



plan local
d'urbanisme

WILLEMS

// CHEMIN DU GARDE //

N°72

WILLEMS

SITE CHEMIN DU GARDE

► Contexte

Le site Agrotech réunit à Willems, commune limitrophe de la Belgique, un ensemble de terres agricoles situées entre la rue des Poilus et la rue Louis Clermont.

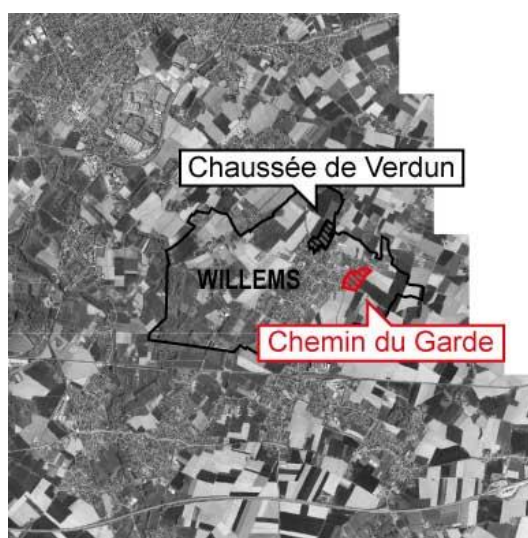
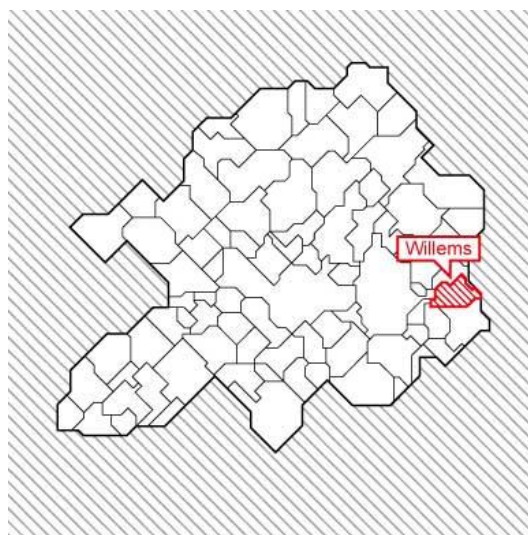
Ce secteur d'une superficie de 4.35 ha doit accueillir prochainement un pôle d'entreprises liées à l'agriculture connectée.

Situé à proximité de l'entrée Ouest du village, ce secteur bénéficie d'une visibilité et de la proximité des commerces, équipements scolaires, sportifs et culturels du centre-bourg accessible en 5 minutes de marche.

Le quartier est composé majoritairement d'un tissu urbain traditionnel intégrant des longères, d'anciens corps de fermes, des maisons de ville et des maisons de maître. Ce bâti se concentre le long des principaux axes de circulation (rue des Poilus et rue Louis Clermont). De manière complémentaire, des opérations plus récentes ont été construites : maisons pavillonnaires, maisons individuelles groupées et logements collectifs.

Le quartier intègre deux ensembles de jardins familiaux. L'un est situé à proximité de l'opération de logements collectifs. L'autre est associé à des maisons individuelles groupées offrant des jardins privés trop petits pour cultiver.

Le chemin du Garde qui borde le site par l'Est est l'un des principaux lieux de promenades de la commune. Il permet de relier le cimetière au hameau Le Mouscron et de rejoindre la Belgique.



Objectifs poursuivis

Conformément aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables, le projet urbain poursuit notamment les objectifs suivants :

- Permettre à l'agriculture métropolitaine de s'inscrire dans des démarches environnementales innovantes.
- Diversifier l'offre nouvelle de logement afin d'assurer l'ensemble des parcours résidentiels.
- Rechercher une qualité optimale d'insertion au sein des tissus existants.
- Promouvoir un espace public confortable et adapté aux usages.
- Mettre en place les conditions de déplacements doux et piétons confortables et faciles.

SECTION 1

**Modalités
d'aménagement
et d'équipement
de la zone**

ARTICLE 1.1

**Échéancier d'ouverture
à l'urbanisation**

Avant toute ouverture à l'urbanisation, les conditions de desserte tout mode confondu du site, telles que définies par le PDU en vigueur, devront être réunies au regard de sa localisation et de la programmation définie dans la présente OAP.

ARTICLE 1.2

**Modalités d'aménagement
d'ensemble**

La zone est aménagée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus.

ARTICLE 1.3

Phasage

Sans objet.

SECTION 2

**Conditions
de desserte
et d'équipement
de la zone**

ARTICLE 2.1

Réseaux d'eau potable

Les dispositions du règlement s'appliquent.

ARTICLE 2.2

**Réseaux d'assainissement et
gestion des eaux pluviales**

Les dispositions du règlement s'appliquent.

ARTICLE 2.3

**Réseaux de communication
électronique**

A/ Conditions d'implantation

Les dispositions du règlement s'appliquent.

*B/ Conditions de raccordement aux
réseaux existants*

Les dispositions du règlement s'appliquent.

*C/ Dimensionnement des
infrastructures*

Les dispositions du règlement s'appliquent.

ARTICLE 2.4

**Desserte par les autres
réseaux au regard du projet**

Les dispositions du règlement s'appliquent.

ARTICLE 2.5

Voiries et accès

A/ Desserte du site

Les dispositions précisées ci-dessous se substituent à celles contenues dans le règlement :

- Trois accès à la zone sont autorisés :
rue Louis Clermont, rue des Poilus et allée du Trio.

B/ Accès au site

Les accès au site se font conformément au schéma d'aménagement d'ensemble. La voirie principale de l'opération doit connecter la rue des Poilus et la rue Louis Clermont.

ARTICLE 2.6

Trame viaire

La trame viaire du site s'organise conformément au schéma d'aménagement d'ensemble.

Les nouvelles voiries forment avec les rues existantes un système en boucle.

De manière générale, le système viaire permet une desserte apaisée. Les nouvelles voiries doivent être conçues en zone 30 intégrant à leurs profils des cheminements doux de part et d'autre de la chaussée. Ceux-ci doivent être séparés de la chaussée par des aménagements paysagers.

Le chemin du Garde doit conserver son statut rural. Les nouveaux aménagements paysagers créent un cadre propice à la promenade. La circulation est limitée aux passages des riverains et des engins agricoles. Des bandes enherbées de 2 m sont créées de part et d'autre du chemin de manière à faciliter les manœuvres des agriculteurs.

ARTICLE 2.7

Liaisons modes doux

De manière générale, les déplacements (piétons ou vélos) alternatifs à l'usage de l'automobile doivent être favorisés. Pour ce faire, sur l'ensemble de l'opération, un réseau de liaisons douces permettant de garantir des trajets sûrs aux piétons doit être développé. Dans cet objectif, un traitement de sol permettant aux piétons d'avoir une lecture claire des espaces publics et des cheminements doit être mis en place.

Le chemin du Garde doit être conservé et pleinement intégré au schéma global des cheminements doux du quartier.

L'allée du Trio et l'impasse située 12 rue Louis Clermont (parcelle 000 A 248) sont notamment prolongées par des cheminements doux permettant de rejoindre le chemin du Garde.



ARTICLE 2.8

Stationnement

A/ Nombre de places

Les normes de stationnement indiquées dans le règlement sont applicables.

B/ Modalités de réalisation

Les dispositions précisées ci-dessous se substituent à celles contenues dans le règlement :

- De manière générale, le stationnement est géré à la parcelle. Concernant les logements collectifs, celui-ci s'organise de préférence sous la forme de poches de stationnement aérien mutualisé. En complément, des places de parking visiteur sont aménagées le long des voiries.

En cas de création de garage, il doit être de préférence intégré au volume principal de la construction. Au delà de deux, les garages ne peuvent être accolés. Les garages annexés aux logements individuels respectent la continuité des linéaires bâtis ou s'implantent en retrait du volume principal. En aucun cas, ils ne doivent s'implanter en débord de la façade principale.

- Le stationnement dédié aux entreprises est majoritairement aménagé sous la forme de poche de stationnement aérien mutualisé. Une partie peut être intégrée en rez-de-chaussée ou en sous-sol.

C/ Traitement paysager des espaces de stationnement

Les dispositions précisées ci-dessous se substituent à celles contenues dans le règlement :

- Concernant les espaces de stationnement sur emprise publique, ceux-ci doivent être traités de manière à limiter leur impact visuel. Dans cet objectif, une attention particulière est apportée au traitement paysager de ces espaces (arbres d'alignement, haies basses...).

Les solutions proposées doivent permettre de fractionner les surfaces. Cette règle permet d'en limiter les possibles impacts visuels négatifs. Des matériaux perméables à l'eau et à l'air doivent être utilisés. L'utilisation d'un simple marquage au sol doit être évitée.

- Concernant les espaces de stationnement aérien créés sur emprise privée, des aménagements paysagers doivent être réalisés afin d'améliorer leur intégration visuelle. Des carports ou solutions équivalentes (structure légère) permettant de rendre compte du caractère semi-privé de ces espaces peuvent être installés. Ces structures peuvent être végétalisées.

SECTION 3

Programmation

ARTICLE 3.1

Objectifs d'optimisation foncière

35 logements/ha minimum

ARTICLE 3.2

Mixité fonctionnelle**A/ Habitation**Programmation et forme d'habitat

L'assiette foncière dédiée à l'habitat ne peut excéder 40% de la surface totale du projet.

La programmation mise en place doit être la plus diversifiée possible permettant la construction de logements collectifs et/ou intermédiaires de manière complémentaire à la création de logements individuels. Un béguinage peut être mis en place.

Typologie de logements

Sans objet

B/ Commerce et activités de service

Au sein de l'opération, l'introduction de fonctions différentes et complémentaires (petits équipements, commerces et services, professions libérales) est possible.

C/ Équipements d'intérêt collectif et services publics

Sans objet.

D/ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

L'assiette foncière dédiée aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire représente au minimum 60% de la surface totale du projet.

Seules les entreprises dont le domaine d'activité est lié à l'agriculture connectée peuvent s'implanter au sein du site.

E/ Exploitation agricole et forestière

Sans objet.

ARTICLE 3.3

Mixité sociale**A/ Répartition diversifiée de l'offre**

Logement	%	SdP
Locatif social	30%	
Total		

La mixité sociale est assurée par la représentation de statuts variés d'occupation (accession, locatif social...).

B/ Répartition des types de logements locatifs sociaux

Type	%
PLUS	Entre 0 et 75% du total de LLS
PLAI	25% au moins du total de LLS
Total	

.....
SECTION 4

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

ARTICLE 4.1

Travailler l'insertion du projet dans son environnement urbain et paysager proche

Sans objet.

ARTICLE 4.2

Principes de composition urbaine du projet

Les bâtiments du pôle d'entreprises doivent être répartis au sein du site de manière équilibrée.

Les programmes liés à l'habitat s'implantent de préférence au contact du tissu urbain existant de manière à créer des façades urbaines le long de la rue des Poilus et de la rue Louis Clermont.

Le long de la rue des Poilus, les bâtiments s'implantent en retrait de manière à mettre en valeur l'alignement d'arbres perpendiculaire à la voirie. De manière générale, l'implantation du bâti crée des ouvertures visuelles vers la plaine agricole.

ARTICLE 4.3

Traiter les franges entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels

Les dispositions précisées ci-dessous se substituent à celles contenues dans le règlement :

- La promenade du chemin du Garde doit être ouverte et mettre en valeur la plaine agricole. Sur son côté Ouest, des systèmes paysagers de mises à distance ménagent une transition entre le chemin et l'opération.
- L'espace végétalisé ouvert est évasé au contact du chemin du Garde de manière à s'ouvrir plus largement sur la plaine agricole. Il doit être en partie dégagé et créer des connexions visuelles vers la plaine agricole.

SECTION 5

**Gabarit et
implantation des
constructions**

ARTICLE 5.1

Emprise au sol

Les dispositions du règlement de la zone s'appliquent.

ARTICLE 5.2

Hauteurs

Les dispositions du règlement de la zone s'appliquent.

ARTICLE 5.3

**Implantation des
constructions**

Les dispositions du règlement de la zone s'appliquent

SECTION 6

**Qualité architecturale,
urbaine et paysagère**

ARTICLE 6.1

**Développer des espaces
publics de qualité adaptés
aux évolutions des usages**

De manière générale, les espaces publics de l'opération et les espaces extérieurs du pôle d'entreprises s'intègrent visuellement dans un même ensemble. Les espaces extérieurs du pôle d'entreprises peuvent être physiquement fermés mais doivent être visuellement ouverts à leurs environnements.

Les espaces publics de l'opération intègrent des équipements pédagogiques liés à l'agriculture (verger, potager ou serre). Ces lieux d'appropriation sont associés à des espaces récréatifs incluant une plaine de jeux et des tables de pique-nique Cette programmation permet aux personnes travaillant et/ou vivant dans le de contribuer à l'animer.

De manière générale, le choix des matériaux de sol doit aider à la lecture de la hiérarchie des voies.

Concernant l'éclairage public, celui-ci doit être homogène le long des cheminements piétons.

ARTICLE 6.2

Préserver et valoriser les éléments d'intérêt urbains, architecturaux ou paysagers

Le chemin du Garde est préservé et valorisé par les aménagements paysagers de la future opération.

Les arbres existants dans la partie Sud du site sont conservés. L'alignement d'arbres perpendiculaire à la rue des Poilus doit être mis en valeur comme élément contribuant à la transition entre le monde agricole et le tissu urbain.

Depuis l'espace public central, des vues sont ménagées vers le clocher de l'église Saint Martin, point de repère du centre-ville.



ARTICLE 6.3

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les dispositions précisées ci-dessous se substituent à celles contenues dans le règlement :

- L'opération mêle des lieux de vie, d'expérimentations, de loisirs et d'exploitations agricoles, réunis au sein d'une structure paysagère ouverte.
- Plus spécifiquement, le long de la rue des Poilus, le retrait des bâtiments doit faire l'objet d'un traitement paysager.

- Des emplacements dédiés au stockage des poubelles avec des éléments paysagers occultants (haie, clôture tressée, cabanon...) doivent être créés.
- Concernant les espaces de stationnement aérien, ceux-ci doivent être traités de manière à limiter leur impact visuel. Dans cet objectif, une attention particulière est apportée au traitement paysager de ces espaces (arbres d'alignement, haies...). Les solutions proposées doivent permettre de fractionner les surfaces. Des matériaux perméables à l'eau et à l'air sont utilisés. Un simple marquage au sol ne peut être mis en place.

ARTICLE 6.4

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions précisées ci-dessous se substituent à celles contenues dans le règlement :

- De manière générale, les gabarits des nouvelles constructions doivent être adaptés au contexte et ne peuvent pas être plus importants que ceux des hangars agricoles voisins.
- Les façades sont constituées de trois matériaux maximum, dont la composition forme un ensemble homogène. Le choix des matériaux et couleurs dominantes doit permettre aux nouvelles constructions de s'inscrire harmonieusement dans le paysage existant. L'emploi de matériaux pérennes est privilégié. Toutes les façades d'un même bâtiment doivent faire l'objet du même soin.
- Les éléments techniques sont non perceptibles depuis l'espace public. Des solutions les dissimulant doivent être mises en place. Ils doivent idéalement être considérés comme des éléments de composition du projet et s'intégrer dans le gabarit général de la construction.

- Les bâtiments dédiés aux entreprises peuvent se décliner sous la forme d'immeubles de bureaux, de serres horticoles et de hangars agricoles.



ARTICLE 6.5

Dispositions relatives aux clôtures

Les dispositions précisées ci-dessous se substituent à celles contenues dans le règlement :

- La nature de la transition entre les parcelles privées et l'espace public doit être pensée globalement pour mettre en place un paysage inspiré du monde rural.
- Le traitement des clôtures des programmes dédiés à l'habitat doit être végétal et uniforme sur l'ensemble de l'opération. Des essences bocagères variées sont utilisées.
- Les limites séparatives des espaces extérieurs des entreprises sont visuellement perméables et rendent compte du caractère rural du secteur. Elles peuvent se décliner sous la forme de haies basses, clôtures rurales, noues ...

SECTION 7

Développement durable, adaptation au changement climatique

ARTICLE 7.1

Participation à la trame verte et bleue

Les dispositions du règlement s'appliquent.

ARTICLE 7.2

Amélioration du cycle de l'eau

Les dispositions du règlement s'appliquent.

ARTICLE 7.3

Mettre en œuvre les principes d'une conception bioclimatique

Les constructions neuves doivent être compactes et orientées de manière à limiter les déperditions thermiques et à optimiser les apports solaires passifs.

ARTICLE 7.4

Encourager le développement de la biodiversité

Concernant l'aménagement des espaces verts, la majorité des essences plantées sont endémiques. Les essences doivent être variées afin de renforcer le potentiel écologique de la zone.

ARTICLE 7.5

Mettre en place une gestion plus durable des déchets

Un système de collecte des ordures limitant les nuisances pour les habitations doit être mis en place. Pour ce faire, des points de collectes mutualisés et positionnés aux entrées du quartier peuvent être aménagés.

ARTICLE 7.6

Développer les énergies renouvelables

Sur le secteur, l'installation de stations de production d'énergie renouvelable (petites éoliennes, panneaux solaires, panneaux photovoltaïques...) est encouragée.

.....
SECTION 8

Prévention des risques et nuisances

Les dispositions du règlement s'appliquent.

SECTION 9

Schéma d'aménagement d'ensemble

