

# **PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE D'ANOR**

## **Orientations d'Aménagement et de Programmation**

### Rapport

## **Préambule**

Dans le cadre de la révision générale du PLU d'Anor, certains secteurs de la ville sont voués à être repensés par une recomposition urbaine et d'autres secteurs ouverts à l'urbanisation tout en modérant la consommation de l'espace. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour ambition de préciser les **modalités d'aménagement futur de la commune dans un souci de développement durable**.

En application de l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme, les OAP peuvent en effet « *définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine... »*.

## **Les OAP et la mise en œuvre du PADD**

Les OAP ont pour finalité de mettre en œuvre les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Pour cela, elles précisent les moyens pour atteindre les objectifs du PADD, en définissant des prescriptions pour les futurs projets d'aménagement.

## **Les secteurs d'OAP retenus**

Les OAP suivent les **2 projets phares** de la commune et se rapportent à **3 secteurs géographiques** :

Secteur de la **Verrerie Blanche**

Secteur du **Cœur de bourg**

Secteur de densification **proche de la zone d'activités**

## **Les éléments de projet**

Ces secteurs sont de **3 types**, secteurs de recomposition urbaine et secteurs de création future de zones d'urbanisation, un secteur de densification.

**Pour les secteurs de recomposition urbaine** (Verrerie Blanche), le choix communal est **d'intégrer une démarche qualitative** de cohérence globale dans le cadre de la démarche Renouer, tout en prenant en compte les caractéristiques paysagères propres et en protégeant les espaces naturels de qualités. La commune souhaite poursuivre sa politique de reconquête des friches industrielles en réhabilitant les logements ouvriers de la Verrerie Blanche et en aménageant l'espace non-bâti correspondant à l'emprise de l'ancienne usine.

**Pour le secteur de création de zone d'urbanisation future** (Centre bourg), le choix communal est de proposer des terrains à construire proche du centre bourg et des équipements en encadrant l'aménagement, pour prendre en compte leurs caractéristiques urbaines et paysagères.

**Pour le secteur de densification** (proche de la zone d'activités), le choix communal est de proposer des terrains à construire en permettant la densification du tissu.

Une étude spécifique doit être menée concernant l'assainissement des eaux pluviales, lors de la réalisation de chacun des projets.

## **Risques**

### **RETRAIT ET GONFLEMENT**

La commune est concernée par un aléa retrait gonflement des sols. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque en réalisant une étude géotechnique permettant de définir les mesures constructives adéquates.

### **RISQUES SISMIQUES**

La commune est concernée par un risque sismique faible.

### INONDATION - REMONTEES DE NAPPE

La commune est concerné par des aléas d'inondabilité. Il est vivement conseillé de prendre en considération ce risque

La commune est aussi concernée par des risques liés aux transports de matières dangereuses.

**Rappel** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé qui prendra les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité des constructions projetées.

### **Echéancier :**

Les zones à vocation d'habitat seront ouvertes à l'urbanisation de façon successive :

phase 1 : secteur de la Verrerie Blanche et terrains urbanisables dans le tissu

phase 2 : secteur du centre-bourg- Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation quand les secteurs UBa et 1AU de la Verrerie Blanche seront urbanisés à 60% (voirie et permis accordés).

## 1- Secteur à vocation de logements de la Verrerie Blanche : principes d'aménagement

### Objectifs

L'opportunité d'une reconquête d'une friche industrielle proche de la gare, ont conduit la collectivité à engager une démarche de projet de renouvellement urbain.

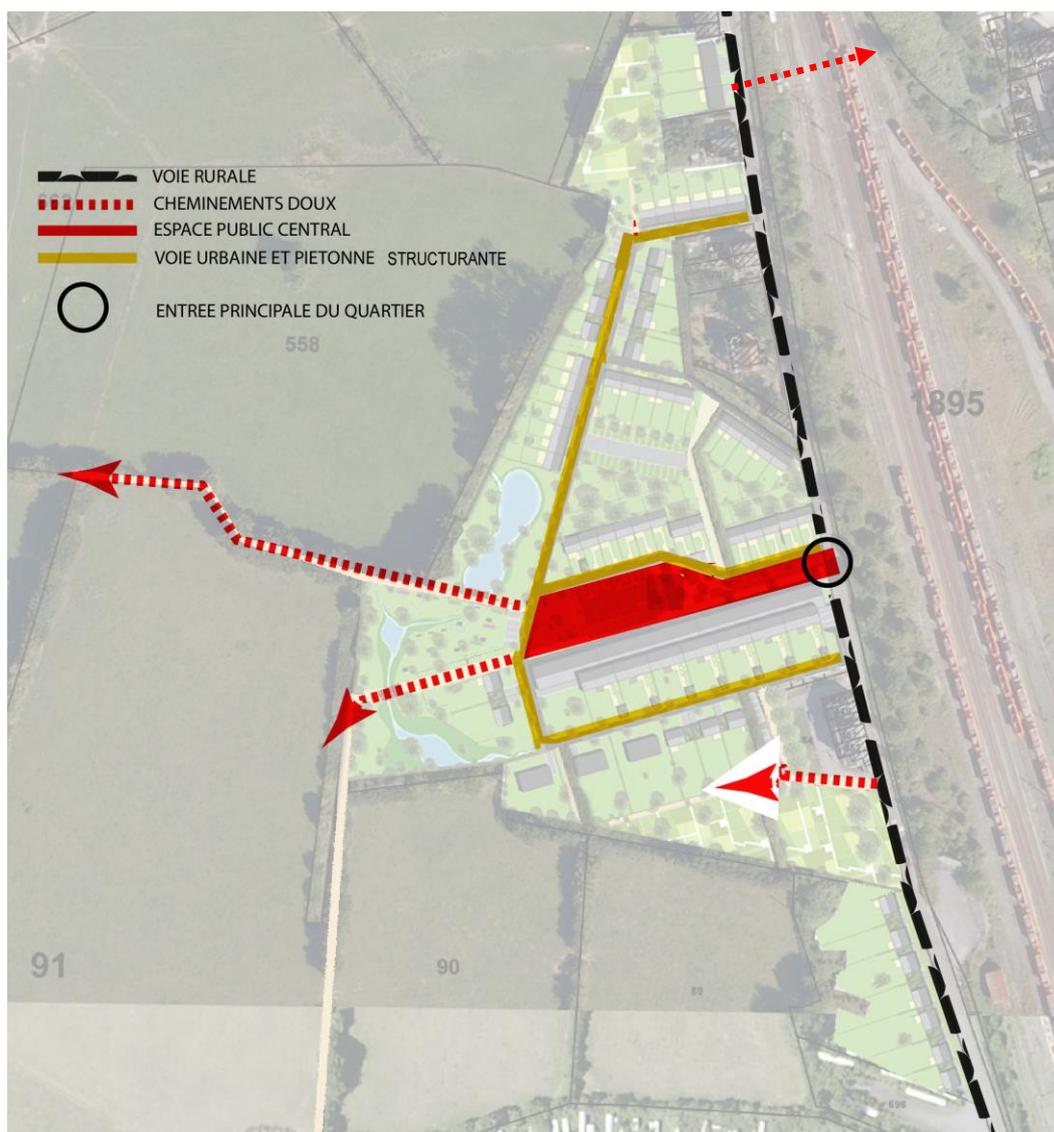
Les principaux objectifs sont :

- à l'échelle de la commune, désenclaver le quartier de la Verrerie Blanche et l'intégrer pleinement dans la trame urbaine de la commune, en traitant notamment la question des liaisons douces avec le centre-ville et plus particulièrement avec la gare ;
- à l'échelle du quartier, le requalifier, en traitant particulièrement l'intégration paysagère de la voie ferrée et de l'activité économique en entrée de quartier en repensant la cohabitation des fonctions économiques, d'habitation et de services (gare, école).
- à l'échelle du site, rénover le bâti existant (logements et atelier) et l'aménagement de l'espace non-bâti, visant un haut niveau de performance énergétique, tenant compte du caractère patrimonial du bâti et révélant l'histoire industrielle du site.

*Vues à préserver*



## Principe de desserte



### Principes :

#### Concernant l'aménagement :

- Favoriser l'intégration et la cohérence de la zone d'urbanisation future par rapport à la commune, par un choix d'éléments d'aménagement en relation avec l'existant (mobilier urbain, plantations...).

#### Gestion des eaux

- Réaliser une gestion des eaux pluviales alternatives à la parcelle pour chaque lot et/ou à l'échelle de l'opération.
- Recourir à des revêtements drainants pour les espaces de stationnement.
- Les mares existantes seront préservées et aménagées sans être comblées ni busées

#### Paysage

- Privilégier les essences locales.
- En limite d'urbanisation, il sera mis en place une structure végétale permettant une meilleure intégration du bâti en corrélation avec l'urbanisation existante à proximité et du grand paysage, par le traitement des arrières et des clôtures mais aussi le long de la ligne SNCF (sans compromettre la servitude T1 liée au domaine ferroviaire).

- Les parcelles tampons proches de l'usine au Sud seront préservées

#### Energie

- Privilégier les éclairages publics basse-consommation, non éblouissants.

#### Déchets

- Prévoir des zones de collecte communes.

#### Environnement

- La présence d'enjeux environnementaux nécessite des précautions notamment en phase chantier (Cf. étude Natura 2000)
- La mare repérée au plan de zonage ne devra pas être busée ni comblée. Les abords ne devront pas être construits.

#### **Concernant l'habitat :**

Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale, l'aménagement de cette zone vise à réaliser des logements privés et au minimum 30% de logements sociaux.

La densité brute minimale doit être de 23 logements à l'hectare pour l'ensemble du projet, toutes phases confondues, hors équipements et aménagements publics.

#### Acoustique

Les constructions et les espaces extérieurs devront faire l'objet de protection acoustique.

#### **Concernant les transports et déplacements :**

- Réaliser des voiries de bouclage afin de proposer un îlotage.
  - Assurer des connexions douces (piéton, vélo) inter-quartiers jusqu'au centre ville en se raccordant à celles existantes.
- Le passage sous la voie ferrée sera requalifié de façon à assurer une liaison piétonne vers le centre-ville.
- La voirie comprendra des proportions suffisantes ou un plan de circulation pour une desserte en adéquation avec le projet et le schéma global de circulation de la commune, tout en prenant en compte l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
  - Limiter l'impact de la voiture individuelle, en privilégiant la gestion collective du stationnement.
  - Prévoir un espace pour les deux roues.

## 2- Secteur à vocation de logements dans le centre bourg : principes d'aménagement

### Objectifs :

L'aménagement du secteur permettra la reconquête d'un cœur d'îlot et la structuration de l'entrée de ville face au cimetière, tout en achevant l'urbanisation de la zone.



-  Préserver et renforcer les haies existantes en limite d'urbanisation
-  Piquage de voirie à réaliser
-  Liaison douce à prévoir
-  Façade urbaine à réaliser (cloture et/ou bati)
-  Blockhaus (enjeu environnemental)

## **Principes :**

### **Concernant l'aménagement :**

- Favoriser l'intégration et la cohérence de la zone d'urbanisation future par rapport à la commune, par un choix d'éléments d'aménagement en relation avec l'existant (mobilier urbain, plantations...).
- Le long de la rue de Momignies, une façade urbaine sera créée, de façon à garantir la continuité urbaine.

### **Gestion des eaux**

- Réaliser une gestion des eaux pluviales alternatives à la parcelle pour chaque lot et/ou à l'échelle de l'opération.
- Recourir à des revêtements drainants pour les espaces de stationnement.

### **Paysage**

- Privilégier les essences locales.
- En limite d'urbanisation, la structure végétale existante sera pérennisée voire renforcée permettant une meilleure intégration du bâti en corrélation avec l'urbanisation existante à proximité.

### **Energie**

- Privilégier les éclairages publics basse-consommation, non éblouissants.

### **Déchets**

- Prévoir des zones de collecte communes.

### **Environnement**

- Limiter toute pollution lumineuse entre le stade de football et le blockhaus (Cf. Incidence Natura 2000).
- La présence d'enjeux environnementaux nécessite des précautions notamment en phase chantier (Cf. étude Natura 2000)

### **Concernant l'habitat :**

L'aménagement de cette zone vise à réaliser des logements privés et au minimum 30% de logements sociaux.

La densité brute minimale doit être de 20 logements à l'hectare pour l'ensemble du projet, toutes phases confondues, hors équipements et aménagements publics.

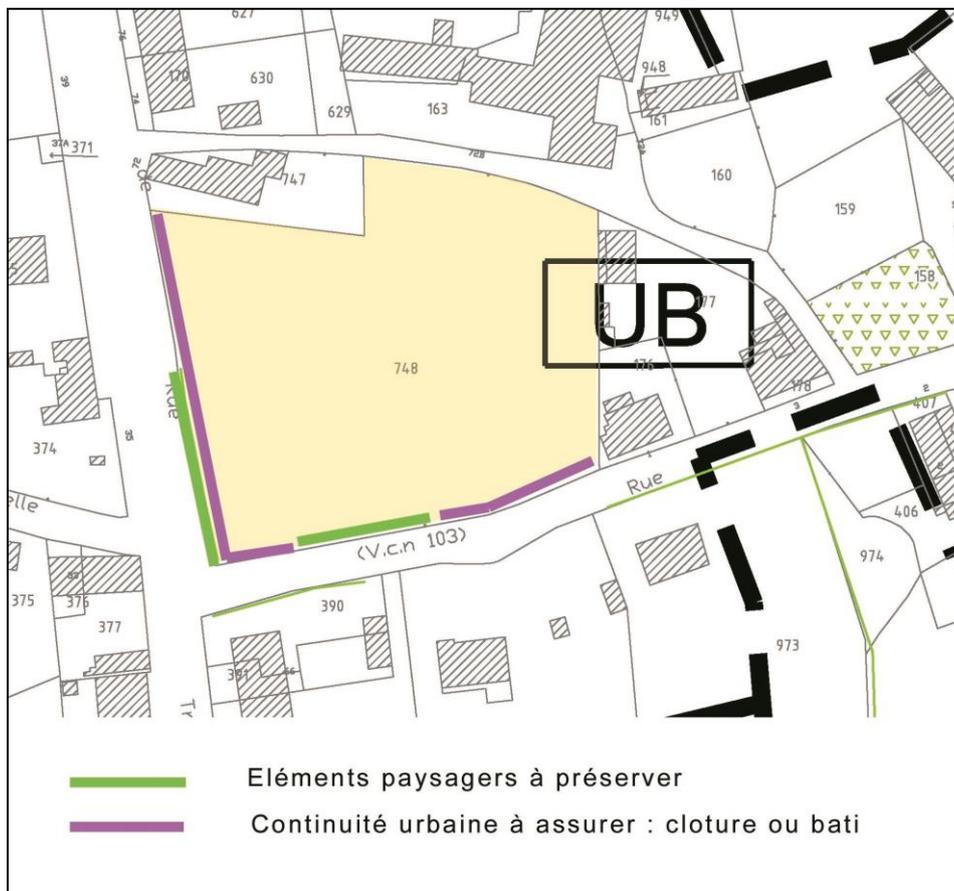
### **Concernant les transports et déplacements :**

- Favoriser des voiries de bouclage afin de proposer un îlotage.
- Prévoir une connexion douce (piéton, vélo) inter-quartiers depuis le cœur d'îlot vers le centre ville à terme.
- La voirie comprendra des proportions suffisantes ou un plan de circulation pour une desserte en adéquation avec le projet et le schéma global de circulation de la commune, tout en prenant en compte l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Limiter l'impact de la voiture individuelle, en privilégiant la gestion collective du stationnement et en limitant l'offre publique à 1 place par logement.
- Prévoir pour chaque logement, un espace pour les deux roues.

### 3- Secteur de densification à vocation de logements proche de la zone d'activités : principes d'aménagement

#### Objectifs :

L'aménagement du secteur permettra la densification d'un vaste terrain proche de la zone d'activités.



#### Principes :

##### Concernant l'aménagement :

- Favoriser l'intégration et la cohérence de la zone d'urbanisation future par rapport à la commune, par un choix d'éléments d'aménagement en relation avec l'existant (mobilier urbain, plantations...).
- Le long des rues Trélon et Saint-Laurent, une façade urbaine sera créée, de façon à garantir la continuité urbaine.

##### Gestion des eaux

- Réaliser une gestion des eaux pluviales alternatives à la parcelle pour chaque lot et/ou à l'échelle de l'opération.
- Recourir à des revêtements drainants pour les espaces de stationnement.

##### Paysage

- Privilégier les essences locales.

- En limite d'urbanisation, la structure végétale (haies) existante sera pérennisée voire renforcée permettant une meilleure intégration du bâti en corrélation avec l'urbanisation existante à proximité.

#### Energie

- Privilégier les éclairages publics basse-consommation, non éblouissants.

#### **Concernant l'habitat :**

L'aménagement de cette zone vise à réaliser des logements privés et au minimum 30% de logements sociaux.

La densité brute minimale doit être de 20 logements à l'hectare pour l'ensemble du projet, toutes phases confondues.

#### **Concernant les transports et déplacements :**

- Limiter l'impact de la voiture individuelle, en privilégiant la gestion collective du stationnement et en limitant l'offre publique à 1 place par logement.
- Prévoir pour chaque logement, un espace pour les deux roues.