COMMUNE DE ELEU-DIT-LEAUWETTE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLAN LOCAL D'URBANISME PRESCRIT LE : 12/06/2012

PROJET ARRETE LE : .....

APPROUVE LE : .....

Modification Simplifiée approuvée le :

13 Place de la Mairie - 62300 ELEU-DIT-LEAUWETTE
Tél : 03.21.13.45.45

urbycom

Prés Loribes CS 60200 Flers-en-Escrebieux
59503 DOUAI Cedex - Tél : 03.62.07.80.00 Fax 03.62.07.80.01

TABLE DES MATIERES

I. Avant-propos ..... **p 3**

II. Orientations d'aménagement et de programmation des parcelles situées entre la rue Bourdaloue et la rue de l'Oiselet ..... **p 4**

II.1 Contexte et enjeux
II.2 Orientations particulières
II.3 Schéma d'aménagement

III. Orientations d'aménagement et de programmation des parcelles situées entre la rue Leterme et la rue ND de Lorette ..... **p 7**

III.1 Contexte et enjeux
III.2 Orientations particulières
III.3 Schéma d'aménagement

IV. Orientations d'aménagement et de programmation des parcelles situées entre la rue Brossolette et la rue de l'Oiselet ..... **p 9**

IV.1 Contexte et enjeux
IV.2 Orientations particulières
IV.3 Schéma d'aménagement

V. Orientations d'aménagement et de programmation des parcelles situées entre la rue Virel et le stade ..... **p 11**

V.1 Contexte et enjeux
V.2 Orientations particulières
V.3 Schéma d'aménagement

VI. Orientations d'aménagement et de programmation des parcelles situées entre la zone d'activités et la piste cyclable ..... **p 14**

VI.1 Contexte et enjeux
VI.2 Orientations particulières
VI.3 Schéma d'aménagement

VII. Orientations d'aménagement et de programmation : Secteur du centre-ville ..... **p 17**

VII.1 Contexte et enjeux
VII.2 Orientations particulières
VII.3 Schéma d'aménagement

I. AVANT-PROPOS.

Le Plan Local d'Urbanisme et les orientations d'aménagement et de programmation

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.123-1 et R.123-3-1 du code de l'urbanisme :

Extrait de l'article L.123-1-4 :
« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.
Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13. »

Article R.123-3-1 : « Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions. »

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 DES PARCELLES SITUEES ENTRE LA RUE BOURDALOUE ET LA RUE DE L'OISELET.

II.1 Contexte et enjeux

Le site d'étude dédié principalement à l'habitat se situe au nord de la commune d'Eleu-dit-Leauwette et représente une surface de 1,1ha. Il se trouve en zone U.
Le projet vient urbaniser en profondeur le tissu urbain existant entre la rue Bourdaloue et de l'Oiselet. La rue de l'Oiselet marque la limite communale avec la commune de Lens.

Des habitations bordent le nord et le sud de la zone d'étude. L'ouest est bordé par la rue de l'Oiselet et l'est par des fonds de jardins des habitations de la rue Bourdaloue. La zone d'étude est accessible par la rue de l'Oiselet et la rue Bourdaloue. Un récent projet d'habitations est accolé à la zone d'étude (au sud-ouest).

Le site est actuellement occupé en grande majorité par des friches végétales. Le reste est occupé par des restes des habitations démolies, notamment sur la frange de la rue de l'oiselet.

II.2 Orientations particulières

Accès au site

Les accès au site sont des accès pour véhicules motorisés ou non.
Les deux accès à ce secteur sont à prévoir :

- depuis la rue de l'Oiselet,
- depuis la rue Bourdaloue.

Ces deux accès seront mis en place afin d'entrer et de sortir de la parcelle. Ils pourront supporter la voirie principale et/ou la voirie secondaire. Ils seront tous en double sens de circulation et seront tous accompagnés d'un espace pour l'évolution des modes doux (vélos, piétons,…).

Sécurisation des carrefours

L'accès créé sur les rues de l'Oiselet et Bourdaloue devront être sécurisés, lisibles afin de garantir des conditions d'évolution au sein du projet les plus sûres.

Intégration paysagère et préservation des ressources naturelles

L'intégration paysagère du site passera par un traitement paysager, au moyen d'une haie bocagère, sur les limites avec les habitations et les jardins existants.
Ce traitement favorisant l'intégration paysagère sera composé de plantations d'essences locales.

Liaisons douces

Des liaisons douces pourront être aménagées le long des axes routiers. Ils devront réaliser un bouclage de la zone.
Ces liaisons douces devront être parfaitement sécurisées pour permettre un déplacement sûr dans la commune.

Programmation, organisation et implantation des constructions

La densité à respecter est de 23 logements/ha. La zone devra comprendre à minima 25 logements et devra être réalisée sous la forme d'une opération d'ensemble pour apporter plus de cohérence. 50% des logements devront être en accession à la propriété.
La partie nord de la rue de l'Oiselet devra recevoir les habitations en front à rue, telles les maisons en face. Tandis que la partie sud de cette même rue devra être aménagée avec les habitations en retrait

telles les maisons voisines plus au sud. Ces principes permettront de conserver le rythme urbain en place et d'intégrer le projet de la meilleure façon possible.

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 auront pour objectif d'infiltrer l'eau au maximum.

II.3 Schéma d'aménagement

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

LEGENDE
Créer un accès à la zone (véhicules, piétons) et sécuriser le carrefour
Principe d'implantation des constructions en retrait de la rue comme les constructions voisines
Principe d'implantation des constructions en front à rue comme les constructions en face
Traitement paysager végétalisé des franges - haie bocagère
Limite communale
Surface projet : 1,1ha
Ces orientations sont schématiques et représentent des grands principes d'aménagement à respecter.
LENS
Rue Massillon
Rue St-Albert
Rue de l'Oiselet
Rue Bourdaloue
LENS
BUS
L'aménagement de la zone se fera sous la forme d'une opération d'ensemble
Implanter à minima 25 logements sur la zone
Commune d'Eleu-dit-Leauwette
20m
N
Orientations d'aménagement et de programmation des parcelles situées entre la rue Bourdaloue et la rue de l'Oiselet.
urbicom

III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES PARCELLES SITUEES ENTRE LA RUE LETERME ET LA RUE ND DE LORETTE.

III.1 Contexte et enjeux

Le site d'étude dédié principalement à l'habitat se situe au nord de la commune d'Eleu-dit-Leauwette, en limite avec la commune de Lens. Il prend place sur la friche économique d'un ancien supermarché.
Le projet vient urbaniser en profondeur un espace de 0,9ha composé d'espaces anciennement construits et d'espaces en friche végétalisées.
Le projet s'insère au sein d'un tissu urbain présentant des maisons traditionnelles de villes, des cités minières, des lotissements privatifs, quelques commerces… Un projet de logements au nord-est de la zone est en cours.
Quelques commerces sont accolés au projet. Ils sont accessibles depuis la rue ND de Lorette au nord.

Le projet se situe entre la rue ND de Lorette (nord) et la rue Leterme (sud). Ces mêmes rues permettent sa desserte.
Les abords de la zone d'étude sont principalement occupés par les fonds de jardins des habitations environnantes.

Le maillage viaire de la zone et sa bonne intégration dans l'environnement sont des enjeux majeurs du projet.

III.2 Orientations particulières

Accès et voirie

Le site sera accessible pour les piétons et véhicules depuis la rue ND de Lorette au nord et uniquement pour les piétons depuis la rue Leterme au sud.
Les carrefours ainsi créés devront recevoir un traitement de mise en sécurité des usagers.
Deux axes de desserte devront être aménagés depuis les accès précités pour desservir la zone. Les déplacements devront être sécurisés au maximum, aussi bien pour les piétons que pour les automobilistes.

Intégration paysagère

Un traitement paysager des franges est indispensable pour intégrer le projet dans son environnement. Une haie bocagère devra être implantée sur l'ensemble des franges du projet afin de gérer les transitions entre les espaces.

Programmation

La densité à respecter est de 39 logements/ha. La zone de projet devra accueillir à minima 35 logements.

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 auront pour objectif d'infiltrer l'eau au maximum.

III.3 Schéma d'aménagement

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

Orientations d'aménagement et de programmation des parcelles situées entre la rue Leterme et la rue ND de Lorette.

IV. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES PARCELLES SITUEES ENTRE LA RUE BROSSOLETTE ET LA RUE DE L'OISELET.

IV.1 Contexte et enjeux

Le site d'étude dédié à l'habitat se situe au centre géographique de la commune d'Eleu-dit-Leauwette à proximité du groupe scolaire J. Verne.
Il vient urbaniser une zone de 0,65ha où d'anciens logements miniers ont été démolis. A proximité de la zone d'étude sont implantées d'anciennes et de nouvelles constructions à usage d'habitat.

Le projet vient donc recoloniser par des logements des espaces déjà dédiés à l'habitat.

La zone de projet se situe entre les rues Bourdaloue, de l'Oiselet et Brossolette. Ces mêmes rues permettent la desserte de la zone d'étude.
La zone d'étude est bordée par des habitations et des jardins.

L'enjeu de la zone est la réimplantation de logements adaptés aux besoins communaux et s'adaptant à leur environnement.

IV.2 Orientations particulières

Accès et voirie

Les accès au projet se feront depuis les axes routiers existants. Au cas où une voie de desserte devrait être créée, il conviendra de la mettre en complète sécurité pour tous les usagers.

Intégration paysagère

Un traitement paysager des franges en lien avec les habitations voisines est indispensable pour intégrer le projet dans son environnement. Ces haies permettront de gérer les transitions et les impacts entre les différents espaces.

Programmation et implantation des constructions

La densité à respecter est de 34 logements/ha. L'opération sera destinée à l'aménagement de logements sociaux et devra compter à minima 22 logements sur la zone. Elle est destinée exclusivement à l'accueil de logements locatifs sociaux.
Le secteur sud de la zone sera privilégié pour l'implantation d'habitations individuelles groupées permettant de densifier un peu plus la zone.

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 auront pour objectif d'infiltrer l'eau au maximum.

IV.3 Schéma d'aménagement

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

LEGENDE
Zone privilégiée pour l'implantation d'habitats individuels groupés
Traitement paysager végétalisé des franges - haie libre
Limite communale
L'opération sera destinée à aménager des logements sociaux
La zone d'étude devra accueillir au moins 22 logements
Surface projet : 0,65ha
Ces orientations sont schématiques et représentent des grands principes d'aménagement à respecter.
Rue de l'Oiselet
Rue Bourdaloue
Rue du D. Schaffner
Rue Brossolette
Groupe scolaire J. Verne
BUS
Commune d'Eleu-dit-Leauwette
20m
N
Orientations d'aménagement et de programmation des parcelles situées entre la rue Brossolette et la rue de l'Oiselet.
urbicom

V. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES PARCELLES SITUEES ENTRE LA RUE VIREL ET LE STADE.

V.1 Contexte et enjeux

Le site d'étude dédié à l'habitat se situe au sud de la commune d'Eleu-dit-Leauwette à proximité de la limite communale avec Avion. Il vient urbaniser en profondeur une zone actuellement occupée par les fonds de jardins des habitations de la rue Virel.

La zone représente une superficie d'environ 0,62 Ha. Elle se situe au nord d'une cité minière et au sud du complexe sportif communal. Des espaces verts récréatifs se trouvent également à grande proximité de la zone d'étude. Le secteur composé d'habitat, de boisements et de plans d'eau propose une ambiance résidentielle de qualité.

La zone d'étude n'est actuellement pas accessible. La centralité communale se situe à environ 300m vers l'est.

L'enjeu de la zone est de densifier le secteur via l'aménagement sur les jardins existants et de développer un quartier résidentiel proposant un cadre de vie qualitatif mêlant espaces verts plus ou moins naturels.

V.2 Orientations particulières

Accès au site

Un accès routier, pouvant supporter le passage des piétons sera aménagé depuis la rue Virel au sud-est de la zone entre deux habitations existantes.
Le carrefour ainsi créé devra recevoir un traitement de mise en sécurité.

Voirie et organisation viaire

Un principe de voie de desserte sera aménagé depuis l'accès précité. Cette voie de desserte débouchera sur une aire de stationnement, dédiée à tous les usagers, située en entrée de projet (à l'est).
Depuis ce parking sera aménagée une voie douce de desserte ayant pour vocation le passage des secours et les déchargements ponctuels. Cette voie sera sécurisée mais n'aura pas vocation à recevoir un trafic régulier. Elle permettra la desserte depuis les arrières des habitations.

Programmation, organisation et implantation des constructions

Pour favoriser la cohérence du projet, l'aménagement de la zone d'étude devra se faire sous la forme d'une opération d'ensemble.

La densité à respecter est de 18 logements/Ha. La zone d'étude devra favoriser l'aménagement de lots libres en accession à la propriété et devra compter à minima 11 logements.

Les nouvelles habitations seront orientées vers l'espace sportif (au nord) de façon à laisser un espace de respiration entre elles et les logements de la rue Virel. Les accès aux nouvelles constructions se feront depuis les jardins à l'arrière.

La zone se composera d'une aire de stationnement en entrée de zone, d'un espace vert partagé au sud et de logements au nord.

Espaces verts communs

Un espace vert partagé sera aménagé entre la voie douce du projet et les habitations de la rue Virel.

Il créera une respiration entre les espaces privés. Cet espace pourra donc servir d'aire de récréation pour les futurs usagers et pourquoi pas d'espaces cultivés.

Intégration paysagère
Afin d'améliorer l'intégration du projet et de limiter l'impact de l'urbanisation d'un tel projet envers les résidents actuels, une frange paysagère devra être aménagée entre le projet et les habitations existantes à proximité. Elle pourra prendre la forme d'une haie libre ou bocagère ou les deux à la fois selon les besoins.

En effet, les résidents actuels possèdent des jardins peu profonds qui pourraient être dévalorisés suite au projet d'habitat. Cette bande végétalisée permettra de tamponner une partie des nuisances.

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 auront pour objectif d'infiltrer l'eau au maximum.

V.3 Schéma d'aménagement

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

LEGENDE
Créer un accès à la zone (véhicules et piétons) et sécuriser le carrefour
Créer une voie de desserte depuis la rue Virel
Principe d'accès par l'arrière des habitations
Principe d'implantation d'un parking en entrée de zone
Voie douce de desserte pouvant accueillir les secours ou des déchargements ponctuels
Principe d'orientation des constructions vers le stade
Principe d'aménagement d'un espace vert partagé
Traitement paysager végétalisé des franges - haie libre + haie bocagère
Limite communale
Surface projet : 0,62 Ha
Ces orientations sont schématiques et représentent des grands principes d'aménagement à respecter.
Parc de loisirs
Rue Darras
Stade
Espace vert partagé
Rue Virel
Rue de Versailles
BUS
L'aménagement se fera sous la forme d'une opération d'ensemble
L'aménagement devra favoriser l'aménagement de lots libres
La zone d'étude devra compter à minima 11 logements
Commune d'Eleu-dit-Leauwette
20m
Orientations d'aménagement et de programmation des parcelles situées entre la rue Virel et le stade.
urbcom

VI. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES PARCELLES SITUEES ENTRE LA ZONE D'ACTIVITES ET LA PISTE CYCLABLE.

VI.1 Contexte et enjeux

Le site d'étude dédié à l'extension de l'activité économique se situe au sud-ouest de la commune d'Eleu-dit-Leauwette. Il vient urbaniser en profondeur une zone actuellement occupée par de la végétation ayant recolonisée un espace de friche économique.
Cet espace est bordé par :

- des bâtiments d'activités économiques
- des espaces de loisirs
- un cheminement piétonnier
- des espaces boisés

La zone de projet représente une surface de 1,1ha. Elle est accessible par la zone économique existante au nord.

L'enjeu de la zone est de développer l'activité économique sans ôter, ni dénaturer les qualités et caractéristiques naturelles et de loisirs du secteur et des espaces environnants.

VI.2 Orientations particulières

Accès au site

L'accès à la zone devra être sécurisé. Il se raccordera aux réseaux viaires existants.

Liaison douce

Le cheminement doux passant au sud de la zone devra être conservé et préservé des éventuelles nuisances visuelles ou sonores du projet en cours de façon à ne pas amoindrir la qualité de déplacement des usagers.

Implantation des constructions

Afin de limiter l'impact du projet sur les espaces de qualité alentour, il conviendra de ne pas implanter les constructions à moins de 15m de la limite sud du projet. Ceci limitera l'écrasement et les nuisances visuelles engendrées par les nouvelles constructions (depuis l'axe de liaison douce).

Intégration paysagère et architecturale

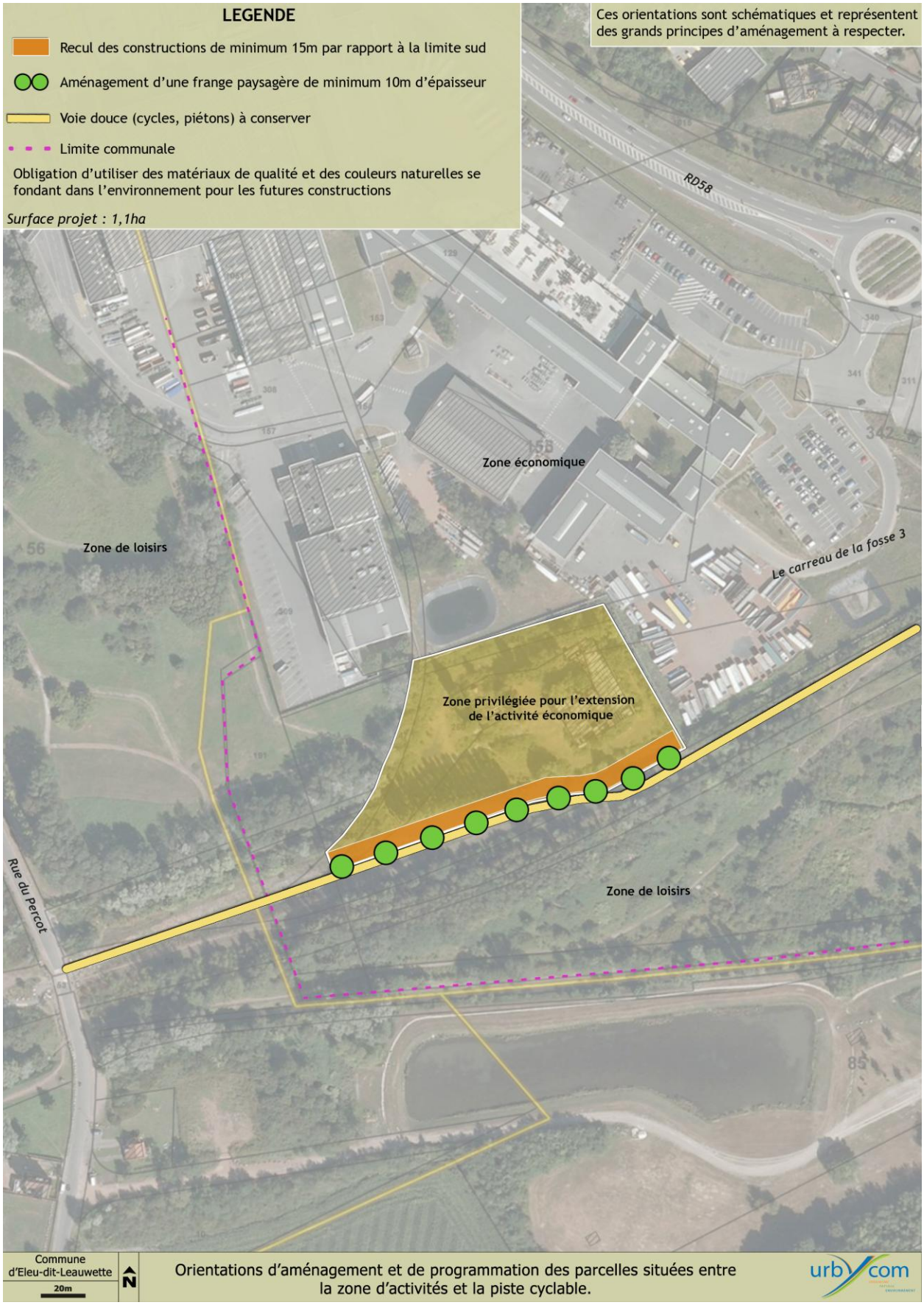
Afin de garantir une opacité poussée du projet depuis les espaces récréatifs, une bande paysagère de minimum 10m d'épaisseur devra être implantée en limite sud. Celle-ci devra tamponner la plus grande partie des nuisances engendrées par le futur projet. De plus, les nouvelles constructions devront pour s'intégrer le plus possible dans le cadre naturel devront utiliser des matériaux de qualité et des couleurs naturelles se fondant dans l'environnement.
Ces principes permettront une bonne intégration du projet.

Equipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement, ou à un réseau d'assainissement d'entreprise aux normes.
Les dispositifs de récupération des eaux pluviales auront pour objectif d'infiltrer l'eau au maximum mais devront certainement bénéficier d'un traitement au préalable.

VI.3 Schéma d'aménagement

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


LEGENDE
Recul des constructions de minimum 15m par rapport à la limite sud
Aménagement d'une frange paysagère de minimum 10m d'épaisseur
Voie douce (cycles, piétons) à conserver
Limite communale
Obligation d'utiliser des matériaux de qualité et des couleurs naturelles se fondant dans l'environnement pour les futures constructions
Surface projet : 1,1ha
Ces orientations sont schématiques et représentent des grands principes d'aménagement à respecter.
RD58
Zone économique
Zone de loisirs
Le carreau de la fosse 3
Zone privilégiée pour l'extension de l'activité économique
Zone de loisirs
Rue du Percot
Commune d'Eleu-dit-Leauwette
20m
N
Orientations d'aménagement et de programmation des parcelles situées entre la zone d'activités et la piste cyclable.
urbycom

VII. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : QUARTIER DU CENTRE-VILLE

VII.1 Contexte et enjeux

Actuellement, la zone d'étude est végétalisée (boisement, strate herbacée (fonds de jardins)). Elle est bordée au nord par une zone de loisirs boisée proposant un environnement naturel de qualité à proximité.

La zone d'étude se situe au sein de la centralité communale. Elle se trouve :
- à l'est d'un espace sportif (salle De Richbourg + Complexe Somville)
- à l'ouest d'une église traditionaliste
- au nord de l'Eglise, de la mairie et du foyer municipal

La partie sud de la zone d'étude est insérée au sein d'une urbanisation à vocation principale d'habitat constituée d'habitats mixtes anciens, de cités minières et de pavillons. Sa partie nord est bordée d'espaces verts qualitatifs et d'équipements.

La zone est actuellement non accessible car occupée par des habitations et jardins privés.

Les enjeux se dégageant de la zone d'étude sont :
*le renforcement de la centralité,
*la connexion avec la zone de loisirs,
*la connexion au réseau viaire existant,
*l'aménagement d'un équipement,
*le développement d'une mixité fonctionnelle (équipement + habitat).

VII.2 Orientations particulières

Organisation urbaine et mixité fonctionnelle

Deux espaces séparés, l'un dédié à l'aménagement d'un équipement et l'autre dédié à la construction de logements, constitueront le projet. Les deux zones fonctionneront de manière indépendante pour plus de sécurité et pour limiter les nuisances. Ainsi on retrouvera :
• Une salle des fêtes implantée au nord de la zone accompagnée d'un parvis paysager attenant et d'un espace de stationnement,
• Des constructions à usage d'habitation seront implantées sur la partie sud. On retrouvera un habitat en front à rue de la rue Darras et de la rue Virel, et un habitat groupé ou individuel réparti sur le reste de la zone. Un espace de stationnement sera aménagé au sein de cette zone.
La zone de logements est séparée en deux. Deux voies d'accès indépendantes sont prévues pour la desserte depuis la rue Virel, une à l'ouest et l'autre à l'est. Ces deux zones seront connectées par des liaisons douces (1 sur la partie nord et l'autre au sud).

Même si les espaces développés sur le projet restent indépendants, ils permettent toutefois de développer une mixité fonctionnelle du secteur qui permet de dynamiser le quartier.

Accès

Trois principes d'accès routiers à la zone devront être prévus :
• 1 accès au nord-ouest, depuis la rue Darras permettant de supporter la voirie de desserte de la zone d'équipement
• 2 accès au sud, depuis la rue Virel, permettant de desservir les habitations

Deux principes d'accès piétonniers devront également être prévus :
• 1 accès à l'ouest, depuis la rue Darras permettant l'accès au cœur de la zone de logements

• 1 accès au nord, entre le parc de loisirs et le projet, de manière à faciliter les échanges entre espaces de différentes vocations

La zone d'équipement et la zone d'habitat ne seront pas connectées. Le bouclage viaire de la première se fera via 1 accès routier et 1 accès piétonnier. Le bouclage viaire de la seconde se fera via 2 accès routiers et 1 accès piétonnier.

Ces accès devront être sûrs pour tous les usagers.

Organisation viaire
Deux réseaux viaires distincts devront être mis en place de façon à conserver l'indépendance des espaces et de façon à apporter un maximum de sécurité au sein du projet.

Concernant la zone d'habitat :
• 2 accès en double-sens (entrée et sortie) pour véhicules à moteur depuis la rue Virel liaisonnés par un cheminement doux devront être aménagés. Ils desserviront les zones de stationnement dédiées aux habitations.
• 1 accès piétonnier devra être créé à l'ouest depuis la rue Darras.
• La voie desservant les lots libres et les logements intermédiaires à l'est sera partagée entre les différents modes déplacement (voitures, vélos, piétons,…) et débouchera une placette de retournement facilitant les manœuvres.
• 1 cheminement piétonnier «libre de circulation» au nord liaisonnera les deux zones d'habitat.
• 1 cheminement piétonnier pouvant être « privé» au sud liaisonnera les deux zones d'habitat. Il pourra être fermé au moyen d'un portail.

Concernant la zone d'équipement :
• 1 accès en double-sens (entrée et sortie) pour véhicules à moteur devra être aménagé depuis la rue Darras à l'ouest. Cet accès desservira le parking de l'équipement.
• 1 accès piétonnier entre le parking de l'équipement et le parc de loisirs au nord permettra de liaisonner les espaces et faciliter les déplacements doux entre les quartiers.

Toutes les voiries, chemins, carrefours créés devront recevoir un traitement de mise en sécurité poussé afin de rendre sûrs les déplacements des futurs usagers.

Stationnements
Afin d'accueillir les futurs résidents et futurs usagers de la salle des fêtes des places de stationnement devront être prévues. Ainsi, l'espace « équipement » disposera de son propre parking et les espaces « habitat » disposeront de places de stationnement dédiées.
On retrouvera donc :
• 1 parking arboré dédié aux logements en bande et aux logements intermédiaires : il pourra comprendre entre 25 et 30 places. Il sera mutable en espace récréatif paysager pour les enfants résidents.
• 1 parking paysager dédié à l'équipement : il pourra comprendre entre 60 et 80 places.
• des places dédiées aux logements individuels (type lots libres) et aux logements intermédiaires de la partie sud-est de la zone devront être aménagées.

Le stationnement devra être clair et les espaces de retournement suffisants pour garantir un maximum de sécurité. De plus, un accent paysager devra être mis en œuvre sur ces espaces.

Renforcement de la centralité
La centralité communale dans laquelle s'insère le projet se verra renforcée par le développement et l'aménagement d'une zone accueillant de nouveaux résidents ainsi qu'un équipement. Pour favoriser le

bon fonctionnement avec les secteurs alentours, la zone de projet devra être connectée avec la zone de loisirs et avec le réseau viaire existant.

Habitat et mixité sociale
La zone devra présenter une mixité des typologies d'habitat afin de favoriser une certaine mixité sociale. Ainsi 3 typologies sont retenues :

- des maisons individuelles de type lot libre ou non
- des maisons intermédiaires
  - *groupées par 2
  - *superposées
  - *ou les deux
- des maisons en bande avec double mitoyenneté situées sur le pourtour sud-ouest afin de recréer un front bâti. Cette typologie devra être implantée le long des rues Virel et Darras en retrait d'un petit jardinet permettant de recréer l'implantation urbaine existante aux alentours.

La densité à respecter est de 36 logements/ha. Le projet devra comprendre à minima 31 logements. L'opération comportera également un minima de 40% de logements en accession à la propriété et de 20% de logements locatifs sociaux.

La salle des fêtes
Celle-ci, située en façade de la rue Darras, sera l'occasion de présenter une vitrine qualitative des équipements de la commune. Elle sera implantée sur 2 niveaux afin de coller le mieux possible à la topographie naturelle du terrain.
Elle sera accompagnée de deux parvis attenants en façade et sur les arrières afin de la mettre en valeur et d'accueillir les futurs usagers.

Espaces publics
Afin d'apporter un caractère naturel et paysager fort, en lien avec les espaces proches (parcs de loisirs), et de favoriser l'intégration paysagère, le projet devra comprendre de nombreuses poches d'espaces verts autour des habitations et des poches de stationnement. En complément, les franges du projet devront recevoir un traitement paysager de façon à l'intégrer et à soigner les transitions (tamponnement des nuisances) entre les différents secteurs.

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 auront pour objectif d'infiltrer l'eau au maximum.

VII.3 Schéma d'aménagement
Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement.

Ces orientations sont schématiques et représentent des grands principes d'aménagement à respecter.
LEGENDE
Principe de création d'accès «doux» sécurisés à la zone
Principe de création d'accès routiers sécurisés à la zone
Zone de stationnement
Principe d'aménagement de parvis autour de l'équipement
Traitement paysager des parkings + aménagement de poches d'espaces verts
Surface projet : 1,36ha
Espace de loisirs
Espace sportif
Eglise
Mairie
Rue Péri
Rue Darras
Rue Virel
Parking paysager - 70 places
Frange végétalisée
Chemin piétonnier
Placette de retournement
Voie partagée
Parvis
Salle des fêtes
Sentier piétonnier privé
BUS
Parking arboré 28 places
Espace équipement
Espace habitat
Maison en bande avec double mitoyenneté
Maison individuelle de type lot libre
Maison intermédiaire et individuelle
ou *individuelle
ou *groupées par 2
ou *superposées
ou *les deux
Orientations d'aménagement et de programmation : Secteur centre-ville.
Commune d'Eleu-dit-Leauwette
10m
urbycom