

FAUMONT

PLU

Orientations d'aménagement et de programmation

Modification simplifiée du PLU

Approbation

Vu pour être annexé à la DCM

Du 07/02/2019

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	3
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	5
I. ZONE SITUEE DERRIERE LE CIMETIERE	5
1. <i>Contexte et enjeux</i>	5
2. <i>Orientations particulières</i>	5
3. <i>Schéma d'aménagement</i>	7
II. ZONE SITUEE ENTRE LA MEDIATHEQUE ET LA RD30	9
1. <i>Contexte et enjeux</i>	9
2. <i>Orientations particulières</i>	9
3. <i>Schéma d'aménagement</i>	11
III. RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ZONES D'ETUDES	13

AVANT-PROPOS

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.151-6 et L.151-7 et R.151-6, R.151-7 et R.151-8 du code de l'urbanisme :

Article L.151-6 :

« 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 et les déplacements.

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 comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.»

Article L.151-7 :

« 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 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.»

Article R.151-6 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Article R.151-7 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Article R.151-8 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

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, 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.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I. ZONE SITUEE DERRIERE LE CIMETIERE

1. *Contexte et enjeux*

Le site d'étude dédié principalement à l'habitat se situe au centre du tissu urbain principal de la commune de Faumont. Il représente une surface de 2,7 Ha.

Le projet aménage en profondeur des parcelles situées en épaisseur du tissu urbain linéaire existant le long des RD917 et RD30. Il vient occuper des fonds de jardins, des pâtures, des espaces cultivés. Il vient renforcer la centralité communale car il se situe à proximité de quelques commerces, de la mairie, de l'église, du cimetière, du centre socio-culturel... Ce projet vient dynamiser le secteur.

La zone d'étude est actuellement accessible depuis la RD917 à l'Est.

Le nord, le sud et une partie de la limite est sont bordés par des fonds de jardins. L'ouest est bordé par des espaces cultivés.

Le site est concerné par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles. Il est vivement recommandé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction à la présence du risque pour assurer la sécurité des biens et des personnes et la durabilité des constructions.

2. *Orientations particulières*

Accès au site

Plusieurs accès à la zone d'étude seront aménagés. Un accès routier et piétonnier sera créé depuis la RD917 à l'Est. Celui-ci supportera la voirie primaire. Il devra faire l'objet d'une attention particulière visant à la sécurisation du carrefour, et surtout des débouchés sur cette voie classée à grande circulation. Un seul accès à la RD937 sera admis.

Un second accès, uniquement piétonnier, sera aménagé entre la zone et la RD917, au sud de la zone de projet. Il prendra place sur l'emplacement réservé du PLU.

Ces deux accès permettront le bouclage piétonnier de la zone.

Ces accès seront mis en place afin d'entrer et de sortir de la zone d'étude.

Tous les accès créés devront être sûrs et lisibles pour l'ensemble des usagers.

Voirie

Une voirie primaire de desserte sera aménagée depuis l'accès situé au nord-est de la zone (RD937). Celle-ci pourra être complétée par une aire de retournement permettant de faciliter et de fluidifier les déplacements au sein de la zone.

La voirie primaire structurera le projet du nord au sud, desservira les habitations et la liaison piétonne pourra prendre appui dessus.

La voirie sera accompagnée d'un cheminement piétonnier et d'un traitement paysager de façon à agrémenter la traversée de la zone.

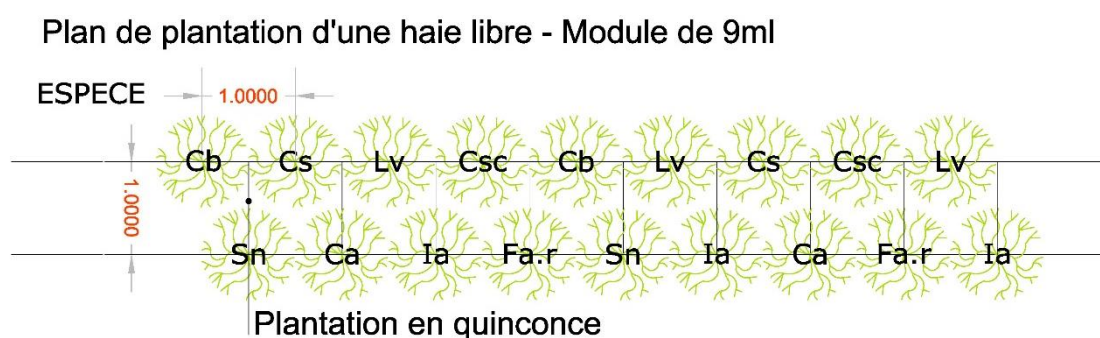
Les voiries et les carrefours créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers.

Intégration paysagère et préservation des ressources naturelles

Des éléments paysagers urbains sont en place à proximité de la zone (à l'est). Il s'agit du presbytère et de l'Eglise.

L'intégration paysagère du site passera par un traitement paysager sur les limites entre le site et la plaine agricole à l'ouest et les habitations à l'est, au sud et au nord. Cet aménagement pourra prendre la forme d'une haie libre de 2m de hauteur. Ceci permettra de gérer les échanges visuels, de tamponner les nuisances et créer une transition entre les espaces.

Ce traitement favorisant l'intégration paysagère en aménageant les franges sera composé de plantations d'essences locales.



Haie libre, 150/175, RN, 4U/ml en quinconce :

- | | |
|----------------------------------|----------------------------|
| 1- Cb : Carpinus betulus | 5- Csc : Cytisus scoparius |
| 2- Cs : Cornus sanguinea | 6- Sn : Sambucus nigra |
| 3- Ca : Corylus avellana | 7- Ia : Ilex Aquifolium |
| 4- Fa.R : Frangula alnus rhamnus | 8- Lv : Ligustrum vulgare |

En plus de cette mise en valeur paysagère, des perspectives visuelles devront être aménagées entre la zone d'étude et les espaces agricoles à l'ouest. Ces cônes de vue permettront de mettre en valeur les espaces plus naturels.

Liaisons douces

L'accès routier à la zone sera accessible par les piétons. Une liaison sera aménagée dans le sens est-ouest et permettra de lier le sud de la zone à la RD917 à l'est.

Elle permettra de se rendre dans les quartiers voisins et les espaces de promenade alentours.

La voirie primaire sera accompagnée d'un cheminement piétonnier.

Les liaisons douces devront être parfaitement sécurisées pour permettre un déplacement sûr dans la commune.

Organisation, programmation et implantation des constructions

Le projet se divise en deux secteurs :

- Le premier se situe au nord le long de la RD937 et à proximité du presbytère et de l'église. Cet espace est destiné à développer et renforcer la centralité communale. Ce secteur pourra accueillir des logements et devra prévoir l'accueil d'équipements sociaux (par exemple, équipements de santé, ou socio-éducatifs). Un espace de vie commun sera à prévoir en bordure de la RD937, pour faire le lien entre l'existant et les futurs tissus bâtis.
- Le second se situe dans le prolongement du premier et prend place derrière le cimetière. Il accueillera de préférence des logements. Il devra respecter une densité minimale de 22.5 logements par hectare hors équipements (y compris voiries et espaces publics), soit 50 logements minimum.

Sur l'ensemble des zones de logements, il conviendra de respecter une mixité des statuts d'occupation des habitations avec une programmation de ce type (à minima) : 30% de logements locatifs sociaux et 15% de logements en accession sociale à propriété.

Cette mixité des typologies induira une mixité sociale essentielle dans la vie d'une commune. Ceci se traduira par une mixité des typologies (T2, T3 à T5 et plus...).

Transports en commun

Deux arrêts de bus se situent à moins de 200m de la zone de projet. Ce dernier sera donc bien desservi par les transports collectifs.

Équipement 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.

L'infiltration des eaux à la parcelle sera privilégiée.

Évolution future

Afin d'envisager le développement de la zone vers le sud, il conviendra de conserver un passage permettant de limiter l'enclavement de la zone et de pouvoir la relier à d'éventuels futurs projets, par un accès automobile d'une largeur suffisante pour un double-sens.

3. Schéma d'aménagement

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

Ces orientations sont schématiques et représentent des grands principes d'aménagement à respecter.

LEGENDE - Zone de projet

Superficie de la zone : 2,7 Ha

-  Périmètre de la zone d'étude
 -  Principe de création d'un accès primaire (routier et piétonnier) unique et sécurisé à la zone
 -  Principe de création ou de recalibrage d'une voirie primaire accompagnée d'un cheminement piétonnier et d'un traitement paysager
 -  Principe de création d'une liaison piétonne accompagnée d'un traitement paysager
 -  Principe de conservation d'un passage pour assurer l'éventuelle prolongation de l'opération sur le long terme.
 -  Zone privilégiée pour l'aménagement d'une nouvelle centralité communale : équipements sociaux à implanter et place du village à aménager
 -  Zone privilégiée pour l'aménagement de logements
 -  Principe de plantation d'une haie libre
 -  Créer et conserver des perspectives visuelles vers l'espace agricole
 -  Emplacement réservé au PLU
 -  Elément de patrimoine urbain protégé
- Densité minimale à respecter (hors équipements) :
 - 22.5 lgt/ha
 > minimum 50 logements

La programmation de la zone de projet devra comprendre à minima :
 - 30% de logements locatifs sociaux,
 - 15% de logements en accession sociale à la propriété

Faumont

20m



Orientations d'aménagement et de programmation - Zone située derrière le cimetière

urbcom
 URBANISME
 PATRIMOINE
 ENVIRONNEMENT



II. ZONE SITUEE ENTRE LA MEDIATHEQUE ET LA RD30

1. *Contexte et enjeux*

Le site d'étude dédié principalement à l'habitat se situe au nord du tissu urbain principal de la commune de Faumont. Il représente une surface de 2,33 Ha.

Le projet aménage en profondeur des parcelles situées en épaisseur du tissu urbain linéaire existant le long de la RD30. Il vient occuper des espaces agricoles. Il vient développer une offre de logements à proximité d'équipements communaux tels que l'espace sportif et la médiathèque, mais également de quelques commerces.

La zone d'étude est actuellement accessible depuis la RD917 à l'Est et la RD30 au sud par des accès conservés entre les bâtis existants.

Le sud et l'est sont bordés par des fonds de jardins. L'ouest est bordé par des espaces cultivés et le nord par la voie verte de la Pévèle et au-delà par des espaces agricoles. Des éléments de paysage urbain protégé sont implantés à proximité de la zone. Il s'agit de la façade de l'ancienne gare, protégée au titre du L.151-19 du CU.

Le site est concerné par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles. Il est vivement recommandé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction à la présence du risque pour assurer la sécurité des biens et des personnes et la durabilité des constructions.

2. *Orientations particulières*

Accès au site

Plusieurs accès à la zone d'étude seront aménagés.

Deux accès primaires routiers et piétonniers seront créés :

- Le premier depuis la RD917 à l'Est,
- Le second depuis la RD30 au sud-ouest,

Un accès secondaire (à minima piétonnier) permettant uniquement l'accès à la zone sera aménagé au sud, le long de la RD30.

Ces accès supporteront la voirie primaire et permettront le bouclage viaire de la zone.

Tous les accès créés devront être sûrs et lisibles pour l'ensemble des usagers, en particulier au regard de la proximité de l'accès avec le rond-point et au regard de la RD917, classée Route à Grande Circulation. L'aménagement des accès devra nécessairement recueillir l'aval du service gestionnaire de la voirie, en application des dispositions du code de la route et du code de la voirie routière.

Voirie

Une voirie primaire de desserte sera aménagée depuis les deux accès routiers et piétonniers précités. Celle-ci pourra être complétée par des voies secondaires.

La voirie primaire structurera le projet et desservira les habitations.

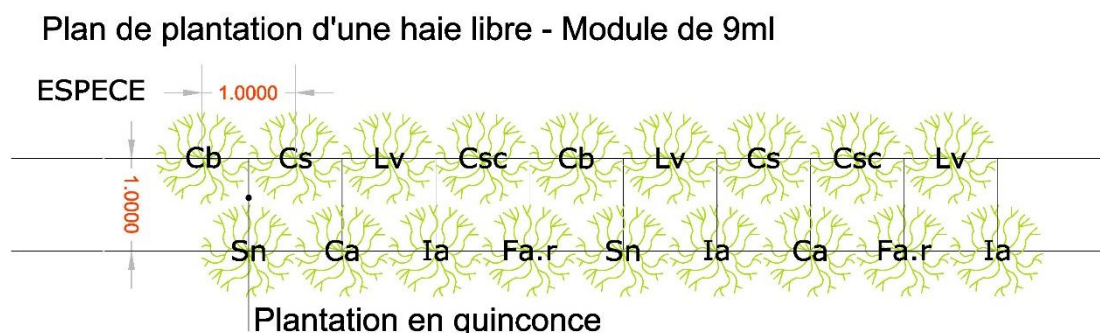
La voirie sera accompagnée d'un cheminement piétonnier et d'un traitement paysager de façon à agrémenter la traversée de la zone.

Les voiries et les carrefours créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers.

Intégration paysagère et préservation des ressources naturelles

L'intégration paysagère du site passera par un traitement paysager sur les limites entre le site et la voie verte au nord, entre le site et les habitations au sud et à l'est. Cet aménagement pourra prendre la forme d'une haie libre de 2m de hauteur. Ceci permettra de gérer les échanges visuels, de tamponner les nuisances et créer une transition entre les espaces.

Ce traitement favorisant l'intégration paysagère en aménageant les franges sera composé de plantations d'essences locales.



Haie libre, 150/175, RN, 4U/ml en quinconce :

- | | |
|----------------------------------|----------------------------|
| 1- Cb : Carpinus betulus | 5- Csc : Cytisus scoparius |
| 2- Cs : Cornus sanguinea | 6- Sn : Sambucus nigra |
| 3- Ca : Corylus avellana | 7- Ia : Ilex Aquifolium |
| 4- Fa.R : Frangula alnus rhamnus | 8- Lv : Ligustrum vulgare |

En plus de cette mise en valeur paysagère, des perspectives visuelles devront être aménagées entre la zone d'étude et les espaces agricoles à l'ouest. La préservation de percées visuelles permettra de mettre en valeur l'identité « rurale » de la commune.

Liaisons douces

Les accès routiers à la zone seront accessibles par les piétons. Deux liaisons seront aménagées :

- La première permettra de lier la zone à la médiathèque et à l'espace sportif au nord-est,
- La seconde permettra de lier la zone à la voie verte de la Pévèle au nord-ouest.

Elles permettront de se rendre dans les secteurs voisins et les espaces de promenade alentours.

La voirie primaire sera accompagnée d'un cheminement piétonnier.

Les liaisons douces devront être parfaitement sécurisées pour permettre un déplacement sûr dans la commune.

Programmation

Le projet devra respecter une densité minimale de 17 logements par hectare hors équipements (y compris voiries et espaces publics), imposée par le SCOT, soit 29 logements minimum si l'on considère 25% d'espaces verts voiries.

Transports en commun

Un arrêt de bus se situe à proximité de la zone de projet (devant la médiathèque). Ce dernier sera donc bien desservi par les transports collectifs.

Équipement en réseaux du site

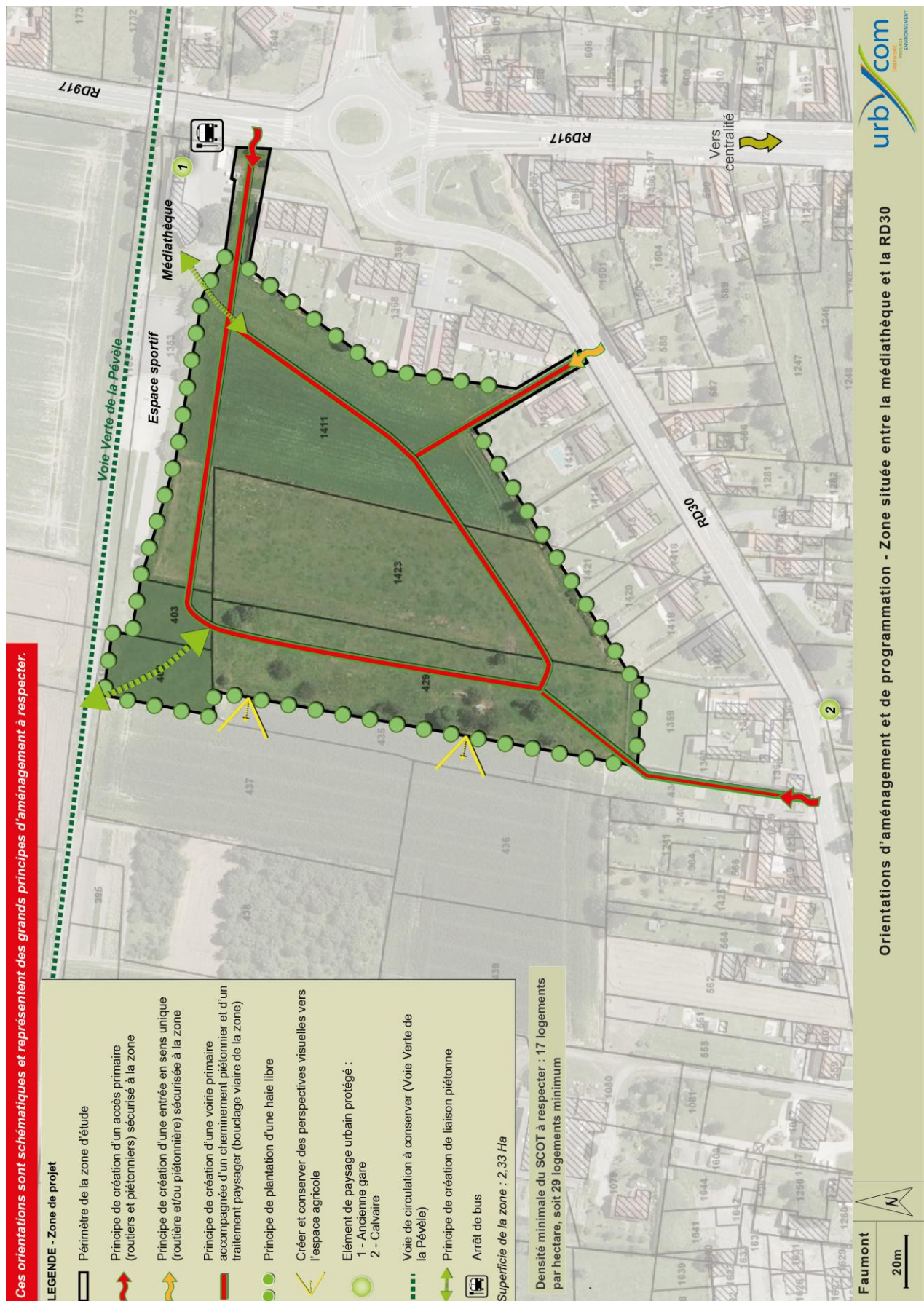
Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales auront pour objectif d'infiltrer l'eau au maximum.

L'infiltration des eaux à la parcelle sera privilégiée.

3. Schéma d'aménagement

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



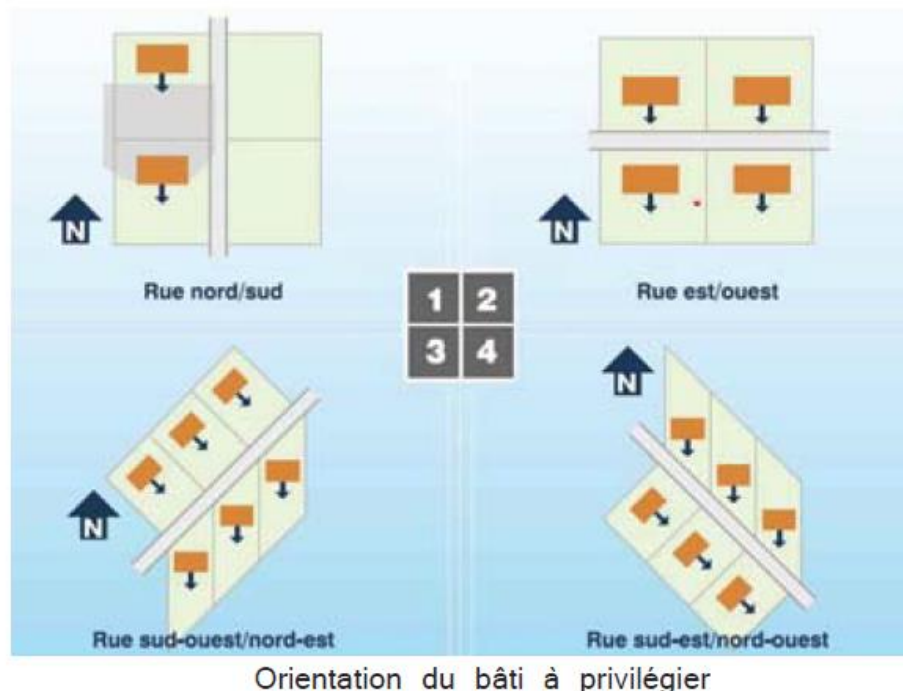
III. RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ZONES D'ETUDES

Aménagement bioclimatique

L'urbanisation de la zone devra être basée sur des réflexions prenant en compte l'aménagement bioclimatique. L'opération devra s'adapter 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 terme de confort de vie et de réduction des coûts, il conviendra de :

- Etudier la topographie de façon à optimiser l'implantation sur la parcelle.
- Etudier les ombres portées des bâtiments et éviter les nuisances liées à celles-ci.
- Planter 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).
- Etudier 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.
- Etudier les vents afin de ne pas créer de couloir de vent et de ne pas exposer les façades aux vents dominants.



Energie

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

- Appliquer à minima la RT en vigueur pour les constructions.
- Etudier 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.
- Etudier la possibilité de se raccorder ou de créer un réseau de chaleur.
- Mettre en place un éclairage public adapté et efficace, notamment en terme de sécurité et de consommation, et surtout non intrusif : utilité, orientation, diffusion, puissance... sont de critères à étudier lors de la conception du projet.

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 planter sur des constructions annexes,
- Les planter 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.