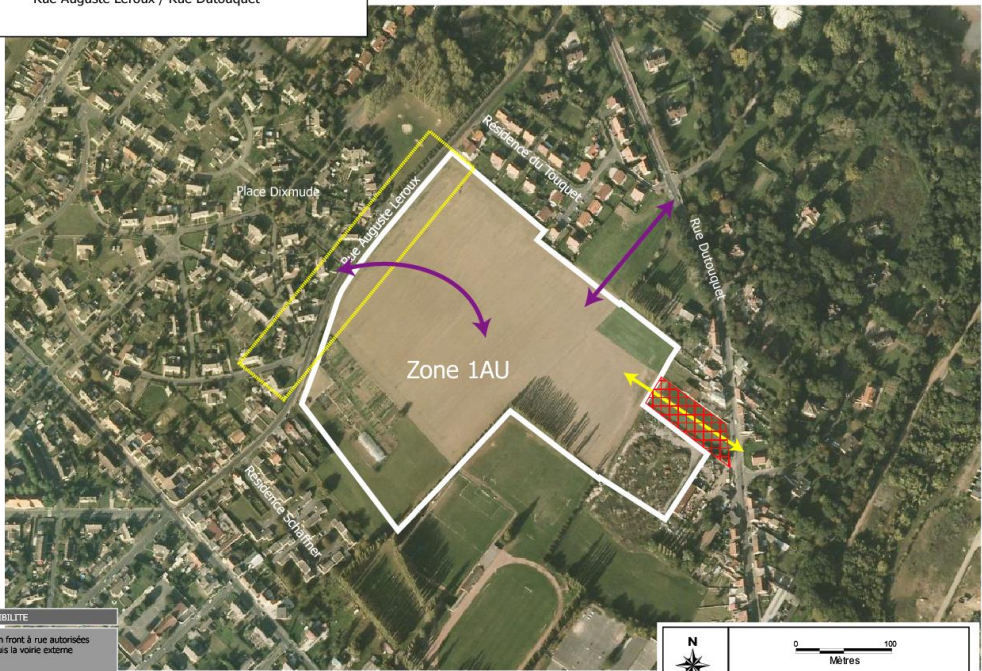


- Les accès carrossables aux zones AU sont interdits depuis les rues Raymond Dupuich et le chemin d'Houdain. Ces deux voies présentent en effet des caractéristiques incompatibles avec un accès direct aux zones.
- La rue Florent Evrard pourra faire l'objet de plusieurs accès aux zones AU.
- Les constructions pourront être implantées en front à rue sur la rue d'Hersin.




Zone n°5 :


Commune de Mazingarbe
 Orientations d'aménagement
 Rue Auguste Leroux / Rue Dutouquet

Principes d'aménagements

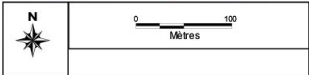


ACCESSIBILITE

-  Constructions en front à rue autorisées avec accès depuis la voirie externe
-  Liaison(s) carrossables / douces à créer
-  Emplacement Réservé pour voie d'accès


Se reporter également au cahier de recommandations en matière de :

- Haute Qualité Environnementale
- Mixité des programmes et densité
- Limitation de l'imperméabilisation des sols
- Structuration et de hiérarchisation du réseau viaire
- D'espaces publics
- Végétation



Source photographique : PPIGE



Zone n°6 :


Commune de Mazingarbe
 Orientations d'aménagement
 Rue Pasteur

Principes d'aménagement

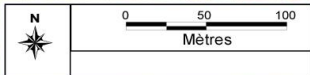


ACCESSIBILITE

-  Emplacement Réservé pour voie d'accès
-  Liaison carrossable et douce à créer

Se reporter également au cahier de recommandations en matière de :

- Haute Qualité Environnementale
- Mixité des programmes et densité
- Limitation de l'imperméabilisation des sols
- Structuration et de hiérarchisation du réseau viaire
- D'espaces publics
- Végétation



Source photographique : PPIGE

Zone n°7 :

L'évolution du zonage du site de projet et la transformation d'une zone 2AU à une zone 1AU + une zone A génère la création d'une nouvelle OAP au sein du document d'urbanisme, nommée « OAP rue Florent Evrard ». Elle comporte les prescriptions écrites et graphiques suivantes :

PAYSAGE ET BIODIVERSITE

Conserver les cônes de vues vers les terrils.

Prendre en compte la zone tampon du bien UNESCO dans les caractéristiques architecturales et urbaines de la zone à aménager.

Aménager l'entrée de ville le long de la rue Florent Evrard en définissant des principes qualitatifs et spécifiques en termes d'architecture, de circulation et accès, de circulations douces, de traitement paysager.

Assurer une intégration harmonieuse du nouvel espace urbanisé en garantissant des transitions qualitatives avec les espaces naturels et agricoles situés à proximité :

- Implantation de haies (transition paysagère urbain/rural), afin de délimiter l'espace agricole de la future zone urbanisée.
- Pour la création des haies, il pourra être prévu plusieurs essences végétales (haies composites, qui sont plus intéressantes du point de vue agronomique et écologique).

Utiliser les aménagements paysagers pour favoriser l'émergence d'une **biodiversité sur le site de projet**.

Conserver ou créer des espaces enherbés au sein des espaces communs de la zone à aménager afin d'assurer des refuges pour la faune ou de permettre la nidification des oiseaux présents dans les espaces agricoles à proximité (bergeronnette printanière, Le Bruant proyer...).

BATI ET ARCHITECTURE

Assurer une transition progressive des densités et hauteurs: moins importante au contact des espaces agricoles périphériques et s'intensifiant vers le tissu urbain dense.

Intégrer la silhouette urbaine du futur quartier au regard du patrimoine emblématique du bassin minier classées UNESCO (Harmonie des pentes de toitures, des couleurs, ...).

Prendre en compte la zone tampon du bien UNESCO dans les caractéristiques architecturales et urbaines de la zone à aménager (choix architecturaux, choix des matériaux...).

Intégrer des principes d'architecture et d'urbanisme bioclimatiques dans la composition urbaine, c'est-à-dire d'adapter l'implantation du bâti en profitant au mieux du contexte climatique.

DEVELOPPEMENT DURABLE / CLIMAT

Respecter la densité des 25 log/ha minimum, afin de s'inscrire dans l'objectif de limitation de l'étalement urbain.

Prévoir des principes d'aménagement permettant de réduire les impacts sur le changement climatique et améliorer la performance environnementale comme par exemple :

- Donner des précisions sur la nature et provenance des matériaux (bilan carbone, le cycle de vie, ...).
- Donner des précisions sur la performance énergétique des bâtiments.
- Donner des précisions sur la réduction de la consommation en énergie.
- Donner des précisions sur les systèmes permettant de diminuer la conso d'eau ou la récupération de l'eau de pluie,...

Prévoir des objectifs en matière de performances énergétiques et environnementales renforcées des bâtiments comme par exemple :

- Promotion l'utilisation des énergies renouvelables ;
- Bonne isolation des constructions, ...

MOBILITE

Aménager un accès le long de la rue Florent Evrard.

Prévoir au minimum une connexion avec la zone 1AU contiguë.

Préserver le cheminement agricole existant le long du chemin d'Houdain au nord.

Intégrer des espaces pour les cheminements doux au sein de la zone et assurer des continuités piétons/vélos avec les zones à urbaniser voisines, vers le chemin d'Houdain et la rue Florent Evrard.

RISQUES ET RESSOURCES EN EAU

Rappel : Les informations pour les citoyens sont indiquées dans le DDRM et le DICRIM (par exemple : affichage, brochure d'information...).

Prendre en compte la vulnérabilité de la ressource en eau et les périmètres de protection de captage.

Prendre en compte le risque d'inondation par remontées de nappes.

Limiter l'imperméabilisation des sols afin de tenir compte de l'enjeu de ruissellement pluvial en lien avec la topographie.











Limiter la minéralisation des sols en privilégiant l'emploi de matériaux drainants pour les aménagements de l'espace public.

Intégrer au sein des espaces verts des systèmes d'infiltration comme l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers.

OAP rue Florent Evrard : principes d'aménagement

Densité minimale : 25 log/ha
Superficie : 6,2 ha

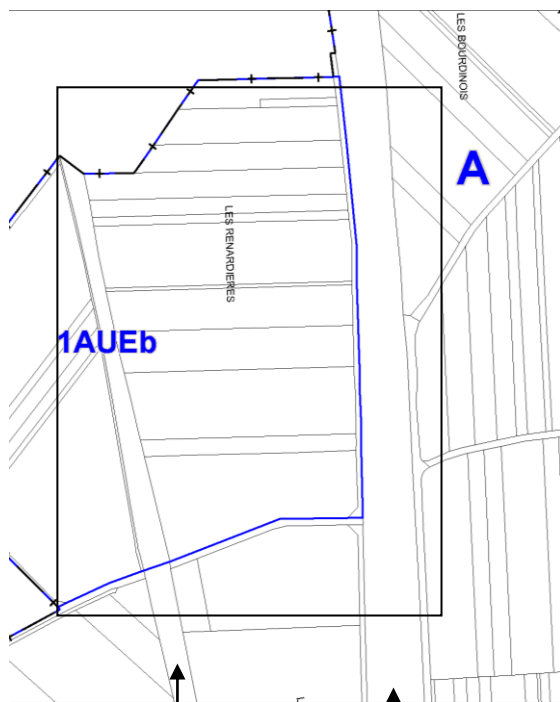


-  Périmètre de l'OAP
-  Vocation principale d'habitat
-  Protéger les cônes de vue vers les terrils.
-  Traitement paysager qualitatif des franges pour assurer une intégration harmonieuse du nouvel espace urbanisé.
-  Aménager des accès à la zone.
-  Préserver le chemin agricole (chemin d'Houdain au nord du site) : maillage avec accès agricoles et piétons.
-  Prévoir une continuité urbaine et paysagère avec les deux zones 1AU à proximité
-  Développer une trame d'itinéraires doux secondaires et alternatifs interquartiers et en direction des pôles de vies communales.
-  Aménager qualitativement l'entrée de ville.
-  Prendre en compte la zone tampon du bien UNESCO dans les caractéristiques architecturales et assurer une transition progressive des densités (25 logements/ha) et hauteurs



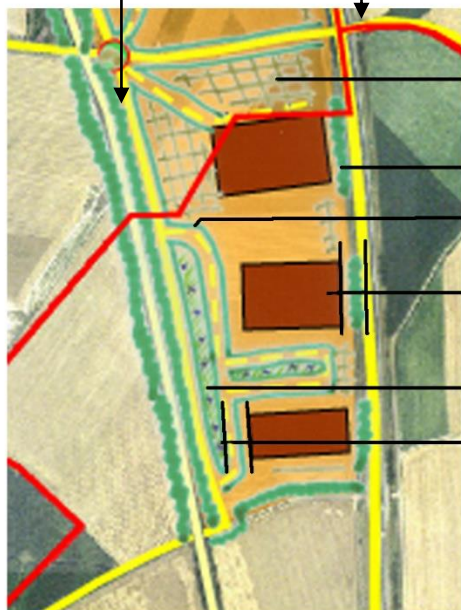
Si la zone n'est pas aménagée dans le cadre d'une opération d'ensemble, chaque opération successive devra respecter les densités minimales prévues sur le secteur.

3 Orientations d'aménagement dans le cadre des articles L111-1-4 et du L123-2 du Code de l'urbanisme (voir les justifications dans le rapport de présentation)



Voie
ferrée

A26



- Parking paysagé, avec minimum un arbre par tranche de 100m²
- Boisement d'accompagnement des bâtiments faisant tampon avec l'A26
- Plantation en parallèle aux voies
- 10m de retrait par rapport à l'axe des voies publiques, avec un retrait jamais inférieur à 5m par rapport à l'alignement
- Récupération des eaux de pluies par des noues
- 6m de retrait par rapport à l'axe des voies piétonnes ou mixtes, et d'une largeur de plateforme inférieure à 9m