



Ville d'Attiches

Plan Local d'Urbanisme

Modification du PLU communal

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Pièce n°3

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13/06/2012

Modification du PLU n°1 approuvée le 12/12/2013

Modification du PLU n°2 approuvée le 26/07/2018

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal du 26/07/2018

1. Contexte et enjeux

Le site d'étude se situe dans la continuité Sud du centre bourg d'Attiches de part et d'autre de la RD8. Il est principalement dédié au développement résidentiel et aux équipements sportifs et de loisirs de la commune.

Il prend place sur un espace constitué :

- Des terrains et équipements sportifs en frange des habitations et équipements du centre bourg pour la partie située au Nord de la RD8 (1) ;
- Sur des prairies et terres agricoles cultivées pour la partie située au Sud de la RD8 (2) face au développement résidentiel du secteur de la Petite Poterie.

L'ensemble des secteurs représente une surface de près de 11Ha, dont 3,8 ha pour le secteur nord de la RD8 et de plus de 7 ha pour le secteur sud.

Le secteur Nord (1) est accessible principalement depuis la rue de Phalempin au Nord-Ouest, la place du Général de Gaule et la rue Jean-Baptiste Collette. Un accès secondaire est maintenu depuis la rue du Lotissement de la Cerisaie.

Le secteur au Sud de la RD8 (2) est accessible depuis la rue de la Faisanderie à l'Ouest et son carrefour avec la RD8 et depuis l'Est par le carrefour de la rue de l'Eglise avec la RD8.

La RD8 n'autorise pas d'accès direct aux différents secteurs.



Figure 1: Attiches - secteur de projets (source : Géoportail)

2. Orientations particulières

Organisation, programmation et implantation des constructions

Ces secteurs sont destinés à accueillir l'effort de diversification de l'habitat de la commune avec une programmation de plus de 200 logements privilégiant de l'habitat groupé, jumelé, intermédiaire ou collectif.

Le développement urbain est divisé en **2 grandes phases successives** :

- **2 secteurs prioritaires : secteurs A et B** autour de 7 ha dont plus de 2 ha sont réservés aux équipements. Ils correspondent au développement Sud du bourg centre de part et d'autre de la RD8 et accompagnent la relocalisation des équipements sportifs et de loisirs. Au contact direct ou dans la continuité du bourg centre, il conviendra de respecter une densité de 35 logements/ha minimum pour le secteur A et de 20 logements/ha minimum pour le secteur B (hors équipements et terrains sportifs) pour répondre à la diversité et à la mixité des programmes résidentiels recherchés.
- **Secteur C** (au Sud-Est de la RD8) autour de 4 ha sera dédié à une urbanisation qui ne pourra être réalisée que lorsque les deux autres secteurs seront aménagés. Sur ce secteur en entrée de bourg, il conviendra de respecter une densité de 20 logements/ha minimum sur l'ensemble du secteur pour maintenir un rapport d'équilibre entre les ambiances bâties et le cadre végétalisable.

Accès au site

Les accès potentiels au site devront être aménagés. Ils seront pour véhicules motorisés ou non.

Pour le **secteur Nord (A)** :

- 1 accès principal depuis la rue de Phalempin
- 1 accès principal depuis la place du Général de Gaulle et la rue Jean Baptiste Colette
- 1 accès secondaire potentiel depuis la rue de la Cerisaie

Pour le **secteur Sud/Ouest (B)** :

- 1 accès principal depuis la rue de la Faisanderie qui sera élargie et prendra en compte le réaménagement du carrefour avec la RD8

Pour le **secteur Sud/Est (C)** :

- 1 accès principal depuis le carrefour de la rue de l'Eglise avec la RD8

Ces accès seront mis en place afin d'entrer et de sortir des parcelles. Ils supporteront les voiries primaires et secondaires et devront être parfaitement sécurisés pour l'ensemble des usagers.

Voirie

Pour le secteur A, un principe de bouclage routier de voie primaire sera à prévoir depuis la rue de Phalempin en direction de la Place du Général de Gaulle et la rue Jean-Baptiste Collette.

Pour les secteurs B et C

Un principe de bouclage routier de voie primaire sera à prévoir depuis la rue de la Faisanderie pour le secteur B, depuis le carrefour RD8/rue de l’Eglise pour le secteur C.

Il n’est pas recherché de perméabilité fonctionnelle entre les deux bouclages qui desservent les deux secteurs pour préserver de la circulation et privilégier les modes doux au cœur du nouveau quartier.

Un maillage secondaire sera mis en place au sein des secteurs de projet. Les voies créées devront être raccordée au maximum au réseau viaire existant.

Les voiries créées devront être accompagnées de cheminement piétonnier et de traitements paysagers.

Les plateformes de voiries à réaliser disposeront d’une largeur minimale de 15m pour les voies de desserte structurante de quartier ou les voies de bouclage et de 9 m pour les voies de desserte secondaire.

Les secteurs d’urbanisation ne disposeront pas d’accès routier direct depuis la RD8 en dehors des carrefours existants.

Sécurisation des carrefours de la RD8

Les carrefours existants sur la RD8 devront être lisibles et sécurisés pour tous les usagers afin de garantir des conditions d’évolution au sein de la commune des plus sûres.

Liaisons douces

L’ensemble de la zone sera praticable par les usagers de modes de déplacement doux (piétons, cyclistes).

Un axe privilégié sera aménagé. Véritable « colonne vertébrale verte », il reliera le centre bourg d’Attiches et la place du Général de Gaulle à la Forêt de Phalempin en structurant l’ensemble des secteurs. Cette liaison mettra en réseau les équipements de la place de la Mairie jusqu’au centre de l’Orée du Bois via les équipements sportifs et de loisirs à relocaliser du futur quartier.

L’ensemble des dessertes routières sera aménagé pour recevoir les modes doux.

Le traitement de la RD8 prévoira la possibilité d’assurer le maillage des modes doux de la section à minima des carrefours de la rue de Phalempin à la rue de l’Eglise.

Une traversée piétonne et 2 roues spécifique sera aménagée pour sécuriser la traversée de la RD8. Elle pourra intégrer les dessertes en transport en commun.

Ces liaisons douces devront être parfaitement sécurisées pour permettre un déplacement sûr dans la commune et devront permettre la continuité avec le réseau doux existant (chemins ruraux, ruelle).

Composition urbaine

Les opérations d'aménagement apporteront un soin particulier aux greffes urbaines avec le bourg centre. Les principes d'organisation du bâti mettront en évidence un alignement des façades principales sur la rue de Phalempin et la place du Général de Gaulle.

Intégration paysagère et préservation des ressources naturelles

L'intégration paysagère des opérations sera un élément fort des aménagements pour garantir la qualité des sites et développer la biodiversité.

Le principe d'aménagement d'une « trame verte » au cœur du quartier entre les secteurs B et C devra accompagner les liaisons douces vers la forêt.

Le traitement paysager des rives de la RD8 sera l'objet d'aménagements spécifiques dans le cadre du programme des espaces publics et des reculs plantés obligatoires dans le programme des constructions.

Les franges avec les espaces agricoles seront plantées pour renforcer l'écrin vert de la commune.

Les voiries à créer devront recevoir un traitement paysager qualitatif rendant le cadre de vie agréable pour les usagers et intégrant la gestion alternative des eaux pluviales.

Des perspectives visuelles vers la forêt et la plaine agricole devront être conservées depuis l'espace public des opérations.

Les espaces libres de constructions devront présenter un fort taux de végétalisation.

Les plantations seront majoritairement issues d'essences locales et variées.

Équipement en réseaux du site

Le site devra être raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement aux frais du pétitionnaire.

Des techniques alternatives de gestion de l'assainissement collectif type 'lagunage' pourront être étudiées pour les secteurs B et C.

Les techniques de gestion alternatives des eaux pluviales seront privilégiées et auront ainsi pour objectif d'infiltrer les eaux pluviales au plus proche du point de chute (sur l'unité foncière).

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales pourront être installés en veillant au respect de la réglementation en vigueur.

Légende du schéma d'aménagement

-  Périmètre d'intervention de projet
-  Pôle d'équipements existants
-  Principe d'implantation d'un équipement structurant à créer ou à relocaliser
-  Principe d'implantation de programme lié à la diversification (commerces/services...)
-  Secteur (A) prioritaire de développement urbain à dominante résidentielle densité à respecter 35 logements/hectare minimum sur l'ensemble du secteur
-  Secteur (B) prioritaire de développement urbain à dominante résidentielle densité à respecter 20 logements/hectare minimum sur l'ensemble du secteur
-  Secteur (C) secondaire de développement urbain à dominante résidentielle à urbaniser après les secteurs prioritaires densité à respecter 20 logements/hectare minimum sur l'ensemble du secteur
-  Secteur à privilégier pour l'implantation ou la relocation des équipements et terrains sportifs et de loisirs
-  Tissu urbain aggloméré existant
-  Espace agricole
-  Espace boisé majeur
-  Axe majeur existant
-  Axe de desserte structurante existant de la commune
-  Principe d'élargissement de la voie existante pour répondre aux besoins de desserte du secteur
-  Principe de création d'une voirie de desserte structurante
-  Principe de création d'une voirie de desserte secondaire
-  Principe de création de liaisons douces structurantes
-  Liaisons douces existantes ou à créer à liaisonner avec le projet
-  Principe de continuité des aménagements des modes doux sur la RD8
-  Maintien des dessertes liées à l'exploitation agricole
-  Principe de sécurisation du carrefour à réaliser sur la RD8
-  Principe de sécurisation de traversée des modes doux à réaliser sur la RD8
-  Principe de création de perspectives visuelles qualitatives vers la forêt et les paysages ruraux
-  Principe de création d'une 'coulée verte' associée à la valorisation des modes doux et des équipements sportifs et de loisirs à créer
-  Principe de création d'une frange paysagère végétalisée à intégrer aux futures opérations
-  Principe de création d'aménagement paysager accompagnant l'axe de la RD8
-  Principe d'alignement des fronts bâtis à marquer dans les opérations

4. Recommandation pour l'aménagement des zones

Aménagement bioclimatique

L'urbanisation des secteurs privilégiera autant que de possible l'aménagement bioclimatique. Dans ce cadre, les opérations mettront en avant les solutions permettant d'optimiser le confort de vie, la réduction des coûts d'aménagements et l'apport énergétique solaire.

Plusieurs principes seront étudiés :

- la topographie de façon à optimiser l'implantation sur la parcelle : minimiser les déblais/remblais, gestion gravitaire des réseaux...
- Optimisation de l'apport solaire pour les pièces à vivre des logements et les jardins en prenant compte des saisons.
- Les ombres portées des bâtiments pour éviter les nuisances liées à celles-ci (effets de masque).
- Privilégier les matériaux locaux et le recours aux éco-matériaux.
- Etudier les vents afin de minimiser les effets en termes de déperdition énergétiques des bâtiments et des « effets couloir » dans l'aménagement des espaces publics.

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, les principes d'aménagement veilleront à étudier :

- les possibilités de mise en place de systèmes de production d'énergies renouvelables adaptés au contexte, et la mutualisation de dispositifs type : solaire thermique, solaire photovoltaïque, géothermie, filière bois, aérotherme...
- la possibilité de se raccorder ou de créer un réseau de chaleur.
- la mise en place d'un éclairage public optimisé répondant aux objectifs de sécurité et de maîtrise de la consommation, et non intrusif : utilité, orientation, diffusion, puissance...

Déchets

2 axes majeurs pour la gestion des déchets sont à rechercher dans les opérations afin de réduire le volume et favoriser la réutilisation des déchets :

- organiser le tri à domicile et au sein de l'espace public avec l'implantation de points d'apport volontaire intégré dans la conception des aménagements.
- Inciter les habitants à s'équiper de bacs de compostage.

Eau

La préservation de la ressource en eau sera prise en compte. Les moyens d'économie et de récupération de l'eau seront mis en œuvre dans les opérations.

Les techniques de gestion alternatives des eaux pluviales seront mises en œuvre sauf en cas d'impossibilités techniques liées aux caractéristiques des sols.

Dispositifs techniques

Les dispositifs techniques 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.