

PLAN LOCAL D'URBANISME DE FLEURBAIX

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Arrêté le	30 juin 2022
Approuvé le	6 mars 2023

Le Maire,
Aimé DELABRE



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2	RECOMMANDATIONS POUR L'AMÉNAGEMENT DES ZONES D'ÉTUDES	37
AVANT-PROPOS	3		
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	4		
PHASAGE DES AMÉNAGEMENTS	5		
CARTE DE LOCALISATION DES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT	6		
Thématique Habitat			
OAP 1 - Extension de la Résidence du Biez	8		
• Contexte	9		
• Diagnostic	10		
• Plan	11		
• Orientations particulières	12		
OAP 2 - Extension de la Résidence du Trinquet	13		
• Contexte	14		
• Diagnostic	15		
• Plan	16		
• Orientations particulières	17		
Thématique Mixte (Habitat, Économie, Équipement)			
OAP 1 - Reconversion de la friche Réseau Pro	19		
• Contexte	20		
• Diagnostic	21		
• Plan	22		
• Orientations particulières	23		
Thématique Économie			
OAP 1 - Zone économique entre la RD176 et la rue des Crombions	25		
• Contexte	26		
• Diagnostic	27		
• Plan	28		
• Orientations particulières	29		
Thématique Équipement			
OAP 1 - Zone d'équipement de la rue du Quesne	32		
• Contexte	33		
• Diagnostic	34		
• Plan	35		
• Orientations particulières	36		

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.

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17.

Conformément aux dispositions du II de l'article 169 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, ces dispositions s'appliquent aux plans locaux d'urbanisme élaborés par des établissements publics de coopération intercommunale qui font l'objet, postérieurement à la publication de la présente loi, d'une délibération prescrivant leur révision en application de l'article L. 153-32 du code de l'urbanisme.

Article L151-7

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° 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, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° 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 ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le

plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

Article L151-7-1

Outre les dispositions prévues à l'article L. 151-7, dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

- 1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- 2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

Article L151-7-2

Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou la commune est compétent en matière de plan local d'urbanisme et pour approuver le dossier de création de la zone d'aménagement concerté, la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme contenant des orientations d'aménagement et de programmation peut valoir acte de création de la zone d'aménagement concerté, selon des conditions définies par décret en Conseil d'État.

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 de nouvelles plantations
- 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
 - Maintenir les continuités écologiques
 - ...

CALENDRIER D'AMÉNAGEMENT DES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT :

• Thématique Habitat

- OAP 1 - Extension de la Résidence du Biez = à partir de 2023
- OAP 2 - Extension de la Résidence du Trinquet = à partir de 2028

• Thématique Mixte (Habitat, Économie, Équipement)

- OAP 1 - Reconversion de la friche Réseau Pro = à partir de 2025

Envoyé en préfecture le 08/03/2023

Reçu en préfecture le 08/03/2023

Publié le **08.03.2023**



ID : 062-216203380-20230306-PLU2023009_2-DE

O.A.P.

THÉMATIQUE HABITAT

Envoyé en préfecture le 08/03/2023

Reçu en préfecture le 08/03/2023

Publié le **08.03.2023**



ID : 062-216203380-20230306-PLU2023009_2-DE

OAP 1 - EXTENSION DE LA RÉSIDENCE DU BIEZ

EXTENSION DE LA RÉSIDENCE DU BIEZ

CONTEXTE

LOCALISATION DU SITE

Entre la Résidence du Biez et la Résidence Les Marguerites - à environ 1,1 kilomètres de la mairie et 850 mètres de l'église.

SUPERFICIE DU SITE

Environ 1,9 ha.

SPÉCIFICITÉS DU SITE

Site en extension urbaine.



URBANISME ET ARCHITECTURE



Exemples d'habitats présents aux alentours de la zone : époque récente, la brique domine et les styles sont variés mais homogènes, de hauteur égale à R+C

L'espace économique au sud-ouest

Le contexte urbain et architectural présente deux vocations majeures - résidentielle et économique. Les constructions sont majoritairement récentes et la brique domine.

Le respect du contexte urbain et architectural par l'emploi de matériaux qualitatifs, d'implantation adaptée et le respect des volumes (R+C) est indispensable pour conserver l'identité locale.

DÉPLACEMENTS



La rue de Résidence du Biez est une voie tertiaire disposant d'un seul trottoir et d'un éclairage public. Toutefois, toutes les portions de cette voies ne disposent pas de trottoirs (portion menant à l'accès potentiel ouest et l'accès potentiel sud-est), voire ne disposent d'aucun aménagement (portion menant à l'accès potentiel sud-ouest).

L'accès potentiel depuis la rue de la Résidence du Biez - ouest

L'accès potentiel depuis la rue de la Résidence du Biez - sud-ouest

L'accès potentiel depuis le cheminement doux au nord-ouest de la zone

La zone est desservie par du réseau tertiaire et doux. La liaison à l'ensemble du réseau proche est indispensable.

La sécurisation des accès est l'enjeu principal.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

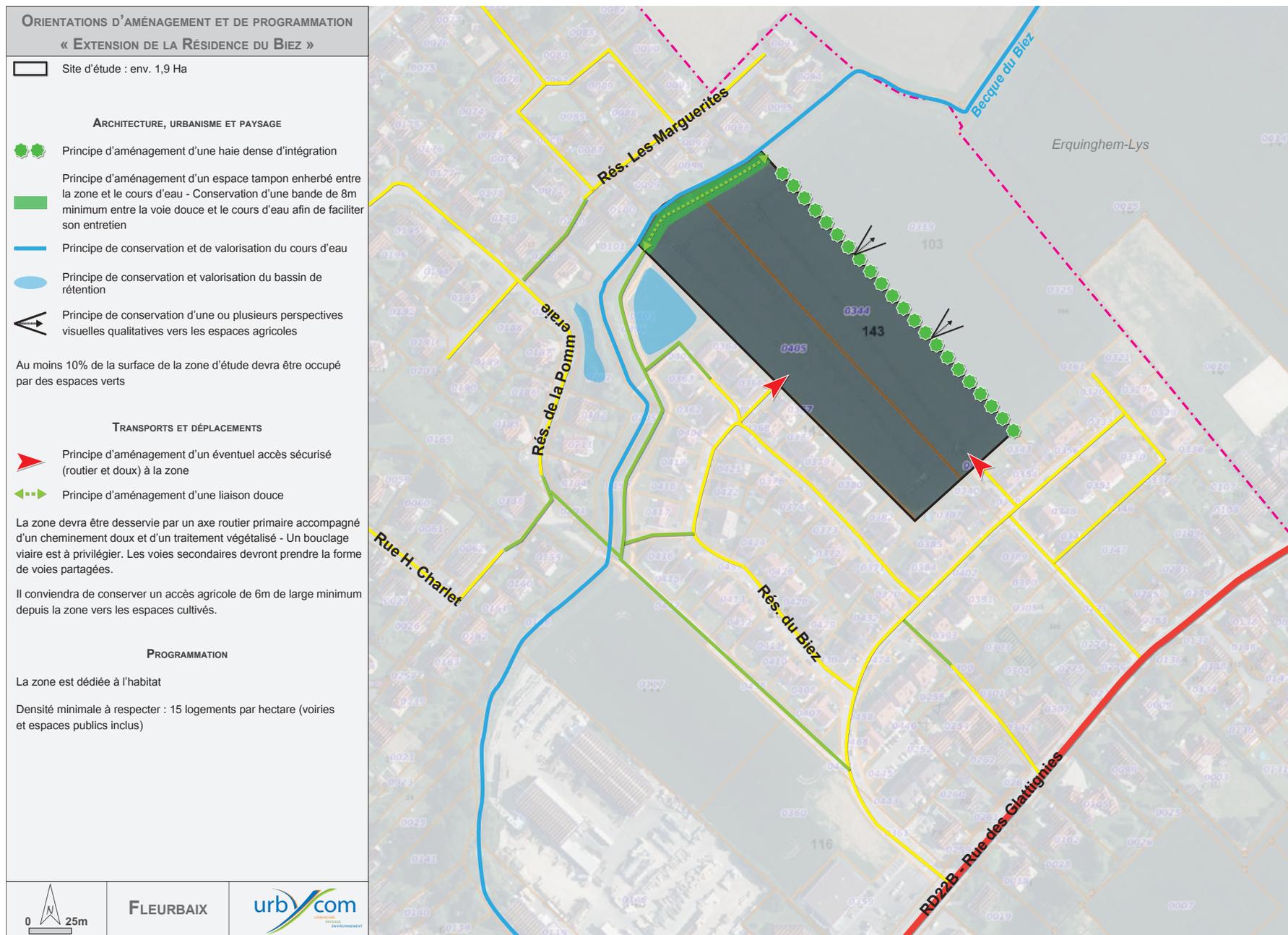


La végétation et les espaces cultivés occupant la zone et ses abords



Le cours d'eau bordant la zone (Becque du Biez)

La zone s'inscrit dans un contexte urbain et agricole agrémenté d'espaces boisés et de linéaires végétalisés. La végétation existante sur ses franges et à proximité induit la future ambiance paysagère à conserver, à valoriser et à développer. L'intégration paysagère de la zone et la prise en compte du réseau hydraulique est un enjeu important.



Accès

Trois accès routiers et piétonniers potentiels pourront être créés pour accéder à la zone. Ils pourront être aménagés depuis les accroches viaires existantes des rues desservant la Résidence du Biez à l'ouest et au sud de la zone.

Un accès uniquement doux devra être aménagé entre la voie douce existante au nord-ouest de la zone, le long du cours d'eau, et la zone de projet.

Ces accès devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers.

Un accès agricole de 6m de large minimum devra être conservé depuis la zone vers les espaces cultivés.

Voiries

La zone devra être desservie par un ou des axes routiers (se raccordant aux accès éventuels précités) accompagnés d'un traitement végétalisé et d'un cheminement doux. Un bouclage viaire de la zone est à privilégier.

Ces voiries devront être sécurisées pour l'ensemble des usagers.

Déplacement doux

Une voie douce devra être aménagée le long de la frange nord. Elle pourra se raccorder à la ou aux voiries créées à l'intérieur de la zone.

La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons.

Équipements de la zone

Il sera recommandé d'installer des bornes de recharge pour véhicules électriques, ainsi que des garages à vélo au sein de la zone.

Intégration paysagère, urbaine et environnementale

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce dernier, il conviendra d'aménager une haie dense d'intégration le long de la frange Est en lien avec les espaces agricoles. A travers cette haie, une ou des perspectives visuelles qualitatives vers les espaces agricoles devront être aménagées.

En plus de cela, il conviendra d'aménager un espace tampon enherbé de minimum 8m entre le projet et la Becque du Biez au nord de la zone. Cet espace servira notamment à son entretien et recevra l'aménagement d'un cheminement doux (6m pour l'entretien et 2m pour la liaison douce).

Ces traitements permettront de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs.

Les voiries créées devront être accompagnées de traitements végétalisés afin de garantir un cadre de déambulation agréable.

Toutes les essences végétales utilisées devront être locales.

Il conviendra d'aménager au moins 10% d'espaces verts au sein de la zone. Les espaces enherbés autour de la Becque du Biez ne sont pas compris (6m pour l'entretien et 2m pour la liaison douce).

La création d'espaces verts et la végétalisation des franges permettra de favoriser les continuités écologiques.

Afin de respecter le contexte urbain, les constructions devront être réalisées en brique et respecter une hauteur maximale de R+1, R+Combles aménageables ou R+1 avec combles non aménageables.

Les espaces de stationnement devront être perméables afin de limiter l'imperméabilisation des sols de la zone de projet.

Gestion hydraulique

Il conviendra de prendre en compte et de préserver le fonctionnement hydraulique de la zone et de ses abords en lien avec le cours d'eau et le plan d'eau existants. La conservation et la valorisation de la Becque du Biez participera à la qualité du cadre de vie du secteur.

Gestion des risques

La zone est en partie concernée par les remontées de nappes (nappe subafléurante) qu'il conviendra de prendre en compte lors de son aménagement.

Programmation et implantation

La zone de projet est dédiée à l'habitat. Il conviendra de respecter une densité minimale de 15 logements par hectare, voiries et espaces publics inclus.

Équipement en réseau du site

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

Envoyé en préfecture le 08/03/2023

Reçu en préfecture le 08/03/2023

Publié le **08.03.2023**



ID : 062-216203380-20230306-PLU2023009_2-DE

OAP 2 - EXTENSION DE LA RÉSIDENCE DU TRINQUET

CONTEXTE

LOCALISATION DU SITE

Entre la RD176 (Grand'Rue) et la rue des Crombions - à environ 450 mètres de la mairie et 500 mètres de l'église.

SUPERFICIE DU SITE

Environ 3,26 ha.

SPÉCIFICITÉS DU SITE

Site en extension urbaine et en profondeur.





URBANISME ET ARCHITECTURE

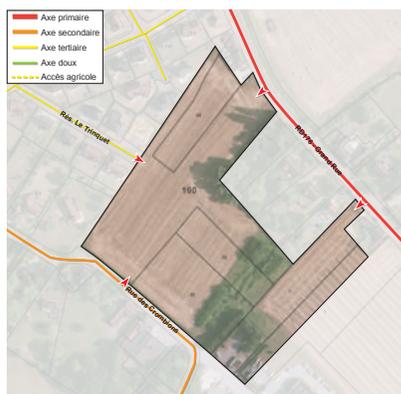


Exemples d'habitats (traditionnels, pavillonnaires) présents aux alentours de la zone : époque, matériaux et styles variés de hauteur égale à R+C voire R+1+C. Présence de jardins et/ou de jardinets.

Les bâtis économiques implantés à proximité de la zone de projet

Le contexte urbain et architectural présente deux vocations majeures - résidentielle et économique. Les constructions et les matériaux sont variés (brique, enduit).

Le respect du contexte urbain et architectural par l'emploi de matériaux qualitatifs, d'implantation adaptée et le respect des volumes (R+C) est indispensable pour conserver l'identité locale.



DÉPLACEMENTS



La RD176 est une voie primaire large. Elle dispose d'un trottoir d'un seul côté, mais le long de la zone, ce dernier n'est pas réellement aménagé ni sécurisé. Un éclairage public est présent

La rue des Crombions est une voie secondaire disposant d'un éclairage public. Elle est partagée avec les piétons qui disposent d'un espace dédié. Le virage situé à l'ouest de la zone n'est pas totalement sécurisé pour les piétons. Un accès à la zone est possible depuis cette rue

La rue de la Résidence du Trinquet est une voie tertiaire disposant d'un seul trottoir et d'un éclairage public. Un accès potentiel à la zone est possible au bout de cette rue

L'accès potentiel sud-est depuis la RD176

L'accès potentiel nord-est depuis la RD176

La zone est desservie par du réseau primaire, secondaire et tertiaire. La liaison à l'ensemble du réseau proche est indispensable.

La sécurisation des accès sur la RD176 et la rue des Crombions et la sécurisation des modes doux le long de la rue des Crombions sont les enjeux principaux.



PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT



Les espaces cultivés et la végétation occupant la zone et ses abords

Le cours d'eau bordant la zone

La zone s'inscrit dans un contexte urbain, économique et agricole agrémenté d'espaces boisés et de linéaires végétalisés. La végétation présente sur le site est liée à une activité forestière et ne présente pas d'intérêt écologique.

La bonne intégration paysagère du projet et la prise en compte du réseau hydraulique sont les enjeux principaux.

Accès à la zone

Trois accès routiers et piétonniers potentiels pourront être créés pour accéder à la zone. Deux pourront être aménagés depuis la RD176, le troisième pourra être créé dans le prolongement de la voirie desservant déjà la Résidence du Trinquet via une accroche viaire existante. Un quatrième accès pourra être réalisé depuis la rue des Crombions, ce dernier sera dédié aux déplacements doux.

Ces accès devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers.

Voiries

La zone devra être desservie par un ou des axes routiers (se raccordant aux accès éventuels précités) accompagnés d'un traitement végétalisé et d'un cheminement doux. Un bouclage viaire de la zone est à privilégier.

Ces voiries devront être sécurisées pour l'ensemble des usagers.

Déplacement doux

Une voie douce pourra être aménagée le long de la RD176 sous forme de trottoir afin d'établir le lien entre les deux secteurs équipés de trottoirs.

De plus, un principe de sécurisation du virage de la rue des Crombions pourra être instauré afin de garantir une mise en sécurité des déplacements doux, notamment à proximité de l'accès doux à créer depuis la rue des Crombions.

La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons.

Équipements de la zone

Il sera recommandé d'installer des bornes de recharge pour véhicules électriques, ainsi que des garages à vélo au sein de la zone.

Intégration paysagère, environnementale et urbaine

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce dernier, il conviendra d'aménager une haie dense d'intégration le long de la frange sud en lien avec les espaces agricoles (futur projet économique) et l'entreprise existante.

Ces traitements permettront de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs.

Les voiries créées devront être accompagnées de traitements végétalisés afin de garantir un cadre de déambulation agréable.

Toutes les essences végétales utilisées devront être locales.

La zone devra comprendre au moins 15% d'espaces verts.

La création d'espaces verts et la végétalisation des franges permettra de favoriser les continuités écologiques.

Afin de respecter le contexte urbain, les constructions devront respecter une hauteur maximale de R+1 ou R+Combles aménageables.

Gestion hydraulique

Il conviendra de prendre en compte et de préserver le fonctionnement hydraulique de la zone et de ses abords en lien avec le cours d'eau existant le long de la rue des Crombions.

Programmation et implantation

La zone de projet est dédiée à l'habitat. Il conviendra de respecter une densité minimale de 17 logements par hectare.

Équipement en réseau du site

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

Envoyé en préfecture le 08/03/2023

Reçu en préfecture le 08/03/2023

Publié le **08.03.2023**



ID : 062-216203380-20230306-PLU2023009_3-DE

O.A.P.

THÉMATIQUE MIXTE (HABITAT, ÉCONOMIE, ÉQUIPEMENT)

Envoyé en préfecture le 08/03/2023

Reçu en préfecture le 08/03/2023

Publié le **08.03.2023**



ID : 062-216203380-20230306-PLU2023009_3-DE

OAP 1 - RECONVERSION DE LA FRICHE RÉSEAU PRO

CONTEXTE

LOCALISATION DU SITE

Entre la RD22B (rue des Glattignies) et la Résidence du Biez - à environ 600 mètres de la mairie et 350 mètres de l'église.

SUPERFICIE DU SITE

Environ 4,6 ha.

SPÉCIFICITÉS DU SITE

Site en renouvellement urbain d'une friche économique.



Envoyé en préfecture le 08/03/2023

Reçu en préfecture le 08/03/2023

Publié le **08.03.2023**

ID : 062-216203380-20230306-PLU2023009_3-DE





URBANISME ET ARCHITECTURE



Exemples d'habitats (traditionnels, pavillonnaires) présents aux alentours de la zone : époque, styles variés de hauteur égale à R+C, R+1 voire R+1+C, la brique domine. Présence de jardins et/ ou de jardinets.



Les bâtis d'équipement implantés à proximité de la zone de projet

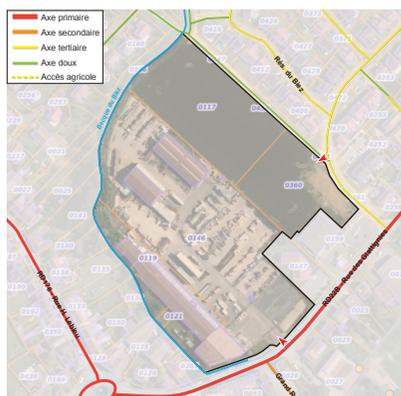


Les bâtis économiques implantés au sein et à proximité de la zone de projet. Styles et matériaux variés.



Le contexte urbain et architectural présente deux vocations majeures - résidentielle et économique. Les constructions sont variées et la brique domine.

Le respect du contexte urbain et architectural par l'emploi de matériaux qualitatifs, d'implantation adaptée et le respect des volumes (R+1+C) est indispensable pour conserver l'identité locale.



DÉPLACEMENTS



La RD22B est une voie primaire large. Elle dispose de trottoirs et d'un éclairage public



La rue de Résidence du Biez est une voie tertiaire disposant d'un seul trottoir (côté opposé au projet) et d'un éclairage public



La voie douce bordant l'est de la zone



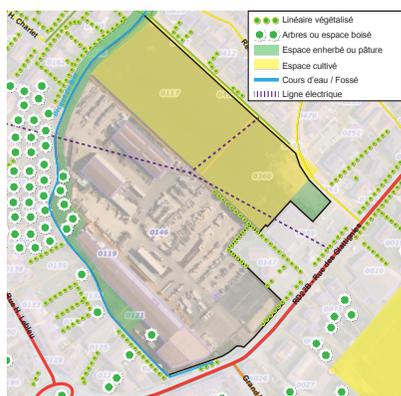
L'accès potentiel depuis la RD22B (accès actuel de l'entreprise)



L'accès potentiel depuis la rue de la Résidence du Biez (accès non aménagé)

La zone est desservie par du réseau primaire, tertiaire et doux. La liaison à l'ensemble du réseau proche est indispensable.

La sécurisation des accès sur la RD22B et la rue de la Résidence du Biez et la sécurisation des modes doux sont les enjeux principaux.



PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT



L'entreprise en cessation d'activité, la ligne électrique, les espaces cultivés et la végétation occupant la zone et ses abords



Le cours d'eau bordant la zone (Becque du Biez)

La zone s'inscrit dans un contexte urbain, économique et agricole agrémenté d'une trame hydraulique végétalisée. La végétation existante sur ses franges et à proximité induit la future ambiance paysagère à conserver, à valoriser et à développer.

La bonne intégration paysagère du projet et la prise en compte du réseau hydraulique sont les enjeux principaux.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
« RECONVERSION DE LA FRICHE RÉSEAU PRO »

Site d'étude : env. 4,6 Ha

ARCHITECTURE, URBANISME ET PAYSAGE

- Principe d'aménagement d'une haie d'agrément
- Principe d'aménagement d'un espace tampon enherbé entre la zone et le cours d'eau - Conservation d'une bande de 8m minimum entre la voie douce et le cours d'eau afin de faciliter son entretien
- Principe d'implantation des fonds de jardins
- Principe de conservation et de valorisation du cours d'eau
- Principe de prise en compte de la ligne électrique
- Préserver une perspective visuelle qualitative vers l'église

Au moins 20% de la surface de la zone d'étude devra être occupé par des espaces verts dont au moins 10% d'un seul tenant (les espaces enherbés autour de la becque ne sont pas compris).

TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

- Principe d'aménagement d'un éventuel accès sécurisé (routier et doux) à la zone
- Principe d'aménagement d'une liaison douce
- Passerelle piétonne existante

La zone devra être desservie par un axe routier primaire accompagné d'un cheminement doux et d'un traitement végétalisé - Un bouclage viaire est à privilégier. Les voies secondaires devront prendre la forme de voies partagées.

PROGRAMMATION

- La zone sera aménagée en deux phases
- La zone est mixte (habitat, équipement, économie)
- Il conviendra d'aménager un béguinage au sein de la zone
- Toutes les constructions occupant la zone devront être démolies avant tout aménagement
- Densité minimale à respecter : 18 logements par hectare

0 25m

FLEURBAIX

urbxcom



Accès à la zone

Deux accès routiers et piétonniers potentiels pourront être créés pour accéder à la zone. Le premier pourra être créé depuis la rue de la Résidence du Biez à l'est et le second depuis la RD22B au sud dans le prolongement de la Grand Rue afin de limiter l'insécurité routière.

Des accès doux pourront être aménagés entre la voie douce existante à l'est et la zone de projet.

Ces accès devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers.

Voiries et stationnement

La zone devra être desservie par un ou des axes routiers (se raccordant aux accès éventuels précités) accompagnés d'un traitement végétalisé et d'un cheminement doux. Un bouclage viaire de la zone est à privilégier. Les voies secondaires créées devront prendre la forme de voies partagées. Ces voiries devront être sécurisées pour l'ensemble des usagers.

Afin de limiter l'impact des véhicules sur les quartiers alentours, il conviendra d'aménager une poche de stationnement arborée pour les visiteurs de minimum 20 places.

Déplacement doux

Une voie douce devra être aménagée le long des franges nord et ouest. Elle pourra se raccorder à la ou aux voiries créées à l'intérieur de la zone, ainsi qu'au réseau de déplacement doux bordant l'est de la zone. La passerelle piétonne existante au nord permettra la liaison avec les quartiers voisins. La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons.

Intégration paysagère, urbaine et environnementale

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce dernier, il conviendra d'aménager une haie d'agrément le long des franges Est et sud-Est en lien avec les constructions existantes.

Il conviendra également d'aménager un espace tampon enherbé de minimum 8m entre le projet et la Becque du Biez au nord et à l'ouest de la zone. Cet espace servira notamment à son entretien et recevra l'aménagement d'un cheminement doux.

En plus de cela, les fonds de jardins devront être implantés le long de cette bande enherbée, ainsi que le long des franges est et sud-est en lien avec les constructions existantes. Ceci induira un recul permettant de conserver des espaces de respiration et d'intimité.

Il conviendra d'aménager au moins 20% d'espaces verts au sein de la zone dont 10% d'un seul

tenant. Les espaces enherbés autour de la Becque du Biez ne sont pas compris.

Depuis la rue de la Résidence du Biez, une perspective visuelle qualitative vers l'église devra être aménagée.

Ces traitements permettront de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs.

Les voiries créées devront être accompagnées de traitements végétalisés afin de garantir un cadre de déambulation agréable et la poche de stationnement devra être arborée.

Toutes les essences végétales utilisées devront être locales.

Afin de respecter le contexte urbain, les constructions devront être réalisées en brique et respecter une hauteur maximale de R+1+Combles aménageables.

Gestion hydraulique

Il conviendra de prendre en compte et de préserver le fonctionnement hydraulique de la zone et de ses abords en lien avec le cours d'eau existant. La conservation et la valorisation de la Becque du Biez participera à la qualité du cadre de vie du secteur.

Programmation et implantation

La zone de projet est mixte. Elle pourra mêler différentes vocations telles que l'habitat, l'économie ou l'équipement. Il conviendra de respecter une densité minimale de 18 logements par hectare. Afin de répondre aux besoins communaux, un bégainage devra être aménagé au sein de la zone.

L'aménagement de la zone se fera en deux phases. Une première tranche pourra être réalisée à proximité de la rue des Glattinies avant l'aménagement du reste de la zone.

Le site devra être entièrement démoli et dépollué avant les travaux de reconstruction sur la totalité de la zone.

Des points d'apport volontaire pour les déchets pourront être déployés au sein de la zone.

Prise en compte des contraintes

Il conviendra de prendre en compte le passage des lignes électriques au sein de la zone lors de son aménagement.

Équipement en réseau du site

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

Envoyé en préfecture le 08/03/2023

Reçu en préfecture le 08/03/2023

Publié le **08.03.2023**



ID : 062-216203380-20230306-PLU2023009_4-DE

O.A.P.

THÉMATIQUE ÉCONOMIE

Envoyé en préfecture le 08/03/2023

Reçu en préfecture le 08/03/2023

Publié le **08.03.2023**



ID : 062-216203380-20230306-PLU2023009_4-DE

OAP 1 - ZONE ÉCONOMIQUE ENTRE LA RD176 ET LA RUE DES CROMBIONS

**ZONE ÉCONOMIQUE ENTRE LA RD176 ET
LA RUE DES CROMBIONS**

CONTEXTE

LOCALISATION DU SITE

Entre la RD176 (Grand'Rue) et la rue des Crombions - à environ 750 mètres de la mairie et 800 mètres de l'église.

SUPERFICIE DU SITE

Environ 3,56 ha.

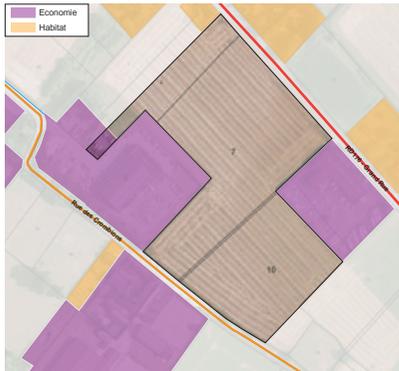
SPÉCIFICITÉS DU SITE

Site en extension urbaine.



Envoyé en préfecture le 08/03/2023
Reçu en préfecture le 08/03/2023
Publié le **08.03.2023**
ID : 062-216203380-20230306-PLU2023009_4-DE





URBANISME ET ARCHITECTURE



Exemples d'habitats (traditionnels, pavillonnaires) présents aux alentours de la zone : époque, matériaux et styles variés de hauteur égale à R+C voire R+1+C. Présence de jardins et/ou de jardinets.

Les bâtis économiques implantés à proximité de la zone de projet présentent des hauteurs moyennes (env. R+1 et équivalent R+2)

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



DÉPLACEMENTS



La rue des Crombions est une voie secondaire disposant d'un éclairage public mais pas jusqu'au bout de la zone. Elle est partagée avec les piétons qui disposent d'un espace dédié

La RD176 est une voie primaire disposant d'un trottoir d'un seul côté, mais le long de la zone, ce dernier n'est pas réellement aménagé ni sécurisé. Un éclairage public est présent

L'accès potentiel depuis la RD176

L'accès potentiel depuis la rue des Crombions

La zone est desservie par du réseau primaire et secondaire. La liaison à l'ensemble du réseau proche est indispensable. La sécurisation des accès sur la RD176 et la rue des Crombions sont les enjeux principaux.



PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT



Les espaces cultivés et la végétation occupant la zone et ses abords

La zone s'inscrit dans un contexte urbain, économique et agricole agrémenté d'espaces boisés et de linéaires végétalisés. La végétation existante sur ses franges et à proximité induit la future ambiance paysagère à conserver, à valoriser et à développer. La bonne intégration paysagère du projet est l'enjeu principal.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
« ZONE ÉCONOMIQUE ENTRE LA RD176 ET LA RUE DES CROMBIONS »

Site d'étude : env. 3,56 Ha

ARCHITECTURE, URBANISME ET PAYSAGE

- Principe d'aménagement d'une haie dense d'intégration
- Conséver et conforter le linéaire végétalisé
- Aménager une haie d'agrément et d'intégration
- Instaurer un recul végétalisé des constructions de 15m par rapport à la limite parcellaire
- Principe de prise en compte du réseau hydraulique existant

TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

- Principe d'aménagement d'un éventuel accès sécurisé (routier et doux) à la zone - Entrée uniquement pour les véhicules de moins de 3,5 tonnes. Pas de sortie possible
- Principe d'aménagement d'un éventuel accès sécurisé (routier et doux) à la zone - Entrée et sortie obligatoire pour les véhicules de plus de 3,5 tonnes
- Principe de desserte de la zone par un axe routier accompagné d'un cheminement doux et d'un traitement végétalisé : véhicules légers et de plus de 3,5 tonnes
- Principe de desserte de la zone par un axe routier accompagné d'un cheminement doux et d'un traitement végétalisé : véhicules légers de moins de 3,5 tonnes

Le bouclage viarie entre la RD176 et la rue des Crombions n'est possible que pour les véhicules de moins de 3,5 tonnes

- Principe d'aménagement d'une liaison douce sécurisée

PROGRAMMATION

La zone est dédiée à l'activité tertiaire



FLEURBAIX





Accès à la zone

Des accès routiers et piétonniers potentiels pourront être créés pour accéder à la zone. Ils pourront être créés depuis la RD176 et depuis la rue des Crombions. Toutefois, il convient de garder à l'esprit que la rue des Crombions est peu large et est partagée avec les modes de déplacements doux. De ce fait, l'accès depuis la rue des Crombions sera dédié à l'entrée des véhicules de moins de 3,5 tonnes et l'accès depuis la RD176 sera dédié à l'entrée et à la sortie des véhicules de plus de 3,5 tonnes.

Ces accès devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers. Les véhicules de plus de 3,5 tonnes ne pourront plus circuler le long de la rue des Crombions.

Les véhicules des entreprises présentes et à venir devront obligatoirement utiliser l'accès de la RD176 afin d'accéder et de sortir de la zone.

Voiries

La zone devra être desservie par un ou des axes routiers (se raccordant aux accès éventuels précités) accompagnés d'un traitement végétalisé et d'un cheminement doux. Un bouclage viaire de la zone sera possible uniquement pour les véhicules de moins de 3,5 tonnes.

Ces voiries devront être sécurisées pour l'ensemble des usagers.

Déplacement doux

La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons. Une voie douce sécurisée devra être aménagée à l'est de la zone. Elle permettra la liaison entre la rue des Crombions et la RD176.

Équipements de la zone

Il sera recommandé d'installer des bornes de recharge pour véhicules électriques, ainsi que des garages à vélo au sein de la zone.

Intégration paysagère et environnementale

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce dernier, il conviendra de conserver et conforter si nécessaire le linéaire végétalisé existant le long de la frange en lien avec l'entreprise implantée au sud-est de la zone. En plus de cela, il conviendra d'aménager une haie dense d'intégration sur les franges en lien avec les espaces agricoles au sud et agricoles (prochainement à vocation d'habitat) au nord et d'aménager une haie d'agrément et d'intégration le long des axes routiers existants (RD176, rue des Crombions).

Enfin, les franges de projet en lien avec le futur projet d'habitat, la RD176 et la rue des Crombions devront recevoir l'implantation d'une bande de recul végétalisée de 15m par rapport à la limite parcellaire. Ceci limitera l'impact des constructions économiques sur les futures résidences et sur

les axes routiers.

Ces traitements permettront de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs.

Les voiries aménagées devront être accompagnées de traitements végétalisés afin de garantir un cadre de déambulation agréable.

Les espaces de stationnement devront être préférentiellement végétalisés.

La végétalisation des franges permettra de favoriser les continuités écologiques.

Gestion hydraulique

Il conviendra de prendre en compte et de préserver le fonctionnement hydraulique de la zone et de ses abords en lien avec le fossé existant le long de la rue des Crombions.

Gestion des risques

La zone est en partie concernée par les remontées de nappes (nappe subafléurante). Un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles concerne également la zone. Il conviendra de prendre en compte ces risques lors de l'aménagement de la zone.

Programmation

La zone de projet est dédiée à l'activité tertiaire.

Équipement en réseau du site

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

Ce schéma regroupe les orientations particulières d'aménagement de la zone d'habitat «Extension de la Résidence du Trinquet» et de la zone économique située entre la RD176 et la rue des Crombions»

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
 « EXTENSION DE LA RÉSIDENCE DU TRINQUET + ZONE ÉCONOMIQUE »

Site d'étude :
 - Habitat : env. 3,26 Ha
 - Economie : 3,56 Ha

ARCHITECTURE, URBANISME ET PAYSAGE

- Principe d'aménagement d'une haie dense d'intégration
- Conserver et conforter le linéaire végétalisé
- Aménager une haie d'agrément et d'intégration
- Instaurer un recul végétalisé des constructions de 15m par rapport à la limite parcellaire
- Principe de prise en compte du réseau hydraulique existant

TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

- Principe d'aménagement d'un éventuel accès sécurisé (routier et doux) à la zone
- Principe d'aménagement d'un éventuel accès sécurisé (routier et doux) à la zone - Entrée uniquement pour les véhicules de moins de 3,5 tonnes. Pas de sortie possible
- Principe d'aménagement d'un éventuel accès sécurisé (routier et doux) à la zone - Entrée et sortie obligatoire pour les véhicules de plus de 3,5 tonnes
- Principe d'aménagement d'un éventuel accès doux sécurisé à la zone
- Principe de desserte de la zone par un axe routier accompagné d'un cheminement doux et d'un traitement végétalisé : véhicules légers et de plus de 3,5 tonnes
- Principe de desserte de la zone par un axe routier accompagné d'un cheminement doux et d'un traitement végétalisé : véhicules légers de moins de 3,5 tonnes
- Principe d'aménagement d'une liaison douce sécurisée
- Principe de mise en sécurité des déplacements doux dans le virage

La zone de logements devra être desservie par un axe routier accompagné d'un cheminement doux et d'un traitement végétalisé - Un bouclage viaire est à privilégier

Zone économique : Le bouclage viaire entre la RD176 et la rue des Crombions n'est possible que pour les véhicules de moins de 3,5 tonnes

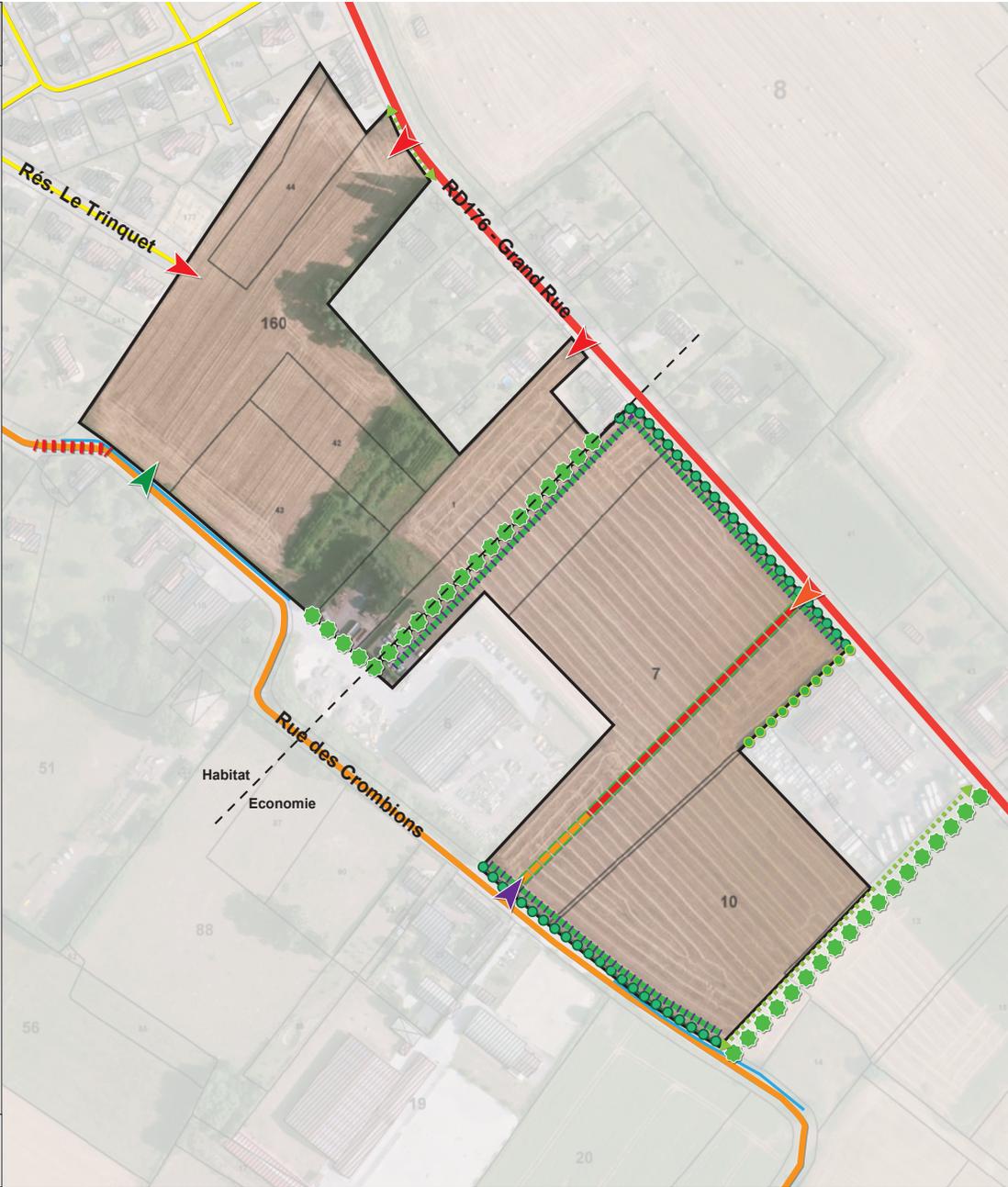
PROGRAMMATION

La zone nord est dédiée à l'habitat

La zone sud est dédiée à l'activité tertiaire

--- Limite entre la zone nord et sud et entre les vocations

Densité minimale à respecter pour la zone d'habitat : 17 logements par hectare



0 25m

FLEURBAIX

urbicom

Envoyé en préfecture le 08/03/2023

Reçu en préfecture le 08/03/2023

Publié le **08.03.2023**



ID : 062-216203380-20230306-PLU2023009_5-DE

O.A.P.

THÉMATIQUE ÉQUIPEMENT

Envoyé en préfecture le 08/03/2023

Reçu en préfecture le 08/03/2023

Publié le **08.03.2023**



ID : 062-216203380-20230306-PLU2023009_5-DE

OAP 1 - ZONE D'ÉQUIPEMENT DE LA RUE DU QUESNE



URBANISME ET ARCHITECTURE



Exemples d'habitats pavillonnaires ou non présents aux alentours de la zone : époques variées, la brique et l'enduit dominant, les styles sont variés de hauteur égale à R+C. Présence de jardins et/ou de jardinets.



Les bâtis d'équipement voisins de la zone présentent des hauteurs moyennes allant de R+C à (env. R+2) avec des matériaux variés (briques, enduit, béton)



Les bâtis économiques implantés à proximité de la zone de projet présentent des hauteurs moyennes (env. R+2) avec des matériaux variés (briques, enduit, béton)



Le contexte urbain et architectural présente trois vocations majeures - résidentielle, d'équipement et économique. Les constructions et les matériaux sont variés (brique, enduit, béton, tôle,).

Le respect du contexte urbain et architectural par l'emploi de matériaux qualitatifs et d'implantation adaptée et le respect des volumes (env. R+2) est indispensable pour conserver l'identité locale.



DÉPLACEMENTS



La voie de desserte de la zone d'équipement est une voie tertiaire pourvue d'un trottoir et d'éclairage public. Elle dispose de nombreux espaces de stationnement sur ses abords



La rue du Quesne est une voie secondaire disposant de trottoirs et d'un éclairage public



L'accès potentiel depuis la voie de desserte des équipements existants



Exemple de cheminement doux à proximité de la zone

La zone est desservie par du réseau tertiaire. La liaison à l'ensemble du réseau proche est indispensable.

La sécurisation des accès au sein de la zone d'équipement est l'enjeu principal, notamment le long du city-stade et des équipements.



PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT



Les espaces cultivés et la végétation occupant la zone et ses abords



La zone s'inscrit dans un contexte urbain, économique et agricole agrémenté d'espaces boisés et de linéaires végétalisés. La végétation existante sur ses franges et à proximité induit la future ambiance paysagère à conserver, à valoriser et à développer.

La bonne intégration paysagère du projet est l'enjeu principal.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
« ZONE D'ÉQUIPEMENT DE LA RUE DU QUESNE »

Site d'étude : env. 0,62 Ha

ARCHITECTURE, URBANISME ET PAYSAGE

- Principe d'aménagement d'une haie dense d'intégration
- Aménager une haie d'agrément et d'intégration
- Conserver et conforter le linéaire végétalisé

TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

- Principe d'aménagement d'un éventuel accès sécurisé (routier et doux) à la zone
- Aménager une voie de desserte sécurisée pour tous les usagers

La zone devra être desservie par un axe routier accompagné d'un cheminement doux et d'un traitement végétalisé

PROGRAMMATION

La zone est dédiée à l'équipement



FLEURBAIX





Accès à la zone

Un accès routier et piétonnier pourra être créé pour accéder à la zone. Il pourra être créé depuis la voie de desserte de la zone d'équipement se raccordant à la rue du Quesne. Cet accès devra être sécurisé pour l'ensemble des usagers.

Voiries

La zone devra être desservie par un ou des axes routiers (se raccordant à l'accès précité) accompagnés d'un traitement végétalisé et d'un cheminement doux.

Une voie devra être aménagée entre la voie de desserte de la zone d'équipement et la zone d'étude. Elle longera le city-stade et devra être sécurisée et accompagnée d'un traitement végétalisé et d'un cheminement doux.

Ces voiries devront être sécurisées pour l'ensemble des usagers.

Déplacement doux

La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons.

Équipements de la zone

Il sera recommandé d'installer des bornes de recharge pour véhicules électriques, ainsi que des garages à vélo au sein de la zone.

Intégration paysagère et environnementale

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce dernier, il conviendra de conserver et conforter si nécessaire les linéaires végétalisés existants le long de la frange nord. En plus de cela, il conviendra d'aménager une haie d'agrément et d'intégration le long de la voirie nouvellement créée afin de l'isoler du city-stade et le long des franges sud et sud-est en lien avec l'entreprise et les habitations existantes.

Enfin, les franges ouest et nord-ouest devront recevoir l'implantation d'une haie dense d'intégration permettant de valoriser l'interface avec les espaces agricoles.

Ces traitements permettront de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs.

Les voiries aménagées devront être accompagnées de traitements végétalisés afin de garantir un cadre de déambulation agréable.

Les espaces de stationnement devront être préférentiellement végétalisés.

Toutes les essences végétales utilisées devront être locales.

La végétalisation des franges permettra de favoriser les continuités écologiques.

Programmation

La zone de projet est dédiée à l'implantation d'équipement.

Équipement en réseau du site

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

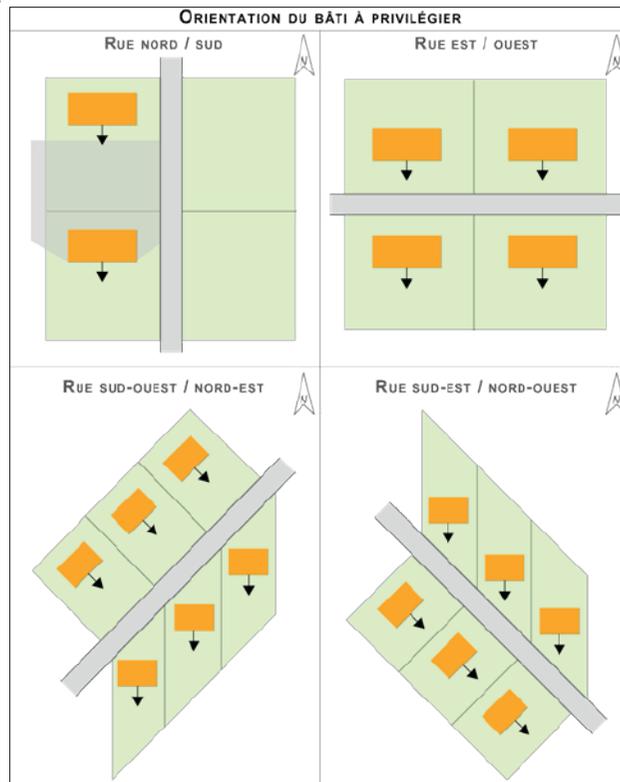
RECOMMANDATIONS POUR L'AMÉNAGEMENT DES ZONES D'ÉTUDES

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 :

- Étudier la topographie de façon à optimiser l'implantation sur la parcelle.
- Étudier 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).
- Étudier 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.
- Étudier les vents afin de ne pas créer de couloir de vent et de ne pas exposer les façades aux vents dominants.



Énergie

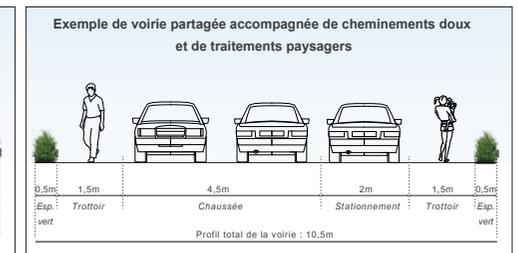
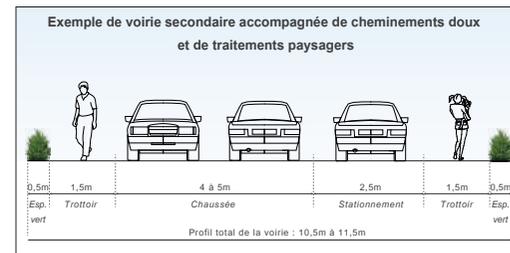
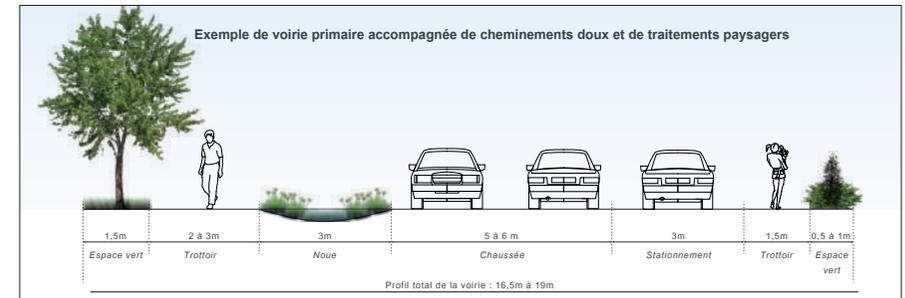
La production et l'utilisation raisonnée de l'énergie sont des enjeux majeurs de la gestion d'un territoire. Afin de tendre vers une bonne maîtrise de l'énergie, il conviendra de :

- Appliquer à minima la RT en vigueur pour les constructions.
- Étudier 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.
- Étudier 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.

Quelques exemples de profils de voirie selon les besoins :



Ces coupes sont indicatives. Les profils peuvent fortement varier selon la part que l'on veut donner aux modes doux, au végétal ou aux véhicules,... Il est également possible d'envisager une autre organisation comme la mise en place d'une noue paysagère entre la chaussée et le trottoir, ... Beaucoup de possibilités sont offertes selon les enjeux de desserte, de sécurité, d'environnement,

de cadre de vie et d'accessibilité pour tous (notamment pour les PMR). D'autres types de voirie peuvent être développés, il s'agit des chaussées à voie centrale banalisée autrement appelées «Chaussidou» ou «Chaucidou».

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.