

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE VENDIN-LE-VIEIL

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dossier d'enquête publique



Arrêté le :

07/07/22

Approuvé le :

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	<b>1</b>
<b>AVANT-PROPOS</b>	<b>2</b>
<b>ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>	<b>4</b>
<b>I. OAP1 - Entre rues A. Nobel et Marconi</b>	<b>5</b>
• Contexte	6
• Diagnostic	7
• Plan	8
• Orientations particulières	9
<b>II. OAP2 - Entre la médiathèque et le chemin de Béthune à Douai</b>	<b>11</b>
• Contexte	12
• Diagnostic	13
• Plan	14
• Orientations particulières	15
<b>RECOMMANDATIONS POUR L'AMÉNAGEMENT DES ZONES D'ÉTUDES</b>	<b>16</b>

## AVANT-PROPOS

Dans le cadre de la concrétisation des orientations générales d'aménagement figurant au P.A.D.D., 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.

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, construction et tous travaux doivent donc les respecter selon un rapport de compatibilité, c'est-à-dire qu'ils doivent les respecter dans l'esprit et non à la lettre.

## LES THÉMATIQUES



### URBANISME ET ARCHITECTURE

- Phaser le futur projet urbain
- Etablir la densité minimale
- Identifier la mixité dans la programmation
  - Imposer des reculs d'implantation
  - Imposer des hauteurs de constructions
- Favoriser l'insertion architecturale et urbain (matériaux, teintes,...)
- Imposer des tailles et des typologies de logements (mini ou maxi)
- Favoriser l'aménagement bioclimatique valorisant le développement durable et les énergies renouvelables
  - Identifier les risques et nuisances
  - ...



### DÉPLACEMENTS

- Aménager et sécuriser les carrefours et les accès
- Hiérarchiser les voies : primaire / secondaire / tertiaire
- Développer et sécuriser le réseau de déplacement doux (piétons, cycles,...)
- Prévoir et conserver des perméabilités permettant d'envisager de futurs développements
  - Adapter les réseaux viaires
  - Limiter l'enclavement
  - ...



### PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Intégrer paysagèrement le projet en tenant compte des enjeux environnementaux
  - Protéger la végétation existante
- Compenser des espèces abattues par la plantation nouvelles
- Traiter les franges de projet et les limites entre les différents espaces (publics / privés / ...) = Valorisation esthétique et intégration paysagère
- Gérer les eaux pluviales (bassins, noues,...) : conservation et développement du réseau hydraulique
  - Créer ou préserver les perspectives visuelles qualitatives
  - ...

# OAP 1 - ENTRE RUES A. NOBEL ET MARCONI

## ENTRE RUES A. NOBEL ET MARCONI

### CONTEXTE

#### LOCALISATION DU SITE

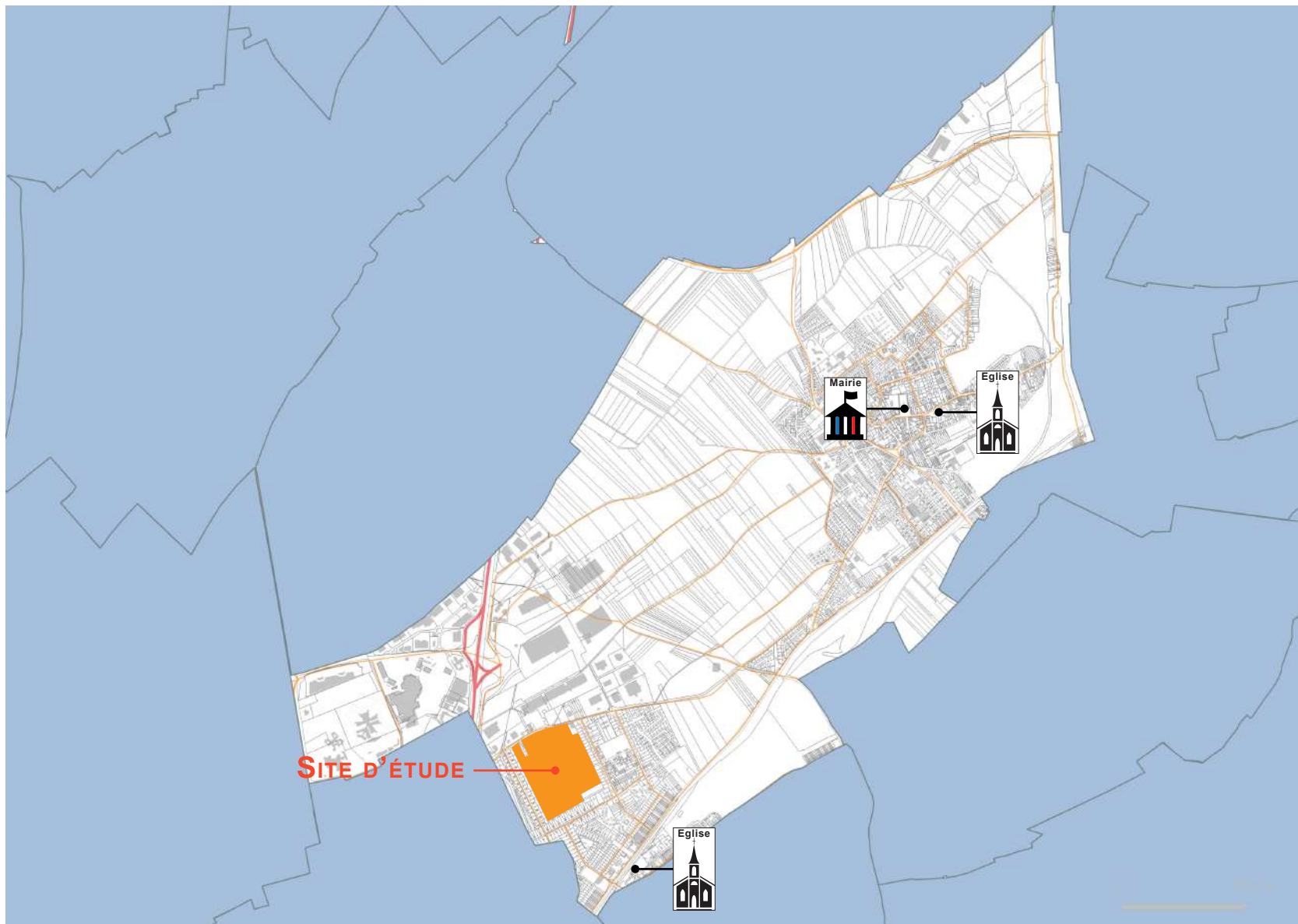
Entre les rues A. Nobel et Marconi - à environ 3,1 kilomètres de la mairie et 3,2 kilomètres de l'église St-Léger.

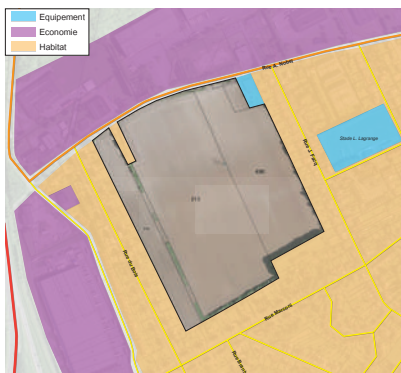
#### SUPERFICIE DU SITE

Environ 18,3 Ha.

#### SPÉCIFICITÉS DU SITE

Site de grande surface enclavé sur 3 côtés.





URBANISME ET ARCHITECTURE



Les bâtis d'activité économique au nord présentent de grands volumes et des couleurs claires, mais peu visibles depuis la zone d'étude

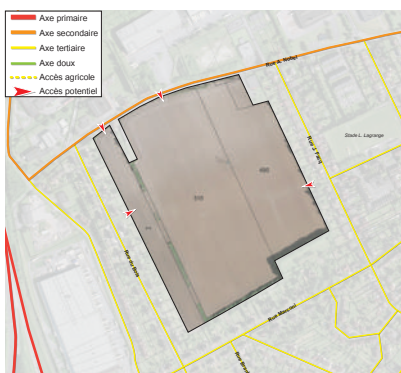


Une habitation traditionnelle de bourg est en partie enclavée au nord de la zone. Elle est de couleur blanche et en R+C. A l'ouest et au sud sont implantés des habitats miniers en briques groupés par 2 et de hauteur R+1. A l'est, l'habitat pavillonnaire en briques et en R+C domine. Toutes ces habitations disposent de jardins et jardinets



Une crèche est implantée au nord-est de la zone, elle présente une hauteur en R et est réalisée en bois et en tôle

Le contexte urbain et architectural présente deux vocations majeures - résidentielle et économique. Les constructions et les matériaux sont variés (pierre, brique, enduit). Le respect du contexte urbain et architectural par l'emploi de matériaux qualitatifs et d'implantation adaptée et le respect des volumes (R+C) est indispensable pour conserver l'identité locale.



DÉPLACEMENTS



La rue A. Nobel est une voie primaire large en double-sens accompagnée de trottoirs et d'éclairage public



La rue Marconi est une voie tertiaire double-sens accompagnée de trottoirs et d'éclairage public



La Rue du Bois est une voie tertiaire en double-sens accompagnée de trottoirs et d'éclairage public



La rue J. Facq est une voie en double-sens accompagnée de trottoirs et d'éclairage public



Accès potentiels depuis la rue Nobel. Les accès sont dégagés

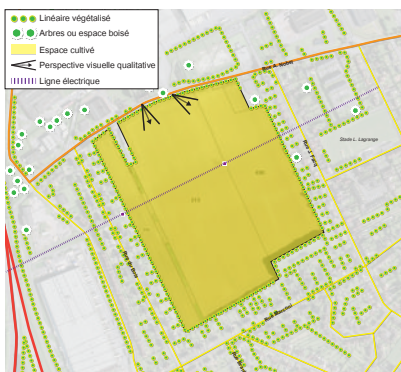


L'accès potentiel depuis la rue du Bois. Le pylône électrique représente une contrainte importante



L'accès potentiel depuis la rue Facq. Actuellement obstrué, il conviendra de rouvrir l'accès

La zone est bien desservie par du réseau secondaire et tertiaire. La liaison à l'ensemble du réseau proche est indispensable. La sécurisation des accès est l'enjeu principal.



PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT



Alignement d'arbres en place le long de la rue Nobel



Traitement paysager existant le long des bâtis économiques existants



La zone d'étude cultivée et la ligne électrique la traversant



Perspective visuelle vers l'église St-Auguste et vers le terrier de Méricourt depuis la rue Nobel

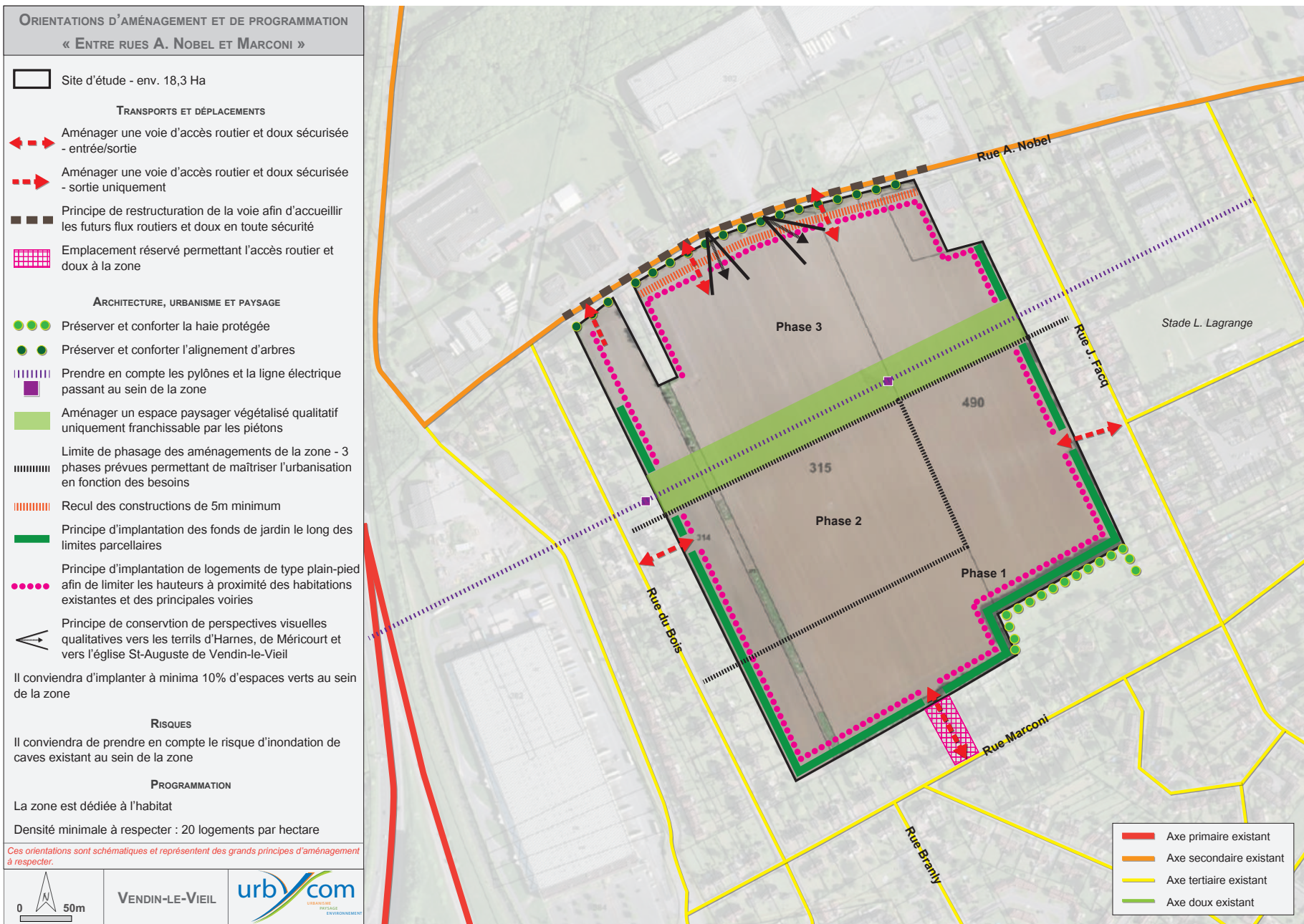


Perspective visuelle vers le terrier d'Harnes depuis la rue Nobel

La zone s'inscrit dans un contexte agricole, résidentiel, et économique agrémenté de nombreux linéaires végétalisés. La végétation existante sur ses franges et à proximité induit la future ambiance paysagère à conserver, à valoriser et à développer. La ligne électrique est un élément important à prendre en compte.



PLAN





**Accès et desserte de la zone**

Six accès routiers et doux à la zone devront être aménagés pour faciliter la desserte de la zone. Trois accès devront être aménagés au nord depuis la rue Nobel (voir plan). L'accès le plus à l'ouest permettra uniquement la sortie de la zone, tandis que les deux autres accès seront en double-sens de circulation et permettront d'entrer et de sortir de la zone.

Trois autres accès routiers et doux en double-sens de circulation seront aménagés à l'ouest, à l'est et au sud. Ils prendront appui respectivement sur les rues du Bois, Facq et Marconi. Ce dernier accès (rue de Marconi) prendra place au sein d'un emplacement réservé prévu pour cette vocation.

Les accès et les voies créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers de la zone.

**Déplacements routiers et doux**

De manière générale, il conviendra de développer au maximum les voies vertes, les voies mixtes, les voies partagées, ... au sein de la zone. L'ensemble des voies créées devra être totalement sécurisé pour l'ensemble des usagers.

Les modes de déplacements doux (piétons, cyclistes, ...) pourront se faire en site propre et/ou être en accompagnement des voies routières. L'espace paysager prévu sous la ligne électrique ne sera franchissable que par les modes doux.

Les axes de desserte de la zone devront s'appuyer sur les accès précités.

Toute la zone sera connectée au réseau alentour et sera agréable à traverser.

La rue Nobel longeant le nord de la zone devra être restructurée afin de supporter les futurs flux routiers et doux en toute sécurité. Elle devra également intégrer de façon sécurisée les carrefours créés pour la desserte de la zone.

**Gestion des risques et des contraintes**

Il conviendra de prendre en compte le risque d'inondation de caves existant au sein de la zone.

La ligne électrique et ses pylônes traversant la zone devra également être prise en compte lors de l'aménagement de la zone (voir partie «intégration paysagère et environnementale»).

**Intégration paysagère et environnementale**

De manière générale, il conviendra de porter une grande attention à l'intégration paysagère du projet afin de limiter son impact dans les paysages locaux ainsi qu'auprès des populations installées à proximité et des futurs usagers. Cette attention se portera notamment sur les transitions entre les espaces, où des traitements paysagers et végétalisés devront être développés. Dans cette optique, la haie protégée sur la frange sud-est devra être conservée et confortée si nécessaire, les fonds de jardin des futures habitations devront être implantés en transition avec les jardins existants autour de la zone (voir partie «Programmation et organisation»). En plus, l'alignement d'arbres existant le

long de la rue Nobel au nord, devra être conservé et conforté si nécessaire.

La prise en compte de la ligne électrique passera notamment par l'aménagement d'un espace paysager végétalisé qualitatif sous son tracé. Celui-ci fera office d'espace tampon et d'espace de respiration de part et d'autre de la ligne. Il agrémentera la zone et permettra de tamponner les nuisances liées au réseau électrique.

Des perspectives visuelles qualitatives vers les terrils d'Harnes et de Méricourt, ainsi que vers l'église St-Auguste sont ouvertes depuis la rue Nobel au nord. Il conviendra de les conserver autant que possible lors de l'aménagement de la zone.

Il conviendra d'implanter à minima 10% d'espaces verts au sein de la zone dans le but de conserver des espaces de respiration et d'agréer le cadre de vie des usagers.

Il conviendra également de développer une gestion hydraulique adaptée au sein de la zone.

**Programmation et organisation**

La zone est dédiée à l'habitat. Les aménagements devront répondre à divers enjeux et priorités, tels que la mixité, les principes de l'écoquartier, les circulation pacifiées pour tous, ...

Il conviendra d'y respecter une densité minimale de 20 logements par hectare. Une vision globale et anticipée permettra une bonne gestion et répartition raisonnée de la densité au sein de la zone.

Une mixité des logements devra être instaurée. On pourra retrouver sur la zone :

- Une offre de service de type sénior : équipement pour personnes âgées incluant une maison de vie commune, équipement public intergénérationnel avec une approche de gestion autonome de ce bâtiment, une offre de logement séniors partagés, un béguinage, ...
- Des logements en accession à la propriété,
- Des logements individuels,
- ...

La mixité sociale pour les publics séniors sera à réguler à travers le choix des types de logement.

Afin de limiter les nuisances, notamment l'effet d'écrasement envers les constructions existantes et envers les usagers de la rue Nobel, il conviendra d'implanter de préférence des logements de type plain-pied le long des limites parcellaires de la zone (voir plan). Ceci induira des hauteurs plus basses à proximité des constructions existantes.

De plus, toujours dans ce même objectif de limitation des nuisances du projet, il conviendra d'implanter les constructions avec un recul minimal de 5m le long de la rue Nobel. Enfin, les fonds de jardin des futures constructions devront également être implantés le long des franges en lien avec les constructions existantes afin de préserver une certaine intimité pour les résidents actuels et futurs.

### **Phasage des aménagements**

Afin de maîtriser l'aménagement de la zone et de répondre de façon adaptée aux besoins communaux, un phasage devra être respecté. La zone sera donc réalisée en trois phases. La phase 1 aménagera le sud et le sud-est de la zone et intégrera les accès de la rue Marconi et de la rue Facq. La phase 2 aménagera la partie centrale de zone avec l'accès de la rue du Bois. Enfin, la phase 3 aménagera le nord de la zone avec les trois accès de la rue Nobel et l'espace paysager sous la ligne électrique. Chaque phase pourra être réalisée que lorsque la précédente sera entièrement terminée.

Ceci permettra donc une urbanisation progressive respectant les particularités du terrain (ligne électrique). Cette urbanisation progressive devra prendre en compte les évolutions et ainsi permettre l'optimisation des accès et des liaisons avec le réseau existant lui permettant de rejoindre les axes routiers et doux, les équipements, les parcs de loisirs, la crèche et les zones d'activités économiques.

### **Équipement en réseau du site**

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

# OAP 2 - ENTRE LA MÉDIATHÈQUE ET LE CHEMIN DE BÉTHUNE À DOUAI

ENTRE LA MÉDIATHÈQUE ET LE CHEMIN  
DE BÉTHUNE À DOUAI

**CONTEXTE**

**LOCALISATION DU SITE**

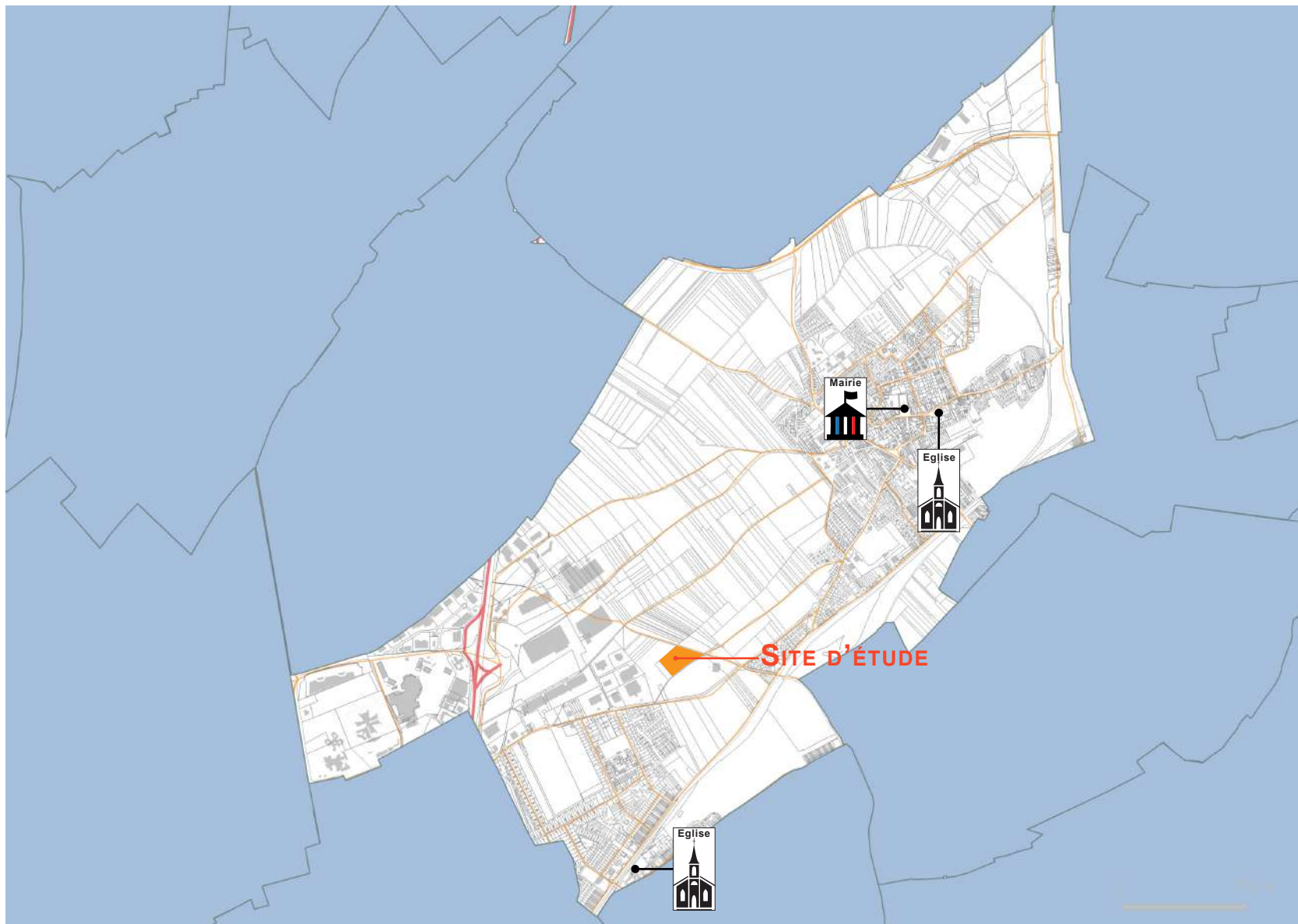
Le long du chemin de Béthune à Douai en face du Parc des Faitelles - à environ 2,1 kilomètres de la mairie et à environ 2,2 kilomètres de l'église St-Léger.

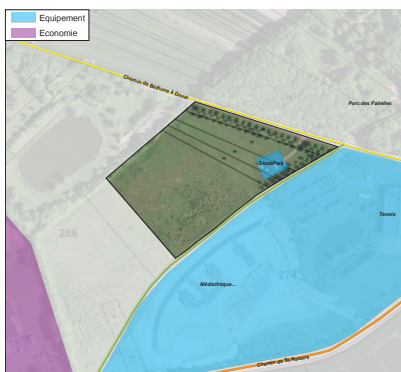
**SUPERFICIE DU SITE**

Environ 2,35 Ha.

**SPÉCIFICITÉS DU SITE**

Site en extension en partie occupé par un SkatePark, intercalé entre des espaces naturels et des espaces d'équipements.





## URBANISME ET ARCHITECTURE



Les bâtis à usage d'équipement (médiathèque et salle de tennis) présentent de grands volumes en briques, en tôle et en enduit. De hauteurs moyennes, les bâtis sont visibles depuis la zone



Les bâtis d'activité économique à l'ouest présentent de grands volumes et des couleurs claires, mais peu prégnants depuis la zone d'étude



Le SkatePark occupe une partie de la zone d'étude. Il comprend uniquement quelques modules en métal

*Le contexte urbain et architectural est essentiellement à vocation d'équipement. Les constructions et les matériaux sont variés (tôle, brique, enduit).*

*Le respect du contexte urbain et architectural par l'emploi de matériaux qualitatifs et si possibles naturels est indispensable pour intégrer le projet.*



## DÉPLACEMENTS



Le chemin de St-Nazaire est une voie secondaire protégée en double-sens accompagnée de trottoirs peu larges et d'éclairage public



Le chemin de Béthune à Douai est une voie tertiaire protégée en double-sens accompagnée de trottoirs et d'éclairage public mais pas sur la portion bordant la zone d'étude



L'accès à la voie piétonne protégée longeant le sud de la zone



L'accès potentiel à la zone depuis le chemin de Béthune à Douai est actuellement obstrué

*La zone est desservie par du réseau tertiaire et doux protégé qu'il convient donc de conserver. La liaison à l'ensemble du réseau proche est indispensable.*

*La sécurisation des accès est l'enjeu principal. Les chemins de St-Nazaire, de Béthune à Douai et le chemin bordant le sud de la zone sont protégés, leur conservation est un enjeu majeur du projet.*



## PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT




La végétation occupant la zone et ses alentours lui confère un attrait intéressant en termes de cadre de vie. Une partie des linéaires végétalisés est protégée.

*La zone s'inscrit dans un contexte très végétalisé par des boisements et par de nombreuses haies dont certaines sont protégées.*


*Le maintien et le développement des traitements végétalisés permettra d'agrémenter et de renforcer l'intégration de la zone.*




**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**  
« ENTRE LA MÉDIATHÈQUE ET LE CHEMIN DE BÉTHUNE À DOUAI »


 Site d'étude - env. 2,35 Ha


**TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS**


 Aménager un accès doux et de service sécurisé (entrée / sortie)


 Chemin protégé à conserver

**ARCHITECTURE, URBANISME ET PAYSAGE**

 Conserver la frange végétalisée

 Préserver et conforter la haie protégée


 Conforter et/ou aménager une frange végétalisée d'agrément


 Conserver le SkatePark

**PROGRAMMATION**

La zone est dédiée aux espaces naturels et sportifs

Ces orientations sont schématiques et représentent des grands principes d'aménagement à respecter.

 0 15m

VENDIN-LE-VIEIL 



### **Accès et desserte de la zone**

Un accès à la zone devra être aménagé depuis le chemin de Béthune à Douai. Il pourra prendre appui sur l'accès (actuellement obstrué) existant. Il servira à la desserte de la zone par les modes doux, ainsi que pour la desserte technique (de service) de la zone.

L'accès et les voies créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers de la zone.

Les voies existantes autour de la zone sont protégées (chemin de St-nazaire, chemin de Béthune à Douai et le chemin bordant le sud de la zone), il conviendra donc de les maintenir voire de les conforter si nécessaire.

### **Déplacement doux**

Les déplacements pourront se faire le long des voies routières créées. De plus, la voie douce longeant l'est de la Résidence Deauville devra être raccordée à la zone de projet et à sa voirie.

Tous les cheminements doux devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers.

Toute la zone sera connectée au réseau alentour et sera agréable à traverser.

### **Intégration paysagère et environnementale**

Afin d'intégrer la zone dans son environnement de limiter ses impacts et nuisances vers les espaces alentours existants, il conviendra de conserver et de conforter les linéaires végétalisés existants (protégés) le long des nord et est. De plus, la frange ouest devra recevoir l'aménagement d'une frange d'agrément végétalisée et la frange sud devra conserver les linéaires végétalisés existants, les conforter les poursuivre si nécessaire au moyen d'une frange végétalisée d'agrément.

Ces traitements végétalisés apporteront un écrin vert autour de la zone et permettront de tamponner certaines nuisances, notamment les échanges visuels entre les secteurs.

### **Programmation et organisation**

La zone est dédiée aux espaces naturels et sportifs. Le SkatePark existant au sein de la zone devra être conservé.

### **Équipement en réseau du site**

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

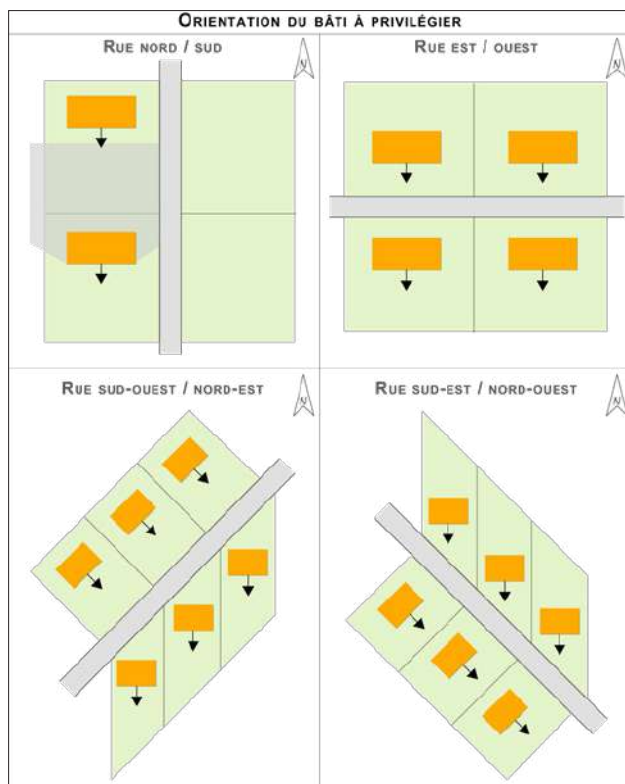
## RECOMMANDATIONS POUR L'AMÉNAGEMENT DES ZONES D'ÉTUDES

### Aménagement bioclimatique

L'urbanisation de la zone devra être basée sur des réflexions prenant en compte l'aménagement bioclimatique. L'opération devra s'adapter à 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 termes 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.
- Implanter 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 RT en vigueur 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 termes de sécurité et de consommation, et surtout non intrusif : utilité, orientation, diffusion, puissance... sont des 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.